

Woningmarktmonitor 2019

Bijlage bij de woonvisie 2020-2025



Auteur: Alie Vreemann, opdrachtgever wonen

Datum: 6 april 2020

Bronnen: BAG en BRP gemeente Berkelland, GBT, ProWonen, CBS Statline, woningmarktcijfers.nl, Funda, Primos 2019



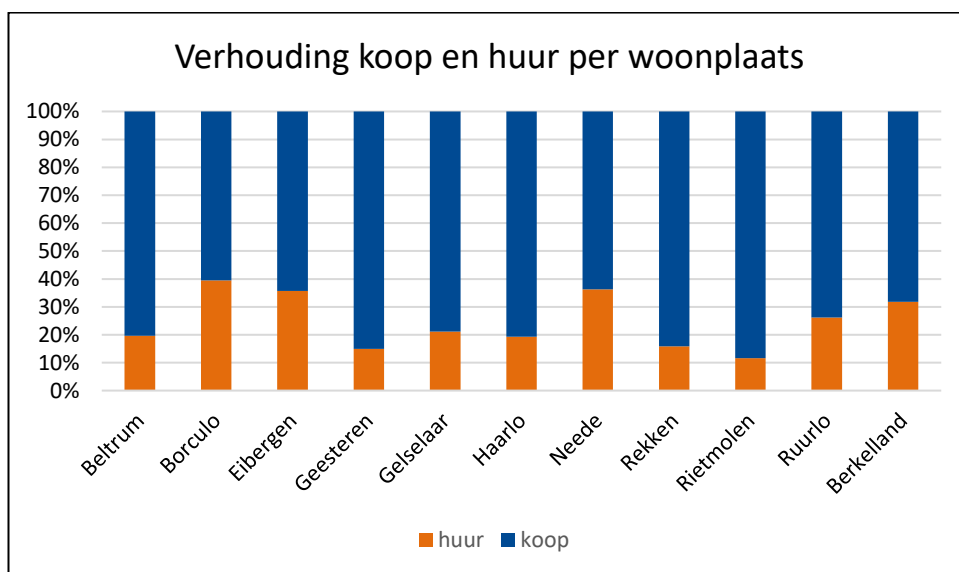
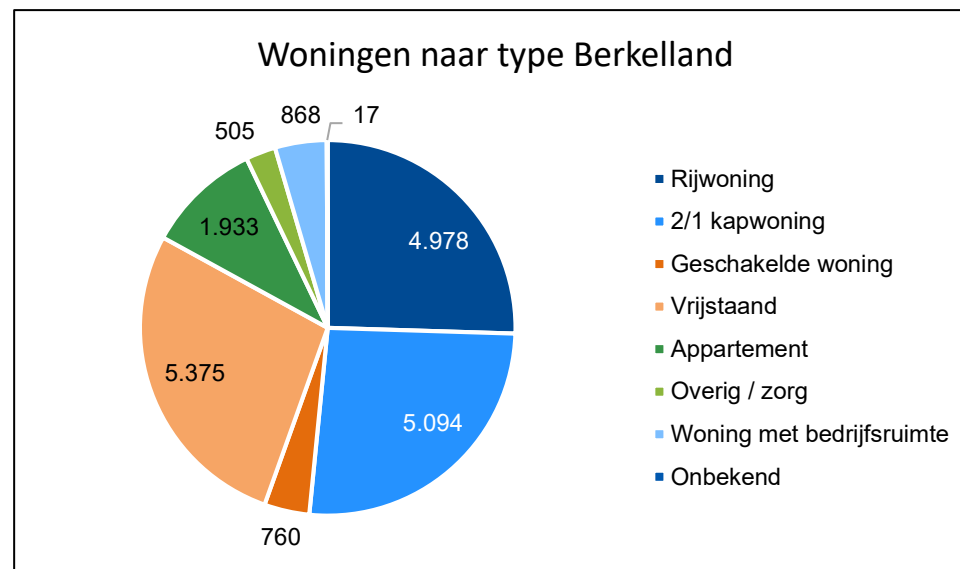
Inhoud

1. Woningvoorraad per 1-1-2020	2
2. Leegstand	4
3. Wijzigingen woningvoorraad.....	4
4. Koopmarkt	5
5. Kenmerken kopers.....	6
6. Huurmarkt	7
7. Wonen met zorg	10
8. Hoe wonen ouderen?	11
9. Demografie	12

1. Woningvoorraad per 1-1-2020

Plaats	Kern		Buitengebied		totaal
	kern huur	kern koop	buitengebied huur	buitengebied koop	
Beltrum	139	460	91	481	1.171
Borculo	1.355	1.989	47	157	3.548
Eibergen	1.720	2.725	93	546	5.084
Geesteren	31	201	47	243	522
Gelselaar	24	104	32	105	265
Haarlo	18	124	40	119	301
Neede*	1.483	2.298	78	444	4.303
Rekken	32	158	49	271	510
Rietmolen	25	201	20	142	388
Ruurlo	751	1.917	148	622	3.438
totaal	5.578	10.177	645	3.130	19.530

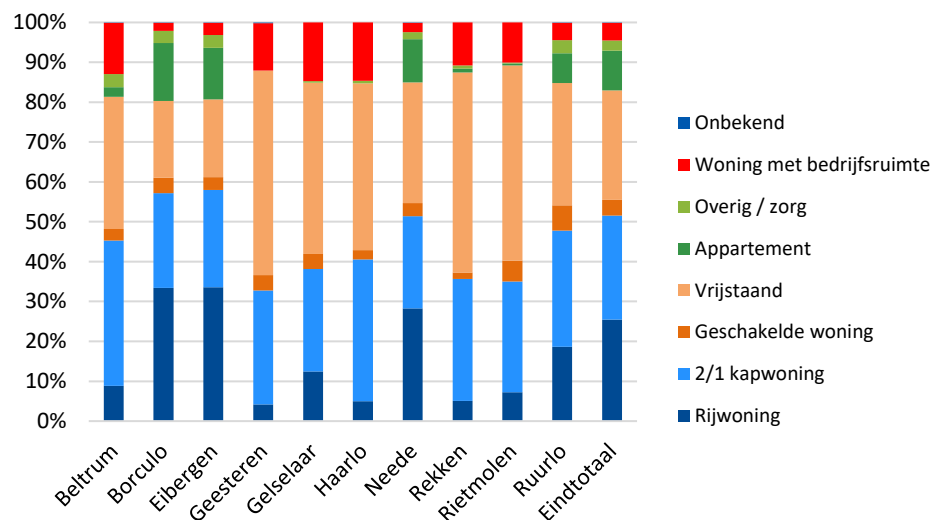
*) Noordijk valt onder Neede



Toelichting woningvoorraad (Bron: BAG)

- **Aantal:** Berkelland heeft op 1-1-2020 in totaal 19.530 woningen (Bron: BAG).
- **Kern-buitengebied:** 81% van de woningen staat in een kern (15.755); 19% in het buitengebied (3.775).
- **Koop-huur:** Ongeveer 68% is een koopwoning en 32% is een huurwoning. In Borculo, Eibergen en Neede staan relatief veel huurwoningen. Onze definitie van een huurwoning is: de eigenaar woont niet in de woning. Bij woningen die op naam van familieleden, 'de erven van' of een bedrijfsnaam staan is dit niet altijd duidelijk.
- **Woningtype:** In Berkelland staan vooral grondgebonden woningen en weinig appartementen. Kenmerk van onze plattelandsgemeente is het grote aantal vrijstaande woningen.

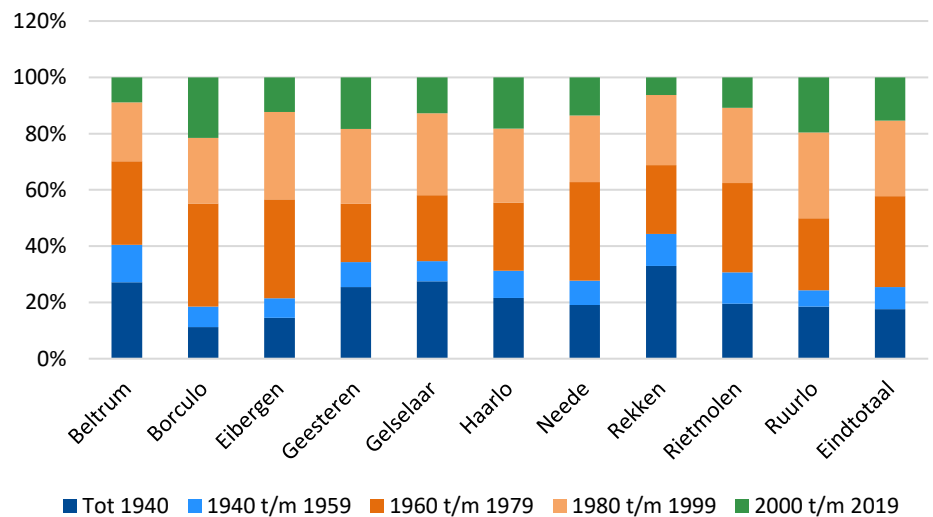
Woningtypes per woonplaats



Gem. WOZ-waarde 1-1-2019	2/1		Geschakelde		Eindtotaal	
	Rijwoning	kapwoning	woning	Vrijstaand Appartement		
Beltrum	€ 144.750	€ 241.127	€ 261.824	€ 330.690	€ 166.964	€ 264.915
Borculo	€ 159.111	€ 211.413	€ 229.772	€ 343.784	€ 145.849	€ 210.511
Eibergen	€ 158.870	€ 221.012	€ 250.895	€ 359.529	€ 132.003	€ 216.226
Geesteren	€ 176.727	€ 231.987	€ 271.200	€ 377.817		€ 316.194
Gelselaar	€ 140.121	€ 206.529	€ 286.000	€ 388.982		€ 292.795
Haarlo	€ 172.333	€ 217.514	€ 202.857	€ 364.405		€ 287.035
Neede	€ 151.523	€ 207.613	€ 226.181	€ 326.211	€ 130.383	€ 220.390
Rekken	€ 155.154	€ 216.175	€ 248.375	€ 358.196	€ 173.200	€ 293.567
Rietmolen	€ 150.357	€ 233.046	€ 293.650	€ 340.184	€ 149.000	€ 287.888
Ruurlo	€ 160.902	€ 224.820	€ 253.247	€ 382.315	€ 184.740	€ 262.849
Eindtotaal	€ 157.026	€ 219.399	€ 245.198	€ 352.725	€ 142.879	€ 234.647

Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2019, excl. Overig/zorg, woning met bedrijfsruimte en onbekend.

Woningvoorraad naar bouwperiode



Toelichting woningtypes (Bron: BAG)

In Berkelland wonen de mensen ruim: 58% woont in een 2/1 kapwoning, geschakelde woning of vrijstaande woning. In Borculo, Eibergen en Neede staan relatief veel rijwoningen. Slechts 10% van de woningen is een appartement; in Borculo staan relatief veel appartementen (15%).

Toelichting bouwperiode woningen (Bron: BAG)

58% van de woningen is meer dan 40 jaar oud (54% in de kernen, 75% in het buitengebied). Te verwachten is dat in een aanzienlijk deel investeringen nodig zijn om deze toekomstgericht te maken.

Toelichting WOZ (Bron: WOZ-bestand GBT)

In Ruurlo en de kleine kernen is de gemiddelde WOZ-waarde hoger dan in Borculo, Eibergen en Neede. Dit heeft ook te maken met het lagere aandeel huurwoningen.

2. Leegstand

Leegstandsreden	Grote kernen	Kleine kernen	Buiten-gebied	Totaal
< dan 1 jaar leeg (in 2019)	173	27	60	260
te koop/ mutatiefase	47	8	15	70
te huur/ mutatiefase	7		4	11
TOTAAL FRICTIELEEGSTAND	227	35	79	341
tweede woning	15	2	16	33
bewust leeg i.v.m. sloop/renovatie	64	2	19	85
zorgwoning/appartement	54	7	5	66
onbekend waarom leeg	17	3	9	29
ander gebruik	48	8	79	135
TOTAAL OVERIGE LEEGSTAND	198	22	128	348
Eindtotaal	425	57	207	689

Toelichting leegstand (Bron: BRP en BAG)

Onder leegstand verstaan we dat in een woning (verblijfsobject met een woonfunctie in de BAG) niemand staat ingeschreven in de BRP. Per 1-1-2020 stonden 689 woningen formeel leeg (1-1-2019: 695). Ongeveer de helft van de leegstaande woningen is frictieleegstand. Ander gebruik komt veel voor bij woningen boven winkels of bij voormalige dubbele bewoning. Bij zorgvastgoed komt vaak voor dat men nog niet is overgeschreven of dat het kortdurend verblijf is.

Toevoegingen en onttrekkingen (Bron: BAG)

In 2019 zijn feitelijk 76 woningen toegevoegd. In totaal zijn 52 woningen gesloopt. Het gaat daarbij vooral om sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw. De administratieve correcties zijn vooral een gevolg van het leegstandsonderzoek en het onderzoek naar dubbele bewoning.

3. Wijzigingen woningvoorraad

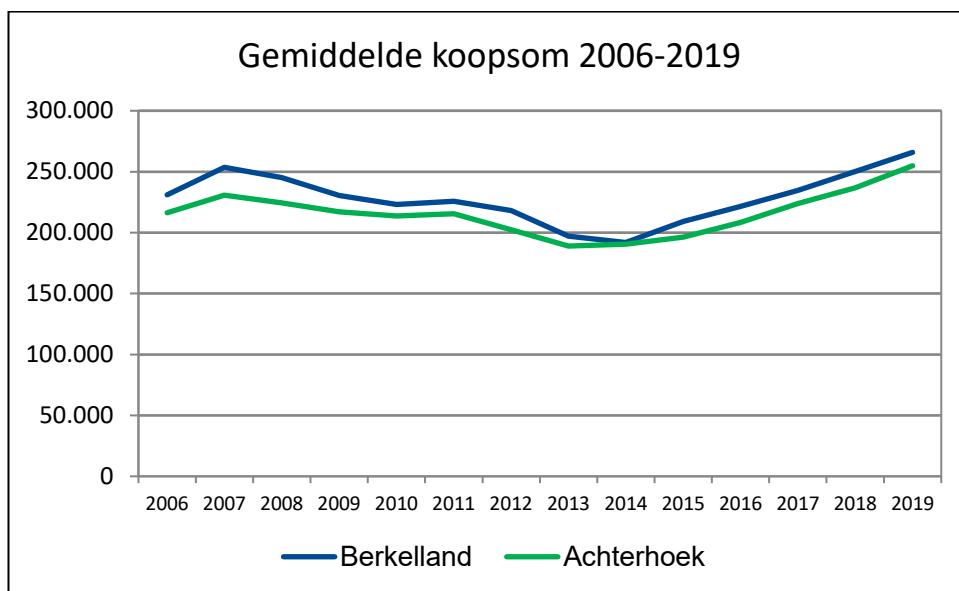
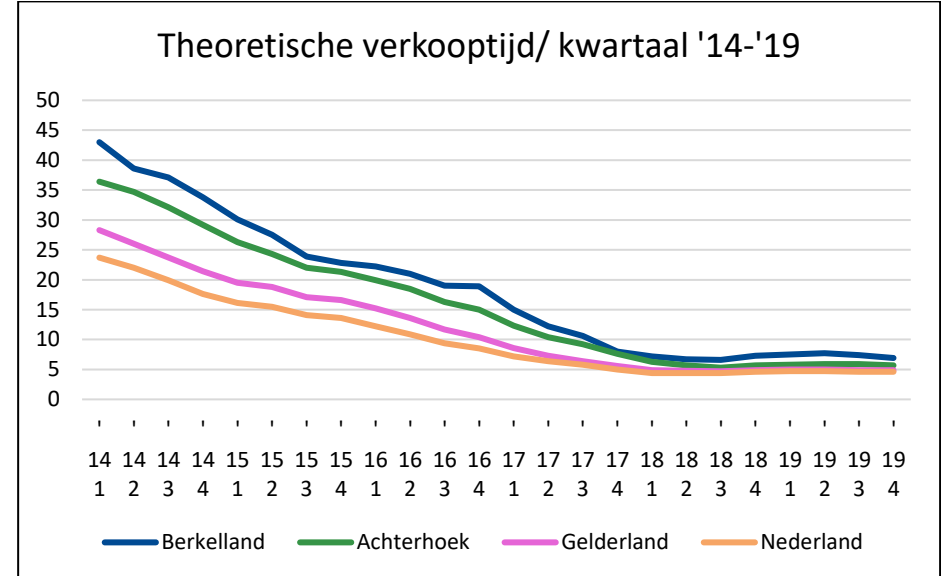
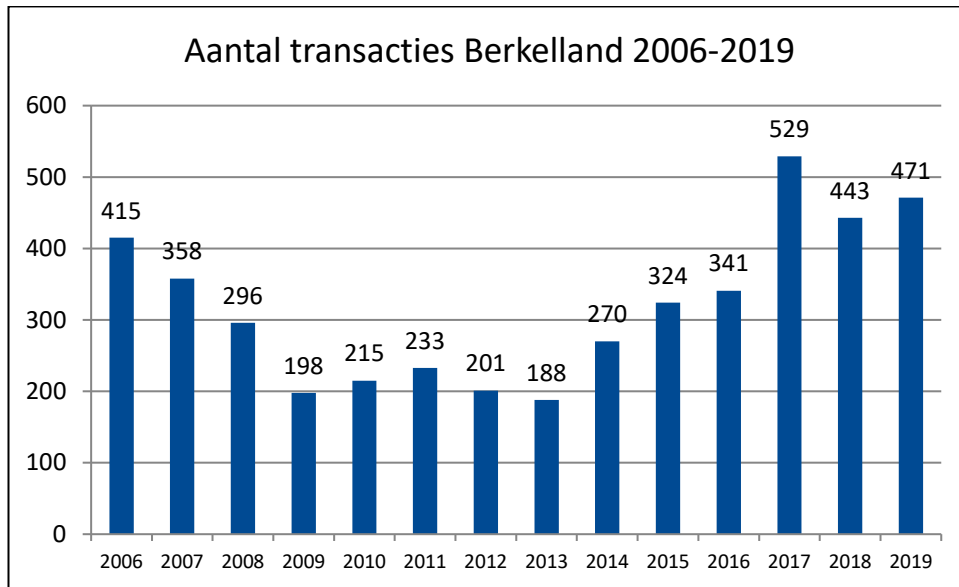
Woonplaats	Nieuwbouw	Toevoeging in bestaand pand	Woning-splitsing	Mantelzorg-woning	Adm. Correctie BAG	Totaal
Beltrum	3		1		3	7
Borculo	5					5
Eibergen	23	3	1		2	29
Geesteren	4					4
Gelselaar				1		1
Haarlo	2		1			3
Neede	7			1	7	15
Rekken				1		1
Rietmolen	1				1	2
Ruurlo	22				3	25
Eindtotaal	67	3	3	3	16	92

Toevoegingen in 2019, exclusief hernummersingen (Bron: BAG)

Woonplaats	Sloop	Adm. correctie BAG	Eindtotaal
Beltrum	3		3
Borculo	2	3	5
Eibergen	14		14
Geesteren	1	1	2
Haarlo	2		2
Neede	8	3	11
Rekken	2		2
Rietmolen	3	1	4
Ruurlo	17	2	19
Eindtotaal	52	10	62

Onttrekkingen in 2019 via sloop, exclusief hernummersingen (Bron: BAG)

4. Koopmarkt



Toelichting koopmarkt (Bron: woningmarktcijfers.nl)

- **Transacties:** Het aantal transacties blijft hoog, 471 in 2019.
- **Koopsom:** De gemiddelde koopsom stijgt. In 2019 was deze gemiddeld € 265.879. Dit is hoger dan in de Achterhoek, dit komt vooral doordat Berkelland veel vrijstaande koopwoningen heeft. De gemiddelde tussenwoning kostte in 2019 € 195.059; de gemiddelde vrijstaande woning kostte € 348.604.
- **Theoretische verkooptijd:** Bij de theoretische verkooptijd wordt het actuele woningaanbod vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. In het vierde kwartaal van 2019 was dit 6,9 maanden. Deze is het laagst bij tussenwoningen (2,9 maanden) en bij woningen tot € 200.000 (3,7 maanden).

5. Kenmerken kopers

Gemiddelde koopsom naar leeftijd Berkelland

Leeftijd	2016	2017	2018	2019
0-24	€ 184.814	€ 183.077	€ 189.357	€ 214.348
25-29	€ 197.118	€ 212.351	€ 227.225	€ 209.978
30-34	€ 202.402	€ 247.435	€ 253.123	€ 281.749
35-44	€ 247.489	€ 234.896	€ 268.966	€ 284.047
45-59	€ 231.260	€ 256.101	€ 250.087	€ 289.216
60+	€ 255.755	€ 247.920	€ 275.451	€ 295.173

Transacties naar leeftijd kopers Berkelland

Leeftijd	2016	2017	2018	2019
0-24	50	52	39	54
25-29	68	95	75	84
30-34	36	82	48	51
35-44	68	98	95	81
45-59	68	121	101	116
60+	51	81	85	85
Totaal	341	529	443	471

Kopers naar woningtype en leeftijd 2019

Leeftijd	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
0-24	18	9	16	10	1	0	54
25-29	29	20	16	15	4	0	84
30-34	12	6	7	23	2	1	51
35-44	13	4	23	32	8	1	81
45-59	27	12	19	46	7	5	116
60+	18	5	18	28	15	1	85
Totaal	117	56	99	154	37	8	471

Toelichting koopmarkt (Bron: woningmarktcijfers.nl)

- **Jongeren t/m 29 jaar:** In 2019 koopt deze groep voor het eerst gemiddeld boven de € 200.000. Dit heeft uiteraard te maken met de prijsstijging. Slechts een klein deel van de jongeren koopt een tussenwoning. Uit gesprekken met makelaars en met jongeren blijkt een grote voorkeur voor een woning met garage (hoek, 2/1 kap of vrijstaand). Voor alleenstaanden en mensen met een laag inkomen is dit vaak niet mogelijk. Er is een tekort aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. Hier ligt een opgave voor het woonbeleid. Denk aan
 - Verruimen van de SVn-Starterslening zodat ook een iets duurdere woning gekocht kan worden (voorstel aan gemeenteraad).
 - Ruimte voor betaalbare nieuwbouw (besluit college oktober 2019).
 - Stimuleren doorstroming door te bouwen voor doorstromers (middengroep en ouderen) (besluit college oktober 2019).
 - Samen met marktpartijen starters inspireren om ook open te staan voor innovatieve, betaalbare bouwtechnieken en andere woonvormen.
- **30-44 jaar:** Deze groep heeft gemiddeld meer te besteden en is sterk gericht op een 2/1 kapwoning of een vrijstaande woning.
- **45-59 jaar:** Dit was in de afgelopen jaren de grootste kopersgroep. Ook deze groep is sterk gericht op vrijstaande woningen, al valt ook op dat veel tussenwoningen zijn gekocht.
- **Ouderen, 60+:** De verhuigeneidheid van deze groep neemt toe. Dit was voorzien in het Achterhoeks Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek. In Berkelland bewoont deze groep in het algemeen ruime woningen én de bevolkingsomvang van deze groep is groot. Er is behoefte aan nieuwe comfortabele en levensloopgeschikte woningen. De behoefte aan een grondgebonden woning is het grootst, daarnaast is ook hier vraag naar appartementen. Uit de gemiddelde koopsom blijkt dat deze groep koopkrachtig is. In hoofdstuk 7 gaan we in op de huidige woonsituatie.

6. Huurmarkt

Corporatiehuur

- ProWonen is de belangrijkste verhuurder in Berkelland. Zij verhuren per 31-12-2019 in Berkelland 4.018 woningen en 302 zorgwoningen.
- Habion is een belangrijke speler in het zorgvastgoed (De Meergaarden in Eibergen en 16 seniorenwoningen) en in Borculo (Andriessenhuis en 96 appartementen).
- De Woonplaats: 2 locaties met zorgvastgoed in Neede.

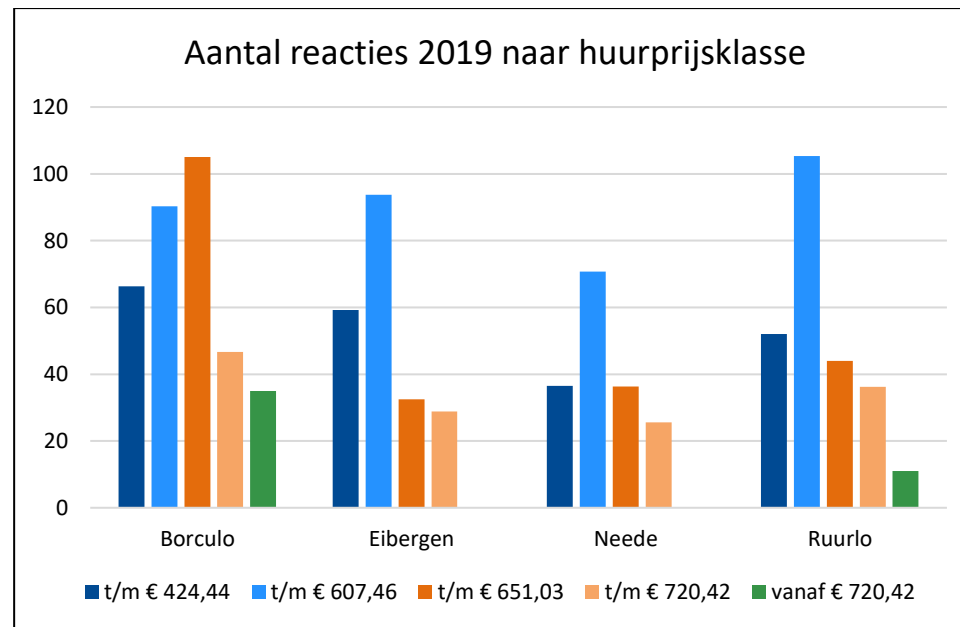
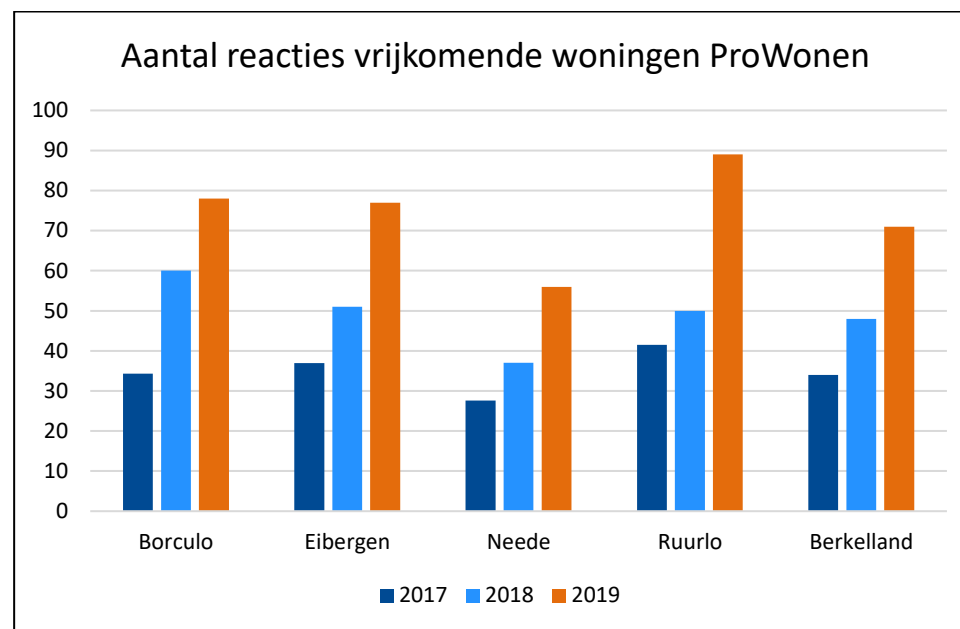
Overige huur

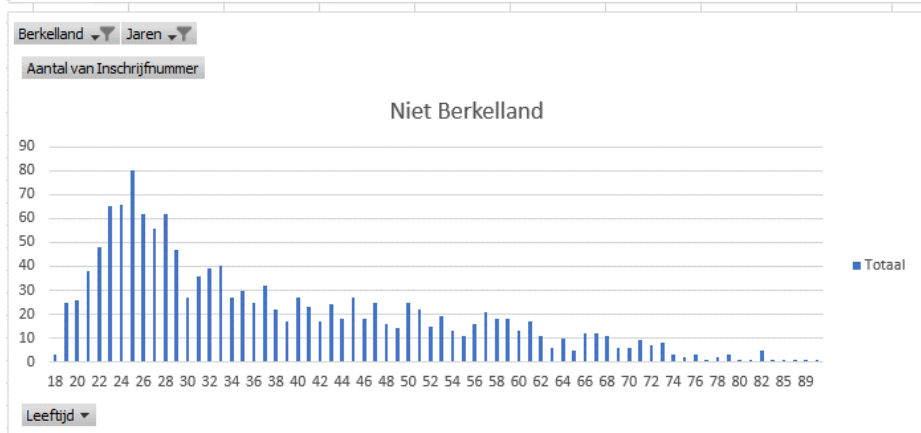
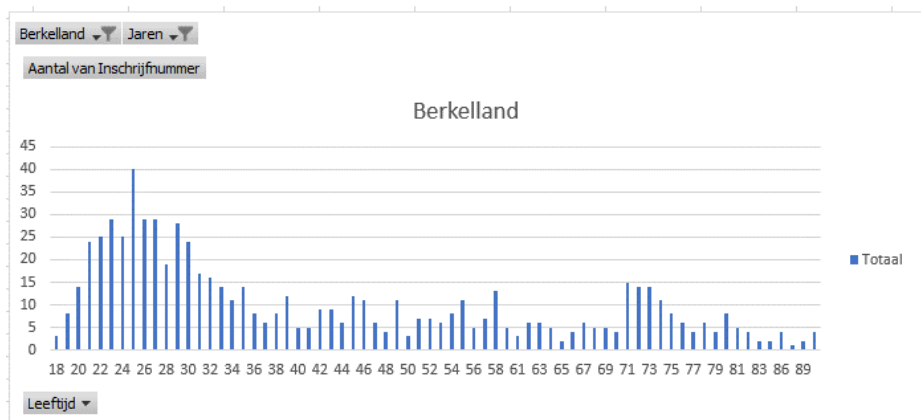
Daarnaast kent Berkelland ruim 1.500 andere huurwoningen. Het overgrote deel is eigendom van particulieren, die bijvoorbeeld een tweede woning op het erf verhuren, een woning boven een winkel of een andere individuele woning. Vaak wordt ook binnen een familie verhuurd. Deze markt is daarmee moeilijk te duiden.

Beleggershuur komt beperkt voor, overwegend in Borculo, Eibergen en Neede. Pensioenfondsen zijn bezig met verkoop van huurwoningen.

Woningbezit ProWonen

Woonplaats	Eengezinswoningen	Meergezins (appartementen)	Zorg-eenheden	TOTAAL
Beltrum	60	4		64
Borculo	669	232	29	930
Eibergen	876	421	67	1.364
Geesteren Gld	18			18
Gelselaar	13			13
Haarlo	12		22	34
Neede	869	242	102	1.213
Rekken	18	4		22
Rietmolen	18			18
Ruurlo	428	134	82	644
Eindtotaal	2.981	1.037	302	4.320





Aantal reacties op woningaanbod van ProWonen in Berkelland in 2019 naar leeftijd.

Herkomst woningzoekenden die reageren op woningen van ProWonen in Berkelland

	2016	2017	2018	2019
Berkelland	52%	45%	35%	33%
Niet Berkelland	48%	55%	65%	67%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Kenmerken bezit en huurders ProWonen

- 36% van het woningbezit van ProWonen is een levensloopbestendige woning (eengezins-nultrede of een appartement).
- 44% van de huurders van ProWonen is 65+ en 18% zelfs 80+.

Verhuringen 2019 ProWonen

- In Berkelland zijn in 2019 294 woningen verhuurd. Hiervan is 89% verhuurd aan woningzoekenden uit Berkelland.
- De gemiddelde inschrijfduur bij de woningen die via het aanbodmodel zijn verhuurd, is opgelopen tot 5,9 jaar. Kenmerkend hierbij is dat woningzoekenden zich veelal uit voorzorg inschrijven en pas jaren later beginnen met zoeken. De gemiddelde zoektijd bij de lotingmodellen was in 2019 8 maanden.
- Het aantal reacties nam in 2019 flink toe, met name in het segment tot de 1e aftoppingsgrens (€ 607 in 2019). Dit is het segment waar 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens op mogen reageren. De groei van het aantal reacties komt vooral uit de andere gemeenten in de Achterhoek, met name Doetinchem.

Woningzoekenden

- Van de ingeschreven woningzoekenden bij het platform Thuis in de Achterhoek hoort 70% tot de huurtoeslagdoelgroep.
- De grafiek hiernaast laat zien dat de groep actief woningzoekenden vooral bestaat uit jongeren tot ongeveer 30 jaar. Vooral betaalbare eengezinswoningen zijn populair.
- Opvallend is dat de groep 70-75 relatief veel reageert. Deze groep is geboren net na de oorlog, en heeft vaak een koopwoning (zie hoofdstuk 8). Het zijn vooral mensen uit Berkelland.
- De 75-plussers staan vaak uit voorzorg ingeschreven.

Opgave sociale huur

De opgave voor de komende jaren ligt in het verruimen van aanbod voor jongeren tot circa 30 jaar, spoedzoekers en voor ouderen vanaf ongeveer 70 jaar.

- Jongeren uit Berkelland zijn vooral geïnteresseerd in een betaalbare koopwoning. De toegenomen vraag naar huurwoningen komt ook omdat in het koopsegment onvoldoende goedkope koop beschikbaar en bereikbaar is. Het realiseren van betaalbare koopwoningen is de grootste opgave.
Jongeren met een laag inkomen en spoedzoekers zijn vooral aangewezen op betaalbare woningen tot de 1e aftopgrens (€ 619,01 in 2020). Deze vraag is nauwelijks met reguliere nieuwbouw te realiseren. Er zal ook gezocht moeten worden naar andere manieren: verbouw, huurprijsbeleid, sturen op doorstroming, voorrang geven aan jongeren en wellicht andere woningtypes.
- De vraag van ouderen in de leeftijdscategorie 70-75 neemt toe. Zij vragen een levensloopgeschikte woning met kwaliteit. Zij hebben vaker pensioen opgebouwd en wonen vaker in een koopwoning dan de oudere leeftijdsgroepen. Zij zoeken een woning met meer kwaliteit, weinig onderhoud en in de buurt van voorzieningen. Hier ligt een nieuwbouwoopgave. Aandachtspunt hierbij is dat de landelijke toewijzingsregels voor sociale huur knellend zijn. Daarnaast ligt de opgave bij grondgebonden seniorenwoningen in de wat duurdere huur en koopsegmenten met bijbehorende kwaliteit.
- De opgave verschilt per kern. In 2020 brengen ProWonen, de huurdersverenigingen en de gemeente de opgave per kern in kaart.

Opgave overige huur

Deze opgave is moeilijk te duiden. Er is zeker behoefte aan huurwoningen waar men snel terecht kan (spoedzoekers) of waar de strenge toewijzingsregels waar corporaties aan gebonden zijn niet gelden. De behoefte zit echter vooral in betaalbare huur.



Nieuwbouw Haaksbergseweg en Braak Neede, oplevering 2020

7. Wonen met zorg

Wonen via de Wet Langdurige zorg

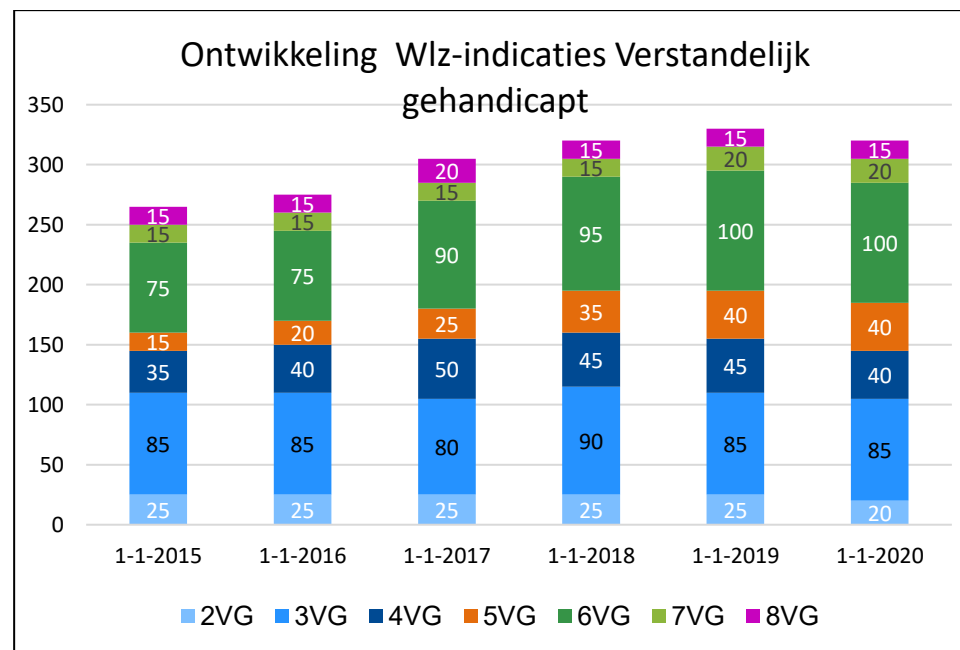
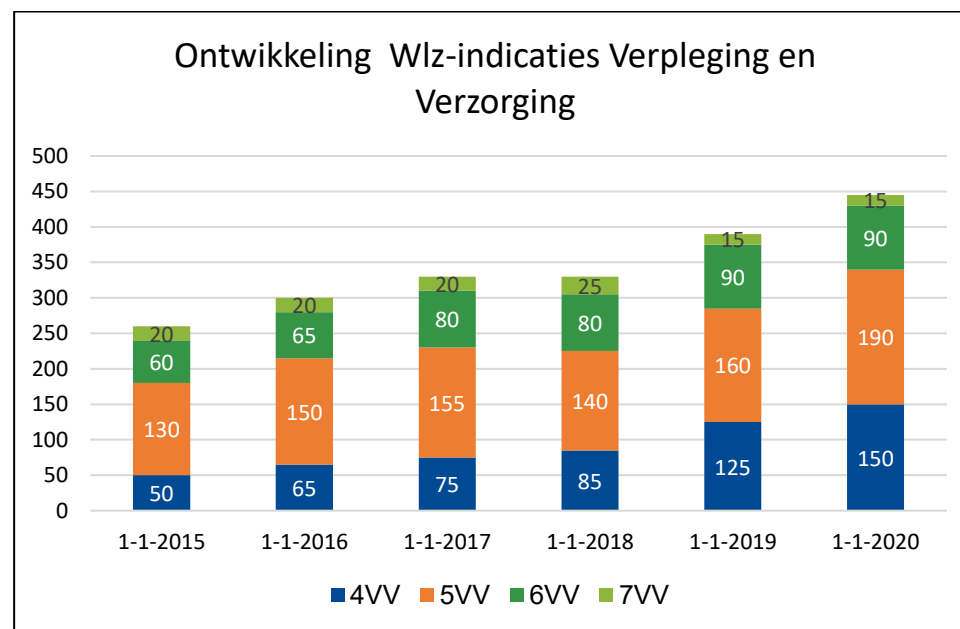
Het aantal Wlz-indicaties neemt toe, met name in de sector Verpleging en Verzorging, overwegend ouderen. Dit zet zich de komende 25-30 jaar door. Er is behoefte aan beschut wonen (VV4) en beschermde woonvormen (VV5 en hoger). Het gaat voor een groot deel om mensen met dementie. De wachtlijsten lopen soms op tot 18 maanden.

Het aantal Wlz-indicaties in de sector Verstandelijk Gehandicapt is in de afgelopen 4 jaar gegroeid. Het gaat daarbij vooral om de zwaardere zorg, vaak een combinatie met ouderdomsaandoeningen of andere lichamelijke beperkingen.

Opgave specifiek zorgvastgoed

- De gemeente streeft tot 2025 naar minimaal 90 extra plekken voor WLZ-zorg voor ouderen, verdeeld over Berkelland.
- Ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn te weinig plekken beschikbaar. Diverse zorgaanbieders willen uitbreiden. Hier gaat echter afstemming aan vooraf om te voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat.
- De vergrijzing zet de komende 25-30 jaar door. Innovatie is nodig, ook om een oplossing te bieden voor het tekort aan zorgpersoneel. Denk aan woonvormen met collectieve voorzieningen, inspelen op 'zorg voor elkaar', flexibele en tijdelijke woonzorgvormen zijn nodig, geschikt voor diverse (zorg)doelgroepen.

Ontwikkeling vraag Wlz-zorg	2020	2025	2030
aantal 75+ in Berkelland	4.813	5.914	6.533
Aangewezen op beschut/beschermd wonen			
somatiek	72	89	98
dementie	265	325	359
totaal	337	414	457



8. Hoe wonen ouderen?

Toelichting woonsituatie ouderen (Bron: BAG, BRP)

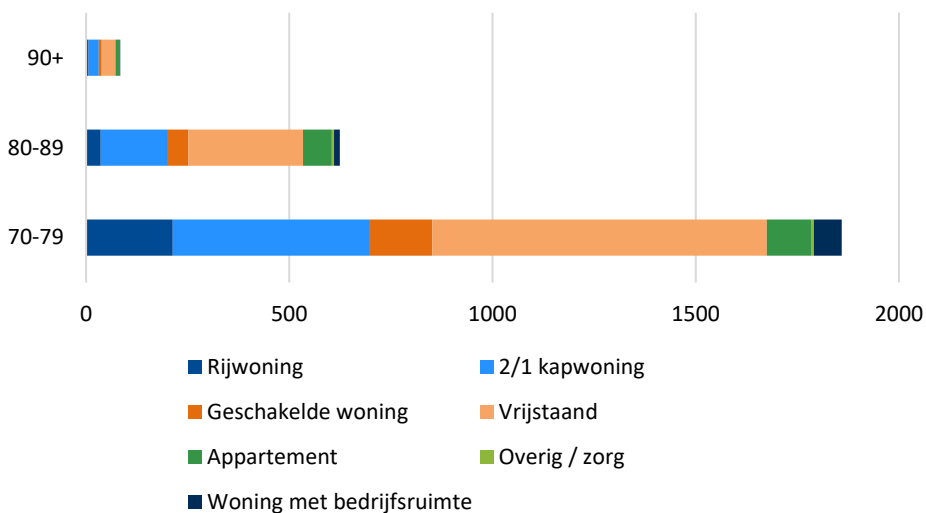
Het AWLO adviseerde goed te kijken welke woningen ouderen gaan achterlaten. We kijken hiervoor naar de woonsituatie van de huishoudens waar de jongste 70 jaar of ouder is.

- **Koop:** In de koop maakt het bewust hoe groot de groep 70-79-jarige eigenaar-bewoners is. Hierin valt de eerste groep babyboomers, geboren net na de oorlog. Zij bewonen vooral vrijstaande en 2/1-kapwoningen/geschakelde woningen. De vraag doet zich voor hoe lang het vol te houden is om zo te blijven wonen. Deze groep vertoont een grotere verhuiscapaciteit dan de leeftijdscategorie die boven hen zit. De verwachting is dat veel vrijstaande woningen te koop komen.

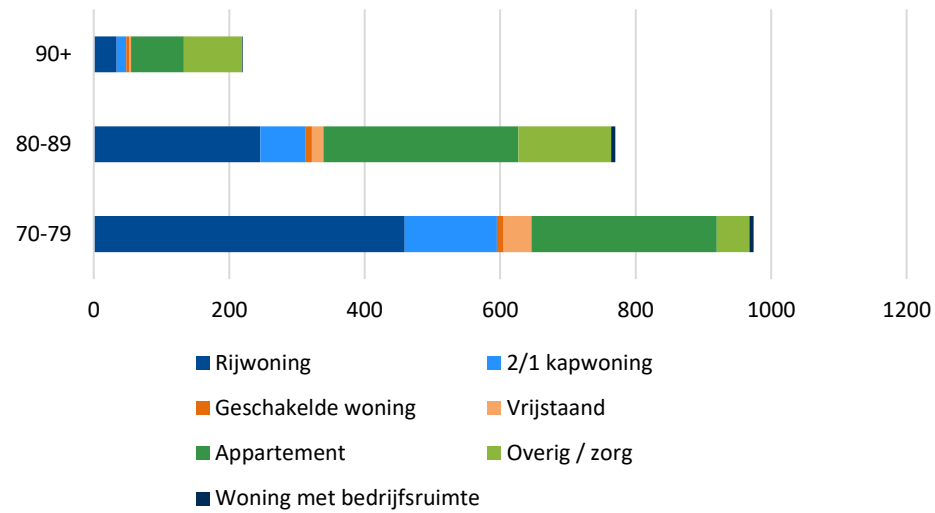
- **Huur:** In de huur bewoont men vooral rijwoningen (eengezinswoningen én seniorenwoningen) en daarnaast appartementen en zorgwoningen. Ongeveer 50% van de oudere huurders woont in een 0 trede-woning. Op basis van het AWLO is de verwachting dat er veel rijwoningen vrij zullen komen als mensen kunnen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning (seniorenwoning of appartement). De praktijk wijst uit dat de verhuiscapaciteit bij deze ouderen erg laag is. Mogelijke verklaringen zijn de lage huurprijs van de huidige woning en het niet willen verlaten van de vertrouwde sociale omgeving. Ook het feit dat een huurwoning vaak kleiner is en het onderhoud gedaan wordt zijn redenen om te blijven wonen.

Via de campagne Heerlijk Thuis in Huis worden woongeluksgesprekken met deze leeftijdsgroep gehouden.

Woonsituaties 70-plussers per 1-1-2020, koop

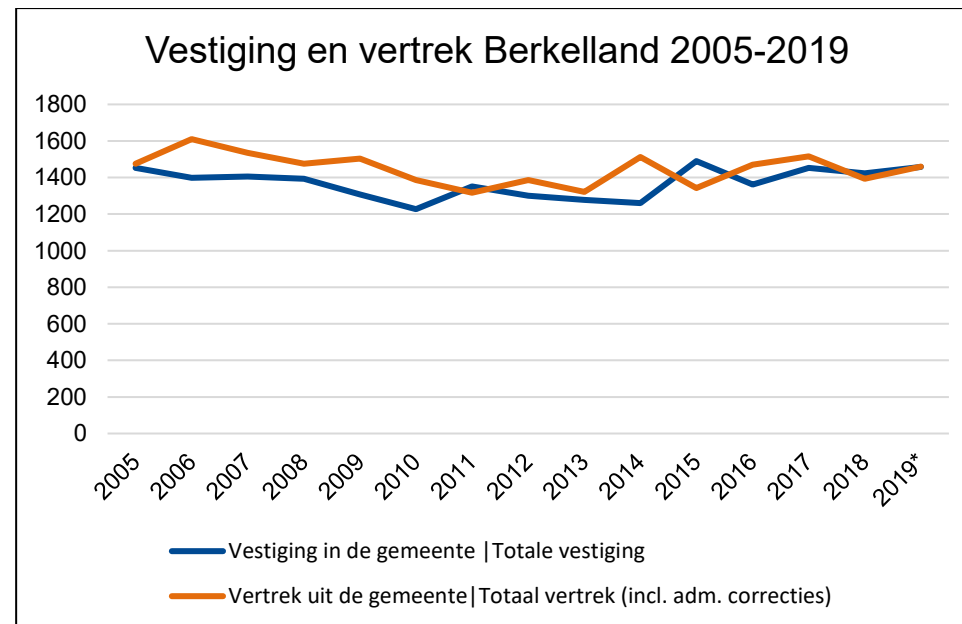
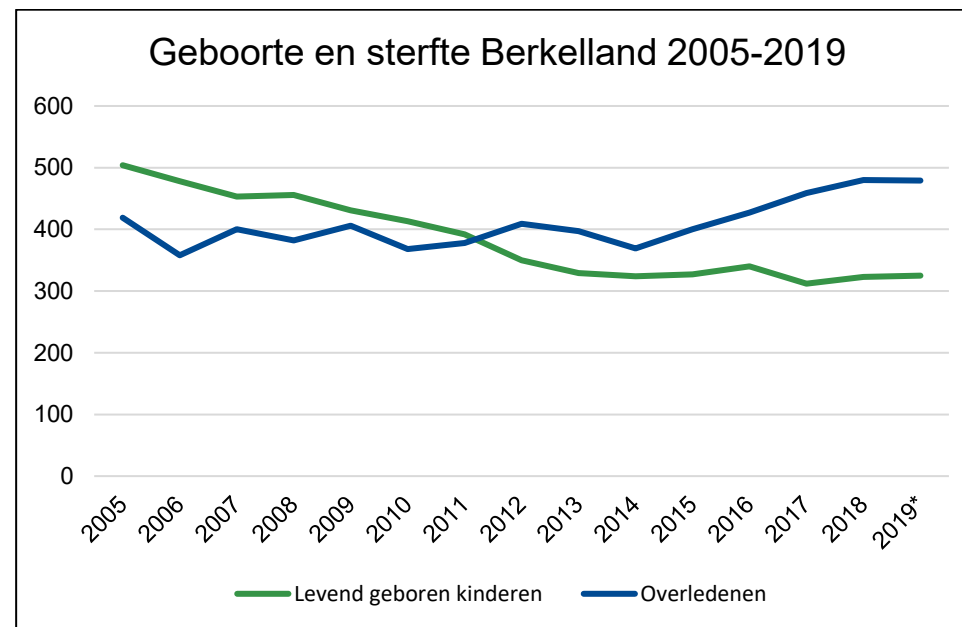
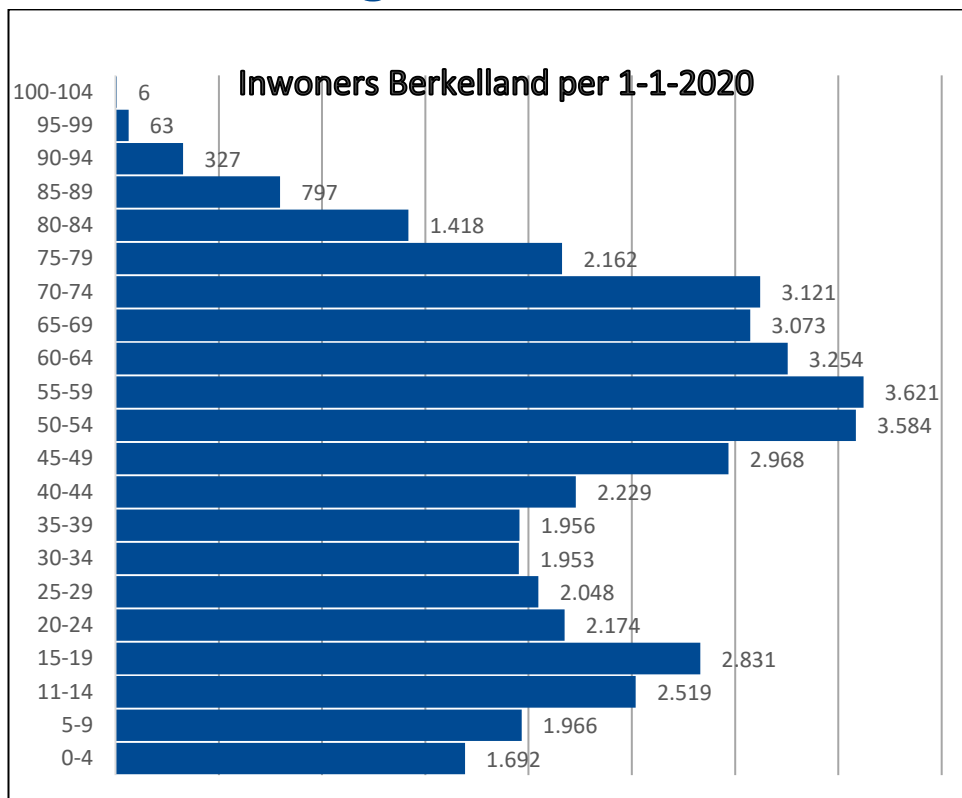


Woonsituaties 70-plussers per 1-1-2020, huur



PM: ook seniorenwoningen in een rij vallen in de categorie rijwoningen

9. Demografie



Toelichting demografie

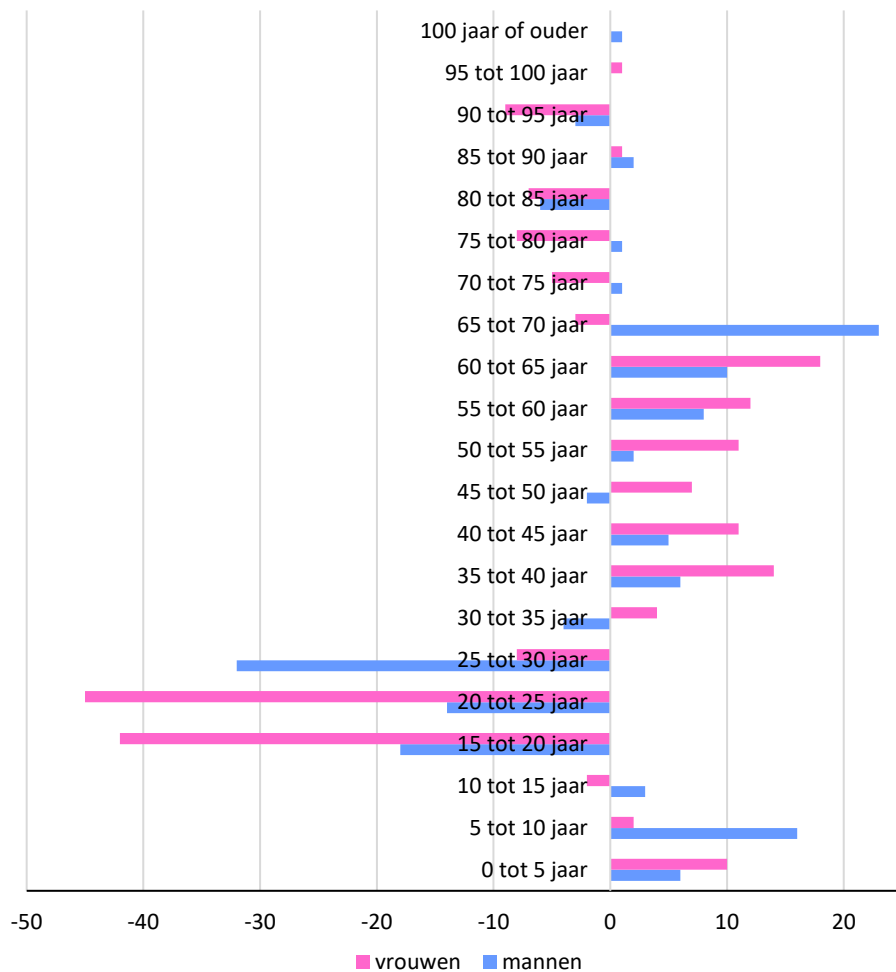
Bevolking per 1-1-2020

- 43.748 inwoners (43.904 per 1-1-2019), saldo -156 (Bron CBS)
- 18.925 huishoudens (18.866 per 1-1-2019), saldo +59 (Bron BRP)

Wijzigingen bevolking in 2019

- 325 geboortes en 479 overledenen (saldo -154)
- 1.307 vestigers uit een andere gemeente, 1.340 vertrekkers naar een andere gemeente (saldo -33)
- 151 immigranten en 120 emigranten (saldo +31)

Vestiging en vertrek 2019 naar leeftijdscategorie



Primosprognose 2019

Jaar	Bevolking totaal	Huishoudens totaal	Huishoudensontwikkeling
2018	44.030	18.690	
2019	43.910	18.750	60
2020	43.640	18.730	-20
2025	42.400	18.820	90
2030	41.200	18.790	-30
2035	39.970	18.580	-210
2040	38.500	18.110	-470
2045	36.900	17.470	-640
2050	35.260	16.750	-720

Toelichting vestiging en vertrek naar leeftijd

De grafiek laat zien dat de vertrekkers vooral in de leeftijd tot 30 jaar zitten. Het gaat vooral om jongeren die vanwege studie vertrekken. Opvallend is dat meer vrouwen dan mannen Berkelland verlaten. In de leeftijdscategorie 30 tot 70 jaar is een vestigingsoverschot. Ook hier valt op dat er meer vrouwen dan mannen zich vestigen. Boven de 70 jaar is er een vertrekoverschot. Dit heeft wellicht te maken met vertrek naar zorginstellingen buiten Berkelland (b.v. Molenberg Groenlo, Wiedenhof Haaksbergen).

Primos Prognose 2019

Primos 2019 verwacht dat de bevolkingsdaling gestaag doorgaat. De oorzaak zit vooral in het sterfteoverschot. De huishoudensdaling gaat daarom na 2030 snel. In combinatie met de gegevens uit hoofdstuk 8 verwachten we dat dan veel 2/1 kapwoningen en vrijstaande koopwoningen vrijkomen. Dit zal zorgen voor effecten in de woningvraag. Onzekere factor is de binnenlandse en buitenlandse migratie.