



Raadsvoorstel

Registratienummer: 19int02337

Onderwerp: Notitie woningbouwbehoefte 2019 - 2030 gemeente Montferland

Portefeuillehouder: wethouder W.J.A. Gerritsen

Te nemen besluit:

Instemmen met de notitie 'Woningbouwbehoefte 2019 - 2030' gemeente Montferland d.d. 20.8.2019

Waarom dit voorstel?

In samenwerking met woningstichting Plavei en de gemeente Zevenaar is eind 2018 een woningmarktoriëntatie uitgevoerd. Met behulp van informatie uit diverse bronnen (GBA, Primos, WOZ) is een analyse gemaakt van de gewenste woningbouwontwikkelingen in de kernen van Montferland tot 2030. De analyse is verwerkt in de notitie 'Woningbouwbehoefte 2019 - 2030 gemeente Montferland'.

Wat is het effect?

In de notitie die voorligt staat de gewenste samenstelling van de (toekomstige) woningvoorraad in Montferland centraal. In het bijzonder gaat het om het afstemmen van het aanbod op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen;
2. Uitspraken kan doen over type woonvormen die wij aan de markt toevoegen, waarbij wij kunnen motiveren dat die toevoegingen op de (middel)lange termijn bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de betreffende kern, aansluitend op de behoefte.

Na vaststelling zal de notitie 'Woningbehoefte 2019 - 2030 gemeente Montferland' samen met de Liemerse Woonagenda en de Woonvisie de richting geven van de gewenste nieuwbouw in de gemeente Montferland tot 2030 en zal daarin een belangrijk toetsingskader zijn waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven zullen worden getoetst. Dit kunnen woningbouwplannen zijn die gemaakt worden op initiatief van bewoners, marktpartijen en/of de gemeente.

Wat zijn de argumenten?

Met behulp van informatie uit diverse bronnen is een analyse gemaakt van de woningmarktontwikkelingen tot 2030. Ook is gekeken naar woningmarktontwikkelingen, waarin we onder meer de volgende (landelijke) ontwikkelingen en trends zien:

- De groeiende economie en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar met name koopwoningen, maar ook (sociale)huurwoningen.
- De invoering van de Woningwet 2015 heeft impact op de Nederlandse woningmarkt. Bijvoorbeeld door het passend toewijzen en het beperken van het werkgebied van corporaties (bouwen, verhuren en verkopen van woningen in het niet-DAEB segment).
- Demografische ontwikkelingen waarbij geanticipeerd moet worden op ontgroening en vergrijzing.

- Een duurzame leefomgeving wordt steeds meer de standaard. Het reduceren van de CO₂-uitstoot, minder energieverbruik en energieneutraal wonen zal zich de komende jaren verder ontwikkelen.

Voor de gemeente Montferland worden de volgende ontwikkeling voorzien:

- Over de periode 2018 – 2030 wordt een toename van het aantal huishoudens voorzien van circa (een toename van circa 6%).
- Het aantal 55-plussers neemt tot 2030 met ca. 20% toe; ca. 1.000 extra 75-plus huishoudens en ca. 250 extra 55-75-jarige huishoudens;
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 34 jaar neemt met ca. 100 huishoudens af en het aantal tussen 35 en 54 jaar met ca. 70 huishoudens;
- Ook het aantal gezinnen neemt volgens de prognose af met ruim 100 huishoudens.
- Alle kernen laten eenzelfde verloop van het aantal huishoudens zien. Een stijging tot ca. 2030 en daarna een daling van het aantal huishoudens tot 2050.

Omdat prognoses altijd gepaard gaan met een zekere mate van onzekerheid werken wij met scenario's en wordt voorgesteld een bandbreedte aan te houden (zie paragraaf 2.1 t/m 2.3). We verwachten dat de gemeente meer huishoudens kan aantrekken dan waar in de basisprognose vanuit wordt gegaan. De gemeente zet onder meer in op het verbeteren van het (economisch) vestigingsklimaat en de ontsluiting. Bovendien zien we dat gemeentelijke prognoses structureel lager uitvallen dan de werkelijkheid. De binnenlandse migratie is positiever dan wordt voorzien door de nationale prognoses van het CBS. We kiezen er voor om scenario IV aan te houden. Deze gaat uit van de toevoeging van de woningvoorraad in Montferland in de periode 2019 tot 2030 van 950 woningen tot 1350 woningen.

De peildatum die is gehanteerd is 1 juli 2018. Woningen die op dat moment nog in aanbouw waren (en dus nog niet gereed waren gemeld) zitten in de toekomstprognose / woningbouwbehoefte. De prognoses gaan uit van het aantal woningen dat in de periode tot 2030 nog aan onze woningvoorraad (op 1 juli 2018) moeten worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de behoefte die op ons afkomt.

Bevindingen afzonderlijke kernen

Er is een analyse gemaakt op het niveau van de verschillende kernen. Daarbij merken we op dat de prognoses op kernniveau richtinggevend zijn, aangezien op een lager schaalniveau de onzekerheidsmarges toenemen. Voor een nadere analyse per kern verwijzen naar de notitie.

Didam

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) in Didam tot 2030 bedraagt tussen de 350 en 575 woningen. In Didam houden we een divers woningbouwprogramma aan met aandacht voor:

- De ontwikkeling van appartementen en kleine woningen in de koopsector voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- De ontwikkeling van patio- of bungalow-achtige koopwoningen en koopappartementen.
- Het programmeren van sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei voor de lagere inkomens.

Het huidig woningbouwprogramma gaat uit van circa 400 woningen in Didam (Kerkwijk, vmg. C1000, centrumlocatie, vmg Kelsehof, Klimop, Ralland, Kerkweg (vmg pand Bolder), Rekkenweg, Schoolstraat, Nachtegaalstraat). In Didam zijn weinig tot geen inbreidingslocaties beschikbaar.

's-Heerenberg

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 in 's-Heerenberg bedraagt tussen de 250 en 350 woningen. We programmeren in 's-Heerenberg (incl. Lengel) voor de huishoudens gezinnen en ouderen.

- Voor gezinnen programmeren en ontwikkelen we eengezinswoningen in de koopsector.
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalowachtige koopwoningen. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen.
- Voor de lagere inkomens programmeren we sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

Het huidig bouwprogramma in 's-Heerenberg is circa 300 woningen, waarvan er zo'n 90 hard zijn (Trambaan, Stadswal, Maalderij (vmg Blokker), Emmauskerk, Diekmansweide, De Poort, Emmerikseweg), Katja fabriek, kantoorpand Rabobank, muziekschool, vmg. Hotel Heinink, vrijkomende schoollocaties, omg. De Bongerd, vrijkomende sportvelden).

Zeddam

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 in Zeddam bedraagt tussen de 125 en 150 woningen. In Zeddam richten we ons op alle doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, gezinnen en ouderen).

- Appartementen en kleine koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- Eengezinswoningen voor gezinnen in de koopsector;
- Een beperkt aantal ouderenwoningen;
- Voor de lagere inkomens programmeren we enkele sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

Het huidige woningbouwprogramma in Zeddam gaat uit van circa 85 woningen (vmg. Hotel Carpe diem, vmg. Hotel Moors, Gerwers fase 1, Van Ditshuizen, Kerkweg, Europalaan, omg. Roncallischool, De Heereboer). Voor Zeddam wordt een grotere opgave voorzien dan waar ons actuele programma vanuit gaat.

Azewijn

Voor Azewijn voorzien we een toevoeging van ca. 25 woningen in de periode 2019 – 2030. Voor gezinnen programmeren we eengezinswoningen in de koopsector. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalow-achtige koopwoningen en koopappartementen.

- Het huidige bouwprogramma van Azewijn gaat uit van circa 20 woningen (Hartjenshof).

(Loer)Beek

Voor Loerbeek/Beek voorzien we een toevoeging van 75 tot 100 woningen tot 2030. We richten ons op gezinnen en een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar door realisatie van eengezinswoningen in de koopsector. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalowachtige koopwoningen en koopappartementen.

- Het huidige bouwprogramma gaat uit van circa 60 woningen (Steegseweg, Meester Vermeulenstraat, Peeskesweg). Ook voor Beek wordt een grotere opgave voorzien tot 2030 dan waar het huidige programma vanuit gaat.

Braamt

In Braamt gaan we uit van de toevoeging van circa 25 woningen tot 2030. Voor gezinnen programmeren we eengezinswoningen in de koopsector. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalowachtige koopwoningen en koopappartementen. Voor de lagere inkomens programmeren we enkele sociale huurwoningen.

- Het huidige bouwprogramma gaat uit van de toevoeging van circa 40 woningen (Centrum fase 1 en 2, sportvelden, Graaf Hendrikstraat, uitwerking dorpsvisie).

Kilder

In Kilder gaan we uit van de toevoeging van circa 25 woningen tot 2030. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalow-achtige koopwoningen en koopappartementen. Voor overige huishoudens programmeren we eengezinswoningen.

- Het huidige bouwprogramma gaat uit van de toevoeging van circa 20 woningen (Zinderberg, sportvelden, omg. Kerk/parochie).

Loil

In Loil gaan we uit van de toevoeging van circa 25 woningen tot 2030. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalowachtige koopwoningen en koopappartementen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar programmeren we kleinere eengezinswoningen in de koopsector.

- Het huidige bouwprogramma gaat uit van 6 woningen (Kloosterstraat).

Nieuw-Dijk

In Nieuw-Dijk gaan we uit van de toevoeging van circa 25 woningen tot 2030. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalow-achtige koopwoningen en koopappartementen. Voor overige huishoudens programmeren we eengezinswoningen.

- Het huidige bouwprogramma gaat uit van circa 25 woningen (Antoniusschool, Pontilaan, Meikamerlaan, omg. Kerk).

Stokkum

In Stokkum gaan we uit van de toevoeging van circa 25 woningen tot 2030. Voor ouderen programmeren we patio- of bungalowachtige koopwoningen en koopappartementen. Voor overige huishoudens programmeren we eengezinswoningen. Voor de lagere inkomens programmeren we enkele sociale huurwoningen.

Het huidige bouwprogramma in Stokkum gaat uit van de toevoeging van circa 40 woningen (Eltenseweg (Montferland Serres), St. Suitbertusschool, hoek Eltenseweg/Heuvelstraat, Sportveld).

Belangrijkste conclusies

- Voor de periode 2019 – 2030 gaan we uit van de toevoeging van 950 á 1350 woningen. De behoefte per kern is divers, maar richt zich met name op senioren geschikte woningen en eengezinswoningen. Voor starters bouwen we (betaalbare) eengezinswoningen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe.
- Het huidige woningbouwprogramma komt – op hoofdlijnen – overeen met de verwachte woningbehoefte tot 2030. Daar waar de opgave groter is dan het aanbod aan zachte en harde woningbouwplannen zal worden onderzocht of er voldoende ruimte is op inbreidings- en transformatielocaties. Als dat niet aan de orde is kunnen uitbreidingslocaties aan de orde komen. Op grond van de analyses zou dat aan de orde kunnen komen in Didam, Beek en Zeddam.

Wettelijke grondslag en/of kader

In lijn met doelstellingen zoals vastgelegd in de Woonvisie willen we bouwen voor de behoefte die op ons afkomt. Daarvoor is het noodzakelijk om gebruik te maken van actuele prognoses.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Binnen de kaders van provincie – zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening - is het aan de Liemerse gemeenten om onderling te bezien en af te spreken wie in welke mate bijdraagt aan de woningbouwopgave. Dit heeft geresulteerd in de Liemerse Woonagenda met daarin opgenomen een regionaal bouwprogramma en een onderlinge verdeling naar gemeente. Indien we willen afwijken van de gemaakte afspraken zullen we dat in overleg met de provincie en de gemeenten in de Liemers moeten doen op grond van een goede motivering. Elk afzonderlijk nieuwbouwplan moet worden getoetst aan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Daarvoor is het noodzakelijk dat een woningplan voorziet in een actuele behoefte.

De verzamelde data is op een zorgvuldige manier geanalyseerd door een daartoe gespecialiseerd bureau. Er is geen aanleiding de analyses als onjuist en/of onzorgvuldig te beschouwen. Wel wordt opgemerkt dat voor prognoses op lokale schaal geldt dat deze met meer onzekerheid gepaard gaan dan die op regionale schaal. Aangezien de aantallen geen blauwdruk zijn houden we gemotiveerd een bandbreedte aan. Voor de kleinere kernen in Montferland zien we een opgave in de periode 2019 – 2030 tussen de 15 en 35 woningen uitkomen als toename (afgerond 25). Naar verhouding groeien deze daarmee ongeveer evenveel als de grotere kernen Didam en 's-Heerenberg. De ontwikkelingen op de woningmarkt worden goed gemonitord door tweejaarlijks de vraag-ontwikkeling en het planaanbod te herijken aan de hand van actuele (huishoudens)prognoses (zoals ook afgesproken binnen de Liemerse Woonagenda).

Kosten, baten en dekking

Geen.

Participatie en communicatie

In februari van dit jaar is een informatieve thema-avond woningbouw georganiseerd met raad- en commissieleden. Op die avond is uitgebreid stilgestaan bij de analyses en de resultaten van het onderzoek. Ook zijn de diverse lopende nieuwbouwprojecten met u in vogelvlucht langsgelopen. Tevens is op die avond besproken op welke manier we bewoners zouden kunnen betrekken bij het verdere proces om te komen tot een actueel woningbouwprogramma. Er is afgesproken om twee vrij toegankelijke informatieve bijeenkomsten te organiseren. Dorps- en wijkraden zijn direct geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomsten. In mei zijn 2 informatieavonden georganiseerd in Didam en 's-Heerenberg waarop in totaal circa 50 mensen afkwamen. Een verslag van deze bewonersbijeenkomsten treft u aan in de bijlage.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling zal de notitie worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe initiatieven en als handvat voor de actualisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkelingen op de woningmarkt worden gemonitord, onder meer door tweejaarlijks de vraagontwikkeling en het planaanbod te herijken aan de hand van actuele (huishoudens)prognoses.

Didam, 3 september 2019

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
T.M.J.M. Evers

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

Notitie 'Woningbehoefte 2019 – 2030 gemeente Montferland' d.d. 20.8.2019

Verslag bewonersbijeenkomsten Didam en 's-Heerenberg