

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel Woonvisie 2025 – 2035
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: L. Westerhof
Datum	: 6-5-2025
Registratienummer	: 25int00616

Te nemen besluit:
De Woonvisie 2025 – 2035 vast te stellen.

Samenvatting:

De huidige woonvisie van Montferland is verlopen, de druk op de woningmarkt is sterk gestegen en de rijksoverheid stelt steeds meer kaders voor gemeentelijk beleid. Daarom is het wenselijk een nieuwe woonvisie op te stellen voor de periode 2025-2035. De woonvisie is tot stand gekomen in overleg met lokale partners zoals wijk- en dorpsraden, de Plattelandsraad, lokale makelaars en ontwikkelaars, Plavei, Huurdersvereniging De Sleutel en de gemeenteraad. Onder jongeren werd een enquête gehouden.

De woonvisie gaat achtereenvolgens in op de ontwikkelingen, de gemeentelijke woningbouwambities, de gewenste toevoegingen in de nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad, de huisvesting van aandachtsgroepen en de leefbaarheid. Per onderdeel worden de ambities en maatregelen geformuleerd.

Belangrijk aandachtspunt is de jaarlijkse monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt, de mogelijkheden om via adaptieve maatregelen bij te kunnen sturen op de plancapaciteit en de verantwoording richting de gemeenteraad.

Didam, 22 april 2025
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:
Woonvisie 2025 - 2035

Aanleiding:

De looptijd van de vorige woonvisie eindigde in 2020 en sindsdien is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Daarnaast gaat de rijksoverheid meer kaders stellen waarbinnen het gemeentelijk beleid zich moet bewegen. Daarom is het noodzakelijk om een nieuwe woonvisie op te stellen.

In 2024 voerde de gemeente Montferland, samen met Plavei, een woonbehoefteonderzoek uit. Dit onderzoek bracht de ontwikkeling van de woningmarkt, de huidige woningvoorraad en de toekomstige woningbehoefte zorgvuldig in kaart.

Deze nieuwe woonvisie is gezamenlijk opgesteld met de betrokken lokale partners. We gingen in gesprek met verschillende partijen zoals de wijk- en dorpsraden, lokale ontwikkelaars en makelaars, woningcorporatie Plavei, Huurdersvereniging De Sleutel en de gemeenteraad. Onder jongeren werd een enquête gehouden. Deze samenwerking was essentieel om diverse perspectieven en behoeften te integreren in onze woonvisie.

Overweging:

Met deze woonvisie pakt de gemeente de regie op het wonen. We sturen actief op welke woningen, waar en wanneer worden toegevoegd, zodat er voldoende passende en betaalbare woningen beschikbaar komen om de lokale woningmarkt effectief te beheren en de kansen voor onze eigen inwoners te vergroten.

De nieuwe woonvisie bevat zowel herkenbare onderdelen als nieuwe keuzes en aangescherpte zaken. Veel keuzes uit de afgelopen jaren worden nu expliciet vastgelegd, terwijl we tegelijkertijd nieuwe richtingen inslaan en bestaande zaken verder verfijnen en formaliseren.

Gemeente Montferland heeft een stevige groeiambitie. De belangrijkste reden voor de groei van het aantal inwoners in de gemeente Montferland is dat het een aantrekkelijke woongemeente blijft, mede door de centrale ligging van de gemeente. De afgelopen tien jaar was er sprake van een structureel vestigingsoverschot en een toenemende druk op de woningmarkt.

Door meer woningen toe te voegen, woningbouw in alle kernen mogelijk te maken en in te zetten op fasering van de woningbouwprojecten verbeteren wij de slaagkansen van onze eigen inwoners. Ook bieden we hen meer kans hun wooncarrière in eigen kern voor te zetten, wat bijdraagt aan het behoud van vitale kernen.

Vestigers in Montferland bestaan voor het grootste deel uit jonge huishoudens en gezinnen, die relatief vaak een hoog jaarinkomen (€ 57.000 of meer) hebben. Het aantrekken van deze doelgroepen speelt een cruciale rol bij het opvangen van de vergrijzing en de daling van de beroepsbevolking de komende jaren. Dit sluit aan bij de ambities uit de Regionale Woonagenda 2023 – 2030 en de Woondeal woonregio Achterhoek.

Daarnaast dragen arbeidsmigranten, die langdurig binnen de gemeente blijven wonen, bij aan de economische vitaliteit van Montferland. Voor deze groep moet extra huisvesting gerealiseerd worden om hen adequaat te kunnen huisvesten. De verbeterde bereikbaarheid, zoals door de doortrekking van de A15 en de aanleg van de RegioExpres, zal de vraag naar woningen verder verhogen.

Samenvatting woonvisie:

1. Gemeente Montferland: het beste van twee werelden

Onze inwoners wonen met veel plezier in de gemeente Montferland. Als gemeente op de grens van de Liemers en Achterhoek bieden we het beste van twee werelden. Aan de ene kant de nabijheid van werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen rondom Arnhem en Nijmegen, aan de andere kant de bosrijke en landelijke omgeving van regio Achterhoek.

We staan bekend om onze rustige, gezinsvriendelijke woonomgeving. Een hecht verenigingsleven waarbij sport, carnaval en de schutterij voor verbinding zorgen. De komende jaren krijgt de bereikbaarheid van onze gemeente een extra impuls met het doortrekken van de A15. De kans is groot dat meer werkenden in de regio Arnhem-Nijmegen overwegen om in onze gemeente te gaan (of blijven) wonen. We moeten daarom anticiperen op de grotere woningbehoefte die deze investeringen met zich meebrengen.

2. Bouwen voor lokale en bovenlokale vraag

Montferland is een aantrekkelijke woongemeente en steeds meer woningzoekenden van buiten onze gemeente verhuizen naar Montferland. Er is sprake van een structureel vestigingsoverschot en het aantal huishoudens steeg de afgelopen 10 jaar met 9%. Om te kunnen blijven voorzien in de woonvraag van onze eigen inwoners én de woningzoekenden die zich hier willen vestigen, willen wij de komende tien jaar ongeveer 2.120¹ woningen realiseren. Alle kernen krijgen ruimte voor woningbouw, waarbij we streven naar 130% plancapaciteit om vertraging op te vangen. We voeren de mogelijkheid in om een tijdelijke planstop in te stellen op het moment dat de plancapaciteit voor een kern 150% bedraagt. De kernen aan de westkant van onze gemeente profiteren het meest van investeringen op het gebied van bereikbaarheid en de grootste opgave voorzien we in Didam.

3. Toevoegen wat ontbreekt

Focus op kleinere woningen

Er is een groeiende behoefte aan kleinere woningen, vooral voor starters en senioren. We zetten in op het bouwen van betaalbare kleinere niet-uitbreidbare koopwoningen voor starters en voeren aanvullende maatregelen zoals zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding in om woningen zoveel mogelijk te behouden in het betaalbare segment. Voor ouderen voegen we levensloopbestendige woningen toe en onderzoeken we de mogelijkheden om de doorstroming van senioren te stimuleren. In de nieuwbouw plannen we 30% levensloopbestendige woningen (zowel huur- als koop), met een hoger aandeel in woonzorgzones of nabij voorzieningen, terwijl we in kleinere kernen maatwerk bieden.

Aandeel sociale huurwoningen

Op gemeentelijk niveau streven we naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouw. Deze verdeling kan per initiatief variëren, maar elke ontwikkelaar moet bijdragen aan de realisatie van sociale huurwoningen. Een vereveningsfonds wordt ingesteld om niet gerealiseerde sociale huurwoningen op een later moment te compenseren.

Woningcorporatie Plavei heeft onvoldoende financiële middelen om deze opgave onder de huidige economische omstandigheden volledig te realiseren. De gemeente zoekt actief naar manieren om de opgave sociale huurwoningen in onze gemeente te kunnen realiseren. Plavei kan mogelijk een beroep doen op andere sociale verhuurders in het kader van het solidariteitsprincipe binnen de corporatiesector. We ondersteunen Plavei in dit vraagstuk. We monitoren de realisatie van sociale huurwoningen en passen onze plannen aan indien de druk op de huurmarkt verandert.

4. Een solide woningvoorraad

Montferland heeft relatief veel grote eengezinswoningen. We willen een deel van deze woningen beter benutten voor de huisvesting van kleine huishoudens. Dit willen we doen door het efficiënter gebruiken van bestaande woningen door woningsplitsing en woning delen voor bepaalde doelgroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

We blijven inzetten op verbeteren van de woonkwaliteit van bestaande woningen, met uitfasering van sociale huurwoningen met een E-, F- en G-label. We gaan door op de ingeslagen weg met als het gaat om het transitievisie warmte en het aardgasvrij maken van Didam en 's-Heerenberg-Oost.

Onze woningvoorraad is onvoldoende voorbereid op het toenemend aantal ouderen. We zetten primair in op het bouwen van nieuwe nultredenwoningen. Een aanzienlijke groep ouderen zal tot op hoge leeftijd in hun huidige woning willen blijven wonen. In onze woonzorgvisie hebben we diverse acties opgenomen om meer bewustwording te creëren onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie. Voor ouderen met (lichte) fysieke beperkingen zoeken we naar mogelijkheden om geclusterde woonvormen te realiseren, zowel binnen bestaande bouw als binnen nieuwbouwprojecten.

5. Huisvesting aandachtsgroepen

De Regiewet verplicht iedere gemeente om binnen haar regio tenminste een regionale urgentieverordening uit te werken voor de wettelijke aandachtsgroepen. Doel daarvan is een eerlijker verdeling van urgente doelgroepen over de regio. Dit betekent, naar verwachting, dat het aantal kwetsbare mensen een zorg- of ondersteuningsvraag binnen onze gemeente gaat stijgen. Er

¹ In de raadsbrief Voortgang Woondeal (25int00091) werd uitgegaan van het toevoegen van 2.259 woningen in de periode 2025 t/m 2035. De looptijd van de Woondeal is door de provincie aangepast in de periode 2025 t/m 2034.

is meer behoefte aan goedkope woonruimte of geclusterde woonvormen. We zoeken gezamenlijk naar alternatieve en innovatieve oplossingen.

Er zijn ook aandachtsgroepen met een specifieke woonbehoefte zonder dat er sprake is van een zorgbehoefte. Het gaat hierbij om arbeidsmigranten die hier langer dan 2 jaar verblijven, woonwagenbewoners die binding hebben met Montferland en statushouders. We nemen gerichte maatregelen om deze groepen (op termijn) te kunnen huisvesten.

6. Leefbare en vitale kernen

Een goede woonomgeving gaat verder dan alleen de kwaliteit van woningen; het omvat zowel sociale als fysieke leefbaarheid. In Montferland zijn de meeste buurten zeer leefbaar, maar 's-Heerenberg-Oost scoort lager door onder meer een concentratie van betaalbare sociale huurwoningen en kwetsbare bewoners. Onze visie voor 's-Heerenberg-Oost omvat het doorbreken van de concentratie van sociale huurwoningen, het creëren van een gevarieerd woningaanbod dat meer draagkrachtige doelgroepen aantrekt om de diversiteit te bevorderen. Het aanleggen van het Drieheuvelenpark biedt kansen voor de transformatie van de woningvoorraad en het opheffen van de barrière van de huidige Drieheuvelenweg. Hiermee wordt een fysieke en sociaal-maatschappelijke verbinding gelegd tussen Oost en West waardoor 's-Heerenberg weer één stad wordt.

De gemeente Montferland is een gewilde plek om te wonen. Zowel voor inwoners die hier geboren en getogen zijn als voor vestigers vanuit andere gemeenten. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid de mogelijkheid behouden om in Montferland te blijven wonen. Het behoud van vitale kernen, vooral in kleinere dorpen, vereist betaalbare woningen voor jongeren. We gaan het aandeel toewijzingen aan lokale woningzoekenden (zowel sociale huurwoningen als nieuwbouw betaalbare koopwoningen) monitoren. Wanneer dit meerdere jaren op rij daalt tot onder de 50%, zijn we voornemens om een voorrangregeling voor lokale woningzoekenden in de huisvestingsverordening op te nemen. Dit stemmen we af met de gemeenten binnen de regio Achterhoek.

We richten ons op een klimaatadaptieve woonomgeving door meer groenvoorzieningen aan te leggen.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Deze woonvisie is in lijn met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en bijbehorende nota's van wijzigingen. De verwachting is dat deze wet ingaat op 1 januari 2026 en gemeenten twee jaar de tijd krijgen voor implementatie van de wet.

In de woonvisie zijn de afspraken uit de Woondeal GMR 2.0 en de concept Regionale woondeal regio Achterhoek geborgd. De Regionale woondeal regio Achterhoek is akkoord bevonden door de provincie en ligt ter goedkeuring bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Worden er onvoorziene wijzigingen doorgevoerd in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting of de Woondeal die van invloed zijn op de woonvisie? Dan wordt de woonvisie op deze onderdelen aangepast en worden de wijzigingen middels een separaat besluit ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Afstemming:

De woonvisie is afgestemd met inhoudelijk vakspecialisten van het domein ruimte en team maatschappelijke ontwikkeling. De woonvisie is in lijn met de Omgevingsvisie Montferland en de Visie Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Montferland. Op 1 onderdeel wijkt de woonvisie af: In de woonzorgvisie is gesteld het aantal woonwagenstandplaatsen niet uit te breiden. Op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek "Woonwagenstandplaatsen in de Liemers" is uitbreiding van het aantal standplaatsen wenselijk. Binnen onze gemeente vraagt een groep woonwagenbewoners aandacht voor hun situatie. In deze woonvisie willen we de uitbreiding van het aantal standplaatsen onder voorwaarden mogelijk maken en andere aandachtspunten die samenhangen met de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners verder uitwerken in woonwagenbeleid.

Financiën:

n.v.t.

Participatie en communicatie:

Voor de totstandkoming van de woonvisie zijn er 4 bijeenkomsten georganiseerd met de volgende belanghebbenden:

- Plavei en Huurdersvereniging de Sleutel
- Marktkenners (lokale makelaars, ontwikkelaars en Plavei)
- Wijk- en dorpsraden/ Plattelandsraad
- Raadsleden

Onder jongeren is een enquête gehouden. Plavei heeft daarnaast aanvullende input geleverd op de concept woonvisie.

Uitvoering en evaluatie:

Uitvoering

In de tweede helft 2024 en eerste helft 2025 ligt de focus op het beleidsmatig borgen van de uitgangspunten uit de woonvisie. Dit betekent onder andere het opstellen en uitwerken van een vereveningsfonds, antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De kaders uit deze woonvisie passen we per direct toe.

In 2026 ligt de focus op de implementatie van de Regiewet en daarmee op het borgen en vertalen van de woonvisie in een uitvoeringsgericht volkshuisvestingsprogramma waarmee zowel de opgaven op uit het sociaal domein als de opgaven op het gebied van wonen geïntegreerd worden.

Overgangsregeling ontwikkelinitiatieven woningbouw

We willen een betrouwbare partner zijn voor ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van woningbouwplannen die beschikken over een positieve zienswijze op hun project. Dit betekent dat alle initiatiefnemers waarvan de positieve zienswijze ouder is dan drie jaar worden benaderd en nog een jaar de tijd krijgen om hun initiatief om te zetten in een concreet en uitgewerkt plan.

Wanneer dit niet lukt wordt het initiatief van de planningslijst verwijderd. Zo zorgen we voor een actueel overzicht van de woningbouwplannen, kunnen we projecten versnellen en zorgen we dat nieuwe projecten mogelijk blijven. Ontwikkelaars kunnen hun initiatief natuurlijk opnieuw indienen ter beoordeling.

Monitoring en bijsturing

De woonvisie geeft de koers op hoofdlijnen weer en het is belangrijk de ontwikkelingen te monitoren en tijdig bij te sturen als de situatie op de woningmarkt daarom vraagt. We doen dit door:

- Monitoring van de ontwikkeling van de plancapaciteit door twee keer per jaar de planmonitor te actualiseren;
- Jaarlijks verantwoording af te leggen aan de provincie over de realisatie van alle nieuwbouwwoningen;
- Jaarlijks in overleg te gaan met lokale en regionale marktpartijen, zoals makelaars en ontwikkelaars, over de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Een keer in de drie jaar een lokaal woonbehoefteonderzoek uit te voeren en op basis hiervan de woonvisie te actualiseren.

Het is belangrijk voldoende ruimte te hebben om bij te kunnen sturen in de woningbouwproductie op moment dat dit nodig is. Dit kan onder andere door:

- Projecten te faseren en afspraken hierover vast te leggen in anterieure overeenkomsten;
- Een mix van grondbeleid (zowel actief als facilitair) waardoor het risico gespreid wordt;
- In te zetten op flexibele omgevingsplannen;
- Corporaties te laten bijsturen in hun plannen (bijvoorbeeld door meer verkoop).

De raad wordt jaarlijks middels een raadsbrief geïnformeerd over de uitkomsten van de monitoring en mogelijke bijstellingen zowel beleidsmatig als in de planontwikkeling. Voorstel is om deze terugkoppeling te combineren met het Meerjarenprogramma grondexploitaties, zodat alle woningbouw gerelateerde aspecten in een integrale rapportage worden geborgd.