

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Oplegnotitie woningbouwbehoefte onderzoek Tellers & Benoemers, Regievariant 2 bij de Woonvisie Twenterand 2022-2026

BESLISPUNTEN

- 1 De Oplegnotitie Woningbouwbehoefte Onderzoek Tellers & Benoemers, Regievariant 2 als onderdeel van de Woonvisie Twenterand 2022-2026 vast te stellen.

INLEIDING

De wereld om ons heen is de afgelopen jaren snel veranderd en de behoefte naar woningen is in korte tijd enorm toegenomen. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën.

Het uitgangspunt van dit onderzoek is het creëren van een steady state (geen groei en geen krimp). Daarnaast is rekening gehouden met specifieke doelgroepen. Door beleidsmatig ingrijpen (gericht sturen op woningen waar behoefte aan is) wordt krimp voorkomen. Hiermee wordt ingezet op bouwen voor lokale behoefte. De uitkomsten uit dit woningbouwbehoefteonderzoek worden gebruikt als input voor de woningbouwprogrammering.

De uitkomsten van dit woningbouwbehoefteonderzoek moeten ook worden verwerkt in de Woonvisie 2022-2025. De oplegnotitie wordt onderdeel van de huidige woonvisie 2022-2026.

BEOOGD EFFECT

De uitkomsten van het woningbouwbehoefte onderzoek van Tellers & Benoemers sluiten aan bij de doelenboom Wonen. Er wordt invulling gegeven aan een betere afstemming op de woonvraag. We zetten in op het bouwen voor lokale behoefte en hebben aandacht voor specifieke doelgroepen. Het streven is om een steady state situatie te creëren.

ARGUMENTEN

- 1 **Woningbouwbehoefte onderzoek Tellers & Benoemers d.d. 25/01/2024**
Tellers & Benoemers is gevraagd een woningbouwbehoefte onderzoek uit te voeren om de toekomstige woningbehoefte van de gemeente Twenterand in beeld te brengen. In het onderzoek worden drie regievarianten toegelicht waarin het effect van verschillende beleidsmatige ingrepen worden doorgerekend. De drie varianten betreffen:
 - a. Beleidsarme variant**
Wanneer geen beleidsmatige ingrepen worden gedaan zal dat ertoe leiden dat verdere vergrijzing en ontgroening binnen de gemeente Twenterand optreedt. Dit resulteert in een woningbehoefte van 937 woningen waarvan 630 woningen nieuw te bouwen tot 2032 en een aanpassing van 308 woningen uit de huidige woningvoorraad.
 - b. Regievariant 1 Behoud eigen jongeren 20-30 jaar**
Binnen deze beleidsmatige aanpassing wordt ingezet op het behouden van eigen jongeren tussen 20-30 jaar. Waarbij wordt gestreefd naar een neutraal migratiesaldo in deze doelgroep. Hiermee wordt getracht een kentering in de vergrijzings- en ontgroeningstrend te bewerkstelligen. Dit resulteert in een woningbehoefte van 1.061 woningen, waarvan 908 nieuw te bouwen woningen tot 2032 en zullen 153 woningen uit de bestaande voorraad moeten worden aangepast.
 - c. Regievariant 2; behoud eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en een groter aandeel sociale huur onder starters.**
Binnen deze beleidsmatige aanpassing wordt ingezet op het behouden van eigen jongeren tussen 20-30 jaar. Daarnaast is er door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en

stijgende rente een trend te zien dat starters lastiger een koopwoning vinden. Derhalve is de verwachting dat een groter deel van de starters huisvesting zal vinden in de sociale huursector. Tevens is de afgelopen jaren een toename te zien in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Derhalve zijn deze ontwikkelingen doorgerekend in deze regievariant. Daarmee zal de woningbehoefte tot 2032 oplopen tot 1.188 woningen, waarvan 1.128 nieuw te bouwen en vraagt dit een aanpassing van 60 woningen uit de bestaande voorraad.

Het volledige rapport van Tellers en Benoemers is als bijlage toegevoegd.

2 Regievariant 2 uitgangspunt voor Woningbouwbehoefte in Twenterand Demografische krimp door vertrek jongeren 20-30 jaar

Uit de demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Twenterand de afgelopen drie jaar gemiddeld met 24 inwoners per jaar is gekrompen. Dat verlies komt vooral door het vertrek van jongeren, en dan met name in de categorie 20-30 jaar. Hiermee is er reeds sprake van ontgroening en demografische krimp. Demografische krimp is vaak een voorbode van verpaupering in wijken en buurten. Met goede woningbouwprogrammering kan worden ingezet op verjonging waardoor de dreigende verpaupering afgewend kan worden.

Huidige renteontwikkelingen en bouwkosten stijgingen in de markt

Als gevolg van de prijsstijgingen binnen de bouwsector en de stijgende hypotheekrente neemt de druk op de sociale huursector toe. Doordat de koopmarkt voor starters minder goed te bereiken is, ontstaat een trend waarin meer starters huisvesting vinden in de sociale huursector. In de woningbouwbehoefte is daarmee te zien dat een grotere behoefte is aan sociale huurwoningen. In de woningbouwprogrammering zal rekening moeten worden gehouden met deze trend.

Toename taakstelling huisvesting statushouders

In de afgelopen jaren is een trend te zien in een verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De geprognoseerde aantallen voor het huisvesten statushouders zijn aangeleverd aan het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers en zijn verwerkt in de rekenmodellen. De basis voor de geprognoseerde aantallen zijn de afspraken (taakstelling) met het Rijk. De toename van het aantal statushouders vergroten de druk op de sociale huurmarkt waardoor de woningbouwbehoefte in dit segment toeneemt.

Dit leidt tot een totale woningbehoefte voor Twenterand tot 2032 van 1.188 woningen, waarvan 1.128 woningen nieuw te bouwen en 60 woningen uit de bestaande voorraad aan te passen. De aanpassing van de woningen uit bestaande voorraad is nodig zodat deze bewoonbaar zijn voor ouderen met beperkingen bij de dagelijkse levensinrichting. Daarnaast moet ook in de woningbouwprogrammering van de nieuwbouwbehoefte worden voorzien in de doelgroep ouderen om doorstroming te faciliteren door het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Wat de verdeling van de woningbouwbehoefte is over de verschillende kernen, en welk woningtype (prijscategorie, levensloopbestendigheid en wonen met zorg) is te lezen in het rapport op pagina 45 (zie bijlage 1).

We hebben gekozen voor Regievariant 2 omdat deze regievariant de beleidsmatige aanpassingen verwerkt die het meest aansluiten op de huidige ontwikkelingen in de markt en opgaven die op ons afkomen.

3 Oplegnotitie van het huidige woningbouwbeleid als onderdeel van de Woonvisie 2022-2025

De wereld om ons heen verandert sneller dan in beleidsdocumenten kan worden opgeschreven of ten tijde van opstellen wordt voorzien. Zo laat het recente woningbouwbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers d.d. 25-1-2024 (zie bijlage 1) zien dat de behoefte met 1.188 woningen tot het jaar 2032 hoger ligt dan de 550 woningen tot het jaar 2031 die in de woonvisie 2022-2026 is vastgesteld.

Omdat de Woonvisie Twenterand 2022-2026 het geldend woningbouwbeleid is moeten de cijfers voor woningbouwbehoefte geactualiseerd worden met de cijfers uit het onderzoek van Tellers & Benoemers d.d. 25-1-2024, Regievariant 2. Inhoudende; een woningbehoefte van 1.188, waarvan 1.128 nieuw te bouwen woningen, en 60 woningen uit de bestaande voorraad aan te passen verdeeld over de verschillende kernen, voor verschillende prijsklassen. Hiermee sluit de woningbouwprogrammering van Twenterand beter aan op de actuele lokale woningbouwbehoefte. En sluit het woningbouwbeleid beter aan op de actuele lokale woningbouwbehoefte.

Het vaststellen van beleid is bevoegdheid van de raad. Daarom is het voorstel om de oplegnotitie met de geactualiseerde woningbouwbehoeften als onderdeel van de Woonvisie Twenterand 2022-2026 door u te laten vaststellen. De oplegnotitie is als bijlage toegevoegd.

KANTTEKENINGEN

1 Oplegnotitie niet vaststellen door de raad

Wanneer de oplegnotitie niet door de raad wordt vastgesteld is het huidige woningbouwbeleid (Woonvisie Twenterand 2022-2026) niet actueel. Hierdoor is een juridische onderbouwing voor de woningbouwbehoefte onvoldoende en kan dit op termijn in de ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking tegen de woningbouwplannen van de gemeente werken.

UITVOERING

De oplegnotitie wordt onderdeel van de Woonvisie Twenterand 2022-2026. Nieuwe aanvragen, initiatieven ontwikkelingen etc. worden getoetst aan de geactualiseerde cijfers.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

De resultaten van het woningbouwbehoefte onderzoek zijn in februari 2024 gepresenteerd aan de Volkshuisvesting Sociëteit Twenterand en de resultaten zijn besproken. Aanwezigen herkenden de ontwikkelingen en konden zich vinden in de uitkomsten.

Participatie gaat een rol spelen wanneer de woningbouwopgave tot uitvoering wordt gebracht in de verschillende projecten.