

## Woningbehoefte Bergentheim, onderbouwing voor bestemmingsplan 17-10-2022

### 1 Werkwijze gemeente Hardenberg bij woningbouwprogrammering in kernen

Hardenberg doet periodiek onderzoek naar de woningbehoefte op basis van de actuele beschikbare data. Vervolgens vertalen we dit via het programma Wonen naar een gewenst bouwprogramma voor de lange termijn per kern. Daarna gaan we samen met de Plaatselijke belangenvereniging de korte termijnvraag ophalen in de kern. We doen dat op speciale avonden in het buurthuis waar iedere verhuiscandidate wordt uitgenodigd om woonwensen kenbaar te maken. Het lange termijn bouwprogramma wordt vervolgens gecombineerd met de korte termijn vraag. Dat leidt tot een concrete invulling van een plan in vorm, aantallen en woningtypes.

### 2 Bergentheim

In kleine kernen zijn de verhuisbewegingen en daarmee de huishoudensgroei sterk afhankelijk van de bouwproductie. Als er geen woningen worden gebouwd, kan het aantal huishoudens niet groeien. Vaak wordt overigens andersom geredeneerd, als we huizen bouwen, gaan we groeien. Maar dan gaat niet altijd op. Alleen als een kern een negatief migratiesaldo heeft, gecombineerd met een lage bouwproductie en een hoge kerngebondenheid, klopt de redenering wel. Daarom hebben in 2018 door Companen laten analyseren wat in de verschillende kernen gebeurt als het negatief migratiesaldo ( $M=0$ , zie tabel 4.2 uit rapport 2018) van de 'nieuwbouwloze' periode niet wordt meegeteld in de prognoses. Daaruit bleek dat in Bergentheim de huishoudensgroei zonder uitstroom vele malen hoger zou zijn dan met de uitstroom (groei van het aantal huishoudens 150 in plaats van 30 in 10 jaar). Dit komt omdat een lange tijd geen mogelijk is geboden voor huishoudensgroei en doordat de bevolkingsopbouw in Bergentheim relatief jong is: veel kinderen en jongeren in de leeftijd tot en met 29 jaar (zie rapport 2018, fig. 2.2).

Bergentheim is een hechte gemeenschap rondom de kerken en sociale structuren. Van oudsher heeft Bergentheim een geboorteoverschot. Daarom is de bevolking relatief jong. Tussen 2005 en 2015 is in Bergentheim zeer weinig gebouwd door de crisis op de woningmarkt en de reactie daarop van grondeigenaar/ projectontwikkelaar. Veel starters vertrokken in die tijd noodgedwongen naar Hardenberg (Companen 2018, tabel 2.1). Ook stelden veel starters de verhuiscandidate uit en bleven langer thuis wonen. Vanwege de totale stagnatie op de woningmarkt in Bergentheim stelden andere doelgroepen (doorstromers en ouderen) de verhuiscandidate uit. Verhuizen naar een andere kern is voor deze groep Bergentheimers geen optie.

Zo is in Bergentheim een 'stuwmeer van verhuiscandidate' (starters en doorstromers vanuit de kern). Maar ook de voormalige starters die naar Hardenberg, en in mindere mate naar andere kernen, zijn verhuisd, willen graag terug om in Bergentheim de kinderen groot te brengen. Vanaf 2016 is Rotij weer voorzichtig gaan bouwen, afgelopen jaren zijn tussen de 20 – 30 woningen per jaar opgeleverd. De vraag overtrof hierbij het aanbod. We zien aan de herkomstadressen en de opkomst op de informatieavonden dat dit voornamelijk bewoners uit de kern zelf en spijtoptanten zijn.

De prognose uit het woningbehoefteonderzoek (Companen, 2022) in Bergentheim ziet er als volgt uit:

#### Kwantitatief

De minimale autonome groei van het aantal huishoudens in Bergentheim wordt geraamd op 130-170 huishoudens tot 2032 en 220-250 huishoudens tot 2040 (tabel 4.4., rapport 2022). Dit aantal is *zonder* rekening te houden met een bijdrage van Bergentheim aan de regionale opgave. Dus er kan worden gesproken van een reëel aantal op basis van autonome behoefte. De vraag naar woningen is dus ca 13 – 17 woningen per jaar. Aangezien er sprake is van een 'stuwmeer' en op basis van de

recente belangstelling voor nieuwbouwwoningen verwachten wij dat de groei­behoefte zich zal concentreren op de eerste vijf jaar (2023 tm 2027). 25 tot 30 woningen per jaar is reëel. Daarna zal, bij gelijk­blijvende omstandigheden, de groei langzaam afvlakken naar ca. 5 – 15 woningen per jaar.

Bergentheim is geen kern die vanuit haar oorspronkelijke kwaliteiten grote aantrekkingskracht heeft op verhuizers vanuit een wijde regio. De opgave die de gemeente Hardenberg op zich wil nemen voor de regionale behoefte, zal gezien de consumenten voorkeuren voor het grootste deel "landen" in de kernen Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug. De geraamde groei van de woning­behoefte (Companen 2022) van 220-250 woningen tot 2040 is uitgangspunt geweest bij de planning van Möllincksvaart II. De overige plan­capaciteit in Bergentheim is beperkt tot 9 tot maximaal 14 woningen. Woningbouw als bijdrage aan de regionale huisvestings­behoefte laten wij niet 'landen' in Bergentheim. Wij beschouwen de terugkeer van met een aantal jongeren die om studieredenen of door woningtekort de afgelopen jaren uit Bergentheim zijn vertrokken daarbij als autonome groei. Het is uiteraard met de huidige wet- en regelgeving niet te voorkomen dat er incidenteel inwoners uit de regio een woning in Möllincksvaart kopen maar de toevoeging van plan­capaciteit in Bergentheim is er niet op gericht om inwoners uit de regio te verleiden om naar Bergentheim te verhuizen.

#### Kwalitatief

In Bergentheim is de kwalitatieve opgave volgens Companen gericht op grondgebonden woningen. In de huursector ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en een betaalbaar aanbod voor jonge huishoudens. In de koopsector gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen en in beperkte mate 2<sup>1</sup> kapwoningen. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen. Dit vraagt om maatwerk.

In fase 3 van het plan Möllincksvaart zal gefaseerd worden gebouwd. Per fase zal worden gezien (in afstemming met de bewoners en woningzoekenden) wat op dat moment de kwalitatieve behoefte is. Daarmee zal maximaal aansluiting plaatsvinden op de vraag die er op dat moment concreet is.

We concentreren de senioren-geschikte woningen rond het centrum op kleine inbreidingslocaties. Een aantal patiowoningen in Möllincksvaart is ook wenselijk.

#### Afstemming met regiogemeenten

Afstemmen over het gemeentelijke woningprogramma met omliggende gemeenten is een continu proces. In reguliere ambtelijke overleggen vindt afstemming met Ommen en Dalfsen plaats. Daarnaast is het gemeentelijke 'Programma Wonen' (Woonvisie) afgestemd met de buurtgemeenten. Het nu voorliggende plan betreft een (gedeelte) van de uitwerking van dit 'Programma Wonen'.

#### Conclusie over totale kwantitatieve en kwalitatieve opgave

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de behoefte in Bergentheim voldoende groot is om de bouw van maximaal 170 woningen in de komende 10 jaar te rechtvaardigen. Uitgifte zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij het tempo van realisatie en de typen te bouwen woningen wordt afgestemd met de grondeigenaar/ontwikkelaar en het dorp (vertegenwoordigd oor het Plaatselijk Belang Bergentheim).

#### 2 bijlagen

- Onderzoek 'Behoeft­e kleine kernen' rapport Companen 2018
- Onderzoek 'Woon­behoefte' rapport Companen 2022