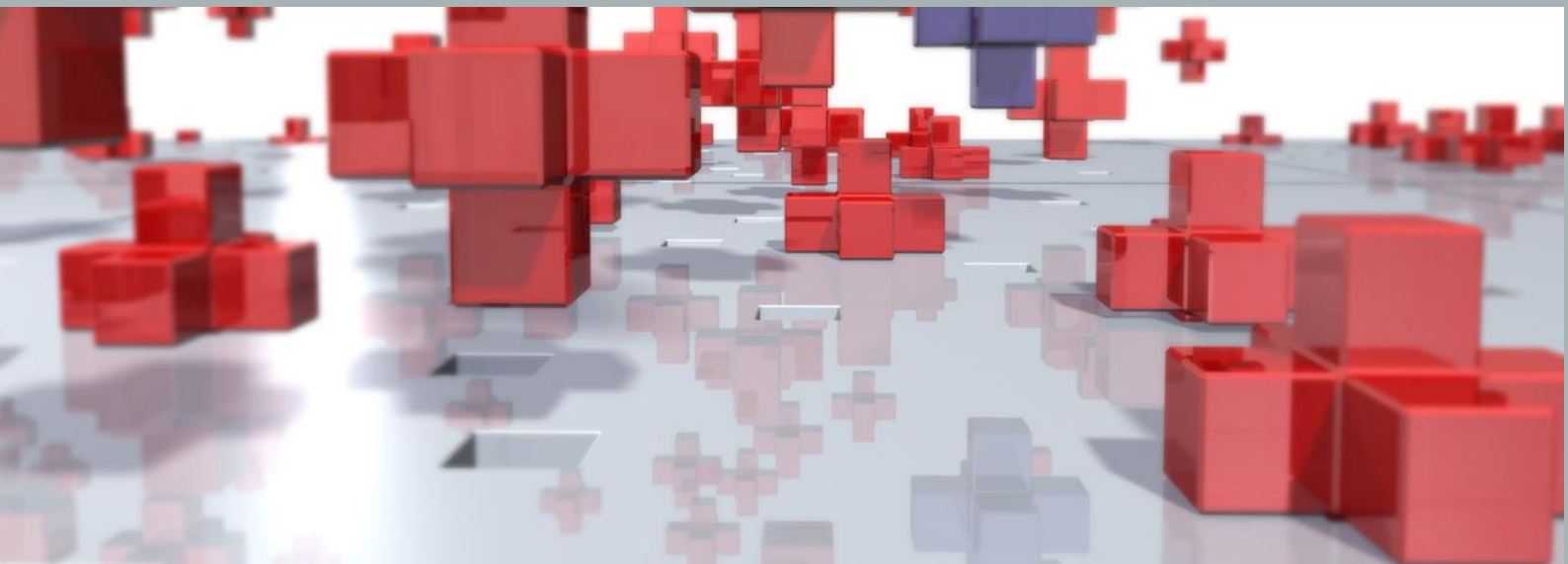


Ladderonderbouwing woningbouw Zetten

Gemeente Overbetuwe

Definitief



Ladderonderbouwing woningbouw Zetten

Gemeente Overbetuwe

Definitief

Rapportnummer: P00703_2

Datum: 21 januari 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. Bos

Projectteam BRO: Roos Hoedjes

Bron foto kaft: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2. BEHOEFTEONDERZOEK WONINGEN	8
2.1 Ruimtelijke verzorgingsgebied	8
2.2 Kwantitatieve behoefte	11
2.3 Kwalitatieve woningbehoefte	14

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Het beoogde planinitiatief voorziet in de realisatie van 18 appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Beatrixstraat 2-12, te Zetten. Het beoogde initiatief wordt gerealiseerd door de sloop van de bestaande woningen en door nieuwbouw van 17 sociale huurwoningen en 4 vrijesectorwoningen. Daarnaast zullen er bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groen, openbare ruimte en een toegangsweg worden gerealiseerd.

Laddertoets benodigd: initiatief betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De huidige bestemming is Wonen en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1'. Daarnaast zijn er drie bouwvlakken opgenomen. Op de achtererven is de aanduiding 'bijgebouwen' van toepassing. Het initiatief bestaat uit het oprichten van een nieuw appartementengebouw aan de zuidwestkant van het plangebied en drie grondgebonden woningen aan de zuidoostkant. Dit voorplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan, omdat op deze plekken geen bouwvlakken opgenomen zijn. Daarnaast is er sprake van een toename van het aantal woningen en zal een deel van het plangebied als openbaar gebied worden ingericht. Op basis van de huidige bestemmingen is het oprichten van de woningen met bijbehorende infrastructuur en openbaar gebied ruimtelijk en functioneel niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 21 woningen.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Initiatief binnen bestaand stedelijk gebied

Momenteel bestaat het gebied uit zes woningen. In het beoogde initiatief worden deze gesloopt en worden twee nieuwe woonblokken gerealiseerd. De Beatrixstraat grenst aan de Hoofdstraat, waar de

meeste winkels van Zetten te vinden zijn. De Beatrixstraat is daarmee onderdeel van het centrum van Zetten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld¹. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande bestemming is immers niet-agrarisch.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvraag luidt:

- In hoeverre voorziet de beoogde woningontwikkeling in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

Figuur 1.1: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving



Figuur 1.2: Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling plangebied



1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Hoewel de functie wonen binnen de bestaande bestemming wel is toegestaan, past het plan formeel niet binnen de voorwaarden. In juridisch-planologische zin is er dus sprake van toename van de functie wonen op locatie en is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 12 of meer woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien vanuit het planinitiatief 21 woningen worden toegevoegd, kan er ook worden gesproken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de kern Zetten is afgebakend tot de subregio Arnhem e.o. (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) Beleidsmatig behoort de gemeente Overbetuwe tot deze woningmarktregio en deze regio vangt in totaal 79%, inclusief verhuisbewegingen binnen de gemeente, van de verhuisstromen naar de gemeente Overbetuwe.

Op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven bij deze conclusie.

Kwantitatieve behoefte

- Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende aantal inwoners en huishoudens neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Overbetuwe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente tot 2030 volgens Primos circa 1.416 woningen. In de regio is er een woningbehoefte van 9.676.
- Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er voor de periode tot 2025 in de regio Arnhem e.o. nog een tekort zal zijn aan circa 5.357 woningen.
- Zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek blijkt een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Overbetuwe. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt ongeveer 167 tot 183 woningen per jaar tot aan 2025. De regionale woningbouwopgave voor de gemeente Overbetuwe is in regionaal verband vastgesteld op 988 woningen in de periode 2015-2025.
- Er is in de gemeente Overbetuwe een kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 van circa 1.400 woningen. In de subregio Arnhem e.o. ligt dit getal op circa 9.500 tekort aan woningen tot 2030.
- Voor de kern Zetten zelf is er onvoldoende plancapaciteit om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen. Voor deelgebied West, waar Zetten onder valt, is er een woningbehoefte van 170 en een plancapaciteit van 84. Dat betekent een tekort aan 86 woningen in de periode 2015-2025.

- Er is een streefprogramma voor totaal 125 woningen in deelgebied West, hieronder vallen 24 goedkope huurwoningen, totaal 74 koopwoningen en 24 hiervan vallen onder de categorie koop/huur flexibel.
- De toevoeging van 21 woningen in het centrumgebied van Zetten speelt dus in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in de afspraken ten aanzien van de woonbehoefte.

Kwalitatieve behoefte:

- In het initiatief is opgenomen dat de 21 geplande woningen waarvan 3 grondgebonden woningen en 18 appartementen betreffen. 17 woningen hiervan vallen onder de categorie sociale huurwoningen (< € 586). Vanuit zowel het beleid van de (sub)regio's als het beleid van de gemeente blijkt dat er veel behoefte is naar sociale huurwoningen.
- 4 woningen binnen het plan vallen onder categorie vrijesectorwoningen. Vanuit het beleid van de (sub)regio's is er voldoende vraag naar huurwoningen naar met name om middeldure huurwoningen (circa € 711 - € 900). Wel wordt gesteld dat woningen die de komende jaren toegevoegd worden, moeten aansluiten op de behoefte van de groep huurders die na 2025 van de woningen gebruik zullen maken.
- Vanuit het beleid van de gemeente komt naar voren dat in de periode 2020-2030 de vraag naar huurwoningen toeneemt. Hier staat nog te weinig plancapaciteit tegenover. De vraag richt zich vooral op betaalbare (tot de liberalisatiegrens van €710,68) en dure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Hiermee kan geconcludeerd worden dat ook in de gemeente voldoende vraag is naar woningen in de vrije sector.
- In een die in november 2018 raadsbreed werd aangenomen, kwam naar voren dat minimaal 30 procent van alle nieuwbouwwoningen in Overbetuwe gebouwd moeten worden voor de sociale huursector. In 2019 en 2020 moet dat al 150 woningen opleveren.
- In de kwantitatieve behoefte komt naar voren dat er tot 2025 ruimte is voor circa 165 tot 185 woningen in de gemeente Overbetuwe. Wanneer hier 30% van sociale huur moet zijn, betekent dit ruimte voor circa 55 sociale huurwoningen tot 2025 in de gemeente.
- Volgens de gemeente is er een groei van 1.560 huishoudens tot 2030. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding dalen de gemiddelde huishoudinkomens. Er wordt daarom tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600 verwacht. Dat betekent een behoefte aan 70 tot 80 sociale huurwoningen tot aan 2020 per jaar en 40 tot 60 sociale huurwoningen per jaar tot 2030.
- Het is vanuit beleidsmatig oogpunt een pré wanneer een deel van de woningen ingevuld wordt als aanpasbare (levensloopbestendige) woningen. Het beoogde plan betreft levensloopbestendige woningen. Het plan speelt hiermee in op de trend van vergrijzing, omdat het zowel appartementen als levensloopbestendige woningen betreft.
- De bouw van appartementen speelt in op de trend van de toename van eenpersoonshuishoudens, die ook aan de orde is in Zetten.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

In de geconstateerde behoefte van het wonen kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie maakt immers onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied; het ligt midden in het centrum.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Het initiatief wordt vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. BEHOEFTEONDERZOEK WONINGEN

2.1 Ruimtelijke verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats (tabel 2.1):

- Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS, 2017), blijkt dat de meeste verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Overbetuwe zelf (52%). Daarnaast komt er nog een aanzienlijk gedeelte uit Arnhem (11%), Nijmegen (7%), Lingewaard (3%) en Neder-Betuwe (2%).
- Beleidsmatig behoort de gemeente Overbetuwe tot de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Deze regio vangt in totaal 23% van de verhuisstromen naar de gemeente Overbetuwe.

Gezien deze verhuisstromen en de beleidsmatige positie van de gemeente Overbetuwe, wordt het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de kern afgebakend tot de subregio Arnhem e.o. (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Aangezien de woningmarktregio 'Subregio Arnhem e.o.' officieel wordt aangeduid als woningmarktregio waar de gemeente Overbetuwe in is gelegen en gezien het feit dat deze regio, samen met verhuisstromen binnen de gemeente, voor 69% aan verhuisstromen naar Overbetuwe vangt, is ervoor gekozen om deze subregio als primair verzorgingsgebied aan te wijzen. Ook Nijmegen telt aardig wat verhuizingen naar de gemeente Overbetuwe, maar gezien het feit dat Zetten een dorp is dat getypeerd kan worden als een dorps woonmilieu (en het weinig voorzieningen kent), is de kans niet erg groot dat mensen specifiek naar Zetten verhuizen gezien de afstand en de grootte van deze plaats. Voor de kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de regio Arnhem en wordt Nijmegen niet meegenomen.

Tabel 2.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten (bron: CBS, 2017)

	2017	
Overbetuwe	2456	52%
Arnhem	534	11%
Nijmegen	341	7%
Lingewaard	125	3%
Neder-Betuwe	117	2%
Renkum	95	2%
Totaal overig	1.037	22%
Totaal omliggende gemeenten	2.307	48%
Totaal subregio Arnhem e.o.	781	17%
Totaal verhuisbewegingen	3.668	100%

2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Overbetuwe en de woningmarktregio Arnhem in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte is bepaald door de woningvraag in de marktregio. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven in hoeverre er ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- CBS & Primos;
- Omgevingsvisie Gelderland, 2018
- Woningmarktmonitor Gelderland (2015)
- Regionale Woningmarktanalyse Regio Arnhem-Nijmegen (2017)
- Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027
- Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe, 2017
- Woonagenda Overbetuwe 2020, 2016
- Jaaragenda Wonen Overbetuwe, 2017
- Nota Wonen-Zorg-Welzijn 2011-2015

Bevolkings- en huishoudensprognose

- De gemeente Overbetuwe heeft per 1 januari 2018 circa 47.481 inwoners². Zetten³ heeft circa 2.945 inwoners (bron: CBS, 2018), oftewel ca. 6% van het totaal binnen de gemeente.
- Volgens de bevolkingsprognoses van de provincie wordt voor de gemeente Overbetuwe een lichte bevolkingsgroei van 1% verwacht tot aan 2030 (ten opzichte van 2018) en voor de regio een groei van 2,1% (zie tabel 2.2). Momenteel overstijgt de bevolkingsomvang van zowel de gemeente als de regio echter al (bijna) de verwachte prognose voor 2020.
- Het aantal huishoudens (tabel 2.3) stijgt flink harder dan het aantal inwoners, als gevolg van gezinsverdunding. In de gemeente stijgt deze met 7,4% en in de regio met 5,1%. De vraag naar woningen komt daarom vooral hieruit voort.

Tabel 2.2 Bevolkingsprognose gemeente Zetten en regio Arnhem e.o.

	CBS 2018	Bevolkingsprognose Primos ⁴			
		2020	2025	2030	Vershil
Zetten	2.945				
Overbetuwe	47.481	47.916	48.216	48.380	+1%
Regio Arnhem e.o.	327.516	329.496	332.585	334.469	+2,1

Tabel 2.3 Huishoudensprognose gemeente Zetten en regio Arnhem e.o.

	CBS 2018	Huishoudensprognose Provincie Gelderland ⁵			
		2020	2025	2030	Vershil
Zetten	1.225				

² CBS (2018). Bevolking.

³ CBS Buurt- en Wijk niveau, 2018

⁴ Prognose 2017 (Primos 2017)

⁵ Prognose 2017 (Primos 2017)

Overbetuwe	19.361	19.668	20.338	20.792	+7,4
Regio Arnhem e.o.	153.666	155.528	159.262	161.545	+5,1

Kwantitatieve woningbehoefte

Met zowel een groeiende bevolking als een sterk groeiend aantal huishouden sterk neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Overbetuwe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Primos circa 1.400 woningen.

Tabel 2.4 Ontwikkeling woningvoorraad Overbetuwe en subregio Arnhem e.o.⁶

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Overbetuwe	19.390	19.779	20.402	20.806	1.416
Extra woningen per jaar		+389	+623	+404	
Subregio Arnhem e.o.	149.067	151.986	156.094	158.743	9.676
Extra woningen per jaar		+2919	+4108	+2649	

Kwantitatief aanbod

De stedelijke woningvraag van de subregio Arnhem e.o. tot 2025 is verdeeld over het gebied.⁷ Een deel daarvan komt terecht in de gemeente Overbetuwe.

Kijkende naar de meest actuele plancapaciteit die door de regio wordt bijgehouden, dan blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de subregio Arnhem e.o. als de gemeente Overbetuwe zelf. Daarmee past het plan vanuit kwantitatief oogpunt.

In de subregio Arnhem ligt een totaal aan netto plancapaciteit van 10.803 woningen, waarvan 6.484 woningen de status harde plancapaciteit toegekend hebben gekregen.

Tabel 2.5 Plancapaciteit Overbetuwe en subregio Arnhem e.o.⁸

Plan­capa­ci­teit	Overbetuwe	Arnhem e.o.
Netto plancapaciteit hard	450	6.484
Netto plancapaciteit zacht	538	4.319
Netto plancapaciteit onbekend	0	0
Netto plancapaciteit totaal	988	10.803
<i>Ruimte</i>	538	4.319

- Er is in totaal voldoende capaciteit om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen in de gemeente Overbetuwe. Het totaal van de plancapaciteit is hoger dan de totale behoefte.⁹ In 2016 waren er voor de periode 2015-2020 1.067 woningen opgenomen in plannen (tabel 2.6).
- In de regio Arnhem e.o. zien we hogere woningbehoefte dan dat er aan plannen ligt. Er is nog een tekort aan 5.357 woningen. Met het oog op de verhuisstromen vanuit de subregio Arnhem e.o.

⁶ Primos (2018). Woningvoorraad Overbetuwe en subregio Arnhem e.o. 2015 - 2030

⁷ Woningmarktmonitor Gelderland, 2015).

⁸ Woningmarktmonitor Gelderland (2015). Behoeft versus plannen totaal.

⁹ Woonagenda Overbetuwe 2020, 2016.

richting Overbetuwe kunnen we stellen dat er vanuit de regio ook plancapaciteit zal worden opgevuld in de gemeente.

- Er is volgens de prognose van Primos in de gemeente Overbetuwe een kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 van circa 1.400 woningen. In de subregio Arnhem e.o. ligt dit getal op circa 9.500 tekort aan woningen tot 2030.
- Binnen het deelgebied West (tabel 2.5) is de plancapaciteit onvoldoende. Er is een kwantitatieve behoefte van 150 tot 200 woningen, terwijl de plancapaciteit slechts 84 woningen bedraagt. We zien een tekort aan betaalbare huurwoningen.

Tabel 2.6: Gemeente Overbetuwe, Woningbehoefte per deelgebied tot 2020 (Woonagenda Overbetuwe 2020, 2016)

	Noord (Driel, Heteren, Randwijk)	Oost (Elst, Oosterhout, Valburg)	West (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
Huur Goedkoop				
Huur Betaalbaar	0-50	250-350	0-50	350-400
Huur Duur		100-150		100-150
Koop Goedkoop				
Koop Middelduur Laag		50-100		50-100
Koop Middelduur Hoog	0-50	150-200	0-50	200-300
Koop Duur	0-50	200-300	50-100	250-350
Totaal per deelgebied	50-100	750-800	150-200	950-1.000
Huishoudensgroei 2015-2025	110	720	170	990

Tabel 2.7: Gemeente Overbetuwe, Plancapaciteit per deelgebied tot 2020 (Woonagenda Overbetuwe 2020, 2016)

	Noord (Driel, Heteren, Randwijk)	Oost (Elst, Oosterhout, Valburg)	West (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
Huur Goedkoop	0	65	0	65
Huur Betaalbaar	37	85	0	123
Huur Duur	18	70	0	88
Koop Goedkoop	14	44	33	91
Koop Middelduur Laag	21	83	25	129
Koop Middelduur Hoog	20	394	23	437
Koop Duur	24	117	3	134
Totaal per deelgebied	124	859	84	1.067

In het rapport 'Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe, 2017' wordt het streefprogramma deelgebieden vanaf juli 2017 weergegeven.

Tabel 2.6 Resterend streefprogramma 1-1-2017 deelgebied West (Zetten, Andelst/Herveld)¹⁰

	Totaal huur en koop	Huur duur	Huur betaal- baar	Huur goed- koop	Koop/huur flexibel	Koop duur	Koop middel- duur	Koop middel- duur laag	Koop betaal- baar
Opgenomen programmacapaciteit	-112	-38				-15	-15	-25	-19
Resterend streefprogramma	125	-14	24	24	24	32	32	10	-7

Tabel 2.7 Streefprogramma woningbouw 2016 - 2020 deelgebied West (Zetten, Andelst/Herveld)¹¹

	Koop mid- delduur hoog	Koop duur	Huur betaal- baar	Totaal
Streefprogramma 2016 - 2020	50	80	35	165

Uit de tabel blijkt dat er in vanaf juli 2017 nog ruimte is voor 24 goedkope huurwoningen, daarmee kan gesteld worden dat er nog behoefte is aan 24 sociale huurwoningen. Daarnaast is er in de vrije sector nog vraag naar 24 betaalbare huurwoningen, 24 flexibele huur/koop woningen, 32 dure koopwoningen, 32 middeldure koopwoningen en 10 koop middelduur-laag woningen. Er is geen resterende vraag voor dure huurwoningen. Dit project is daarnaast binnen het rapport van de Woningbouwprioritering opgenomen als één van de 'prioritaire projecten november 2017'.

Uit tabel 2.7 blijkt dat er tussen 2017 en 2020 nog een streefprogramma is van 50 middeldure koopwoningen, 80 dure koopwoningen en 35 betaalbare huurwoningen in deelgebied West (waaronder Zettenval).

Conclusie

Zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als het regionale en gemeentelijke woningmarktonderzoek blijkt een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Overbetuwe. De toevoeging van 21 woningen in het centrumgebied van Zetten speelt dus in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in de afspraken ten aanzien van de woonbehoefte. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt ongeveer 167 tot 183 woningen per jaar tot aan 2025. De regionale woningbouwopgave voor de gemeente Overbetuwe is in regionaal verband vastgesteld op 988 woningen in de periode 2015-2025. Enerzijds komt de woningbehoefte voort uit de veranderende samenstelling van de bevolking (gezinsverdunding), maar er is ook een woningbehoefte vanuit instroom van buiten de gemeente. Deze behoefte doet zich vooral voor in het oostelijk deel van de gemeente, met de kernen Elst, Oosterhout en Valburg. Voor de kern Zetten is er onvoldoende plancapaciteit om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen. Er is een streefprogramma voor totaal 125 woningen in deelgebied West, hieronder vallen 24 goedkope huurwoningen, totaal 74 koopwoningen en 24 hiervan vallen onder de categorie koop/huur flexibel.

¹⁰ Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe, Royal HaskoningDHV en gemeente Overbetuwe, 2017

¹¹ Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe, Royal HaskoningDHV en gemeente Overbetuwe, 2017

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Subregio Arnhem e.o.

De subregio Arnhem e.o. is de belangrijkste regio voor de gemeente Overbetuwe. Circa 69% van de verhuisbewegingen vindt plaats in dit gebied. Vanuit de *Regionale Woningmarktanalyse Regio Arnhem-Nijmegen 2017* is deze subregio opgesplitst naar de steden Arnhem / Nijmegen en het ommeland. In de regionale woningmarktanalyse is een aantal zaken op het gebied van wonen benoemd, waar rekening mee gehouden moet worden:

- Volgens de uitkomsten van Socrates (meetinstrument met verschillende scenario's), is er sprake van een forse sloopopgave binnen sociale huurwoningen in het ommeland. Het aantal woningzoekenden in de sociale huursector is gestegen, de slaagkans is gedaald. Er is een toenemende druk op betaalbare voorraad.
- Met de komst van de Woningwet 2015 moet er rekening worden gehouden met passend toewijzen. Dit houdt in dat huurders met een laag inkomen binnen de sociale huursector een woning toegewezen moeten krijgen waarvan de huurprijs in verhouding staat met hun inkomen. Dit, aangevuld met de komst van arbeidsmigranten, vergunninghouders en mensen die voorheen intramuraal binnen de zorg werden gehuisvest, vergroot het belang van het op peil houden van een betaalbaar woningaanbod.
- In de huursector is met name het segment boven de liberalisatiegrens (vrije huursector) zeer kansrijk in termen van afzetkansen. Hier wordt zowel in Arnhem als in de omliggende gemeenten een grote aanvullende vraag voorzien en doen zich weinig fricties voor op de woningmarkt.
- Per saldo zal volgens de ramingen van ABF de huursector in omvang moeten afnemen. Er moet kritisch gekeken worden op de kwaliteit van de woningen die worden toegevoegd; woningen die de komende jaren toegevoegd worden, moeten aansluiten op de behoefte van de groep huurders die na 2025 van de woningen gebruik zullen maken.

Ook in de *Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017 – 2027* komen een aantal belangrijke zaken naar voren:

- Er is een korte-termijnvraag voor sociale huurwoningen door oplopende wachttijden, door onder andere de gevolgen van de recente economische crisis, de toename van kwetsbare doelgroepen. Maar op de lange termijn verwachten zij een overschot aan sociale huur doordat de doelgroep voor de sociale huur kleiner wordt. Zij hebben daarom een aantal oplossingen bedacht: tijdelijke woonruimten in nieuwbouw of transformatie, wél investeren in kwalitatief goede, levensloopbestendige en duurzame huurwoningen en afspraken voor verkoop op termijn, kamergewijze verhuur voor bepaalde doelgroepen, flexibel en aanpasbaar bouwen.
- Uit de analyses van Companen blijkt een grote vraag naar middeldure huurwoningen (circa € 711 - € 900).

Gemeente Overbetuwe

In de *Woonagenda Overbetuwe 2020* wordt het volgende geconcludeerd:

- De druk op sociale huurmarkt neemt toe. Dit komt bijvoorbeeld door de vraag van specifieke groepen zoals vergunninghouders en EU-migranten, jongeren en gescheiden mensen. De gemeente Overbetuwe ziet dit bijvoorbeeld in de oplopende wachttijden en het afnemen van slaagkansen.

Door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals extramuralisatie (mensen willen en moeten langer thuis wonen), het groeiend aantal vergunninghouders en de vergrijzing, is er steeds meer behoefte aan goedkope huurwoningen.

- Bestaande nieuwbouwplannen voor sociale woningen moeten waar mogelijk versneld worden gerealiseerd, om de druk op deze markt te verkleinen. Dat kan mogelijk met tijdelijke of permanente bewoning. De gemeente wil dat er op korte termijn woningen voor andere spoedzoekers (niet zijnde vergunninghouders) aan de voorraad worden toegevoegd. Dit zijn kleine woningen met huren onder de 1e aftoppingsgrens (€592,55, prijspeil 2017) en bij tijdelijke woningen voor jongeren onder €414,02 (prijspeil 2017).
- Er behoren momenteel 5.870 huishoudens tot de sociale doelgroep (huishoudensinkomen tot € 36.165, prijspeil 2017). De gemeente heeft bijna 4.200 sociale huurwoningen. Volgens raming van de gemeente neemt dit aantal toe tot 7.430 in 2030, dat is een groei van 1.560 huishoudens. Daarnaast is er tot 2030 ook sprake van huishoudensgroei. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding dalen de gemiddelde huishoudinkomens. Er wordt daarom tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600 verwacht.
- Ook komt de huisvestingsnood naar voren. Als doel stellen zij om succes te boeken door meer betaalbare huurwoningen te realiseren. Om dit te realiseren vindt er een verkennend gesprek plaats met corporaties en private partijen die kansen zien in investeringen in sociale huurwoningen.
- In de periode 2020-2030 neemt de vraag naar huurwoningen toe. Hier staat nog te weinig plancapaciteit tegenover. De groeiende behoefte richt zich in gelijke mate op zowel eengezins- als meergezinshuurwoningen. Ook in de toekomst richt de vraag zich vooral op betaalbare (tot de liberalisatiegrens van €710,68) en dure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Een onderliggende verklaring is de voortgaande vergrijzing. Ouderen hebben relatief vaak een voorkeur voor het huursegment.
- De woonvraag in Overbetuwe richt zich op de 'vleugels' (goedkope koop, betaalbare huur & dure koop).

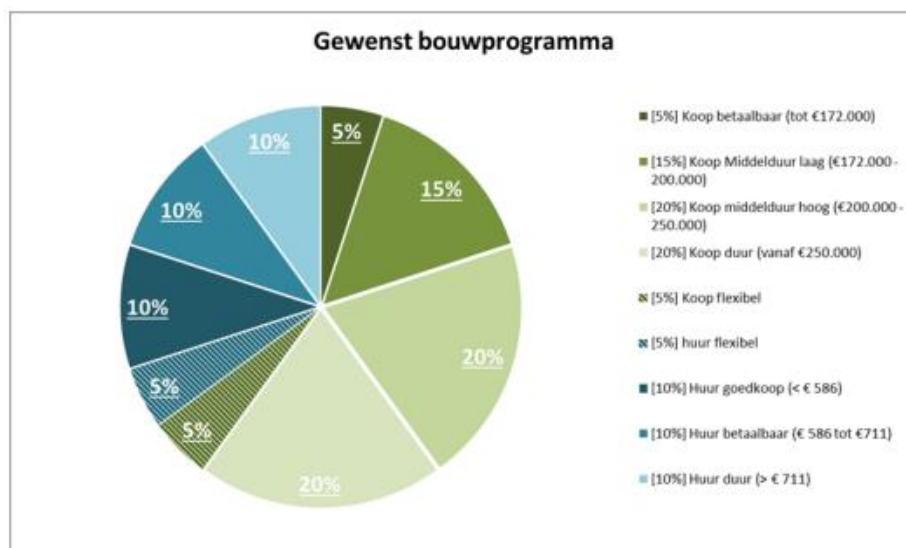
Tabel 2.8 Groei vraag sociale huurwoningen

	shoudens iale doelgroep	Sociale huur- woningen
Nu	5.870	4.200
Groei	1.560	500
2030	7.430	4.700
Opgave per jaar tot 2020		70 a 80
Opgave per jaar tot 2030		40 a 60

Ook *Nota Wonen-Zorg- Welzijn 2011-2015* stelt dat er stijgende behoefte is naar sociale huurwoningen. Dit komt volgens hen o.a. door de ingestorte koopwoningmarkt. Hierdoor wordt veel gevraagd van de woningcorporaties als aanbieders van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Het rapport *Woningbouwprioritering Overbetuwe 2017* geeft een indicatie in het gewenste bouwprogramma. Onderstaand figuur 2.1 geeft het 'streefwoningbouwprogramma niet prioritaire projecten' weer. Daarnaast hebben zij een verdeling in de woningbouwprioritering per deelgebied. Dit is gerealiseerd door de huishoudensverdeling over de verschillende kernen en deelgebieden in kaart te brengen. De verdeling komt daarbij uit op 72% in deelgebied Oost, 17% in West (waaronder Zetten) en 11% in Noord. Dit zijn geen exacte cijfers, maar geeft het een indicatie van de gewenste spreiding van het bouwprogramma.

Figuur 2.1 Streefwoningbouwprogramma niet prioritaire projecten, 2017 ¹²Kwalitatief aanbod



De gemeente Overbetuwe kent 12.718 woningen. Bijna 2/3 (66%) hiervan betreft koopwoningen. Dit is meer dan gemiddeld in de gehele subregio Arnhem e.o. (53%). Het aandeel sociale huurwoningen daarentegen ligt met 22% juist lager dan in de gehele regio (29%). In Zetten is het aandeel koopwoningen (64%) en het aandeel sociale huurwoningen (23%) ongeveer gelijk met die van Overbetuwe.

Figuur 2.7 Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm 2017¹³

	Zetten	Overbetuwe	Arnhem e.o.
Koop	1.348	12.718	78.994
Huur	726	6.463	67.884
Sociale huur	487	4.297	43.823
Huur overig	239	2.166	24.061
Onbekend	2	209	2.195
Totaal	2.100	19.390	149.073

¹² Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe, Royal HaskoningDHV en gemeente Overbetuwe, 2017

¹³ Woningmarktmonitor Gelderland, 2017

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

- In de subregio Arnhem e.o. is het aantal appartementen redelijk hoog. Het aanbod huurwoningen wordt voornamelijk bepaald door betaalbare huur en de meest voorkomende prijscategorie koopwoningen ligt voor de subregio Arnhem e.o. tussen € 140.000 – € 300.000.
- In Zetten is het aantal appartementen echter juist zeer laag.
- In het initiatief is opgenomen dat de 21 geplande woningen waarvan 3 grondgebonden woningen en 18 appartementen betreffen. Dit zijn allen sociale huurwoningen (< € 586). Vanuit zowel het beleid van de (sub)regio's als het beleid van de gemeente blijkt dat er veel behoefte is naar sociale huurwoningen. Daarnaast wordt er in het gemeentelijke beleid ingezet op de toevoeging van betaalbare en middeldure huurwoningen in het dorp Zetten.
- In een motie die deze week (november 2018) raadsbreed werd aangenomen, kwam naar voren dat minimaal 30 procent van alle nieuwbouwwoningen in Overbetuwe gebouwd moeten worden voor de sociale huursector. In 2019 en 2020 moet dat al 150 woningen opleveren.¹⁴
- In de kwantitatieve behoefte komt naar voren dat er tot 2025 ruimte is voor circa 165 tot 185 woningen in de gemeente Overbetuwe. Wanneer hier 30% van sociale huur moet zijn, betekent dit ruimte voor circa 55 sociale huurwoningen tot 2025 in de gemeente.
- Volgens de gemeente is er een groei van 1.560 huishoudens tot 2030. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunning dalen de gemiddelde huishoudinkomens. Er wordt daarom tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600 verwacht. Dat betekent 70 tot 80 sociale huurwoningen tot aan 2020 per jaar en 40 tot 60 sociale huurwoningen per jaar tot 2030.
- Met het oog op de huishoudensgroei van 170 tot 2025 de kern Zetten betekent dit ook een tekort aan een klein aantal woningen als we kijken naar de plancapaciteit in deelgebied West.

Conclusie

In lijn met de regionale en gemeentelijke woningbehoefte en –programming is een volgende kwalitatieve segmentatie daarmee passend.

- Het streven van de gemeente Overbetuwe streven is daarom de woningbehoefte in te vullen met een minimaal programma van circa 160 – 180 woningen per jaar in de jaren tot 2025. 30% procent hiervan moet sociale huur zijn. Dit zijn circa 55 sociale huurwoningen in de gemeente.
- Het is vanuit beleidsmatig oogpunt een pré wanneer een deel van de woningen ingevuld wordt als aanpasbare (levensloopbestendige) woningen. Het beoogde plan betreft levensloopbestendige woningen.
- In de periode 2020-2030 neemt de vraag naar huurwoningen toe. Hier staat nog te weinig plancapaciteit tegenover. De groeiende behoefte richt zich in gelijke mate op zowel eengezins- als meer-gezinshuurwoningen. Ook in de toekomst richt de vraag zich vooral op betaalbare (tot de liberalisatiegrens van € 710,68) en dure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens).
- Vanuit de subregio Arnhem e.o. wordt geconcludeerd dat er een grote vraag naar middeldure huurwoningen (circa € 711 - € 900).

¹⁴ Overbetuwe krijgt bouwquotum voor sociale huurhuizen, De Gelderlander, 2018

Op basis hiervan is te concluderen dat er ook kwalitatieve zin behoefte is aan het beoogde programma op de planlocatie en dat dit programma ook beleidsmatig verankerd is

