

DATUM 27 oktober 2014

PROJECTNUMMER 7692.100

OPDRACHTGEVER BIZ.nu

Onderbouwing woningbehoefte locatie De Timp (Denekamp)

1 Inleiding

Voor de locatie De Timp, hoek Meester Muldersstraat-Van der Heijdenstraat-Weerinkstraat in Denekamp, wordt een bestemmingsplan ontwikkeld. Op die locatie kunnen maximaal 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waarbij de woningdifferentiatie nog flexibel is zodat optimaal op de marktvraag kan worden ingespeeld. Gedacht wordt aan:

- Vrijstaande woningen; of
- Geschakelde woningen (vrijstaande hoofdgebouwen maar met bijgebouwen verbonden); of
- 2/1 kapwoning; of
- een combinatie van het bovenstaande.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet het plan worden onderbouwd. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

In deze notitie wordt de onderbouwing geleverd voor de stappen 1 en 2 uit de Ladder.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

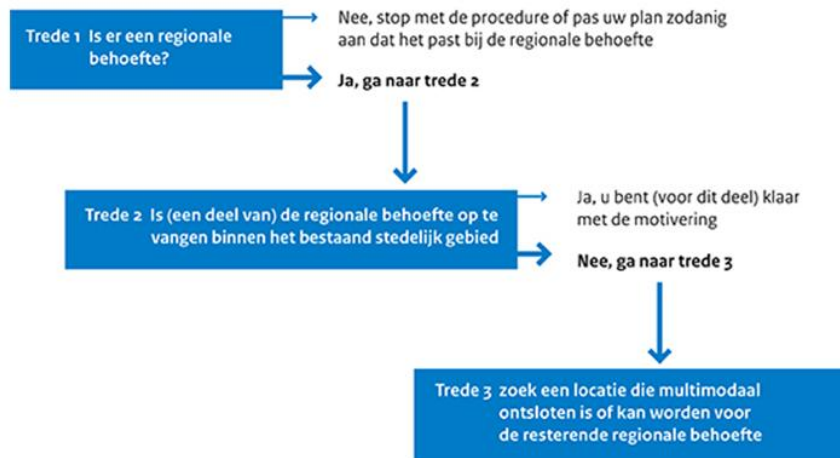
IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



De ladder

Versie 2: november 2013



2 Kwantitatieve woningbehoefte Denekamp

2.1 De Woonvisie 2011+

In de Woonvisie 2011+ is met concrete gegevens onderbouwd welke bijdrage de gemeente Dinkelland wil en kan leveren bij het voorzien in de actuele lokale en regionale woningbehoefte. Die woningbehoefte is opgebouwd uit een aantal componenten die transparant in de Woonvisie zijn beschreven, waarmee die behoefte voor een ieder controleerbaar is. Vóór de vaststelling van de Woonvisie 2011+ is deze visie voorgelegd aan de regiogemeenten en de provincie. Die partijen hebben met de Woonvisie ingestemd en op grond daarvan zijn de woningbouwplannen vastgelegd in prestatieafspraken tussen de gemeente Dinkelland en de provincie Overijssel. Het bouwprogramma van de gemeente Dinkelland voorziet dus in de woningbehoefte die regionaal is afgestemd en geaccordeerd.

2.2 Nieuwe huishoudensprognose

De provincie Overijssel baseert de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte op de Primosprognose en die prognose wordt frequent geactualiseerd. De meest actuele prognose is de Primos2013-prognose en dat is ook de prognose die als uitgangspunt is genomen voor de 'Regionale Woonvisie Twente 2015-2015, Natuurlijk wonen in Twente' (concept september 2014). Ook de gemeente volgt de Primosprognose2013.

Primos2013	Bevolkingsomvang	Woningbehoefte	Additionele woningbehoefte
2014	26.000	9.890	
2020	25.600	10.320	2014-2019: 430 woningen
2025	25.200	10.570	2020-2024: 250 woningen

De Primosprognose-2103 komt voor de periode 2014-2024 (11 jaar) uit op een gemiddelde woningbehoefte van 62 woningen per jaar die additioneel moeten worden toegevoegd om adequaat te kunnen inspelen op de huishoudensgroei. Dit betreft dus de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad.

In de Woonvisie 2011+ is daarnaast gewezen op de volgende twee componenten die ook van invloed zijn op de woningbehoefte:

- **Zorg-inwonenden:** een specifiek Dinkellands fenomeen.
In Dinkelland is het tot op heden een sterk gebruik dat veel huishoudens van ouders en kinderen samenleven in één woning; dit geldt met name voor het landelijk gebied. Deze vorm van noaberschap is waardevol, maar staat door maatschappelijke trends als individualisering onder druk. Ook de teruggang van het aantal agrarische bedrijven speelt een rol bij het verminderen van het aantal woonsituaties. Dit resulteert in een extra woningvraag en daarom is in de Woonvisie 2011+ rekening gehouden met het realiseren van 100 woningen extra in een periode van tien jaar. Dit is niet als een doel op zich geformuleerd, maar als een ontwikkeling die mogelijk is en die de gemeente wil faciliteren.
Rond 2010 was er in Dinkelland sprake van ongeveer 550 inwoningssituaties. Inmiddels heeft de gemeente hiernaar onderzoek gedaan op grond van de Gemeentelijke Basis Administratie. Daaruit is gebleken dat het aantal woonsituaties per jaar met 5-10 afneemt. Naar verwachting zet deze trend zich in de komende jaren door. Omdat hiermee in de Primosprognose geen rekening wordt gehouden, moet de toekomstige vermindering van het aantal inwoningssituaties opgeteld worden bij de woningbehoefte. Dit is extra woningvraag, die geraamd wordt op gemiddeld 5-10-per jaar.
- **Sloop van woningen.**
Gemiddeld zijn in de periode 2003 tot 2013 per jaar 22 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met de sloop van gemiddeld 20 woningen per jaar en deze woningen moeten worden gecompenseerd door nieuwbouw.

Het uitgangspunt voor de gemeente blijft, dat zij wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor de komende jaren komt dat neer op het volgende bouwprogramma.

	2014-2019 (zes jaar)	2020-2024 (vijf jaar)
Additionele woningbehoefte cq uitbreiding van de woningvoorraad	430 woningen	250 woningen
Sloop	120 woningen	100 woningen
Vermindering van inwoningssituaties (geen doel op zich)	Pm	Pm
Totaal nieuwbouwprogramma	550 woningen	350 woningen

2.3 De woningbehoefte per kern

In de Woonvisie 2011+ heeft de gemeente een rekenmodel uitgewerkt om de spreiding van de woningbouw over de kernen te bepalen. Dat model wordt ook nu toegepast, maar dan op de geactualiseerde woningbehoeftecijfers.

Een belangrijk onderliggend uitgangspunt van de gemeente is, dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom is in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal.

Vervolgens is hierop een correctie doorgevoerd, omdat de gemeente een deel van de woningbouw wil concentreren in de verzorgingskern Weerselo; dit betreft een toevoeging van 40 extra woningen.

Tenslotte is hierop een correctie doorgevoerd, omdat het in de praktijk niet mogelijk is om in alle kernen in alle woonwensen te voorzien. Met name geldt dit voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden. Voor de drie verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo geldt een specifieke huisvestingstaak voor deze doelgroepen. De behoefte aan woonvormen met zorg wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in deze drie kernen. De volgende indeling in verzorgingsgebied wordt daarbij gehanteerd:

Verzorgingskern	Woonkern/buurtschappen
Denekamp	Tilligte, Lattrop en Noord-Deurningen
Ootmarsum	Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter
Weerselo	Saasveld, Rossum en Deurningen

De berekende behoefte aan nieuwbouw van verzorgde woonvormen per kleine kern is op twee manieren ingevuld: voor de helft in de kern zelf in de vorm van een woning die voldoet aan het Woonkeurlabel (of gelijkwaardig hieraan); de zorg is op afroep via de Thuiszorg beschikbaar. De andere helft van de behoefte aan nieuwbouw van verzorgde woonvormen per kleine kern wordt gerealiseerd in of nabij een zorgpunt in een van de drie verzorgingskernen. Dat betekent dat de helft van de berekende nieuwbouw van verzorgd wonen van een woonkern wordt gerealiseerd in de bijhorende verzorgingskern.

Deze uitgangspunten zijn verwerkt bij het bepalen van de spreiding van de nieuwbouw over de verschillende kernen. In tabel 1 wordt de woningbehoefte per kern weergegeven, exclusief de component sloop en in tabel 2 gebeurt dat inclusief sloop.

Tabel 1: Gemeente Dinkelland. Woningbehoefte voor verzorgingskernen en overige kernen (exclusief sloop), periode 2014-2024 (11 jaar)

	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie in verband met verzorgingskern Weerselo	Correctie, gelet op de locatievoorkoor van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen	
Kernclusters						
Denekamp	8.785	34%	231	- 14	+ 11	228
Ootmarsum	5.440	21%	143	- 9	0	134
Weerselo	2.960	11%	75	+ 40	+ 26	141
Overige kernen	8.870	34%	231	- 17	-37	177
Gemeente Dinkelland	26.055	100%	680	0	0	680

Tabel 2: Gemeente Dinkelland. Woningbehoefte verzorgingskernen en overige kernen (inclusief sloop), periode 2014-2024 (11 jaar)

	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (inclusief sloop)	Correctie in verband met verzorgingskern Weerselo	Correctie, gelet op de locatievoorkoor van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen	
Kernclusters						
Denekamp	8.785	34%	306	- 14	+ 11	303
Ootmarsum	5.440	21%	189	- 9	0	180
Weerselo	2.960	11%	99	+ 40	+ 26	165
Overige kernen	8.870	34%	306	- 17	- 37	252
Gemeente Dinkelland	26.055	100%	900	0	0	900

Dit betekent dat de lokale woningbehoefte voor Denekamp neerkomt op 228-303 woningen voor de periode 2014-2024. Hierbij is nog geen rekening gehouden met extra plancapaciteit in verband met uitval van plannen. In de praktijk houden gemeenten en provincies hiervoor een marge aan van ongeveer 30%. Dit zou betekenen dat er voor Denekamp rekening moet worden gehouden met een plancapaciteit van $(228 \text{ tot } 303 \times 130\% =) 296 \text{ tot } 393$ woningen.

2.4 Beschikbare plancapaciteit

Tabel 3: Gemeente Dinkelland. Beschikbare plancapaciteit in Denekamp

Denekamp: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Oranjestraat	I	H	1
Vledderstraat 2)	I	P	0
Hopmanstraat 51 - 67	I	Z	2
Hopmanstraat	I	Z	6
Meester Mulderstraat	I	Z	2
Ootmarsumsestraat	I	Z	1
Diekmanweg 3	I	P	2
Brandlichterweg 4	I	P	1
Achterom	I	H	4
De Timp	I	P	6
Het Remerink	I	H	10
Zandkuil	U	P	1
Pierik	U	H	83
Beschikbare plancapaciteit			119
Woningbehoefte 2014-2024			228-303
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			296-393

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

2) Het betreft 40 zorgwoningen voor dementerende ouderen met 24uurszorg en deze huurwoningen tellen niet mee in de kwantitatieve woningbehoefte.

Bron: gemeente Dinkelland.

De gemeente heeft recent het overzicht van beschikbare plancapaciteit geactualiseerd en daaruit blijkt dat er in Denekamp een plancapaciteit is voor 119 woningen. In de voorgaande paragraaf is aangegeven, dat de lokale woningbehoefte voor Denekamp neerkomt op 228-303 woningen voor de periode 2014-2024. Rekening houdend met uitval van plannen, zou de benodigde plancapaciteit 296-393 woningen bedragen. De conclusie is dan ook dat de beschikbare plancapaciteit in Denekamp in vergaande mate ontoereikend is om in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het plan De Timp, met maximaal 6 woningen, zonder meer nodig is om in de woningbehoefte van Denekamp te voorzien. Het blijft nodig om aanvullende plancapaciteit op andere locaties te vinden.

3 Kwalitatieve woningbehoefte Denekamp

Op de locatie De Timp kunnen twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd worden tussen de € 250.000 en € 275.000 en/ of geschakelde- en/of vrijstaande woningen in het prijssegment van € 275.000 tot € 300.000.

Aan wat voor soort woningen bestaat behoefte in Denekamp? Om dat in beeld te krijgen zijn de volgende gegevens verzameld.

Het te koop staande aanbod

Uit het aantal te koop staande woningen op Funda (peildatum 25 september 2014) blijkt het volgende:

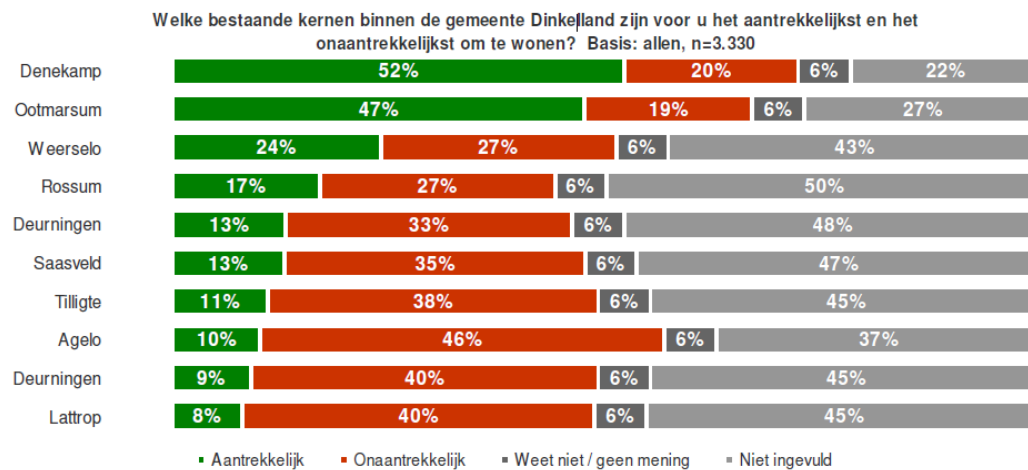
- In Dinkelland staan 253 woningen te koop en dat betekent dat 2,5% van de koopsector te koop staat. Dit is een uitzonderlijk laag percentage als men bedenkt dat landelijk bijna 6,5% van de koopvoorraad te koop staat. Het aandeel te koop staande woningen in Dinkelland is dus veel lager

dan gemiddeld en dit is een indicatie dat er nog druk is op de woningmarkt. Overigens, de te koop staande woningen worden merendeels wel bewoond, omdat veel doorstromers in deze tijd eerst hun huidige woning willen verkopen voordat zij een nieuwe woning willen kopen. Er staan dus weinig koopwoningen leeg!

- In Denekamp staan 117 woningen te koop en dit komt overeen met 5,0 % van de voorraad koopwoningen. Dit betekent dat ook in Denekamp het aantal te koop staande woningen ruim onder het landelijk gemiddelde ligt.
- Voor de prijsontwikkeling geldt het volgende. Weliswaar zijn de prijzen tussen 2011 en medio 2013 afgenomen met ongeveer 5%, maar ten opzichte van 2008 zijn de prijzen in Dinkelland zelfs nog gestegen met 5%. Landelijk was sinds 2008 sprake van een afname van de woningprijzen met nominaal ruim 20% en reëel zelfs met ruim 30%. Dinkelland wijkt dus in positieve zin af van het landelijk beeld en kan dan ook gekenmerkt worden als een gezonde woningmarkt waarin de vraag het aanbod overstijgt.
- Er is dus nog druk op de woningmarkt in Dinkelland en ook in Denekamp. Uit Funda blijkt dat ruim 50% van de te koop staande woningen een prijs heeft van minder dan €250.000 en 37% van de te koop staande woningen heeft een prijs van meer dan €300.000. Juist in het segment tussen de €250.000 en €300.000 staan weinig woningen te koop, slechts 16 woningen (13% van het aantal te koop staande woningen). Dit is een eerste aanwijzing dat de woningbouw op de locatie De Timp voorziet in een behoefte.

De samenstelling van de woningvraag

In 2011 is in opdracht van de gemeente Dinkelland en woningcorporatie Mijande Wonen onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van de inwoners van de gemeente. Hieronder wordt de aantrekkelijkheid van de kernen weergegeven.



Bron: Onderzoek woonvoorkeuren in Dinkelland: wensen en waarden.

Uit dat woonwensenonderzoek blijkt dat Denekamp (52%) en Ootmarsum (47%) de meest aantrekkelijke kernen zijn. Voorts blijkt het volgende:

- De binding aan de eigen woonplaats is erg groot. Bij inwoners die naar een andere kern binnen de gemeente willen verhuizen, zijn Denekamp en Ootmarsum veruit favoriet. In beperkte mate trekt de gemeente ook mensen van buiten de gemeente aan en daarbij blijkt Ootmarsum favoriet te zijn; met name richt dat zich op het duurdere koopsegment.

- De verhuisgeneigdheid in Dinkelland ligt op 23% voor huishoudens die in de komende vijf jaar willen verhuizen. Dit zou neerkomen op een woningvraag van 2.200 huishoudens. Over een periode van tien jaar komt dit neer op 4.400 verhuisgeneigde huishoudens.
- De inwoners van Dinkelland met verhuisplannen zoeken vooral een bestaande woning (46%) of willen zelf hun eigen huis bouwen (30%); 17% wenst een nieuwbouwwoning die kant-en-klaar is. Het type woning dat wordt verlangd, is een vrijstaande woning (51%) of een twee-onder-één-kapwoning (25%).
- 74% van de verhuisgeneigden zoekt een koopwoning en van hen wil 42% een koopwoning onder de €225.000, 30% wil een koopwoning tussen de €225.000 en €300.000 en 28% wil een koopwoning boven de €300.000.

Conclusie

In Dinkelland bestaat een grote belangstelling voor een koopwoning. Uit woonwensenonderzoek blijkt dat bijna driekwart van de verhuisgeneigden wil kopen. Ook zoekt driekwart van de verhuisgeneigden een twee-onder-één-kapwoning, een geschakelde- of een vrijstaande woning. 30% van de verhuisgeneigden zoekt een koopwoning in het prijssegment van €225.000 en €300.000. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de zes te realiseren woningen op de locatie De Timp goed aansluiten op de woonbehoefte. Ook kan worden vastgesteld dat dit prijssegment weinig concurrentie ondervindt van de bestaande woningvoorraad, aangezien maar weinig woningen in dit prijssegment te koop staan in Denekamp.