

DATUM 6 december 2019

PROJECTNUMMER 335.104

OPDRACHTGEVER Gemeente Montfoort

Plusprogramma woningbouw gemeente Montfoort

1. Introductie

Op 8 juli heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Montfoort vastgesteld. Daarbij is een amendement aangenomen voor het verhogen van het voorziene aantal toe te voegen woningen. Op basis van onderzoek voorafgaand aan de totstandkoming van de woonvisie is het aantal toe te voegen woningen in de visie op 250 gesteld in de periode tot 2030. Vanuit de gemeenteraad is bij de vaststelling een amendement aangenomen om dit aantal met 180 woningen te verhogen met als doel het draagvlak voor voorzieningen zoveel mogelijk overeind te houden. Hiermee komt het totaal aantal toe te voegen woningen voor de periode tot 2030 op 430. Voor dit 'plusprogramma' bij woningbouwontwikkeling wil de gemeente een integraal woningbouwprogramma ontwikkelen.

In deze notitie werken we een analyse en advies uit voor dit integrale woningbouwprogramma van 430 woningen. Daarbij worden relevante uitgangspunten, overwegingen en gemaakte keuzes in de totstandkoming van dit programma toegelicht, en worden de gewenste woonmilieus toegelicht die passend zijn voor de beoogde regionale instroom voor de 180 extra te bouwen woningen. Op basis van de gewenste woonmilieus wordt tevens een inschatting gemaakt van het ruimtebeslag dat het realiseren van het programma met zich meebrengt. Tevens gaan we in op het effect van het plusprogramma op het draagvlak voor voorzieningen in de beide kernen Montfoort en Linschoten.

Werkwijze en leeswijzer

In de woonvisie en het amendement zijn richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken sturen de gewenste ontwikkeling van het plusprogramma. In hoofdstuk 2 is dit uitgewerkt.

Om tot een onderbouwd plusprogramma te komen hebben we een aantal analysestappen gezet, zie hoofdstuk 3:

1. We duiden de leefstijlen die de kernen in de gemeente Montfoort aantrekken en die passen bij het lokale karakter van de kernen. Deze leefstijlen zijn ook als uitgangspunt genomen in de woonvisie. Vanuit dit perspectief kijken we vervolgens welke gemeenten in de regio een vergelijkbaar leefstijlprofiel aantrekken. Voor die gemeenten kan de gemeente Montfoort voor huishoudens als alternatieve vestigingsgemeente gezien worden, zowel voor de instroom die reeds was voorzien in de woonvisie als voor de extra instroom van het plusprogramma.
2. We duiden de druk op de woningmarkt in de regiogemeenten waar de sterkste verhuisrelaties mee bestaan en die vergelijkbare leefstijlen aantrekken. Als de druk in andere gemeenten hoog is, kan de

gemeente Montfoort een alternatief zijn voor huishoudens om naartoe te trekken als het woonmilieu aansluit bij hun leefstijl en wensen.

3. Door vergelijking met andere vestigingsgemeenten zien we welke typen huishoudens potentieel extra kunnen instromen. Dit vertalen we naar een trendmatig woningbouwprogramma (als je blijft doen waar je als gemeente goed in bent en dus vergelijkbare instroom aan typen huishoudens hebt als nu) en een optimaal woningbouwprogramma (wat is nodig om vooral gezinnen met kinderen aan te trekken om het draagvlak voor voorzieningen zo veel mogelijk te versterken?).
4. We vergelijken dit met bouwplannen tot 2030 in de alternatieve regiogemeenten. In welke mate is sprake van concurrentie?
5. We kwantificeren een reëel plusprogramma en geven richting voor het kwalitatieve programma naar type woningen en prijssegmenten.

We brengen in beeld wat de potentiële betekenis is van het trendmatige en het optimale woningbouwprogramma voor het voorzieningenniveau in beide kernen. Dit doen we op basis van planologische kengetallen in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 mondt dit uit in een advies voor het plusprogramma in respectievelijk Montfoort en Linschoten. Tevens geven we daarbij aan wat de ruimtelijke consequenties zijn in de vorm van het ruimtebeslag aan extra bouwgrond dat, binnen en/of buiten de rode contour, benodigd is voor de realisatie van dit programma. We doen dit op basis van een aantal woningen per hectare dat aansluit bij de wensen en behoeften van de groep potentiële instromers.

2. Uitgangspunten en politieke ambities

Uitgangspunten uit de woonvisie: bouwen voor lokale behoefte en beperkte regionale instroom voor de balans in de bevolkingssamenstelling

De bevolkingssamenstelling verandert: het aantal ouderen groeit, er zijn meer kleine huishoudens en minder gezinnen met kinderen. Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie, blijkt ook de verwachting dat het aantal gezinnen met kinderen in de gemeente Montfoort daalt; met ongeveer 250 gezinnen tot 2030. Een minder aantal gezinnen heeft een potentieel negatief effect op het draagvlak voor enkele voorzieningen, als scholen en (sport)verenigingen. In de woonvisie is het uitgangspunt gehanteerd dat er extra woningen moeten worden toegevoegd om te voorkomen dat het aantal gezinnen met kinderen nog verder daalt in de gemeente en om de toenemende druk op de woningmarkt tegen te gaan.

Het woningbouwprogramma in de woonvisie ('het basisprogramma') is bedoeld voor de lokale behoefte (zo'n 130 woningen tot 2030) en voor een voorzichtige groei vanuit bovenlokale vraag (120 woningen tot 2030). In totaal zijn zo in het basisprogramma uit de woonvisie tot 2030 250 woningen opgenomen. Vanwege de grotere lokale behoefte in de kern Montfoort is in de woonvisie gekozen om twee derde van de woningen toe te voegen in Montfoort, en een derde deel in Linschoten.

In de woonvisie is het volgende kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen opgenomen:

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen	Circa +80 woningen
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel 15-20 woningen per ha	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
• Levensloopgeschikt	Ja	
• Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: ○ Appartementen ○ Grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen	
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.0000 / goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)	25%	
• Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Politieke ambities in relatie tot de woningbouwopgave: extra bouwen om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden

Vanuit de gemeenteraad is bij het vaststellen van de woonvisie een amendement aangenomen, gericht op meer nieuwbouw ten behoeve van het behoud van voorzieningen. In het kader van dit amendement is deze verkenning uitgevoerd. Belangrijk element daarin is het sturen op instroom vanuit de regio die het best bijdraagt aan de voorzieningenstructuur. Welke mogelijkheden zijn er om verschillende groepen aan de gemeente te binden? Welke woonmilieus passen daar bij en hoe passen die bij Montfoort en Linschoten?

Met het basisprogramma uit de woonvisie wordt voldaan aan de lokale behoefte met een beperkte aanvullende instroom die gericht is op het bereiken van meer balans in de bevolkingssamenstelling. Daarmee wordt het effect van vergrijzing en het teruglopen van het aantal gezinnen tegen gegaan. De voorziene instroom van 120 huishoudens in het basisprogramma uit de woonvisie, op basis van regionale instroom, is vooral gericht op het potentieel van gezinnen. Alhoewel de extra instroom die in het basisprogramma is voorzien daarmee tevens enig effect kan hebben op het draagvlak voor voorzieningen, is dit naar verwachting beperkt. Met het amendement bij de woonvisie wordt het aantal te bouwen woningen tot 2030 met 180 woningen verhoogd met als doel het draagvlak voor voorzieningen zoveel mogelijk overeind te houden.

Om het plusprogramma zo in te richten dat de te bouwen woningen zo veel mogelijk bijdragen aan het in stand houden van het draagvlak voor voorzieningen is het van belang om te bepalen welke regionale instroom hier kwalitatief het meest aan bijdraagt (welke huishoudens stromen in). Tevens is van belang om te kijken of deze instroom potentieel reëel beschikbaar is in de regio. Is het reëel te verwachten dat de instroom die nodig is vanuit de regio op gang komt? Ontwikkelt de druk op de woningmarkt in de regio zich zo dat deze huishoudens zich richting Montfoort zullen bewegen? Vanuit de woonvisie is ook de ambitie uitgesproken om te groeien, passend bij het karakter van de twee kernen Montfoort en Linschoten. Hiervoor is van belang om ook met de aanvullende instroom aan te sluiten bij dit lokale karakter.

3. Onderbouwing van het plusprogramma

Het regionale woningmarktonderzoek dat in 2018 voor de U16 is uitgevoerd vormt de basis voor het duiden van verhuisbewegingen in de regio en de regionale druk op de woningmarkt. In het regionale woningmarktonderzoek blijkt de regio te bestaan uit vier samenhangende woningmarktclusters op basis van verhuisbewegingen. Elk van deze clusters heeft een belangrijke samenhang met de gemeente Utrecht, vanwege gezinnen die vanuit de stad een gezinsvriendelijk woonmilieu zoeken.

De gemeente Montfoort bevindt zich in het zuidwestelijk cluster met IJsselstein, Lopik, Oudewater, Woerden en Vijfheerenlanden /Vianen. Deze gemeenten zijn (samen met de uitstroom uit Utrecht) het vertrekpunt voor het achterhalen van regionale potentiële instroom in de gemeente Montfoort. Zij bevinden zich geografisch dicht bij elkaar en in een vergelijkbare positie van het grootstedelijk gebied van Utrecht en nabij de A12 als grote verkeersader.

Mensen kiezen voor een gemeente of woonplaats om uiteenlopende redenen. De gunstige geografische ligging ten opzichte van werkgelegenheid en uitvalswegen zijn een belangrijke 'pull factor', evenals de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waar mensen op grond van hun leefstijl naar zoeken en een voorzieningenaanbod dat past bij hun levensfase en mate van mobiliteit. De gemeente Montfoort heeft daar veel in te bieden. De druk op de regionale woningmarkt is groot en er is een tekort aan bouwplannen. Dit is een belangrijke 'push factor' om huishoudens naar de gemeente Montfoort te kunnen trekken omdat elders in de regio onvoldoende aanbod beschikbaar is. In dat licht kan de gemeente een brede doelgroep aanspreken (ook vanwege de gunstige ligging nabij Utrecht). Deze overspanning op de woningmarkt maakt sturen ook lastig. De push factor speelt een sterke rol in de regionale verhuisstroom en in de kansen die dat biedt voor de gemeente Montfoort. Het is niet exact te bepalen welke doelgroepen nu welke plek kiezen. De keuze voor een plek is door de schaarste vaak ook noodgedwongen. Als de druk op de markt regionaal vermindert (bijvoorbeeld door oplevering van forse bouwprojecten in de regio), kan dat een verminderend effect hebben op de aantrekkingskracht van de gemeente Montfoort. In dit hoofdstuk staan we stil bij de factoren die hierbij relevant zijn voor de onderbouwing van het programma.

Leefstijlen die de gemeente Montfoort aantrekt: huishoudens met zowel traditionele als moderne waarden

De beide kernen van de gemeente hebben een eigen karakter waarmee zij een aantrekkende werking hebben voor onderscheidende doelgroepen uit de regio. Montfoort is een kern met een traditionele lokale samenhang en verenigingsleven en heeft een landschappelijk-dorps karakter. Linschoten heeft een meer centrum-dorps karakter met veel ruimtelijke kwaliteit die interessant is voor forensen om zich te vestigen. Daarbij ligt de kern dicht bij het stedelijk gebied van Utrecht, het naastgelegen Woerden met meer aanvullende voorzieningen en de A12 als uitvalsweg. De openbaar vervoersverbindingen met omliggende (grotere) kernen zijn echter nog niet optimaal nu, wat een aandachtspunt is voor het trekken van instroom en voor toekomstige ontwikkelingen in het kader van regionale mobiliteit. Beide kernen bieden een aantrekkelijk woonplek voor leefstijlen die in landelijke kernen willen wonen op korte afstand van het stedelijk gebied: jong en oud, rijk en arm.

Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die inzicht bieden in keuzes van woonconsumenten. Vertrekpunt hierbij is de waardeoriëntatie van huishoudens. In grote lijnen is daarbij onderscheid te maken tussen leefstijlen met een meer traditionele waardeoriëntatie (rust, veiligheid, wonen met bekenden), en een (post)moderne waardeoriëntatie (beleving, diversiteit, individualistisch). Een ander onderscheid betreft de statusgevoeligheid van leefstijlen. De verschillende waarden zijn weergegeven in de volgende figuur.



Post-moderne waardeoriëntatie

Immateriële waarden Impulsief
 Vrienden belangrijker dan familie
 Ervaring boven bezit Diversiteit
 Vrijblijvend Avontuurlijk
 Individualistisch Zelfontplooiing



Lage
status-
gevoeligheid

Informeel
 Vermaak Materialistisch
 Comfortabel
 Gemaksgericht

Formeel Consumptie Exclusief
 Zoals het was Zelfontplooiing
 Familierelaties Gelijkgestemden
 Minder stedelijk Risicomijdend
 Beschermen sociale status
 Technologie Hiërarchisch

Hoge
status-
gevoeligheid



Plichtsbesef Prijsbewust Rust
 Betrokken Lokaal georiënteerd
 Minder stedelijk Veiligheid
 Niet opvallen Gezinsorientatie
 Materialistisch Normen en waarden
 Regels Gewoon Risicomijdend

Traditionele waardeoriëntatie



Deze typering van leefstijlen geeft geen absolute beoordeling van de verschillen tussen de kernen, maar veel meer een richting. Het laat zien voor welke groepen de kernen potentieel aantrekkelijk kunnen zijn, wat dit betekent voor de ruimtelijke ontwerpogave en ook voor de voorzieningen. De onderstaand beschreven leefstijlen zijn ook als uitgangspunt gehanteerd in de woonvisie.

Montfoort

Montfoort trekt vooral leefstijlen met een “traditionele waardepatroon”. Dat betekent dat de leefstijlen die zich tot Montfoort aangetrokken voelen in een **rustige** omgeving willen wonen. **Minder stedelijk, veiligheid, gezins-oriëntatie en prijsbewust** behoren tot de kenmerken van traditionele waarden. Gezinnen met deze leefstijl zijn vaker gericht op veiligheid en rust, binding met de eigen buurt en wonen met gelijkgestemden. Door hun binding met de sociale omgeving zullen zij meer gebruik maken van lokale voorzieningen en verenigingen.



Linschoten

In Linschoten worden van oudsher dezelfde waarden gedeeld als in Montfoort. De nieuwe instroom van buiten de kern heeft echter een wat andere oriëntatie. Linschoten heeft een gunstige ligging nabij de uitvalswegen naar het grootstedelijk gebied van Utrecht, Den Haag en Rotterdam. In Linschoten is er aanvullende vraag van huishoudens met een meer (post)moderne leefstijl die kiezen voor een goed bereikbaar dorps woonmilieu. De kenmerken die behoren tot deze waardeoriëntatie zijn; **vrijblijvend, individualistisch, zelfontplooiing en immateriële waarden, privacy en minder sociale controle.**



Zij hebben doorgaans minder traditionele binding met het dorps- en verenigingsleven, zoeken activiteiten en voorzieningen die bij hen passen (eventueel in aangrenzende plaatsen), en het ruimtelijke karakter van hun woonplek is voor hen een belangrijke vestigingsfactor.

Linschoten heeft op basis van waardeoriëntatie potentieel minder concurrentie van omliggende gemeenten dan Montfoort

De leefstijlen die in de gemeente Montfoort vaak hun plek vinden, zijn gezinnen of jonge stellen met zowel een traditionele waardeoriëntatie als een (post)moderne waardeoriëntatie. In de meeste regiogemeenten rondom de gemeente Montfoort zijn woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor mensen met een traditionele waardeoriëntatie, en minder voor mensen met een (post)moderne waardeoriëntatie. De mogelijke woonmilieus in Linschoten hebben van daaruit potentieel minder concurrentie vanuit omliggende gemeenten in Zuidwest dan de woonmilieus in de kern Montfoort.

Regionale verhuisbewegingen en instroomprofiel: een vergelijkbaar instroomprofiel als omliggende gemeenten

De instroom in de gemeente Montfoort komt vooral vanuit de gemeenten Utrecht, Woerden, IJsselstein, Oudewater en Nieuwegein.

Gemeente Montfoort top 5 vestiging binnen regio (2006 - 2016)

Gevestigd uit	Aantal huishoudens	% t.o.v. U16
Utrecht	358	31%
Woerden	310	27%
IJsselstein	97	8%
Oudewater	90	8%
Nieuwegein	71	6%

Bron: CBS microdata.

Het profiel van de huishoudens die naar de gemeente Montfoort toetrekken, is sterk vergelijkbaar met de instroom in andere regiogemeenten in zuidwest Utrecht (IJsselstein, Oudewater, Woerden, Lopik, Vijfheerenlanden/Vianen).

Instroomprofiel type huishouden (grootte en leeftijdsklasse) gemeente Montfoort en regiogemeenten zuidwest (2006-2016).

Noot: de afkorting 'phh' staat voor 'persoons huishouden'

Instroomprofiel	Gemeente Montfoort	Regiogemeenten (Zuidwest)
1-2 phh 18-29	34%	36%
1-2 phh 30-49	26%	26%
1-2 phh 50-64	9%	9%
1-2 phh 65-74	4%	3%
1-2 phh 75+	5%	3%
Gezinnen	22%	22%

Bron: CBS microdata.

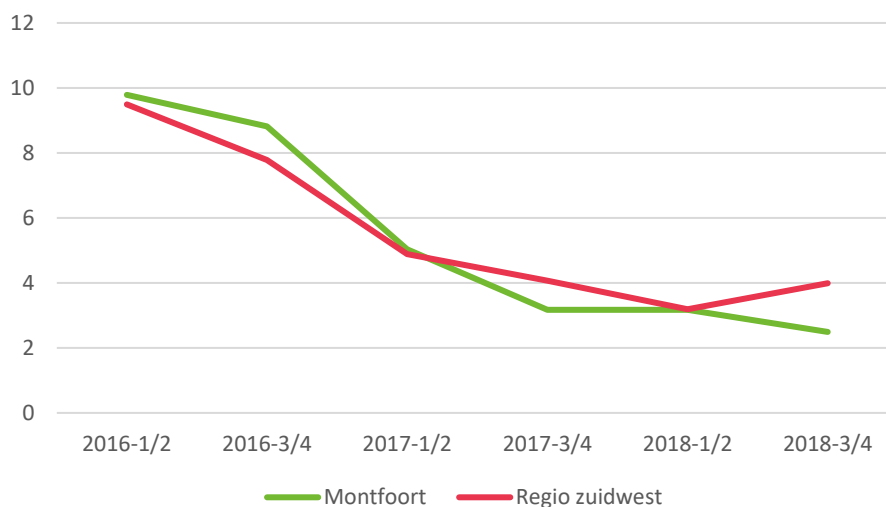
Ongeveer 22% van de te verwachten instroom is een gezin met kinderen. De grootste instroom is er van kleine huishoudens tot 50 jaar. Het gaat vaak om stellen die op termijn een gezin vormen. In de gemeente Montfoort is de instroom van deze huishoudens tot 30 jaar in verhouding wat kleiner dan in de regio en de instroom van oudere huishoudens juist wat groter (65+ en 75+).

Concluderend kan gesteld worden dat het instroom profiel van huishoudens in de gemeente Montfoort zich primair richt op gezinnen en kleine huishoudens tot 50 jaar (waarvan een deel in potentie nog een gezin gaat vormen). Utrecht en Woerden zijn de belangrijkste gemeenten waar huishoudens die naar de gemeente Montfoort verhuizen vandaan komen. De kern Montfoort trekt meer gezinnen aan met een traditionele waardeoriëntatie, terwijl Linschoten ook meer mensen aantrekt met een (post)moderne waardeoriëntatie. De kern Montfoort heeft wat meer dan de kern Linschoten concurrentie van vergelijkbare kernen in de omgeving die mensen met een zelfde waarde oriëntatie aantrekken.

Oplopende druk op de woningmarkt in de gemeente Montfoort en omliggende gemeenten

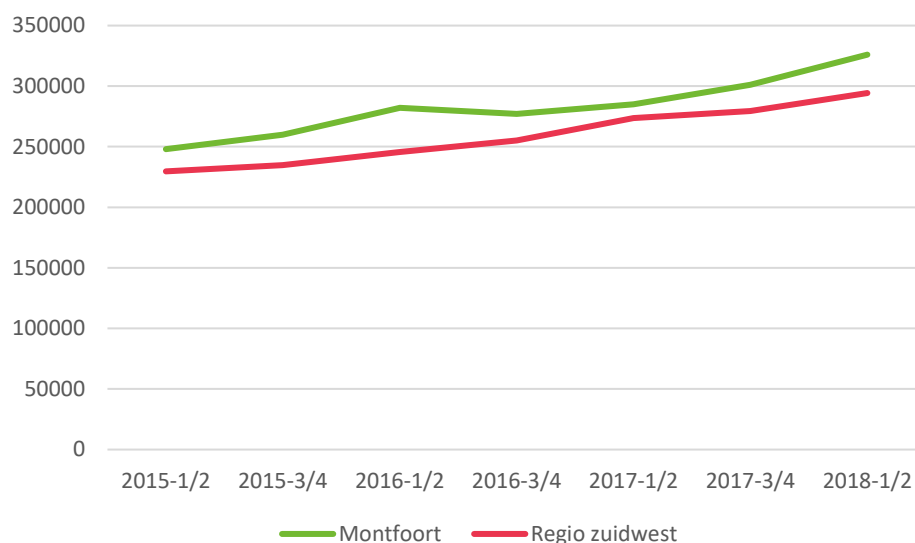
Sinds 2016 is de druk op de woningmarkt in de hele regio Utrecht/U16 opgelopen. Ook in de gemeente Montfoort is dit het geval. Ter vergelijking: eind 2015 lag de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen rond € 260.000, terwijl deze eind 2018 opgelopen is naar € 325.000. Het aantal te koop staande woningen loopt terug en daarmee het aantal woningen waaruit een koper gemiddeld kan kiezen. Begin 2016 kon een koper gemiddeld uit 10 woningen kiezen, terwijl dit eind 2018 nog slechts 2 woningen waren. In de andere gemeenten in zuidwest ligt de keuze-index doorgaans hoger dan in de gemeente Montfoort. Dit betekent dat de schaarste in Montfoort relatief groot is en sneller toegenomen is.

Keuze-index per in de periode 2016-2018, Montfoort en subregio zuidwest



Bron: U16.

Gemiddelde transactieprijs per in de periode 2016-2018, Montfoort en subregio zuidwest

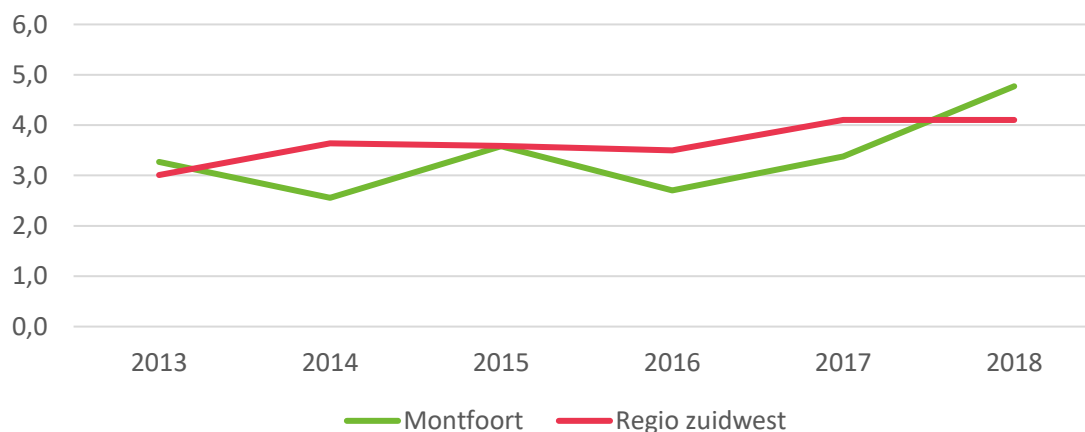


Bron: U16.

De druk op de Montfoortse woningmarkt blijkt ook uit de gemiddelde hogere koopprijzen en de iets snellere stijging van deze prijzen in de afgelopen jaren (zie bovenstaande figuur).

Ook in de sociale huur neemt de druk in de gemeente Montfoort toe. In de periode tussen 2013 en 2017 varieerde de gemiddelde zoekduur voordat huishoudens een woning betrokken tussen 2,5 jaar en 3,5 jaar. De zoekduur in de regio zuidwest lag steeds net iets hoger in die periode. Vanaf 2017 is de gemiddelde zoekduur in de gemeente Montfoort echter opgelopen tot bijna 5 jaar, terwijl dit in de regio stabiel is gebleven (van gemiddeld 3 jaar in 2013 tot 4 jaar in 2018, zie onderstaande figuur).

Gemiddelde zoekduur voor een sociale huurwoning in de periode 2013-2018, Montfoort en subregio zuidwest



Bron: U16.

Woningbouwbehoefte in de regio zuidwest: een regionaal woningtekort met stedelijke uitstroom, maar wel concurrerend aanbod in naburige gemeenten

Als we nu kijken naar de woningbehoefte volgens de Primosprognose in de regio zuidwest, zijn er tot 2028 jaarlijks circa 800 woningen aanvullend nodig. Dit ligt in lijn met de productie in de afgelopen jaren in zuidwest, waarbij met name ontwikkelingen op grootschalige woningbouwlocaties in Nieuwegein en recent in Vianen (Hoef en Haag) voor de aantallen van betekenis waren. Dit soort grootschalige locaties

zijn niet aanwezig in de gemeente Montfoort. Zeker de ontwikkelingen in Nieuwegein betreffen ook een heel ander woonmilieu (centrummilieu). Na 2028 tot 2033 zijn nog ruim 600 woningen per jaar nodig. We zien een continue verstedelijkingsdruk, waardoor de feitelijke behoefte in de regio zelfs nog wel iets hoger uit kan gaan pakken dan voorzien, wat weer kansen biedt voor instroom in de gemeente Montfoort.

In de planlijsten zien we in zuidwest-Utrecht tot 2028 in principe een voldoende aanbod aan woningbouwplannen, afgezet tegen de nu voorziene behoefte. Dit komt vooral door een ruim planaanbod in Woerden (jaarlijks +200 woningen ten opzichte van de lokale behoefte) en Vijfheerenlanden (jaarlijks gemiddeld +100 woningen ten opzichte van de lokale behoefte). Het aanbod in Woerden en Vijfheerenlanden is concurrerend met aanbod in de gemeente Montfoort omdat de push-factor vanuit Utrecht een grote rol speelt in het aantrekken van nieuwe instroom.

In de andere gemeenten lijkt er een tekort aan planaanbod. Regionaal en op langere termijn is dit tekort groot. Dit laat zien dat extra woningbouw in Montfoort te maken heeft met een groot potentieel concurrerend aanbod in buurgemeenten (zuidwest), en vooral ook zou moeten voorzien in de tekorten die er in de stad Utrecht zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het regionale woningtekort van dusdanige omvang is dat extra woningbouw in Montfoort kan voorzien in een reële behoefte op basis van vooral uitstroom uit Utrecht. Van belang is wel om de ontwikkeling van concurrerend aanbod in de directe omgeving van de gemeente Montfoort goed te monitoren (zowel kwantitatief als kwalitatief) en aan te sluiten bij de behoefte-ontwikkeling.

Instroomprofiel vanuit een stedelijke regio

Het grootste deel van de huidige instroom komt vanuit een stedelijke omgeving, namelijk uit Utrecht (31%), gevolgd door Woerden (27%). Vooral de groeiende uitstroom vanuit Utrecht is kansrijk voor de gewenste extra instroom in gemeente Montfoort. Vanuit de stad Utrecht zien we op basis van verhuisbewegingen de volgende groep potentiële uitstromers. Deze plaatsen we naast de groepen die zich tot op heden in Montfoort en de regio vestigden. Dit biedt zicht op eventueel nieuwe kansen vanuit Utrecht:

Vestiging type huishouden (naar grootte en leeftijdsklasse) gemeente Montfoort en regiogemeenten zuidwest (2006-2016).

Noot: de afkorting phh staat voor 'persoons huishouden'

	Gemeente Montfoort (instroom)	Regiogemeenten (Zuidwest, instroom)	Gemeente Utrecht (uitstroom)
1-2 phh 18-29	34%	36%	55%
1-2 phh 30-49	26%	26%	26%
1-2 phh 50-64	9%	9%	4%
1-2 phh 65-74	4%	3%	1%
1-2 phh 75+	5%	3%	1%
Gezinnen	22%	22%	12%

Bron: CBS microdata.

Op grond van deze vergelijking zouden in de gemeente Montfoort vooral extra kansen liggen bij de huisvestingsopgave van jongere stellen tot 30 jaar. Zij zijn in de opbouw van hun carrière. In deze levensfase is bereikbaarheid, maar ook nabijheid van uitgaansvoorzieningen in Utrecht, belangrijk. Linschoten biedt dit door haar ligging aan de A12 potentieel meer dan Montfoort.

4. Voorzieningen bij meer nieuwbouw: extra bouwen heeft een beperkte invloed

Op basis van planologische kengetallen, een landelijke bron waarin normen zijn opgenomen voor onder andere draagvlak voor voorzieningen, brengen we in beeld welk effect meer nieuwbouw kan hebben. Deze kengetallen geven gemiddelde beelden. Door allerlei lokale factoren kan dit in de praktijk anders zijn: te denken is aan wel/geen bedrijfsopvolging bij winkels, scholen die in verenigingen samenwerken en een lager aantal kinderen accepteren, etc. Voor deze analyse bieden de kengetallen wel een richting-gevende indicatie. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt naar primair onderwijs, sportvoorzieningen (verenigingen en terreinen), zorg en winkelvoorzieningen.

Primair onderwijs:

Als norm wordt (door Stipo, 2012) aangehouden 226 kinderen per basisschool.

Sportvoorzieningen en verenigingen:

De normen voor de benodigde sportvoorzieningen voor breedtesport (vooral buitensport) als voetbal, hockey en tennis, etc. worden doorgaans gericht op het aantal leden van sportclubs en het aantal trainingsuren dat op basis daarvan verwacht wordt. Deze detailinformatie is niet exact in beeld per club. Voor sportvoorzieningen zijn we uitgegaan van globale normen ten aanzien van sporthallen, zwembaden, sportvelden, etc. Voor een sporthal kan als globale norm bijvoorbeeld uitgegaan worden van 15.000 tot 20.000 inwoners en voor een zwembad wordt in Nederland gerekend met een gemiddelde van één openbaar toegankelijk zwembad per ongeveer 25.000 inwoners (Mulier Instituut, 2012). Op basis van deze normen zijn in de gemeente Montfoort voldoende inwoners voor één sporthal (dus niet in beide kernen één). Voor een zwembad is er onvoldoende economisch draagvlak, en zal gedeeld aanbod met andere gemeenten nodig zijn. Belangrijker bij de ontwikkeling van draagvlak onder deze voorzieningen is verandering in het gebruik. Het gebruik wordt steeds meer bepaald door individualistische en beleavings-gerichte activiteiten.

Zorg:

Huisarts norm: 1.857 inwoners per huisarts. Trend is een toenemende behoefte aan fysiotherapie door meer extreme sporten en meer ouderen (norm 1.000 inwoners per therapeut) (planologische kengetallen).

Winkelvoorzieningen en horeca:

Dagelijkse boodschappen (bakker, slager, etc.): norm is 575 inwoners per winkel (planologische kengetallen). Voor de dagelijkse boodschappen is deze norm redelijk vast te stellen. Een norm voor winkels in niet dagelijkse boodschappen is niet goed vast te stellen. Door meer teleshopping daalt het aantal winkelvoorzieningen versneld, en kiezen bedrijven voor specialisatie/kwaliteitsassortiment. Bovendien leidt dit bij bedrijfsopvolging vaker tot sluiting van familiebedrijven.

Voor supermarkten ligt de norm rond 5.000 inwoners per vestiging (planologische kengetallen).

Voor horeca is moeilijk een gangbare norm aan aantal inwoners vast te stellen, omdat het draagvlak voor horeca naast de eigen inwoners grotendeels wordt bepaald door toerisme. Ter vergelijking heeft de gemeente Montfoort ongeveer 6 restaurants omgerekend naar 10.000 inwoners, terwijl Schiermonnikoog de lijst in Nederland aanvoert met 66 restaurants per 10.000 inwoners (relatief).

Als we deze normen vertalen naar de situatie in de gemeente Montfoort zien we de volgende ontwikkelingen bij het plusprogramma van 180 woningen:

Basisscholen

Er zijn in 2019 in de gemeente Montfoort ruim 1.400 kinderen in de basisschoolleeftijd. Er zijn zeven basisscholen, met elk ruim 200 leerlingen.

Als je de hele extra opgave voor regionale instroom in één keer zou bouwen (300 woningen = 120 woningen in het basisprogramma en 180 woningen uit het plusprogramma), uitgaande van de trendmatige verdeling van de groep vestigers (stellen in verschillende leeftijdsklassen en gezinnen) dan zouden er richting 2030 120 tot 140 extra kinderen in de basisschoolleeftijd zijn. Vanuit enkel de lokale bevolkingsontwikkeling neemt het aantal gezinnen met kinderen af. Dit leidt tot een afname van jongeren tot 15 jaar met circa 400 tot 500 personen, waarvan globaal 200 tot 250 kinderen in de basisschoolleeftijd. Met de bouw van 180 woningen extra ten opzichte van het programma in de woonvisie zou het aantal kinderen op de basisschool in de gemeente nog altijd licht dalen (maar wel minder hard): met circa 100 leerlingen. Dat betreft een viertal schoolklassen, maar geen hele school (zie onderstaande tabel).

Concluderend kan gesteld worden dat de extra woningbouw wel bijdraagt aan het niet substantieel teruglopen van het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen, maar dat het onvoldoende effect heeft om het huidige draagvlak volledig te behouden.

Draagvlak basisscholen

	Leerlingen	Scholen
Draagvlak basisschool	Circa 200	
Huidig aantal	1.400	7
Lokale ontwikkeling tot 2030	- 200 tot - 250	
Instroom: 300 woningen extra voor gezinnen/jonge stellen in 2030	+ 120 tot + 140	
Saldo 2030 bij realisatie plusprogramma	Circa -100	7

Bron: Planologische kengetallen Stipo (2012).

Sportvoorzieningen

Het draagvlak voor sportvoorzieningen is de extra woningbouw van zeer beperkte betekenis. Het draagvlak voor één grote sporthal met meerdere sportzalen/velden (of twee kleinere indoor sportlocaties) en de huidige locaties voor breedtesport (sportvelden) blijft.

Concluderend heeft de extra woningbouw geen noemenswaardig effect op het draagvlak voor sportvoorzieningen.

Zorgvoorzieningen

Voor de zorgvoorzieningen zien we dat de groei van het aantal inwoners bij het plusscenario leidt tot behoud van draagvlak bij zorgvoorzieningen: waarbij in de gemeente circa 8 huisartsen nodig blijven. Zonder de extra woningbouw zou het de behoefte aan huisartsen 'theoretisch' schommelen rond het omslagpunt van circa 7 of 8 huisartsen. Het aantal fysiotherapeuten zou wel toe moeten nemen. Dit is vooral vanwege de ouder wordende bevolking, maar ook de tendens tot meer individualistische sporten waarbij vaker fysiotherapeutische begeleiding wordt ingezet speelt een rol. De inschatting van de exacte benodigde uitbreiding moet plaatsvinden op basis van nadere duiding van het effect van deze trends en inschatting op basis van praktijkervaring in de beroepsgroep. Dit is immers niet enkel afhankelijk van de kwantitatieve ontwikkeling van het aantal inwoners. Bovendien zijn voorzieningen voor ouderenzorg

meer nodig, vanwege groeiend aantal 75-plussers. Het plusprogramma heeft specifiek hiervoor weinig betekenis, omdat dit niet of nauwelijks ouderen aantrekt.

Winkelvoorzieningen

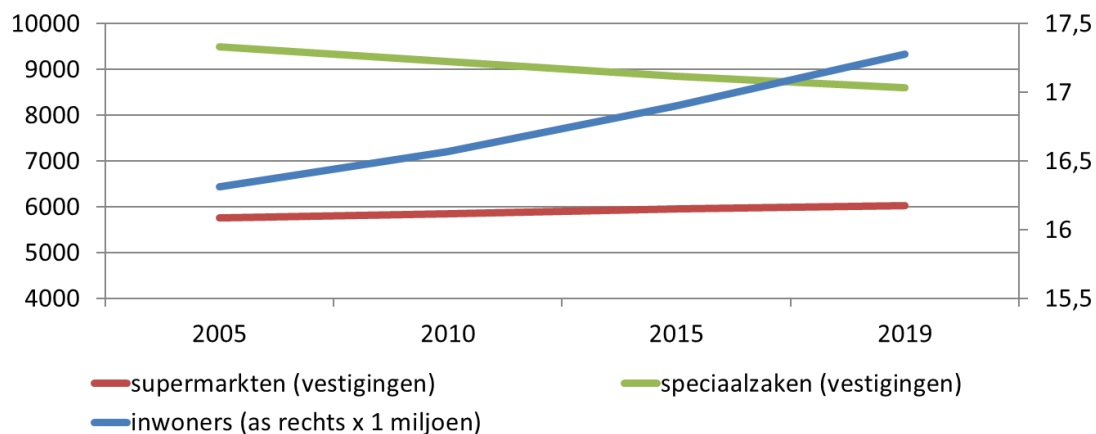
Een groter aantal inwoners biedt in principe ook meer draagvlak voor winkelvoorzieningen. Het gaat bij het plusprogramma om circa 400 extra inwoners (+3% extra inwoners in tien jaar tijd). Dit aantal inwoners zal echter slechts beperkt het draagvlak voor voorzieningen ondersteunen. Andere ontwikkelingen als, schaalvergroting, digitalisering en specialisering bij bedrijven zijn belangrijker. Zo is de omzet van online

Concluderend heeft het plusprogramma wel een licht behoudend effect op het draagvlak voor zorgvoorzieningen (vooral gericht op het behoud van circa 8 huisartsen en uitbreiding van het aantal fysiotherapeuten op basis van lokale behoefteontwikkeling).

aankopen in Nederland in 2018 bijvoorbeeld met 10% toegenomen en kocht in 2017 ongeveer 80% van de Nederlanders regelmatig iets online. Het aandeel online winkelen neemt jaarlijks toe, ten kosten van de omzet in “fysieke winkels”. Ter referentie, in 2007 kocht nog ruim 20% van de mensen regelmatig iets online. In tien jaar tijd is dit aandeel dus fors groter geworden. Het online doen van dagelijkse boodschappen neemt ook toe, maar groeit minder hard. In 2018 werd ongeveer 6% van de boodschappen online gekocht, in 2017 was dat 4%. Het merendeel van de mensen doet hun boodschappen nog ‘gewoon’ in de supermarkt (bron: Thuiswinkel Markt Monitor, 2018/2019).

In heel Nederland is aldus een trend zichtbaar van een sterk teruglopend draagvlak voor voorzieningen ten opzichte van het groeiend aantal inwoners (zie onderstaande figuur). Dit heeft vooral effect op speciaalzaken/detailhandel. Het draagvlak voor supermarkten wordt in mindere mate beïnvloed.

Schaalvergroting bij winkels voor dagelijkse boodschappen in Nederland



Bron: CBS, Distrifood.

Concluderend heeft het plusprogramma wel een behoudend effect op het in stand houden van het draagvlak voor winkels voor dagelijkse boodschappen, maar niet voor overige winkelvoorzieningen/detailhandel.

5. Bouwstenen voor een woonprogramma

Woningbehoefte van vestigers in de gemeente Montfoort

Op basis van eerdere vergelijkingen zien we bij vestigers de volgende woningbehoefte, waarbij we ons focussen op de grootste groepen vestigers in de gemeente Montfoort:

- Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tot 30 jaar zien we een oriëntatie op de huursector van 20% en op de koopsector van 80%, waarbij het zwaartepunt ligt bij grondgebonden woningen. Circa 10% van de vraag is gericht op een appartement, 10% is gericht op een tweekapper of vrijstaande woning, de overige 80% op een rijwoning.
- Bij 1- en 2-persoonshuishoudens van 30 tot 50 jaar is de oriëntatie op de huursector iets groter met 40%, versus 60% op een koopwoning. Ongeveer 20% van de vraag is gericht op een appartement (vaker huur dan koop), 10% is gericht op een tweekapper of vrijstaande woning, de overige 70% op een rijwoning.
- Bij gezinnen met kinderen is de oriëntatie op de huursector 25% en op koopwoningen 75%. Zij kiezen nagenoeg alleen voor grondgebonden woningen, zowel in koop als huur. 25% kiest een tweekapper of vrijstaande woning (koop), de overige 75% een rijwoning (koop en huur).

Passende en haalbare instroom: verschillende instroomprofielen bedienen met de focus op (potentiele) gezinnen

Samenvattend beschrijven welke instroom vanuit de regio reëel/haalbaar is (aantal huishoudens, huishoudens typen en leefstijlen), en welk aanbod daarvoor gerealiseerd zou moeten worden (aantallen woningen, woningtypen, woonmilieu). Op grond van de voorgaande analyses werken we een programma uit voor de extra te realiseren woningbouw. Hierbij maken we onderscheid tussen drie potentiële scenario's van instroom: een trendmatig scenario (doortrekken vestigingsprofiel vanuit het recente verleden), een uitstroombeskenario vanuit Utrecht en een scenario waarbij alleen op de vraag van stellen tot 50 jaar (potentiële gezinnen) en gezinnen wordt ingespeeld, in een verhouding passend bij de trend. In onderstaande tabel is het extra te realiseren programma uitgewerkt voor de drie scenario's:

	1. Trendmatige instroom	2. Kans uitstroom Utrecht	3. Alleen gezinnen en jonge stellen
Huur sociaal grondgebonden	35	30	30
Huur sociaal appartement	25	15	15
Koop rijwoning	85	100	100
Koop tweekapper/vrijstaand	25	25	25
Koop appartement	10	10	10
Totaal	180	180	180

Concluderend zijn de kwalitatieve verschillen in het woningbehoefteprofiel tussen de drie scenario's heel beperkt. Dit komt door de dominantie van gezinnen en kleine huishoudens (die in potentie nog een gezin gaan vormen) in alle scenario's en vooral in het tweede en derde scenario. Dit laat zien dat dit een redelijk robuust programma is die op verschillende vragen goed inspeelt. Dit programma past ook goed in het uitgangspunt 30% sociaal (zoals bepaald in de woonvisie en met de verruiming van het programma tevens ruimte biedend aan extra vestigers die werkzaam zijn in de maakindustrie). Daarvoor zijn, naast de 30% sociale huurwoningen die in het basisprogramma voorzien zijn, minimaal 55 sociale huurwoningen in het aanvullende programma nodig.

De kansen voor instroom zijn iets groter in Linschoten dan in Montfoort, vanwege ligging, het woonmilieu en de leefstijlen die hiertoe aangetrokken zijn. Daar staat tegenover dat in Linschoten mensen die instromen meer footloose zijn. Zij maken bijvoorbeeld gebruik van voorzieningen en zijn deelnemer aan verenigingen elders, zoals in het naastgelegen Woerden. De effecten voor voorzieningen en verenigingen in de kern Montfoort is bij nieuwbouw dan ook groter dan in Linschoten. Zowel voor toevoegingen in Linschoten als in Montfoort zijn argumenten. Dit vraagt een afweging op:

1. Kansen voor vestiging van elders (voordeel Linschoten)
2. Kansen voor draagvlak voor voorzieningen (voordeel Montfoort)
3. Beschikbaarheid van ontwikkelbare locaties (ruimte op inbreidingslocaties, parkeerdruk, stikstof-norm, ...).

Vertaling van het programma naar woonmilieus: dorps woonmilieu prevaleert

De woonmilieus van Linschoten en Montfoort verschillen iets van elkaar. Beide kernen zijn aan te merken als dorpse woonmilieus. Volgens de provinciale definitie gaat dit om kernen van minder dan 10.000 inwoners per kern, met ongeveer 19 woningen per hectare. Per 1000 inwoners zijn er op basis van kengetallen circa 16 winkels benodigd. Het aantal woningen dat per ha wordt benoemd komt overeen met het afwegingskader in de woonvisie. Namelijk, 15-20 woningen per ha in Montfoort en ca 20 woningen per ha in Linschoten. Dit sluit aan bij de wensen van het beoogde instroomprofiel aan huishoudens (overwegend traditionele gezinswoningen). Bij nieuwbouwtoevoegingen zou in Montfoort dit aantal woningen per ha als richting moeten worden aangehouden: circa 20 woningen per hectare. Bij toevoegingen in Linschoten kan in de basis een wat hogere norm gehanteerd worden, vanwege het postmoderne karakter van de leefstijlen die hiervoor kiezen: circa 25 tot 30 woningen per hectare bij nieuwbouw. Op basis van het voorgaande komen we *kwalitatief* tot het volgende programma per kern:

	Kern Montfoort	Kern Linschoten
Sociale huur	30%	30%
Koop rijwoning	50%	50%
Koop tweekapper / vrijstaand	15%	15%
Koop appartement	5%	5%
Dichtheid (uitgangspunt)	20 woningen per ha	25-30 woningen per ha
Referentiebeelden	 Almere  Veerse Wende, Veere	 Hammarby, Zweden  Eco-Village, Almere

Conclusie: ontwikkeling in Montfoort centraal

Vanuit het amendement is de wens voor 180 extra te realiseren woningen gemotiveerd op basis van het zo veel mogelijk in stand houden van het draagvlak voor voorzieningen in de gemeente Montfoort. In onze overweging over de kwantitatieve verdeling is dit als uitgangspunt aangehouden. Dat betekent dat we adviseren om primair in te zetten op realisatie van extra woningbouw in de kern Montfoort, voor zover dit ruimtelijk mogelijk is. Het risico daarbij is, naast de ruimtelijke uitdagingen, dat de aantrekkingskracht van Montfoort wellicht ontoereikend is voor de volledige realisatie van de extra woningbouw. Er is immers een groep gezinnen die zich in leefstijl meer aangetrokken voelt tot de kern Linschoten die je dan wellicht niet aan de gemeente kunt binden. Deze gezinnen zijn echter meer geneigd om de voorzieningen in naburige gemeenten, zoals Woerden, te benutten. Dit leidt dus niet direct tot behoud van draagvlak voor voorzieningen, terwijl het aantrekken van huishoudens in de kern Montfoort daar wel toe bijdraagt. De praktijk moet uitwijzen waar de marktopnamecapaciteit van Montfoort als kern niet meer toereikend is om het volledige aanvullende programma van 180 woningen te realiseren. Dan kan aanvullende realisatie in Linschoten desgewenst alsnog overwogen worden.

Voor wat betreft het effect op het draagvlak voor voorzieningen draagt de extra woningbouw bij aan het niet substantieel teruglopen van het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen (basisonderwijs). Het heeft echter onvoldoende effect om het huidige draagvlak volledig te behouden.

Voorts heeft de extra woningbouw geen noemenswaardig effect op het draagvlak voor sportvoorzieningen maar heeft het wel een beperkt behoudend effect op het draagvlak voor zorgvoorzieningen (huisarts en fysiotherapeut voornamelijk). Het plusprogramma heeft verder een behoudend effect op het draagvlak voor winkels voor dagelijkse boodschappen (bakker, slager, supermarkt), maar niet voor overige winkelvoorzieningen/detailhandel.

Ruimtelijk leidt de keuze voor realisatie van 180 woningen extra in Montfoort tot een extra behoefte aan bouwgrond van 9 hectare. Daarbij gaan we uit van 20 woningen per hectare, waar overwegend traditionele woonmilieus met gezinswoningen gewenst zijn. Bij kleine inbreidingslocaties zou voor de extra te realiseren woningbouw op beperkte schaal een verdichting naar maximaal 30 woningen per hectare te overwegen zijn, als dit de realisatiemogelijkheden op de korte termijn ten goede komt om de huidige marktvraag te kunnen bedienen. Een traditioneel woonmilieu gebaseerd op ca 20 woningen per hectare blijft het centrale uitgangspunt.

Dit leidt tot het volgende integrale woningbouwprogramma (het plusprogramma van 430 woningen in totaal):

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel 15-20 woningen per ha. Bij inbreidingsmogelijkheden op kleine locaties is verdichting naar maximaal 30 woningen per hectare te overwegen voor de extra te realiseren woningen in het plusprogramma.	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
Levensloopgeschikt	Ja	
- Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: - Appartementen - Grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 15% appartementen en 85% grondgebonden woningen (gericht op gezinnen)	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
Middenhuur tot € 1.000/goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)	25%	
Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
Principes gezonde omgeving	Ja	
Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Ten opzichte van het (basis)programma in de woonvisie is de uitbreidingsbehoefte in de kern Montfoort in verhouding in dit plusprogramma wat sterker gericht op gezinswoningen (doorstroomvraag). In de kern Linschoten is de differentiatie tussen appartementen en gezinswoningen gelijk gebleven, omdat voor de ontwikkeling van de extra woningbouw primair op de kern Montfoort wordt gericht. Voor wat betreft de sociale huur is, net als in het programma in de woonvisie, een aandeel van 30% aangehouden in het plusprogramma als geheel. Omdat het totale aantal woningen toeneemt, betekent dit een extra toevoeging van circa 55 woningen in het sociale huur segment, daarmee desgewenst ook extra mogelijkheden biedend voor instroom van arbeiders voor de maakindustrie.