

Woningbouw Laag-Soeren
Behoeftepeiling Nimmer Dor

Behoefteteiling Nimmer Dor

Sinds de start van de planontwikkeling voor de locatie Nimmer Dor is er op de woningmarkt het nodige veranderd. Daarom is de oorspronkelijke behoefte in het licht van die veranderingen opnieuw gepeild. Samen met een aantal andere aspecten is deze peiling richtinggevend voor de afweging of woningbouw op de locatie Nimmer Dor wenselijk en haalbaar is.

Korte geschiedenis

Nog niet zo lang geleden leek sprake van een groot woningtekort in de provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen in het bijzonder. Eind 2004 heeft de Stadsregio met het ministerie van VROM het convenant "Woningbouwafspraken 2005 tot 2010" afgesloten. Deze afspraken hadden tot doel om in de Stadsregio 24.591 woningen te bouwen; een verdubbeling van de aantallen die in de voorgaande jaren waren gerealiseerd. Ook de gemeente Rheden kende een aanzienlijk kwantitatief en kwalitatief woningtekort. In de woonvisie uit 2004 zette de gemeente daarom in op een toename van de woningvoorraad in de periode tot 2010 met 1.100 woningen. Van deze 1.100 woningen zijn er uiteindelijk 732 gerealiseerd waarvan, met uitzondering van Soeria, slechts enkelen in Laag-Soeren. Daarnaast stelde de visie dat er moest worden gezocht naar extra bouw mogelijkheden voor de korte en langere termijn. In dat licht en met de regionale versnellingsafspraken in het achterhoofd paste een groot plangebied met veel woningen bij de opgave.

Tijdens een inloopavond in 2005 bleek een groot deel van de inwoners van Laag-Soeren een voorkeur te hebben voor een uitwerking met maximaal 80 woningen. Omdat een uitgangspunt was dat de bebouwing qua prijs en type woningen zoveel mogelijk op de bestaande Soerense woningvoorraad moest aansluiten en er een wens was om het gehele plangebied te bebouwen, is uiteindelijk een plan opgesteld met 122 woningen.

Stand van zaken 2010

In september 2010 heeft het college een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van het terrein Nimmer Dor. Eén van de uitgangspunten is een plan met maximaal 65 woningen, ongeveer de helft van het oorspronkelijke aantal. Eén van de aspecten die bepaalt of dit haalbaar is, is de vraag of met deze ontwikkelingen wordt voldaan aan een behoefte vanuit de markt. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt en in de economie, evenals veranderingen in de samenstelling van de bevolking, maken het noodzakelijk opnieuw te kijken naar de behoefte aan woningen.

Behoefteteiling

Om helder te krijgen of het in de Nota van Uitgangspunten genoemde aantal woningen past bij de huidige marktomstandigheden zijn relevante provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten en woningmarktverkenningen geanalyseerd. Er is bewust niet gekozen voor een lokaal woonwensenonderzoek, omdat deze resultaten door het lage schaalniveau en de recente problemen op de woningmarkt op het moment van publiceren al weer achterhaald kunnen zijn. Bovendien komen bijvoorbeeld oud-inwoners die naar Laag-Soeren willen terugkeren met een dergelijk onderzoek niet in beeld. Daarom is de analyse vooral gebaseerd op regionale woningmarktonderzoeken die door hun schaalniveau robuuster zijn.

Om daarnaast meer inzicht te krijgen in de lokale behoefte zijn een viertal plaatselijk bekende makelaars geïnterviewd, te weten Reinders Regio Makelaars (Dieren), REBO ERA Makelaars (Laag-Soeren/Dieren), Best Living (Dieren) en Grotenhuis Makelaardij (Dieren). Vanuit hun expertise en kennis van de lokale en regionale markt zijn zij ondervraagd over de woningbehoefte op korte en lange termijn en de haalbaarheid van de nieuwe plannen. Uiteraard zijn ook de ontwikkelende partij (Phanos) en de betrokken corporatie (Woningstichting Eerbeek) betrokken bij de behoeftepeiling.

Analyse beleidsdocumenten en marktverkenningen

In de woonvisie Wonen met toekomst ligt de focus in vergelijking met de voorgaande periode meer op kwaliteit en een verbetering van de bestaande woningvoorraad, maar nieuwbouw blijft een belangrijk instrument om doelen te realiseren. In de visie gaat de gemeente uit van een woningbouwproductie van 60 tot 80 woningen per jaar, ongeveer de helft minder dan wat in de versnellingsperiode beoogd werd. Deze teruggang in ambitie werd mede ingegeven door demografische ontwikkelingen; een dalend inwoneraantal en op termijn een stabiliserend aantal huishoudens. In de visie staat hierover: *"Als gevolg van een verwachte verdere afname van de gemiddelde huishoudensgrootte zal er ondanks een daling van het inwoneraantal in de eerstkomende jaren toch behoefte bestaan aan nieuwbouw."* In het najaar van 2009 is dit nog eens versterkt door een geactualiseerde bevolkingsprognose van het CBS. Uit deze prognose blijkt dat het aantal inwoners in onze gemeente, na een lichte daling in de eerstkomende jaren, op termijn toch weer gaat stijgen. In 2040 zelfs tot boven het huidige aantal inwoners. Volgens diezelfde prognose stijgt het aantal huishoudens gemeentebreed nog met een kleine 1000.

Voor de periode na 2040 zijn er nog geen betrouwbare prognoses op lokaal en regionaal niveau. De kans dat er door de ontwikkeling van Nimmer Dor op lange termijn een overschot aan woningen en leegstand ontstaat, is echter klein. Zo zal de toegenomen aandacht voor kwaliteit bij herstructureringsprojecten betekenen dat er op dichtbebouwde plekken in de gemeente woningen plaats maken voor andere functies, zoals groen en parkeren, en het aantal woningen op die plekken afneemt. Bovendien is Rheden onderdeel van een open woningmarkt. Met goede woningen en een aantrekkelijke woonomgeving is het mogelijk een deel van het regionale woningtekort op te vangen.

Zo blijkt uit het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van de provincie Gelderland dat er in de Stadsregio tot 2020 nog altijd een netto woningbehoefte is van 26.000 woningen. Voor de periode tot 2030 wordt een aanvullende woningbehoefte verwacht van 12.500 woningen.

Ook op basis van het WoonOnderzoek 2009 kan geconcludeerd worden dat er nog altijd sprake is van een tekort aan woningen. In 2009 lag het regionale tekort rond de 22.500 woningen. Het WoOn 2009 meet naast de kwantitatieve woningbehoefte ook allerlei kwalitatieve aspecten die minstens zo interessant zijn voor de vraag of een ontwikkeling van Nimmer Dor haalbaar is en past bij de behoefte. Uit het onderzoek blijkt dat er in de regio een veel grotere vraag is naar koopeengezinswoningen in het woonmilieu Landelijk Wonen dan het huidige aanbod ervan. Ook de vraag naar huureengezinswoningen en huurmeergezinswoningen in dit woonmilieu is groter dan het aanbod. Het woonmilieu en de type woningen in Nimmer Dor passen bij een marktvraag die regionaal gezien groter is dan het huidige aanbod.

Om onderlinge concurrentie op het gebied van woningbouw tussen gemeenten te voorkomen, werkt de gemeente Rheden al een aantal jaren nauw samen met andere regiogemeenten op het gebied van woningbehoefte en woningbouwprogrammering.

Uit de verkenningen die op regionaal en (sub)regionaal niveau hebben plaatsgevonden, is Nimmer Dor niet naar voren gekomen als een ontwikkeling die concurreert met andere ontwikkelingen in regionaal verband.

Resultaten gesprekken makelaars

In de draagvlakpeiling is aan de respondenten gevraagd of zij interesse hebben in een nieuwbouwwoning in Laag-Soeren. Die vraag is niet gesteld om de woningbehoefte in kaart te brengen, maar wel om enig gevoel te krijgen of er interesse is vanuit het eigen dorp. Ongeveer 1 op de 6 huishoudens (17%) geeft aan zelf interesse te hebben in een nieuwbouwwoning in Laag-Soeren.

Ook volgens Woningstichting Eerbeek (hierna: WSE) is er voldoende vraag naar woningen in Laag-Soeren en is er in het bijzonder behoefte aan woningen in de betaalbare sector. In Laag-Soeren komen maar weinig sociale huurwoningen vrij (ongeveer 2 per jaar) en als er een vrijkomt, is er zeer snel voldoende belangstelling van nieuwe bewoners. WSE geeft aan dat het oorspronkelijke plan voor Nimmer Dor qua aantal woningen fors was voor een dorp als Laag-Soeren en staat positief tegenover de nieuwe uitgangspunten. Uit verkenningen van WSE blijkt dat er behoefte is aan voor senioren geschikte woningen, vooral in de huursector. WSE ziet een behoefte van zeker 5 tot 10 van dit soort woningen. Volgens WSE is Nimmer Dor met 't Sprengenhuis in de buurt hiervoor een geschikte locatie.

Daarnaast is er een markt voor starters en gezinnen, vooral voor mensen die al in Laag-Soeren wonen of oud-inwoners die weer terug willen verhuizen. Ook informeren bestaande klanten en inwoners uit nabijgelegen dorpen, vooral Eerbeek, met enige regelmaat bij WSE naar woningen in Laag-Soeren.

De makelaars hebben in de gesprekken, die overigens onafhankelijk van elkaar gevoerd zijn, aangegeven dat er ondanks de huidige problemen op de woningmarkt behoefte is aan nieuwbouwwoningen in Laag-Soeren. Zij baseren zich daarbij op marktverkenningen, referentieprojecten, ervaringen en woonwensen van klanten. Voor de vraag vanuit de markt is de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen, evenals een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen van doorslaggevend belang.

Drie van de vier makelaars geven aan dat een ontwikkeling met maximaal 65 woningen past bij de behoefte vanuit de markt, één makelaar vindt een ontwikkeling van circa 40 woningen beter passen. Een gefaseerde uitvoering lijkt hen verstandig. Door het plan in minimaal twee fases op de markt te brengen, sluit het beter aan bij de markt vraag en komt de verkoopbaarheid van bestaande woningen minder onder druk te staan. Bij een fasering is het van belang dat een fase meerdere type woningen bevat.

De behoefte vanuit Laag-Soeren zelf wordt vooral gevormd door:

- Betaalbare woningen, vooral voor senioren en jongeren (starters).
- Twee-onder-één-kap-woningen, vooral in het middensegment.
- Particulier opdrachtgeverschap, vooral vrije kavels.

Daarnaast zijn deze woningen ook voor mensen uit de omgeving aantrekkelijk. Een deel van de verwachte behoefte wordt gevormd door inwoners uit met name Dieren, Spankeren en Eerbeek. Ook oud-inwoners die weer terug willen verhuizen naar Laag-Soeren worden door de makelaars genoemd. Volgens hen zijn woningzoekenden in het verleden soms noodgedwongen naar andere dorpen verhuisd, omdat er voor hen in Laag-Soeren geen geschikt aanbod was.

De makelaars geven aan dat het lastig is in te schatten wat een nieuwbouwontwikkeling in de komende jaren op zeer lange termijn voor het dorp betekent. Hoewel niemand de toekomst kan voorspellen, verwachten zij echter geen al te grote problemen, zolang de prijs/kwaliteitverhouding van woning en woonomgeving maar goed is. Bij verouderde en slecht onderhouden woningen kan de marktvraag hierdoor op termijn weliswaar wat teruglopen, maar door de ligging van Laag-Soeren in een uniek gebied blijft het - in tegenstelling tot sommige andere delen van Nederland - volgens hen een zeer aantrekkelijke plek om te wonen.

Conclusie

Op basis van de provinciale, regionale en lokale beleidsanalyses en de gesprekken met de makelaars, Woningstichting Eerbeek en Phanos blijkt dat een woningbouwontwikkeling met maximaal 65 woningen voldoet aan een behoefte vanuit de markt en daarmee (gefaseerd) afzetbaar is.

Bijlage: Vraag en aanbod naar eigendomsverhouding, woningtype en woonmilieu voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen (Bron: WoON 2009)

