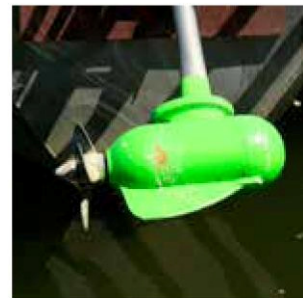




Gemeente Voorst



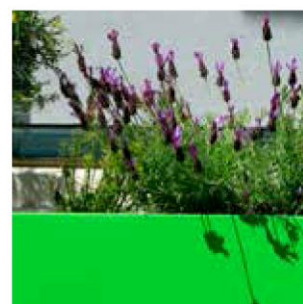
Onderbouwing woningbehoefte Teuge

Nieuwbouw Teuge-Oost

1 december 2013

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 1 december 2013

TITEL Onderbouwing woningbehoefte Teuge

ONDERTITEL Nieuwbouw Teuge-Oost

OPDRACHTGEVER Gemeente Voorst

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 285.105/G

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 NL96RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Beleidsanalyse: woonvisie 2011 als basis	2
3	Locatie-analyse	4
4	Vraag- en doelgroepenanalyse	5
5	Concurrentieanalyse	8
6	Conclusies en aanbevelingen	9

1 Inleiding

De gemeente Voorst heeft plannen voor nieuwbouw van 85 woningen op de locatie van het voormalige militaire mobiliteitscomplex in de kern Teuge. Op dit plan rust nu een luchthavengebonden bedrijfsbestemming. In het plan wordt rekening gehouden met een fasering van 30 woningen in de periode tot en met 2020 en ruim 50 woningen in de periode erna. In het overleg met de provincie is aan de orde geweest dat voor goedkeuring van de plannen een nadere onderbouwing van de woningbehoefte voor dit plan gewenst is. De gemeente Voorst heeft hiervoor in haar ogen een stevig fundament gelegd in haar woonvisie. Zij ziet ook dat de ontwikkeling in Teuge een meerjarige ontwikkeling is, die de plaatselijke behoefte uit Teuge te boven gaat. Dit wordt elders gecompenseerd door minder nieuwbouw.

Figuur 1.1: Gemeente Voorst. Stedenbouwkundige opzet uitbreidingsplan Teuge



Het nieuwbouwplan ligt aan de oostkant van Teuge en is stedenbouwkundig ruim en groen van opzet, passend binnen het karakter van de rest van het dorp. Het programma bestaat uit een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De ligging van het plan sluit goed aan op de huidige bebouwingsstructuur van het dorp, en draagt bij aan een goede overgang tussen de bestaande bebouwing en de overgang naar de sportvelden (voetbalclub en tennisvereniging) en het buitengebied. Maatwerk is het uitgangspunt bij de daadwerkelijke fasering, en het op de markt brengen van de nieuwbouwwoningen. Het plan betreft een transformatie van de luchthavengebonden bedrijvenbestemming naar woongebied, en de beoogde woonlocatie is daarmee een inbreidingslocatie.

De gemeente Voorst heeft aan Companen gevraagd om de geplande woningbouw in dit plan te onderzoeken en te onderbouwen.

Onderzoeksaanpak

De centrale vragen in dit onderzoek formuleren wij als volgt:

1. In welke behoefte voorziet het nieuwbouwplan in Teuge, gelet op:
 - a. de behoefte vanuit Teuge;
 - b. de behoefte vanuit de gemeente Voorst;
 - c. de behoefte vanuit de regio.
2. Past de ontwikkeling in het gemeentelijk woonbeleid?

Om antwoord te kunnen geven op deze onderzoeksvragen is een viertal analyses uitgevoerd:

- Een beleidsanalyse met als doel om te onderbouwen welke beleidsuitgangspunten van de gemeente Voorst relevant zijn voor de context van Teuge.
- Een vraag- en doelgroepanalyse om het vraagpotentieel in Teuge en de gemeente Voorst in kaart te brengen.
- Een locatieanalyse om de kwaliteiten van de locatie in beeld te brengen.
- Een concurrentieanalyse om het potentiële concurrerend aanbod in beeld te brengen. Het gaat hierbij om zowel bestaand aanbod als nieuwbouwplannen.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, zoals: CBS, gemeentelijke informatie over de plancapaciteit, de Woonvisie Voorst 2011 en woningmarktonderzoek gemeente Voorst 2011. Daarnaast heeft er een telefonisch interview plaatsgevonden met de heer G. Leerkes van Van den Belt Makelaars.

2 Beleidsanalyse: woonvisie 2011 als basis

De gemeente Voorst heeft in 2011 haar woonvisie vastgesteld. Het doel van deze woonvisie is om te komen tot een evenwichtig functionerende woningmarkt. Dit doet de gemeente door:

- Kansen te bieden voor kwetsbare groepen met (te) beperkte keuzemogelijkheden op de woningmarkt.
- Te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod in de woningbouw.
- Sturing te geven aan de gewenste bestaande voorraad en nieuwbouw.

De woonvisie 2011 - 2015 geeft onder andere een antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van de inwoners van de gemeente Voorst?
- Wat zijn de belangrijkste vestigingsredenen voor mensen in de gemeente Voorst?
- Wat is de wervingskracht van de gemeente Voorst?
- Welke keuzes moeten worden gemaakt bij de verdeling van woningbouw over de verschillende dorpen?

Profiel gemeente Voorst

Met de Woonvisie als thematische Structuurvisie geeft de gemeente de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor het wonen in de komende jaren aan. De gemeente Voorst kenmerkt zich als een aantrekkelijke, landelijke gemeente met een goed voorzieningenniveau. In het verleden heeft de gemeente zich geprofileerd als een aantrekkelijke vestigingslocatie voor met name jonge gezinnen met kinderen. Naast het aantrekkelijke woonmilieu heeft ook de hoge mate van werkgelegenheid een belangrijke aantrekkingskracht op vestigers. Onderzoek uit 2011 onder vestigers bevestigt dit. Van alle 'nieuwkomers' vestigt 20% zich in de gemeente Voorst vanwege werk.

Beleidsopgave in de komende jaren

In de woonvisie geeft de gemeente de richting voor het woonbeleid in de komende jaren aan. De belangrijkste richtingen zijn:

- **Bouwopgave van 1.100 nieuwbouwwoningen**

De gemeente heeft als doelstelling om in de periode 2011 tot en met 2030 circa 1.100 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het gaat hierbij om 600 woningen in de periode tot en met 2020, en 500 woningen in de periode daarna. Deze toevoeging is noodzakelijk om de groei van de huidige bevolking te kunnen huisvesten, het woningtekort van de afgelopen jaren in te lopen, en te voorkomen dat met name jongeren de gemeente verlaten vanwege een tekort aan betaalbare woningen. De laatste jaren is gebleken dat relatief veel jongeren zijn uitgeweken naar Apeldoorn of Deventer in hun zoektocht naar een betaalbare woonruimte. Het is in de komende jaren van groot belang om voldoende aanbod te creëren om de kansen van deze groep in Voorst te vergroten.

- **Nieuwbouw voor gezinnen en senioren**

Bij nieuwbouw wil de gemeente ruimte ontwikkelen voor woningbouw voor gezinnen en senioren. De bestaande woningvoorraad in de gemeente Voorst is in vergelijking tot de buurgemeenten relatief duur, waardoor het voor startende gezinnen vaak lastig is om een woning te vinden in de gemeente. Gevolg hiervan is dat bijna de helft van de vertrokken mensen de gemeente heeft verlaten vanwege gebrek aan passende woonruimte. Restrictief beleid heeft dit effect in het verleden versterkt. Het toevoegen van nieuwbouw kan daarom een positieve bijdrage leveren voor het aanbieden van betaalbare woningen. Het is daarom ook belangrijk dat toevoeging van nieuwbouw een goede aanvulling is op de bestaande voorraad, en kwantitatief past binnen de woonvisie.

- **Voldoende aanbod voor senioren**

De vergrijzing zorgt ervoor dat de kwalitatieve woningvraag in de komende jaren verandert. Veel senioren geven aan dat ze graag willen verhuizen naar een huurwoning. Argumenten als gemak, comfort en het vrijmaken van geld door verkoop van de huidige koopwoning spelen hier een rol bij. De vraag van deze groep richt zich op de sociale en de middeldure huursector. Nieuwbouw voor senioren concentreert zich met name in de hoofdkern Twello in de nabijheid van zorgvoorzieningen.

- **Kansen voor starters en middeninkomens vergroten**

Voor starters en middeninkomens wil de gemeente de mogelijkheden in de bestaande voorraad benutten. De gemeente wil mogelijkheden blijven bieden, en waar mogelijk versterken, voor starters op de woningmarkt en middeninkomens (koopstarters). De bestaande woningvoorraad heeft potentie om op de vraag van deze groepen in te spelen. Een van de oplossingsrichtingen is de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. In Teuge heeft IJsseldal Wonen al een verkoopprogramma van haar bezit, waarbij zittende huurders de mogelijkheid hebben gekregen om de woning te kopen. In de kleine kernen is het beleid er overigens nog steeds op gericht om (koop)starters de mogelijkheid te bieden om via (collectief) particulier opdrachtgeverschap een woning te bouwen. De gemeente ondersteunt dergelijke ontwikkelingen planologisch en denkt mee over de invulling van CPO.

- **Maatwerk als uitgangspunt**

De ontwikkeling van voorzieningen en economische activiteiten concentreert zich in de middelgrote en grote dorpen. Voor het woningbouwbeleid heeft dit als consequentie dat in kleine kernen, zoals Teuge, wel woningen voor starters en gezinnen moeten worden toegevoegd, maar niet voor senioren. In de kleine kernen is bij woningbouw maatwerk het uitgangspunt, waarbij gezocht wordt naar een evenwichtig kwalitatief woningbouwprogramma afgestemd op de behoefte van de betreffende kern. In de kleine kernen zal vooral door zelfbouw in de lokale vraag voorzien worden. Voor Teuge zijn er overigens financiële en ruimtelijke argumenten om hiervan af te wijken. De voorgenomen ontwikkellocatie levert namelijk een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke 'afronding' van het dorp, en is belang-

rijk voor de financiering van de verzelfstandiging van het vliegveld Teuge. De ontwikkeling van nieuwbouw in Teuge is een meerjarige ontwikkeling. De capaciteit is hoger dan de behoefte uit de kern Teuge zelf. De gemeente compenseert dit door minder nieuwbouw elders in de gemeente.

3 Locatie-analyse

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden en kenmerken van Teuge. Hierbij gaan we in het bijzonder in op specifieke locatienkenmerken die een belangrijke rol spelen in het afwegingskader van de 'woonconsument'. Het gaat hierbij om factoren als woonmilieu, ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau. Daarnaast speelt de specifieke samenstelling van de huidige woningvoorraad en de realisatie van nieuwbouw een belangrijke rol in de beoordeling van dit plan.

Ligging en bereikbaarheid

Teuge is een landelijke kern met een groot buitengebied, bestaande uit bijna 820 inwoners en ligt aan de Rijksstraatweg tussen Apeldoorn en Twello. Het dorp kenmerkt zich door haar kleinschalige, ruime bebouwingsstructuur met veel groen. Teuge bestaat uit een bebouwde kom die is ontwikkeld vanaf 1934. Daarnaast staan er relatief veel vrijstaande woningen in het buitengebied. Het dorp heeft haar bekendheid vooral te danken aan de aanwezigheid van het nabijgelegen vliegveld. De bereikbaarheid per auto is goed te noemen: de A1 en de A50 zitten op ongeveer 10 minuten rijafstand. Daarnaast is er een directe busverbinding naar Twello en Apeldoorn.

Voorzieningenniveau

Hoewel het algemene voorzieningenniveau in het dorp beperkt is, heeft Teuge een actief dorps- en verenigingsleven. Er is een dorpshuis, een basisschool, een kinderopvang, een jeugdsoos (PECO) en een aantal bloeiende sportverenigingen (onder andere voetbal, tennis, gymnastiek en klootschieten). Sportclub Teuge heeft bijna 600 leden en vervult ook in de behoefte van buiten de kern. Relatief veel leden komen uit Apeldoorn en Twello.

Het vliegveld biedt enkele recreatieve voorzieningen zoals twee restaurants, en de mogelijkheid voor (zweef)vliegen en parachutespringen. De laatste jaren is het aantal recreatieve voorzieningen toegenomen. Ook zijn er twee bed-and-breakfasts en twee campings. In het dorp zelf zijn geen winkelveorzieningen aanwezig, dus voor dagelijkse boodschappen is men aangewezen op voorzieningen in Twello en Apeldoorn. Voortgezet onderwijs in Apeldoorn en Twello is op fietsafstand te bereiken.

Woningvoorraadontwikkeling en nieuwbouw in het verleden

De woningvoorraad bestaat uit ongeveer 270 woningen en is op te delen in twee segmenten, namelijk sociale woningbouw en dure koopwoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen). Het goedkope en betaalbare middensegment koopwoningen tot € 300.000 is niet of nauwelijks aanwezig. Onder andere vanwege restrictief woningbouwbeleid heeft in Teuge tot en met 2007 slechts mondjesmaat nieuwbouw plaatsgevonden. De schaarste die door dit restrictieve beleid werd 'gecreëerd' zorgde er in het verleden voor dat als een kavel voor nieuwbouw beschikbaar kwam, deze vrij snel verkocht werd. Een nadelig effect van dit restrictieve beleid was dat jongeren die wilden blijven weinig mogelijkheden hadden om in de kern te blijven wonen. Voor hen komen in de sociale huursector weinig woningen vrij en is de koopvoorraad vaak te duur. Een deel van deze groep keert later terug naar Teuge. Dit bleek bij het laatste woningbouwplan in 2008.

In 2008 is er een nieuwbouwproject gerealiseerd bestaande uit 6 sociale huurwoningen, 8 twee-onder-een-kap en een aantal vrijstaande woningen. In dit project zijn hoofdzakelijk (jonge) huishoudens met een kernbinding terecht gekomen, en is een groot deel van het opgelopen woningtekort ingelopen.

Teuge door de ogen van de 'woonconsument'

Als we door de ogen van de 'woonconsument' de aantrekkingskracht van Teuge beoordelen, maken we onderscheid tussen huishoudens mét kernbinding en huishoudens zonder kernbinding. In de ontwikkeling en marketing van nieuwbouw in Teuge-Oost is het van belang om hiermee rekening te houden.

- Voor huishoudens met kernbinding speelt het sociale aspect een belangrijke rol in hun keuze voor Teuge. Veel van deze mensen zijn opgegroeid in het dorp, zijn lid van de sportvereniging en hebben familie en of vrienden in de omgeving wonen. Zij waarderen de rust, de ruimte en het sociale karakter dat het dorpsleven met zich meebrengt. Voor hen speelt de afwezigheid van dagelijkse winkelvoorzieningen of de aanwezigheid van het vliegveld niet of nauwelijks een rol in hun afwegingsproces. Voor deze groep is juist belangrijk dat er voldoende beschikbare en bereikbare woningen zijn.
- Huishoudens zonder kernbinding zullen factoren als de afwezigheid van dagelijkse voorzieningen en de aanwezigheid van het vliegveld zwaarder meetellen in hun afwegingsproces, zo geeft ook de makelaar aan. De aanwezigheid van het vliegveld kan voor een deel van deze woningzoekenden een reden zijn om niet te kiezen voor Teuge. Dit zijn mensen die verwachten dat ze geluidshinder ondervinden van het vliegveld, ondanks dat de bebouwde kom (en dus ook het nieuwbouwplan) niet binnen de aanvliegroute van vliegtuigen valt.

Gelet op deze bezwaren zal bij de marketing van nieuwbouw in Teuge voor huishoudens zonder binding het aantrekkelijke sociale karakter van het dorp benadrukt moeten worden. Andere kwaliteiten zijn: de rustige en ruim opgezette woonomgeving, en het veilige en kindvriendelijke karakter van het dorp. Daarmee biedt Teuge een alternatief kleinschalig woonmilieu naast de grootschalige uitleglocatie van bijvoorbeeld Zuidbroek in Apeldoorn. Hiermee krijgt de consument extra keuzes, terwijl er kwantitatief nagenoeg geen concurrentie is met de grote plannen.

4 Vraag- en doelgroepenanalyse

Kwantitatieve woningbehoefte

In de Woonvisie is de woningbehoefte geraamd op het toevoegen van circa 610 woningen in de periode 2011 tot en met 2020. In deze woningbehoefteraming is rekening gehouden met een inloop van het woningtekort en het voorkomen dat huishoudens de gemeente verlaten vanwege een te lage nieuwbouwproductie. De meest recente prognoses van de provincie Gelderland wijzen dezelfde richting uit. In de periode 2010 tot en met 2020 gaat de prognose uit van een groei van circa 500 huishoudens.

Tabel 4.1.: Gemeente Voorst. Bevolkings- en huishoudensprognose 2010 - 2030

	2010	2015	2020	2025	2030	2010 - 2020	2020 - 2030
Bevolking	23.770	23.590	23.570	23.680	23.720	-200	+150
Huishoudens	9.360	9.610	9.860	10.090	10.230	+500	+370

Bron: provincie Gelderland 2012.

Vertalen we de gemeentelijke woningbehoefte van 600 woningen naar de kern Teuge, dan ramen we deze op een gewenste toevoeging van circa 20 woningen in de periode tot en met 2020. In de periode 2020 - 2030 ligt deze op ongeveer 15 woningen. In deze raming is ook rekening gehouden met de wens tot terugkeer van vertrokken huishoudens. Het is niet aannemelijk dat in Teuge deze wens groter zal zijn dan elders, omdat met de realisatie van het laatste nieuwbouwproject een (groot) deel van het opgelopen woningtekort al is ingelopen. Een aantal potentiële 'terugkeerders' heeft namelijk de kans gehad en gepakt om terug te keren. Het gaat dan vooral om huishoudens van 30 jaar en ouder, die de (financiële) mogelijkheden hadden om deze stap te maken. Hiermee is voor de korte termijn deze vraag bediend.

Het toevoegen van 30 woningen in de periode tot en met 2020 en 50 woningen in de periode daarna lijkt in dit kader ambitieus. Een fasering van 20 woningen tot 2020 en gemiddeld jaarlijks 2 woningen na 2020 (dat kan ook in 1 jaar vijf woningen zijn en een paar jaar niets) ligt in lijn met de lokale behoefte. Concreet betekent dit dat de haalbaarheid van de voorgestelde fasering van het project sterk afhankelijk is van het aantrekken van huishoudens van buiten Teuge. Het gaat hierbij om huishoudens elders uit de gemeente Voorst of van buiten de gemeente.

Vraag afkomstig vanuit de kern zelf

Op basis van het interview met de makelaar, verkoopresultaten bij het laatste nieuwbouwproject en ervaringen ten aanzien van vestiging in Teuge is de verwachting dat de vraag naar een nieuwbouwwoning in Teuge in beginsel vooral afkomstig is vanuit de kern zelf. In mindere mate is er vraag van elders uit de gemeente Voorst of net buiten de gemeente (zoals Apeldoorn). Teugenaren lijken ook vrij honkvast, een grote groep jongeren heeft de voorkeur om in de kern te blijven wonen, dan wel terug te keren. Deze groep is erg gesteld op de sociale cohesie in het dorp en ervaart de afwezigheid van dagelijkse voorzieningen en de aanwezigheid van het vliegveld niet als een probleem. De oplevering van de meest recente nieuwbouwwoningen heeft ook laten zien dat een deel van de vertrokken huishoudens graag wil terugkeren.

Op grond van de potentiële terugkeer van vertrekkers zou een kleine plus op het 'lokale' programma gezet kunnen worden. Deze plus is echter beperkt, omdat bij het laatste plan al in een deel van deze vraag is voorzien.

Aantrekken huishoudens zonder kernbinding

Het aantrekken van huishoudens zonder kernbinding blijkt een lastiger opgave, en is sterk afhankelijk van de geboden prijs-kwaliteitverhouding en het concurrerende aanbod in de overige kernen van de gemeente Voorst en in Apeldoorn. Vanuit een centrumkern als Twello is de verwachting dat mensen niet snel de verhuisstap naar Teuge maken. Deze stap is waarschijnlijker vanuit vergelijkbare kernen als De Vecht of Wilp-Achterhoek. Het gaat hierbij echter om kleine aantallen. In deze kernen heeft de gemeente haar programma beperkt (in totaal circa 40 woningen minder binnen bestaande bestemmingsplannen), hetgeen de kansen voor Teuge vergroot (zie volgende hoofdstuk).

Een andere potentiële doelgroep zijn huishoudens vanuit de regio die bewust kiezen voor een woning in een landelijke, kindvriendelijke omgeving zoals Teuge. Het gaat hierbij om mensen die mogelijk een nieuwbouwwoning kiezen in Teuge boven een woning in een van de grootschalige uitbreidingswijken van Apeldoorn, zoals Zuidbroek. Dit behoeft dan enige marketing, zie ook het vorige hoofdstuk.

Kwalitatieve woningbehoefte

Uit het lokale woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd in 2011 komen richtingen naar voren die we gebruiken om de toekomstige kwalitatieve woningvraag te bepalen.

- De woningvoorraad in de gemeente Voorst kenmerkt zich door het relatief grote aanbod dure twee-onder-een-kap en vrijstaande koopwoningen. Kansrijke woningtypen zijn goedkope rij- en hoekwoningen tot € 200.000 en twee-onder-een-kapwoningen tot circa € 300.000. De verwachting is dat met name in het dure segment woningen (boven de € 300.000) ontspanning zal ontstaan.
- Naar verhouding lijkt er in Teuge relatief veel vraag te zijn naar rij- en hoekwoningen en twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in de goedkopere prijsklassen. Het gaat hierbij om rijwoningen in de prijsklasse tot € 200.000 en twee-onder-een-kap tot circa € 300.000. Dit is een segment dat op dit moment beperkt aanwezig is in Teuge, en waar met name de wens van jonge (startende) gezinnen ligt.
- Door de vergrijzing zal de vraag naar nultredenwoningen de komende jaren toenemen. De verwachting is echter dat deze vraag zich met name zal concentreren in Twello, in de nabijheid van (zorg)voorzieningen. Dit sluit ook aan bij de beleidsdoelstellingen vanuit de woonvisie.
- Teuge kent een sterke 'zelfbouwcultuur' waarbij huishoudens door middel van particulier opdrachtgeverschap hun eigen woning bouwen. De meeste woningen in het Zwanepad, de Rijksstraatweg en een deel van de Blériotstraat zijn in eigen beheer gebouwd. De verwachting is dat de vraag naar vrije kavels zal blijven bestaan. Belangrijk is wel dat deze kavels qua prijs bereikbaar zijn voor gezinnen, en dat er dus ook kleinere kavels worden aangeboden. Collectief Particulier is een 'nieuwe' vorm van bouwen waarvan nog geen voorbeelden in Teuge bekend zijn. Uit het woonwensenonderzoek 2011 blijkt hier op voorhand niet een duidelijke vraag naar. Desalniettemin past het wel bij de aard van de gemeenschap (zelfbouw) en de opgave waarvoor men staat (vooral in goedkopere segmenten). Voorzichtig zou hier een eerste aanzet voor gegeven kunnen worden.

Conclusies:

De lokale behoefte vanuit Teuge ramen we op circa 20 woningen in de periode tot en met 2020 en nog eens 2 woningen per jaar in de periode erna. Daarnaast zullen in omliggende kernen door gemeentelijk beleid minder woningen toegevoegd worden. Dan gaat het om 40 woningen. En ook is er een kans dat woningzoekenden uit Apeldoorn zich richten op de kwaliteiten die Teuge biedt.

De vraag uit de eigen kern kan als 'hard' getypeerd worden. De vraag uit de omliggende kernen, waar minder gebouwd wordt, is minder zeker, omdat er ook alternatieven elders zijn. Een deel van deze vraag zal zich, gelet op het woonmilieu, op Teuge richten. Vanuit de regio is de onzekerheid groter. Het gaat hier echter om grotere getallen.

Gelet op deze ontwikkelingen lijkt er dus ruimte voor een groter programma, zij het dat een deel van de vraag nog onzeker is. Het aantal van 20 woningen tot en met 2020 en 2 woningen per jaar in de periode erna is zeker en haalbaar en geldt dus als minimum voor deze locatie. Vanuit De Vecht en Wilp-Achterhoek zouden nog eens een tiental tot twintigtal woningen tot en met 2020 ingezet kunnen worden. De aantallen uit de regio zijn beperkt. Het maximumprogramma tot en met 2020 zou op 40 geplaatst kunnen worden, maar is onzeker.

Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag naar dit woonmilieu vergt een ruimer bestemmingsplan. Hiermee kan dan namelijk flexibel ingespeeld worden op de veranderende (en deels onzekere) vraag. Wat gelet op de markt en concurrentie niet voor 2020 gerealiseerd wordt, resteert voor de periode na 2020. De flexibiliteit betreft dus niet alleen de doelgroepen maar ook de fasering.

In de komende jaren ligt de kwalitatieve vraag met name bij het toevoegen van goedkope koopwoningen zoals rij- en hoekwoningen tot € 200.000, en twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in het middeldure segment tot € 300.000. Daarmee is het programma aanvullend op de huidige voorraad in Teuge.

5 Concurrentieanalyse

In dit hoofdstuk inventariseren we het potentieel concurrerende woningaanbod voor het uitbreidingsplan Teuge. Daarbij kijken we zowel naar nieuwbouwprojecten in de overige kernen van de gemeente Voorst als naar nieuwbouwprojecten in de gemeente Apeldoorn. Tevens kijken we naar het huidige koopaanbod in de kern Teuge.

Concurrerende nieuwbouwprojecten in Voorst

In de onderstaande tabel zijn de nieuwbouwprojecten in de gemeente Voorst weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten voor 2020 en na 2020.

Tabel 5.1: Concurrerende nieuwbouwprojecten gemeente Voorst

Kern	Plannaam	Gepland voor 2020	Gepland na 2020	Concurrentie
Twello	De Schaker	147 woningen	173 woningen	Sterk
De Vecht	Uitbreidingsplan	12 woningen resterend	-	Sterk
Wilp-Achterhoek	Uitbreidingsplan heel onzeker	12 woningen	15 woningen	Matig
Klarenbeek	Uitbreidingsplan	21 woningen	30 woningen	Beperkt
Terwolde	Locatie Dorpszicht	15 woningen	15 woningen	Beperkt
Nijbroek	Uitbreidingsplan	14 woningen resterend	-	Beperkt

In de gemeente Voorst loopt de plancapaciteit in zijn totaliteit niet uit de pas met de berekende kwantitatieve woningvraag, eerder is er sprake van een tekort aan bouwplannen. Het concurrentie-effect van de geplande nieuwbouw is afhankelijk van de relatie tussen de kernen onderling. De meest nabijgelegen kernen Twello, De Vecht en Wilp-Achterhoek zijn het meest concurrerend. De plannen hier zijn echter beperkt of staan op een laag pitje.

Vooraf het nieuwbouwplan De Schaker is sterk concurrerend voor het uitbreidingsplan Teuge omdat potentiële vestigers in principe kunnen kiezen tussen een nieuwbouwwoning in een kern met voorzieningen als Twello of in een kern zonder voorzieningen als Teuge.

Concurrerende nieuwbouwprojecten Apeldoorn

Tabel 5.2: Concurrerende nieuwbouwprojecten gemeente Apeldoorn

Kern	Plannaam	Aantal woningen*	Concurrentie
Apeldoorn	Zuidbroek	3.100 woningen (deels gebouwd)	Sterk
Apeldoorn	Groot Zonnehoeve	600 woningen	Sterk

*Onbekend wat de fasering voor en na 2020 is

In dezelfde periode is met name aan de Teugse zijde van Apeldoorn een groot aantal woningen gepland. Deze wijken bieden een heel ander woonmilieu dan Teuge. Echter ook in deze wijken wordt ingespeeld op gezinnen met kinderen. Voor potentiële vestigers in Teuge bieden deze plannen, ondanks het heel andere woonmilieu, wel een alternatief dat in de afweging wordt betrokken. Dat Teuge voor deze groep wel kwaliteiten heeft, blijkt uit het feit dat ouders uit Zuidbroek deels kiezen voor de verenigingen in Teuge, vanwege de vriendelijke uitstraling. Hierbij is het van belang om het kleinschalige en ruimtelijke opzet van nieuwbouw in Teuge te benadrukken ten opzichte van grootschalige ontwikkelingen in Apeldoorn.

Concurrerend aanbod bestaande bouw

Hoewel het huidige aanbod te koop staande woningen op dit moment niet concurrerend is voor het nieuwbouwplan, biedt het wel inzicht in het type aanbod dat op termijn concurrerend zal zijn in Teuge. Op dit moment staan er 8 ruime, vrijstaande woningen te koop in Teuge (en het buitengebied) in de prijsklasse tussen € 349.000 tot en met € 880.000. Al deze woningen hebben een inhoud variërend tussen de 140 m² en 280 m² op ruime kavels variërend tussen de 759 m² en 21.000 m².

Het aanbod in de bestaande voorraad bewijst dat in de opbouw van Teuge vooral het goedkopere segment ontbreekt. Aanvullingen in het goedkopere segment zijn dan ook niet concurrerend met het bestaande aanbod, maar vooral aanvullend.

Conclusies:

Een belangrijke opgave is om huishoudens van buiten Teuge te interesseren voor een woning in de kern. Hoewel de plancapaciteit van Teuge-Oost past binnen de totale plancapaciteit van de gemeente Voorst, betekent dit niet dat huishoudens automatisch vanuit de rest van de gemeente naar Teuge zullen verhuizen. Teuge heeft niet de extra aantrekkingskracht die een centrumkern als Twello wel heeft. De belangstelling voor Teuge vergt dan ook een goede profilering van het plan (juiste marketingstrategie) en het aanbieden van de juiste (en zeer scherpe) prijs-kwaliteitsverhouding. Het aanbieden van mogelijkheid tot zelfbouw strekt hierbij tot de aanbeveling en dit past ook binnen de 'zelfbouwcultuur' van het dorp.

6 Conclusies en aanbevelingen

Het realiseren van 30 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2020 en 50 woningen in de periode daarna lijkt een ambitieuze opgave. Dit heeft te maken met de volgende factoren:

- De verwachte vraag naar nieuwbouw in Teuge is sterk afhankelijk van de lokale, eigen behoefte. In de periode tot en met 2020 verwachten we dat voor de lokale behoefte circa 20 woningen nodig zijn. Voor de periode erna zijn ongeveer 2 woningen per jaar voor de plaatselijke behoefte haalbaar. Dit betekent dat realisatie van het plan sterk afhankelijk is van invulling van behoefte van elders uit Voorst of van buiten de gemeente. Het aanboren van deze vraag is onzeker maar niet irreëel. Het aantal van 20 voor de lokale behoefte geldt als een minimum. Als goed wordt ingespeeld op de vraag uit omliggende kernen (waar de woningbouw gedoseerd is) en een vraag uit de regio kan worden bediend, dan is een uitbreiding tot maximaal 40 woningen tot en met 2020 haalbaar, maar onzeker. Het past zeker wel binnen het gemeentelijk beleid uit de woonvisie.
- De plus op de afzetbaarheid van woningen (boven de plaatselijke behoefte) is sterk afhankelijk van concurrerend aanbod in de overige kernen van de gemeente Voorst en de ontwikkelingen in de regio. Vooralsnog staat er in de periode tot en met 2020 in de kleine kernen beperkte nieuwbouw

Hoe verhoudt het richten op vestigers uit Apeldoorn zich tot bouwen voor de lokale behoefte?

Migratiesaldo = 0 betekent dat er mensen zich in de gemeente vestigen en uit de gemeente vertrekken. Zo vertrekken jongeren uit Voorst voor werk of studie elders en komen gezinnen met kinderen terug. Het is in deze opzet mogelijk dat vertrek van jongeren uit de kern Voorst gecompenseerd wordt door vestiging van gezinnen in de kern Teuge. Migratiesaldo = 0 kan dus niet op het niveau van de individuele kern bekeken worden, en is afhankelijk van het gemeentelijke woonbeleid.

op het programma, waardoor er een bescheiden kans is dat mensen vanuit de overige kernen naar Teuge verhuizen.

- De komende jaren richt de vraag zich met name op het toevoegen van koopwoningen in het goedkope (tot € 200.000) en middeldure segment (€ 200.000 - € 300.000). De markt voor dure koopwoningen (vanaf € 300.000) kent voldoende aanbod in de bestaande voorraad. Het toevoegen van nieuwbouw kan een positieve bijdrage leveren voor het aanbieden van betaalbare woningen in de gemeente Voorst.

Om de afzetbaarheid van nieuwbouw in Teuge te vergroten geven wij het volgende advies.

- De kwaliteiten van de kern moeten goed voor het voetlicht gebracht worden in een marketing-campagne: rust, ruimte, groen, veiligheid en een kindvriendelijke omgeving. Dit zijn kwaliteiten die vaak nog onbekend zijn. De aantrekkelijkheid van het stedenbouwkundige ontwerp is zeker een pluspunt en speelt goed in op de kernkwaliteiten van het dorp.
- Van groot belang is dat de nieuwbouw gedoseerd op de markt wordt gebracht. Belangrijk hierbij is flexibiliteit, door steeds de markt aan te voelen en op in te spelen. Dit kan betekenen dat de fasering niet in vaste aantallen per jaar is uit te drukken. Maatwerk is het uitgangspunt bij de daadwerkelijke fasering, en het op de markt brengen van nieuwbouwwoningen. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag vergt dit een ruimer bestemmingsplan. Wat gelet op de markt en concurrentie niet voor 2020 gerealiseerd wordt, resteert voor de periode na 2020. De flexibiliteit betreft dus niet alleen de doelgroepen, maar ook de fasering.
- Het strekt tot aanbeveling om (zeker op de korte termijn) meer woningen in het goedkope en het middeldure segment te realiseren. Hierbij is het belangrijk dat het prijsniveau ook op kwaliteit scherp concurrerend is met de prijsniveaus van nieuwbouwwoningen die worden aangeboden in onder andere De Schaker (Twello) en Zuidbroek (Apeldoorn).
- Particulier opdrachtgeverschap lijkt kansrijk, gelet op de ervaringen uit het verleden. Het is wel belangrijk dat de aangeboden kavels voor een betaalbare prijs worden aangeboden. De kansen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is minder goed in te schatten, omdat er nog geen ervaringen mee opgedaan zijn. Gelet op de zelfbouwcultuur in Teuge en de behoefte aan nieuwbouw in lagere prijsklassen, zou dit zeker een goede optie zijn.