

Gemeente Voorst



Nieuwbouw Terwolde

Onderbouwing woningbehoefte locatie Dorpszicht

11 september 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 11 september 2014

TITEL Marktonderzoek Terwolde

ONDERTITEL Onderbouwing woningbehoefte locatie Dorpszicht

OPDRACHTGEVER Gemeente Voorst

AUTEUR(S) Jeroen Wissink (Companen)

PROJECTNUMMER 285.106

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



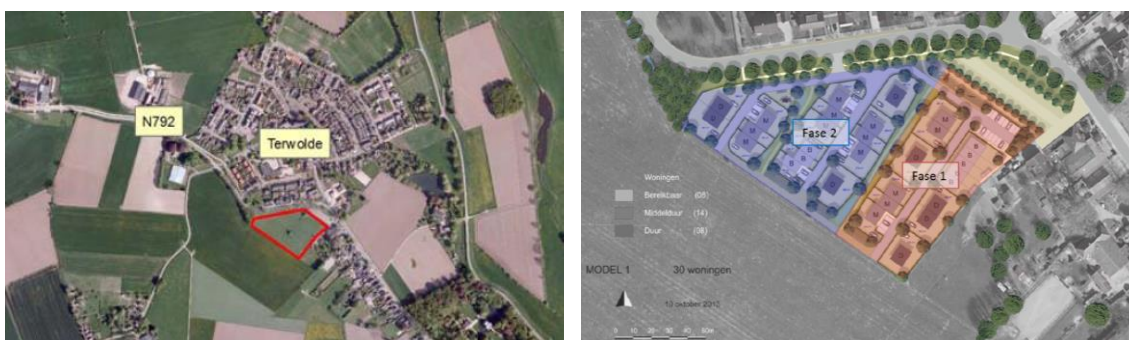
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en onderzoeksopzet	1
2	Beleidskaders voor woningbouw	2
2.1	Woonvisie 2011	2
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
3	Locatieanalyse	5
4	Kwantitatieve woningbehoefte	5
5	Concurrentieanalyse	7
5.1	Nieuwbouwplannen	7
5.2	Bestaand aanbod	8
6	Conclusies	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksopzet

De gemeente Voorst heeft plannen voor de bouw van 30 woningen in de kern Terwolde, beter bekend als de locatie Dorpszicht. Op dit moment is er een ontwerpbestemmingsplan in procedure waarin een fasering is opgenomen van 14 woningen tot 2020 (fase 1) en 16 woningen (fase 2) in de periode daarna. Het programma is gedifferentieerd en bestaat uit 8 bereikbare woningen, 14 middeldure woningen en 8 dure woningen. De locatie wordt bij voorkeur ontwikkeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als daar voldoende belangstelling voor is. De locatie is ook aangewezen als pilotproject voor CPO.



Voor een goede onderbouwing van het plan is een nadere analyse gewenst. De onderbouwing van het plan Terwolde moet rekening houden met de autonome behoefte vanuit Terwolde zelf, de totale behoefte in de gemeente Voorst en het beleid dat de gemeente voor ogen heeft.

De centrale onderzoeksvragen van dit onderzoek zijn:

1. Hoe groot is de woningbehoefte in Terwolde in de periode tot en met 2020 en in de periode daarna?
2. Hoeveel woningen zijn noodzakelijk voor de autonome woningbehoefte van Terwolde?
3. Past dit plan in het gemeentelijke woonbeleid?
4. Past het plan binnen de gemeentelijke en regionale programmering tot en met 2020?

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

- Een beleidsanalyse met als doel om te onderbouwen welke beleidsuitgangspunten vanuit de Woonvisie relevant zijn voor nieuwbouwwontwikkeling in de kern Terwolde.
- Een analyse van de kwantitatieve woningbehoefte.
- 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, woningmarktonderzoek gemeente Voorst 2011, Primos 2012.

2 Beleidskaders voor woningbouw

In dit hoofdstuk gaan we in op de actuele beleidskaders die relevant zijn voor nieuwbouw in Terwolde. Het gaat hierbij om de Woonvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1 Woonvisie 2011

De gemeente Voorst heeft in 2011 haar Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie biedt belangrijke aanknopingspunten voor realisatie van nieuwbouw in Terwolde. Deze belangrijkste uitgangspunten zijn:

Bouwopgave 610 woningen tot 2020 en prognose 2020-2030 van 450 woningen

De gemeente heeft de doelstelling om in de periode 2011 tot 2020 de nieuwbouw van 610 woningen te realiseren. Hierover zijn ook regionale afspraken gemaakt. Het toevoegen van deze woningen is om meerdere redenen noodzakelijk. Allereerst om de groei van de huidige bevolking te kunnen huisvesten. Ten tweede om het woningtekort van de afgelopen jaren in te lopen. Tot slot om te voorkomen dat jongeren de gemeente verlaten vanwege een tekort aan betaalbare woningen. Deze bouwopgave is vastgesteld in de Woonvisie en afgestemd in regionaal verband. In de periode 2020 tot en met 2030 ligt de woningbehoefte op circa 450 woningen (primosprognose).

Regionale afspraken realisatie nieuwbouw locaties Teuge, Terwolde en Klarenbeek

De provincie Gelderland stuurt sterk op het maken van regionale bouwafspraken met haar gemeenten. Naast kwantitatieve aantallen is regionale afstemming over de realisatie van nieuwbouw een belangrijke voorwaarde. Nieuwbouw op de locaties Teuge, Terwolde en Klarenbeek zou betekenen dat de bouwproductie, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen, hoger ligt dan de afgesproken 610 woningen. In bestuurlijk overleg tussen wethouders van Voorst en Apeldoorn, de bestuurder van de regio Stedendriehoek en de gedeputeerde zijn daarom afspraken gemaakt over realisatie van nieuwbouw op deze locaties. Hierbij zijn afspraken gemaakt dat de fasering in het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat dit overeenkomt met het maximaal aantal te bouwen woningen. Daarnaast zoeken de gemeenten Apeldoorn en Voorst elkaar op om hun bouwprogramma onderling af te stemmen. De provincie heeft ingestemd met deze voorwaarden.

Extra aandacht nieuwbouw senioren en startende gezinnen

De woningvoorraad in de gemeente Voorst kenmerkt zich door haar relatief dure woningvoorraad. De prijzen per m² liggen over het algemeen hoger dan in buurgemeenten als Apeldoorn en Deventer. Voor startende gezinnen met een laag, middeninkomen is het daarom niet eenvoudig om een betaalbare woning te vinden. Dit is een groep die in het verleden vaak de gemeente heeft verlaten vanwege gebrek aan passende woonruimte. Nieuwbouw voor senioren biedt mogelijkheden om de doorstroming op gang te brengen. Bij nieuwbouw wil de gemeente Voorst daarom extra aandacht besteden aan woningbouw voor senioren en gezinnen.

Kansen voor starters en middeninkomens vergroten

Om de kansen voor starters en middeninkomens te vergroten wil de gemeente de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad benutten. De verkoop van bestaande huurwoningen levert hier een prima bijdrage toe. Daarnaast is het beleid in de kleine kernen er op gericht om (koop)starters de mogelijkheid te bieden om via (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woning te bouwen. De gemeente ondersteunt dergelijke ontwikkelingen planologisch en denkt mee over de invulling van CPO. Dit geldt in

het bijzonder voor de locatie in Terwolde: deze is aangewezen als pilotproject om CPO in de gemeente te ontwikkelen.

Maatwerk als uitgangspunt

In de kleine kernen is maatwerk een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt gezocht naar een evenwichtig kwalitatief woningbouwprogramma afgestemd op de lokale behoefte. Een belangrijke opgave is om vooral door zelfbouw in de lokale vraag te voorzien. In de huidige opzet van het nieuwbouwplan Dorpszicht is hiervan sprake. De te ontwikkelen woningen spelen in op de lokale behoefte en het plan zal grotendeels door middel van zelfbouw ontwikkeld worden.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is aandacht voor de ontwikkeling van het woningaanbod gewenst. De Ladder voor duurzame verstedelijking biedt het juridische kader voor de toetsing van nieuwbouwplannen. De ladder telt drie treden waar een antwoord op moet worden gegeven:

1. Is er sprake van een regionale behoefte?
2. Als er sprake is van actuele regionale behoefte dan moet worden beschreven of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied van betreffende regio's door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of anderszins.
3. Kan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijke gebied worden gerealiseerd dan moet worden beschreven in hoeverre de voorziene locatie passend ontsloten wordt of kan worden gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

In het kader van deze voorwaarden is het belangrijk om in te gaan op de volgende definities:

- Wat is een woningmarktregio? Op welk geografisch niveau dient afstemming plaats te vinden?
- Wat is de actuele (regionale) woningvraag en wat is de langetermijnbehoefte?
- Aan welk type woonmilieus is behoefte? Zijn deze binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen?

In deze analyse gaan we in op het 'volkshuisvestelijke' aspect van de ladder en beschrijven we de actuele woningbehoefte in Terwolde, het geografisch niveau waarbinnen afstemming plaats dient te vinden en aan welk type woonmilieus behoefte is.

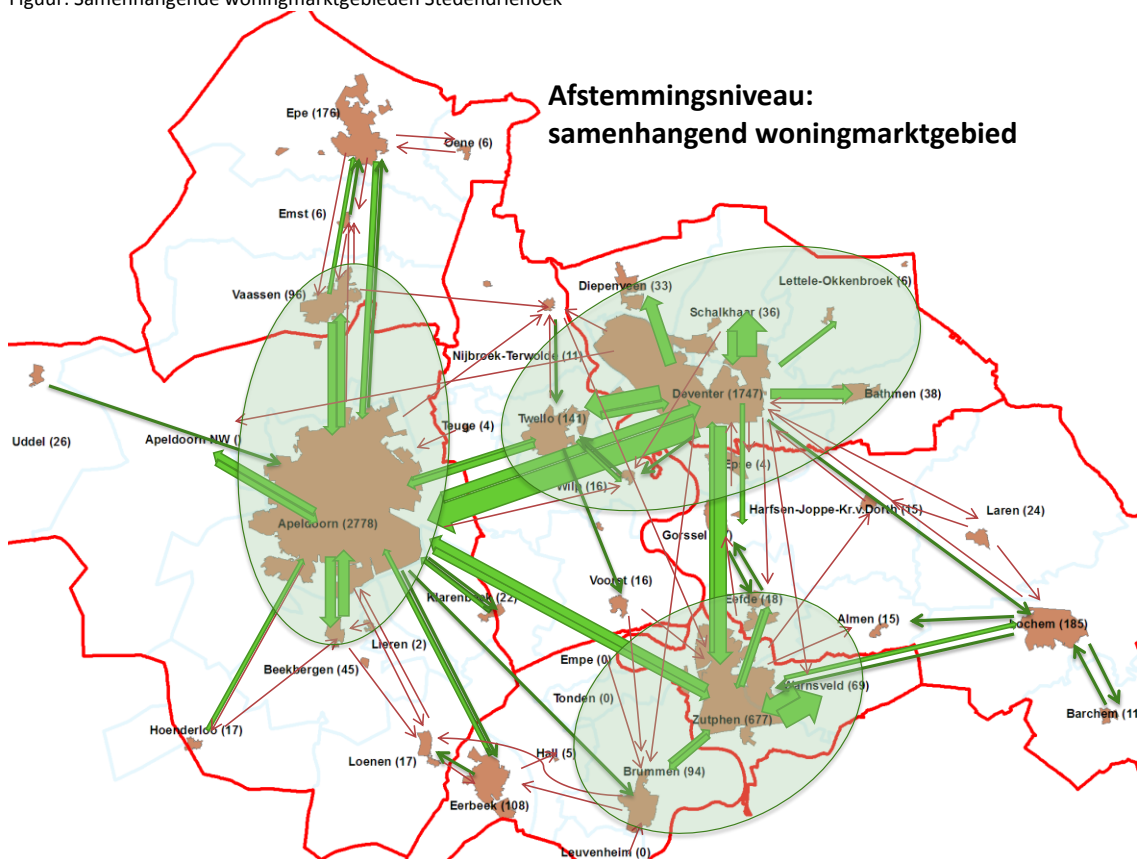
Afstemming binnen de Stedendriehoek

In regionaal verband wordt er gewerkt aan het formuleren van een woonagenda in de Stedendriehoek. Deze woonagenda benoemt doelen, opgaven en aanpak van regionale samenwerking op het vlak van wonen. Een belangrijk onderdeel van deze agenda is de afstemming van woningmarktregio's, ofwel geografisch samenhangende woningmarktgebieden.

Om samenhangende woningmarktgebieden te identificeren is uitvoerig onderzoek gedaan naar verhuisrelaties tussen kernen en gemeenten in de regio. Voor de gemeente Voorst geldt dat de meeste verhuisbewegingen binnen de gemeente zelf plaatsvinden. Wanneer er wordt ingezoomd op relaties tussen kernen onderling, dan is geconstateerd dat er tussen Deventer en Twello een sterke relatie bestaat. Op basis van deze analyse is het woningmarktgebied Deventer en omliggende kernen (Twello, Diepenveen, Schalkaar en Bathmen) in regionaal verband vastgesteld als 'woningmarktgebied'.

Zoomen we echter in op de nieuwbouw in Terwolde, dan constateren we dat er geen directe relatie is tussen de kern en de directe buurgemeenten. Er is wel een verhuisrelatie tussen Terwolde en Twello. Ook constateren we dat de nieuwbouwcapaciteit de lokale behoefte van de kern Terwolde niet overstijgt. Hier gaan we in de volgende hoofdstukken verder op in.

Figuur: Samenhangende woningmarktgebieden Stedendriehoek



bron: Cendris, bewerking Companen

De bovenstaande figuur geeft inzicht in de geïdentificeerde woningmarktregio's in de Stedendriehoek. Deze woningmarktregio's zijn gebaseerd op basis van historische verhuisbewegingen en vastgesteld binnen regionaal verband.

Belangrijkste conclusies:

- Nieuwbouw in de kern Terwolde past binnen het vastgestelde woonbeleid van de gemeente Voorst. Door nieuwbouw wordt ingespeeld op het faciliteren van de lokale behoefte in de Terwolde. Op de lokale behoefte in Terwolde gaan we in het volgende hoofdstuk dieper in. Daarnaast vergroot het de kansen van starters, gezinnen en middeninkomens op de woningmarkt. Er is sprake van maatwerk en (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een belangrijk element in de ontwikkeling van de locatie.
- Nieuwbouw op de locatie Dorpszicht in Terwolde past binnen de volkshuisvestelijke voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er hoeft geen (verdere) afstemming plaats te vinden, zolang de nieuwbouwproductie in Terwolde de lokale behoefte niet overstijgt en de totale nieuwbouwproductie in Voorst niet boven de gemaakte bouwafspraken ligt. (hier gaan we in het volgende hoofdstuk verder op in)

3 Locatieanalyse

Het dorp Terwolde is een landelijke kern, gelegen aan de IJssel. Het dorp heeft een relatief groot buitengebied. Na Twello is Terwolde samen met Klarenbeek en Voorst een van de grotere dorpen in de gemeente. Er wonen ongeveer 1.130 mensen in de kern Terwolde en ongeveer 1.325 mensen in het buitengebied van Terwolde.

Gevarieerd voorzieningenaanbod passend bij omvang kern

De belangrijkste basisvoorzieningen zijn in het dorp aanwezig. Zo is er een supermarkt, een bakker, een kapsalon en een boerderijwinkel. Daarnaast zijn er enkele eetgelegenheden zoals een aantal restaurants en een snackbar. Ook zijn er enkele specifieke winkels gevestigd voor o.a. woninginrichting, keukens en legerdumpartikelen. Daarnaast is er een tuincentrum gevestigd.

Terwolde kent een divers aanbod aan verenigingen en maatschappelijke voorzieningen. In het dorpshuis zijn verschillende verenigingen en een buitenschoolse opvang (BSO) gehuisvest. Daarnaast is er een basisschool (De Bongerd) en een peuterspeelzaal. In het gezondheidscentrum is een huisarts, een fysiotherapeut en thuiszorg gehuisvest. Bij de plaatselijke sportvereniging Terwolde kan men terecht voor voetbal, volleybal en gymnastiek.

Woningvoorraad: ruime en grote woningen

De kern Terwolde telt ongeveer 460 woningen. De 510 woningen in het buitengebied zijn voornamelijk (woon)boerderijen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit twee-onder-een kap en vrijstaande woningen, alleen in het centrum staan enkele rijwoningen. De afgelopen jaren zijn er geen substantiele nieuwbouwprojecten gerealiseerd in Terwolde. Wel zijn er enkele woningen door middel van zelfbouw gerealiseerd.

4 Kwantitatieve woningbehoefte

Woningbehoefte gemeente Voorst

In de Woonvisie is de woningbehoefte, voor de gehele gemeente Voorst, geraamd op het toevoegen van 610 woningen in de periode 2011 tot en met 2020. Hierbij is rekening gehouden met factoren als inloop van het woningtekort, en het voorkomen dat jonge gezinnen de gemeente verlaten vanwege te lage nieuwbouwproductie.

Tabel 1: Gemeente Voorst. Bevolkings- en huishoudensprognose 2011-2030

Kern	2011	2014	2020	2025	2030	2014-2020	2020-2030
Bevolking	23.700	23.710	23.590	23.630	23.720	-120	130
Huishoudens	9.340	9.590	9.925	10.140	10.270	335	345

Bron: provincie Gelderland 2012

- Prognoses geven aan dat in de periode 2014 tot en met 2020 het aantal inwoners in de gemeente Voorst afneemt met ongeveer 120 personen, om in de periode 2020 tot en met 2030 weer te groeien met circa 130 personen.

- Volgens de prognose zal het aantal huishoudens in de komende jaren nog wel toenemen. In de periode 2014 tot en met 2020 gaat het om een geprognoseerde groei van 335 huishoudens, en in de periode 2020-2030 om nog eens 345 huishoudens.

Woningbehoefte kern Terwolde

Op basis van de gemeentelijke woningbehoefte is de woningbehoefte berekend voor Terwolde. Dit hebben we gedaan door de huidige leeftjidsverdeling van de bevolking van Terwolde te vertalen naar de ontwikkeling die in de gemeentelijke prognose naar voren komt. Hierbij houden we rekening met de totale bevolkings- en huishoudensontwikkeling van de gemeente Voorst en de specifieke leeftjidsopbouw van de kern Terwolde. Gelet op de omvang van het buitengebied hebben we de woningbehoefte uitgewerkt voor Terwolde inclusief buitengebied en exclusief buitengebied.

- De woningbehoefte in de kern Terwolde (exclusief buitengebied) bedraagt ongeveer 25 woningen in de periode tot 2020, en ongeveer 30 woningen in de periode 2020 tot en met 2030. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.
- De woningbehoefte in het buitengebied bedraagt tot 2020 ongeveer 25 woningen, en nog eens 30 woningen in de periode daarna. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.

Het toevoegen van 14 woningen in de periode tot en met 2020 lijkt daarmee haalbaar, en is tevens noodzakelijk om de groei van de lokale behoefte op te vangen. Dit past binnen de behoefte van zowel Terwolde inclusief buitengebied als exclusief buitengebied. Ook de realisatie van 16 woningen in de periode na 2020 past binnen de woningbehoefte afkomstig uit Terwolde.

Vraag afkomstig vanuit de kern zelf

Voor de kern Terwolde geldt dat de woningbehoefte voornamelijk voortkomt uit de kern zelf, of van mensen die een binding hebben met de kern. Bij deze laatste groep gaat het vooral om jongeren die de kern hebben verlaten, en op latere leeftijd de wens hebben om terug te keren. De analyse van verhuisbewegingen in het verleden ondersteunt deze conclusie.

Kwalitatieve behoefte

Bij het inspelen op de lokale behoefte is het niet alleen van belang dat gekeken wordt naar de kwantitatieve behoefte (aantallen), maar ook naar de kwalitatieve behoefte. Stel: een nieuwbouwplan bestaat enkel uit woningen in het dure segment, en de lokale vraag ligt juist in goedkope of middeldure woningen dan zal het realiseren van nieuwbouw lastig zijn.

In 2011 is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd als onderbouwing voor het opstellen van de Woonvisie. Dit woningmarktonderzoek biedt belangrijke aanknopingspunten voor het bepalen van de kwalitatieve woningvraag. De belangrijkste richtingen zijn:

- Vanwege de relatief dure woningvoorraad in de gemeente Voorst ligt de kwalitatieve behoefte voornamelijk in het toevoegen van goedkope rij- en hoekwoningen tot €200.000 en twee-onder-een kapwoningen tot ongeveer €300.000. Naar verwachting zal er op termijn ontspanning ontstaan in de dure segmenten boven de €300.000.
- Hoewel we in deze analyse niet te diep in gaan op de kwalitatieve woningbehoefte lijkt het voorgestelde programma van 8 bereikbare woningen, 14 middeldure woningen en 8 dure woningen daarmee aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.

Vraag naar CPO

Op dit moment zijn er nog geen concrete voorbeelden van CPO in de gemeente Voorst, waardoor het lastig in te schatten is hoe groot de behoefte naar CPO daadwerkelijk is. Toch is er, gelet op de

zelfbouwcultuur in de gemeente, de verwachting dat er zeker mogelijkheden zijn voor nieuwbouw in CPO-verband. Bij ontwikkelen via CPO is het essentieel dat de begeleiding goed is, en de randvoorwaarden helder worden gecommuniceerd. Het gaat hierbij om de afstemming van het verwachtingspatroon over bijvoorbeeld de ontwikkelperiode (tijd) en de financiële aspecten bij ontwikkeling.

Belangrijkste conclusies:

- De woningbehoefte in de kern Terwolde (exclusief buitengebied) bedraagt ongeveer 25 woningen in de periode tot 2020, en ongeveer 30 woningen in de periode 2020 tot en met 2030. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.
- De woningbehoefte in het buitengebied bedraagt tot 2020 ongeveer 25 woningen, en nog eens 30 woningen in de periode daarna. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.
- De vraag naar woningen uit Terwolde komt sterk uit de kern zelf, of van mensen met een binding met Terwolde. Het gaat hier om jongeren die de kern hebben verlaten, en mogelijk weer willen terug keren.
- Het programma van 8 bereikbare woningen, 14 middeldure woningen en 8 dure woningen lijkt aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.
- Gelet op de zelfbouwcultuur in de gemeente, en met name in de kleinere dorpen, lijken er mogelijkheden te liggen voor ontwikkeling van nieuwbouw via CPO. Het is echter lastig om in te schatten hoe groot de vraag daadwerkelijk is.

5 Concurrentieanalyse

In dit hoofdstuk inventariseren we het potentieel concurrerende aanbod voor het woningbouwplan in Terwolde. Hierbij kijken we zowel naar nieuwbouw in de overige kernen, en naar het huidige bestaande aanbod op de koopmarkt.

5.1 Nieuwbouwplannen

Voor ontwikkeling van nieuwbouw en de afzetbaarheid van woningen is het van belang om te kijken hoe groot het totale aanbod aan nieuwbouwplannen in Voorst is. Daarnaast maken we een inschatting van de mate waarin deze plannen concurrerend zijn voor de locatie Dorpszicht.

Tabel: Nieuwbouwplannen 2014-2020-2030 (harde en zachte plannen)

Kern	Plannaam	2014-2020	2020-2030	Concurrentie
Terwolde	Locatie Dorpszicht	14	16	N.v.t.
Twello	De Schaker	147	173	Sterk
De Vecht	Uitbreidingsplan	12	-	Beperkt
Wilp-Achterhoek	Uitbreidingsplan heel onzeker	12	15	Nauwelijks
Klarenbeek	Uitbreidingsplan	21	30	Nauwelijks
Teuge	Teuge-Oost	30	50	Beperkt
Nijbroek	Uitbreidingsplan	14	-	Sterk
Totaal		250	284	

Bron: Gemeente Voorst, juni 2014

In de periode tot en met 2020 staan er ongeveer 250 woningen geprogrammeerd in de gemeente Voorst. De nieuwbouw concentreert zich in twee grote plannen: De Schaker en Teuge-Oost. Daarnaast

zijn er in verschillende dorpen plannen voor kleine uitbreiding, passend bij de omvang van de betreffende dorpen (bijv. Nijbroek, De Vecht). Het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente Voorst sluit in kwantitatieve zin goed aan op de woningbehoefte.

Plannen die potentieel concurrerend zijn voor de locatie Dorpszicht zijn nieuwbouw in Twello en Nijbroek.

- Gelet op haar ligging is Terwolde sterk gericht op Twello. Als er geen nieuwbouw zou plaatsvinden in Terwolde, dan is nieuwbouw in Twello een interessant alternatief voor huishoudens uit Terwolde. Gelet op de omvang van het planaanbod in zowel Terwolde als Twello is de verwachting dat dit geen problemen op zal leveren. Er is in beide kernen namelijk geen sprake van een overcapaciteit aan nieuwbouwplannen. Hierdoor is het risico dat beide plannen te sterk met elkaar gaan concurreren om dezelfde kopers beperkt.
- Nijbroek heeft vanwege haar ligging weer een sterke binding met Terwolde, en is potentieel concurrerend met het plan Dorpszicht. Gelet op de omvang van de plannen: 14 woningen in Terwolde en 14 woningen Nijbroek is de verwachting dat ook dit geen problemen op zal leveren. Beide plannen passen namelijk binnen de kwantitatieve behoefte van zowel Terwolde als Nijbroek. Ook hier is de verwachting dat de markt dit aankan.

Concurrerende nieuwbouwprojecten buiten de gemeente

Uit de analyse van de woningmarktrelaties blijkt dat nieuwbouwaanbod in de bijvoorbeeld Deventer, Apeldoorn of Epe weinig tot geen concurrerend effect heeft op nieuwbouwproductie in de kern Terwolde. Zeker omdat het in Terwolde gaat om toevoeging van een beperkt aantal woningen, dat past binnen de lokale woningbehoefte.

5.2 Bestaand aanbod

In de onderstaande tabel is een samenvatting van het huidige te koop staande woningen weergegeven. Het aanbod in de bestaande voorraad is (op termijn) concurrerend met nieuwbouwontwikkelingen en geeft een beeld van de samenstelling van de huidige woningvoorraad in Terwolde.

Tabel 2: Bestaand aanbod te koop staande woningen Terwolde

Kern	Aantal	Woonopp.	Kavelopp.	Vraagprijs	Prijs/m2
Rijwoning	3	80 tot 100 m2	150 tot 600 m2	€ 170 tot 200.000	€ 2.000 tot 2.400 / m2
2-1 kapwoning	4	105 tot 125 m2	250 tot 450 m2	€ 235 tot 280.000	€ 2.025 tot 2.650 / m2
Vrijstaand	22	100 tot 300 m2	350 tot 10.000 m2	€ 270 tot 700.000	€ 1.800 tot 3.100 / m2
Vrije kavel	3	nvt	490 tot 535 m2	€ 110 tot 195.000	€ 225 tot 365 /m2

Bron: Funda, juni 2014

- Wat opvalt is dat er met name grote, ruime vrijstaande woningen te koop staan in Terwolde. Hiervan staat een deel in de kern zelf (ca 50%), maar ook een deel in het buitengebied (ca 50%) van Terwolde. Veel van de vrijstaande woningen in het buitengebied zijn woonboerderijen.
- Een groot deel van het huidige aanbod is niet bereikbaar voor starters of gezinnen met een modaal inkomen. De vraagprijs ligt hoog, en op korte en lange termijn spelen de kosten voor onderhoud een belangrijke rol.
- Daarentegen is het aanbod rij- en twee-onder-een kapwoningen beperkt. De rijwoningen hebben een vraagprijs tussen de €170.000 en €200.000, en de twee-onder-een kapwoningen een vraagprijs tussen de €235.000 en €280.000. Het aanbod laat zien dat vooral het goedkope en het middensegment in Terwolde beperkt aanwezig is, en dat hier toevoeging gewenst is.

Belangrijkste conclusies

- In het huidige woningbouwprogramma staan in de periode tot en met 2020 ongeveer 250 woningen geprogrammeerd. Op basis van het huidige woningbouwprogramma lijkt er geen sprake te zijn van overcapaciteit in de gemeente Voorst. Plannen die potentieel concurrerend zijn voor de locatie Dorpszicht zijn nieuwbouw in Nijbroek en nieuwbouw in Twello. Gelet op het aantal woningen is de verwachting echter dat dit geen probleem op zal leveren.
- Het huidig aanbod in de bestaande woningvoorraad laat zien dat er met name grote, ruime vrijstaande woningen te koop staan in Terwolde. Het aanbod aan goedkope en middeldure woningen is in Terwolde beperkt aanwezig.

6 Conclusies

Het realiseren van nieuwbouw op de locatie Dorpszicht in Terwolde lijkt haalbaar. Dit geldt zowel voor fase 1 (14 woningen tot 2020) als fase 2 (16 woningen na 2020).

- De woningbehoefte in de kern Terwolde (exclusief buitengebied) bedraagt ongeveer 25 woningen in de periode tot 2020, en ongeveer 30 woningen in de periode 2020 tot en met 2030. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.
- De woningbehoefte in het buitengebied bedraagt tot 2020 ongeveer 25 woningen, en nog eens 30 woningen in de periode daarna. In totaal circa 55 woningen in de periode tot en met 2030.
- Het voorgestelde programma van 30 woningen valt ruim binnen de lokale behoefte vanuit Terwolde. Het realiseren van deze woningbouw is noodzakelijk om de groei van de huidige bewoners van Terwolde te kunnen huisvesten. De verwachting is dan ook dat de vraag naar nieuwbouw op de locatie Dorpszicht voornamelijk afkomstig is vanuit de kern zelf, of van mensen met een (sterke) binding met Terwolde. Het huidige programma van 8 bereikbare, 14 middeldure en 8 dure woningen lijkt aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.
- De gemeente Voorst heeft in haar Woonvisie vastgelegd om in de periode tot en met 2020 610 woningen te realiseren. Daarnaast heeft de gemeente in regionaal verband aanvullende woningbouwafspraken gemaakt over realisatie van nieuwbouw in de kernen Teuge, Terwolde en Klarenbeek. Deze regionale afstemming is goedgekeurd door de provincie Gelderland.
- Nieuwbouw in de kern Terwolde past binnen het vastgestelde woonbeleid van de gemeente Voorst. Door nieuwbouw wordt ingespeeld op het faciliteren van de lokale behoefte in de Terwolde. Het vergroot de kansen van starters, gezinnen en middeninkomens op de woningmarkt. Er is sprake van maatwerk (kwantitatief) en (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een belangrijk element in de ontwikkeling van de locatie.
- Ook past nieuwbouw op de locatie Dorpszicht binnen de volkshuisvestelijke voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er hoeft geen (verdere) afstemming plaats te vinden, zolang de nieuwbouwproductie in Terwolde de lokale behoefte niet overstijgt en de totale nieuwbouwproductie in Voorst niet boven de gemaakte bouwafspraken ligt. Het betreft hierbij zowel de afspraken uit de Woonvisie en de aanvullende afspraken over nieuwbouw in Teuge, Terwolde en Klarenbeek.
- Op basis van het huidige, gemeentelijke woningbouwprogramma lijkt er geen sprake te zijn van overcapaciteit. Plannen die potentieel concurrerend zijn voor de locatie Dorpszicht zijn nieuwbouw in Nijbroek en nieuwbouw in Twello. Gelet op het aantal woningen is de verwachting echter dat dit geen probleem op zal leveren.

- Het huidig aanbod in de bestaande woningvoorraad laat zien dat er met name grote, ruime vrijstaande woningen te koop staan in Terwolde. Het aanbod aan goedkope en middeldure woningen is in Terwolde beperkt aanwezig. Realiseren van woningbouw in deze segmenten is aan te raden.