

memo

aan: B.V. Stichts Beheer

t.a.v.: Gerard Heuvelman

kenmerk: DETE/80108.03

datum: 16 november 2015

betreft: memo ladder voor duurzame verstedelijking Castor Veenendaal

Inleiding

Het plan 'Castor' betreft een woningbouwontwikkeling in de kern Veenendaal. Het betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied waar zich momenteel nog een hoveniersbedrijf en het hoofdkantoor van Ginkel Groep bevinden. Deze beide functies worden verplaatst, waarmee de locatie vrijkomt voor herontwikkeling met een woningbouwplan, aansluitend op de omringende woonwijken.

De planvorming van het plan Castor loopt sinds 2005. In 2014 is een concept voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Castor' opgesteld. Hierna is besloten het inrichtingsplan enigszins aan te passen. Als gevolg van deze aanpassingen dient het concept voorontwerpbestemmingsplan op enkele aspecten aangepast en aangevuld te worden. Gezien de huidige stand van de wet- en regelgeving is het ook gewenst invulling te geven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Middels deze memo wordt hieraan invulling gegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- Trede 1: Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
- Trede 2: Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan

- moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
- Trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In de handreiking zijn deze treden als volgt weergegeven:



Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

In de navolgende subparagrafen is een toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking opgenomen.

Trede 1: Regionale behoefte?

Beleid

Provincie

In de op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier zijn de steden en dorpen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te recreëren en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren.

In de PRS staat vermeld dat gemeente Veenendaal de opgave heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren. Vermeld is dat dit stedelijk programma voor Veenendaal geheel via inbreiding kan worden gerealiseerd.

Provinciale Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling (2012)

Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog. Veranderingen op gebied van bevolkingssamenstelling, huishoudenverdunding extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg hebben grote gevolgen voor de vraag naar woningen. Betere afstemming van vraag en aanbod is nodig. De woningmarkt heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een kopersmarkt, waarbij woonconsumenten steeds meer keuzevrijheid willen en sterkere woonwensen hebben. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop projecten worden ontwikkeld. Bewoners willen en hebben meer invloed op hun woonomgeving en de woning. Dit geldt voor vrijwel alle doelgroepen.

Regio Foodvalley

Veenendaal is één van de deelnemende gemeenten aan het samenwerkingsverband Regio FoodValley. In 2012 is in opdracht van de Regio FoodValley door Companen een rapport gemaakt over de geplande bouwproductie in de verschillende gemeenten van de Regio FoodValley. In het in oktober 2012 uitgebrachte rapport "Inventarisatie en probleemanalyse, Eerste stap naar regionaal woningbouwprogramma?" komt naar voren dat voor de regio FoodValley als geheel, niet gesproken kan worden van een samenhangend woningmarktgebied.

Wel wordt geconstateerd dat gemeenten een sterke relatie hebben met directe buurgemeenten binnen de regio. Met name Ede heeft een relatief sterke relatie met gemeenten binnen de FoodValley, waarbij relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Ede, Barneveld, Veenendaal en Wageningen. De gemeenten Nijkerk en Scherpenzeel zijn daarentegen meer georiënteerd op gemeenten buiten de regio. Nijkerk is vanwege haar ligging sterk georiënteerd op Amersfoort, en Scherpenzeel op andere gemeenten binnen de provincie Utrecht. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het niet nodig is om uitgangspunten op te stellen voor een regionaal afstemmingsprogramma.

Gemeente

Er zijn in de afgelopen jaren meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten op- en vastgesteld over de woningbehoeften. Hieronder volgt een opsomming van en toelichting op de meeste actuele en relevante documenten.

Structuurvisie Veenendaal (2009)

Om te kunnen voorzien in de opvang van de eigen en de regionale woningbehoefte zijn er nieuwe woningbouwlocaties nodig.

- Bouwen voor eigen behoefte

Uitgaande van de autonome groei van zal Veenendaal in de periode 2015 –2030 groeien naar 73.260 inwoners. In deze variant is na 2015 een tempo van gemiddeld 150 woningen per jaar nodig om de "eigen behoefte" te kunnen opvangen. Dit leidt tot 31.200 woningen in 2030 (in 2015 zijn dit er 28.933). De thans bekende bouwplannen voorzien in de bouw van 5.700 woningen. Er is voor de periode 2015-2030 nog behoefte aan ruimte voor de bouw van 585 woningen.

- Voortzetting provinciale opvangtaak als regionale opvangkern

Er wordt van uitgegaan dat ook na 2015 de regionale opvangtaak gehandhaafd blijft. Dit leidt tot het bouwen van 165 woningen per jaar extra; bovenop het aantal woningen dat noodzakelijk is voor de opvang van de 'eigen behoefte'. De woningvoorraad zal dan groeien naar circa 33.700. Uitgaande van deze groei zal Veenendaal in het jaar 2030 ruim 6.000 inwoners meer tellen dan in de voorgenoemde variant. Het aantal inwoners zal dan uitkomen op 79.450. De thans bekende bouwplannen voorzien in de bouw van 5.700 woningen. Uitgaande van de groei en de bijbehorende woningbehoefte uit de prognose zal deze restcapaciteit in 2019 volledig zijn benut. Vanaf 2019 tot 2030 zijn dan nog zo'n 3.000 woningen noodzakelijk.

Nota Wonen 2013

In de nota zijn drie punten opgenomen die niet moeten gebeuren. In de eerste plaats is dat het bijbouwen van appartementen, omdat hierin al met de bestaande bouwplannen in combinatie met de bestaande voorraad en aanbod wordt voorzien.

In de tweede plaats moeten er geen dure grondgebonden woningbouwplannen bijkomen. De bestaande voorraad en de bestaande bouwplannen bieden hierin eveneens voldoende aanbod.

In de derde plaats wordt in de nota vastgesteld dat er wel degelijk sprake is van een hoge verhuisbehoefte in Veenendaal en dat gelet daarop toekomstige bouwplannen niet definitief moeten worden afgewezen.

Zodra het vertrouwen op de woningmarkt is teruggekeerd, moeten nieuwe woningbouwplannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Wonen in Veenendaal 2013

In de periode november 2013 – januari 2014 is in Veenendaal een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente Veenendaal wil namelijk graag weten hoe de woontevredenheid, verhuiscapaciteit en woonwensen van haar inwoners eruit ziet. Hiermee kan vervolgens rekening worden gehouden bij het realiseren/aanpassen van het aanbod in Veenendaal. Het onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau van de gemeente Ede (Strategie & Onderzoek).

De probleemstelling van het onderzoek luidde: *Hoe ziet de Veenendaalse woningbehoefte er de komende jaren uit per wijk?*

Enkele belangrijke conclusies van dit onderzoek zijn:

- Veenendalers zijn erg tevreden met hun woning. De tevredenheid is het grootst onder bewoners van de wijken Zuidoost, West, Noordwest en Noordoost, koopwoningen en vrijstaande woningen/bungalows.
- Onder de Veenendalers die binnen de gemeente willen verhuizen zijn vooral West, Zuidoost en het Centrum geliefde wijken. Buiten Veenendaal zijn vooral de regio en het westen van Nederland in trek.
- Verhuiscapaciteit waarbij studie of werk de verhuisreden is, oriënteren zich grotendeels buiten Veenendaal. Vormt gezondheid of behoefte aan zorg de verhuisreden, dan wordt bijna altijd binnen Veenendaal gezocht.
- In Veenendaal is vraag naar een mix van tussen- / hoekwoningen, twee-onder-éénkapwoningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.
- De woningbehoefte van senioren wijkt wel wat af van de jongere doelgroepen. Onder 55-plussers zijn vooral appartementen en seniorenwoningen in trek, relatief vaak in de huursector.

Woonvisie 2014-2019

In deze nota wordt de behoefte aan de huidige bouwplannen bevestigd, mede gebaseerd op de prognose voor groei van het aantal inwoners van Veenendaal. Dit heeft geleid tot de conclusie dat er geen overcapaciteit van bouwplannen bestaat voor de lange termijn.

In deze Woonvisie is als centrale visie op wonen in Veenendaal aangemerkt:

"De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich uitsluitend uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus."

Als actuele uitgangspunten van het beleid zijn onder meer aangemerkt:

- tot 2040 wordt in de provincie Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog;
- door individualisering en vergrijzing neemt het aantal huishoudens ook de komende jaren sneller toe dan het aantal inwoners. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte, maar ook bijvoorbeeld voor voorzieningen en mobiliteit;
- door toepassing van hogere bebouwing is het mogelijk de beschikbare ruimte beter te benutten.

In de Woonvisie wordt verwezen naar de groeimogelijkheden voor de regio Zuid-Oost Utrecht die blijken uit de Woningmarkt Monitor van de provincie Utrecht. Zo geldt allereerst dat voor de regio Zuid-Oost sprake is van een toename van het aantal huishoudens tot 2040 van ca. 16.000. In deze monitor blijkt ook dat er nog flinke groei zit in de behoeften ten opzichte van de reeds bekende plannen.

Projectenboeken 2012, 2013 en 2014

De Projectenboeken geven jaarlijks een verantwoording van- en vooruitblik op de woningbouwprojecten in de gemeente Veenendaal. Aan de projectenboeken liggen woningbouwprognoses ten grondslag. Uit de vergelijking tussen de huishoudensprognoses en het aanbod aan nieuwe woningen blijkt dat er vanaf 2018 sprake zal zijn van een beperkt tekort aan nieuwe woningen.

Conclusie

Uit hiervoor genoemde rapporten blijkt ten eerste dat er een behoorlijke woningbouwopgave ligt voor de gemeente Veenendaal. In de PRS staat vermeld dat gemeente de opgave heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028; dit zijn er gemiddeld 250 per jaar.

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat de gemeente na 150 woningen per jaar moet bouwen om in de eigen behoefte te voorzien en nog eens 165 woningen per jaar in het kader van de regionale opvangtaak; hiermee ligt de totale woningbouwopgave op 315 woningen per jaar.

Uit de hiervoor genoemde rapporten blijkt verder dat er in de periode tot 2030 nog behoefte zal bestaan aan substantiële uitbreiding van het aantal woningen. De Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht geeft aan dat er nog een flinke groei zit in de behoeften ten opzichte van de reeds bekende plannen. Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat er na 2019 nog zo'n 3.000 woningen noodzakelijk zijn. Ook uit de Projectenboeken blijkt dat er na 2018 sprake zijn van een tekort aan nieuwe woningen.

Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat vanuit de bestaande beleidsstukken er duidelijk sprake is van ruimte in de woningbouwopgave.

Actuele behoefte

Inleiding

Door STEC-groep is een marktonderzoek verricht waarin de actuele behoefte in beeld is gebracht. Hieronder wordt ingegaan op dit onderzoek. Ook is in beperkte mate aanvullende informatie gebruikt, die geen deel uitmaakt van het STEC-groep. Waar dit het geval is, is dit specifiek aangegeven.

Kansrijke doelgroepen

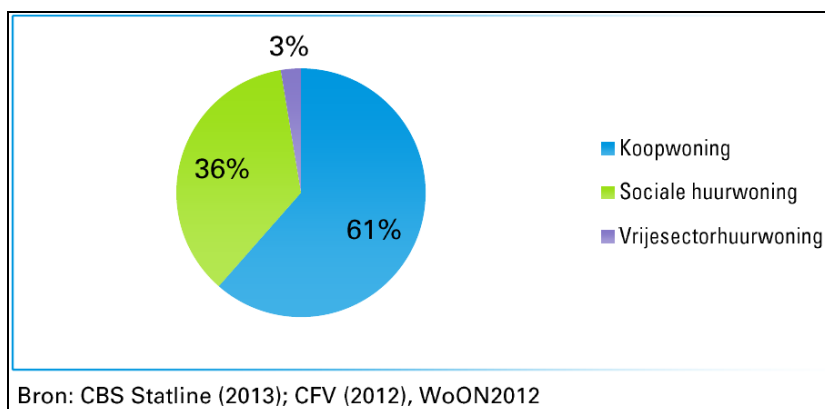
Het project Castor is volgens STEC-groep voornamelijk interessant voor stellen tot 35 jaar, gezinnen en (alleenstaanden en) stellen 35-55 jaar. Het gaat veelal om hoger opgeleide huishoudens die in of nabij het centrum (en de bijbehorende voorzieningen) van Veenendaal willen wonen. Door STEC-groep wordt de volgende argumentatie gegeven:

- Verwacht wordt dat de grondgebonden woningen op deze plek, vooral interesse van jongere stellen en gezinnen. Jongere huishoudens zijn eerder geneigd om te huren en zijn bovendien in relatief hoge mate verhuisgeneigd. Het gaat veelal om starters maar ook doorstarters op de woningmarkt, die snel, betaalbaar en flexibel woonruimte zoeken. Bijvoorbeeld bij uit-huis-gaan, als tussenstap naar een grotere of woning of meer stedelijk gelegen woning of vanwege sociale contacten, werk in Veenendaal of in de bredere regio. Deze doelgroep is stedelijk georiënteerd, hoger opgeleid en kiest bewust voor een vrijesectorhuurwoning.
- Het plan kan ook (alleenstaanden en) stellen van 35-55 jaar aantrekken. Gezien het woningtype verwacht STEC-groep dat voornamelijk stellen geïnteresseerd zijn. Deze doelgroep wordt aangetrokken door een aantrekkelijk, onderscheidend woonmilieu en product in combinatie met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
- Voor alleenstaanden en stellen van 55-74 jaar en 75 jaar en ouder is het product in mindere mate geschikt: zij kiezen vaak voor een appartement of levensloopbestendige woning.

Gezien voorgaande richt de marktstudie van STEC-groep zich met name op de actuele woningbehoefte van stellen tot 35 jaar, gezinnen en (alleenstaanden en) stellen 35-55 jaar.

Bestaande woningvoorraad

Van de totale woningvoorraad in Veenendaal is zo'n 3% een vrijesectorhuurwoning: zo'n 700 woningen. De vrijhuursector is daarmee in Veenendaal minder sterk vertegenwoordigd dan gemiddeld in Nederland, zo'n 4 tot 5%. Veenendaal behoort met haar ligging aan de Utrechtse Heuvelrug, positionering tussen Utrecht en Arnhem uitstraling, werkgelegenheid en voorzieningen tot een aantrekkelijke plek om te wonen.



Figuur: marktaandeel vrijesectorhuur, Veenendaal 2013 (bron: STEC-groep)

Woningbouwproductie

Periode 2010-2014

In de gemeente Veenendaal zijn in de periode 2010 tot en met 2014 in totaal 1.574 woningen opgeleverd, gemiddeld 315 per jaar.

Jaar	Totaal	Waarvan eengezins	Waarvan meergezins	Waarvan koop	Waarvan huur
2008	213	82	131	193	20
2009	150	150	0	150	0
2010	432	169	263	258	174
2011	182	112	70	143	39
2012	335	129	206	151	184
2013	403	198	205	240	163
2014	221	Onbekend			

Bron: Woningmarkt Monitor Provincie Utrecht o.b.v. CBS 2014, ABF Research (2015)

Tabel: gerealiseerde woningen gemeente Veenendaal naar eigendomsvorm (Bron: STEC-groep)

Periode 2015-2020

Voor de periode 2015 tot en met 2020 staan gemiddeld zo'n 360 woningen per jaar gepland. De locatie Castor is hierbij overigens met 86 woningen in de actuele gemeentelijke woningbouwplanning opgenomen. Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2020 is een volgens STEC-groep vrij realistisch aantal, gezien de totale woningvoorraad (circa 25.500).

Een groot deel van de plannen landt in Veenendaal-Oost, de uitleglocatie van de gemeente Veenendaal. Hoewel hier ook (vrijesector)huurwoningen worden gerealiseerd, vindt STEC-groep dit woonmilieu minder aantrekkelijk en dus in zeer beperkte mate concurrerend met de locatie Castor.

Planning	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020	2020-2030
Veenendaal-Oost	120	140	190	210	226	226	886	1.300
Overige projecten	287	314	268	127	39	14	1275	257
Totaal	407	454	458	337	265	240	2.161	1.557

Bron: Gemeente Veenendaal (2015)

Tabel: nieuwbouwplanning gemeente Veenendaal (alle woningtypen) (Bron: STEC-groep)

Er is geen inzicht in de kwalitatieve nieuwbouwplanning.

Bevolkingsontwikkeling¹

De verwachting van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens in Veenendaal, is volgens het CBS als volgt:

	Onderwerpen	Totale bevolking	Bevolking naar leeftijd		
			0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
Regio's (situatie 2011)	Perioden				
Veenendaal	2015	63.800	16.700	36.600	10.500
	2020	65.800	16.500	36.800	12.400
	2025	67.000	15.800	36.900	14.300
	2030	68.300	15.800	36.500	16.000
	2035	68.000	15.600	34.900	17.500
	2040	68.400	15.800	34.100	18.500

Bevolkingsprognose Veenendaal (bron: CBS)

	Onderwerpen	Totaal	Eén-persoons huishouden	Paren	Eénouder huishouden	Overig
Regio's (situatie 2011)	Perioden					
Veenendaal	2015	26.600	8.300	16.700	1.500	200
	2020	28.100	9.100	17.300	1.500	200
	2030	30.400	10.700	18.000	1.500	200
	2040	30.700	11.400	17.600	1.500	200

Huishoudensprognose Veenendaal (bron: CBS)

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er in 2030 in totaal 30.400 huishoudens verwacht worden. In relatie met het aantal van 68.300 inwoners betekent dit dat in 2030 de gemiddelde omvang van een huishouden 2,25 personen bedraagt.

Voor dit aantal huishoudens is in deze periode een toename van het aantal woningen noodzakelijk van 4.280 woningen. Dit zijn gemiddeld 285 woningen per jaar.

¹ Deze informatie staat niet in het rapport van STEC-groep

Huishoudentoeename en verhuisgeneigdheid

Het project Castor is zoals gesteld voornamelijk interessant voor stellen tot 35 jaar, gezinnen en (alleenstaanden en) stellen 35-55 jaar. Om die reden is door STEC-groep met name onderzocht wat de kwantitatieve behoefte is van deze doelgroep. Door STEC-groep zijn de huishoudenstoename en -afname op basis van de Primos-prognose 2015 beoordeeld. Ook is de verhuisgeneigdheid met de voorkeur voor een grondgebonden vrijesectorhuurwoning van bestaande huishoudens bepaald op basis van WoON2012. Dit leidt tot de volgende tabel:

Doelgroep	Huishoudens 2015	Huishoudens- ontwikkeling 2015-2020	Jaarlijks verhuisd	Voorkeur grondgebond en woningen	Totale jaarlijkse potentiële vraag ggg VSH-woning
Alleenstaanden <25 jaar	530	580	25 - 30%	+/-	5 tot 10
Alleenstaanden 25-35 jaar	1.350	1.180	25 - 30%	+	15 tot 20
Stellen <35 jaar	1.270	1.090	20 - 25%	++	15 tot 20
(1-ouder) gezinnen	10.070	10.250	10 - 15%	++	45 tot 50
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	3.150	3.350	10 - 15%	+	20 tot 25
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	6.680	7.320	5 - 10%	+/-	30 tot 35
Huishoudens 75 jaar en ouder	2.970	3.460	5 - 10%	-	5 tot 10
Totaal	26.010	27.230	25 - 30%		135 tot 170

Bron: ABF Research (2015), WoON2012. Bewerking Stec Groep (2015). Cijfers afgerond op tientallen.

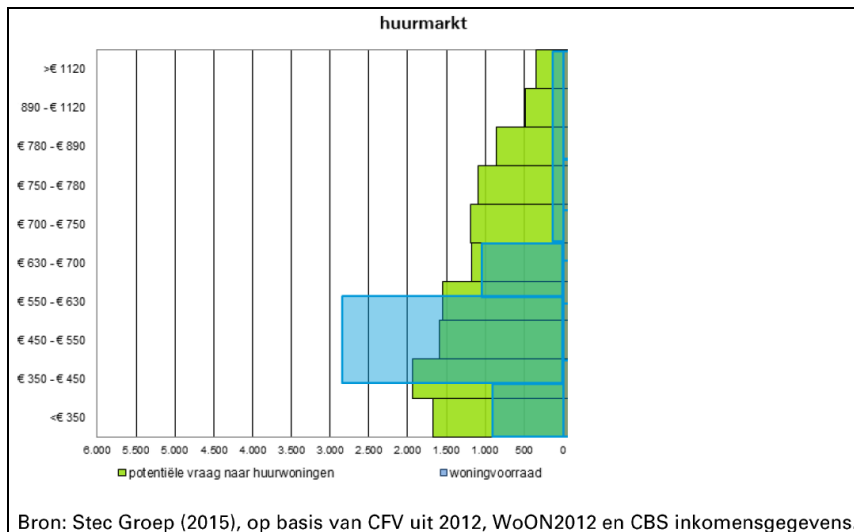
Tabel: indicatie potentiële vraag grondgebonden vrijesectorhuurwoningen per jaar van verhuisgeneigde huishoudens en door huishoudensontwikkeling gemeente Veenendaal (bron: StecGroep)

Het volgende kan worden geconcludeerd:

- Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de periode 2015 - 2020 met circa 1.200 huishoudens, wat neerkomt op zo'n 240 huishoudens per jaar. Dit komt globaal overeen met de cijfers van het CBS; deze gaan uit van een huishoudenstoename van 285 huishoudens per jaar.
- De huishoudensgroei is niet gelijkmatig verdeeld over de doelgroepen. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt de komende jaren af. Zowel de 55- als 75-plushuishoudens groeien de komende jaren zeer sterk: er komen ruim 600 55-plushuishoudens bij tot 2020. Het aantal 75-plushuishoudens groeit in diezelfde periode met circa 500. De groei wordt daarnaast voor een deel veroorzaakt door de gezinnen en alleenstaanden en stellen 35-55 jaar; deze groep groeien respectievelijk met circa 180 en 200 huishoudens.
- De totale potentiële vraag naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen in de gemeente Veenendaal schat STEC-groep in op zo'n 135 tot 170 woningen per jaar. Veruit het merendeel komt voor rekening van de gezinnen en alleenstaanden en stellen 55-75 jaar. Hun omvang is relatief groot in vergelijking met andere doelgroepen, en ook de voorkeur voor een grondgebonden woning is relatief groot. Bovendien groeit de groep alleenstaanden 25-35 jaar de komende jaren in zowel relatieve als absolute zin substantieel.

Marktruimte model: voldoende bestedingspotentieel en marktruimte in gemeente Veenendaal

STEC-groep heeft ook naar de potentiële marktruimte voor vrijesectorhuurwoningen vanuit bestedingsmogelijkheden in de gemeente Veenendaal gekeken. Hiervoor heeft STEC-groep het marktruimte model ingezet. Hierin is de huidige voorraad huurwoningen in de gemeente Veenendaal met het aantal huishoudens en hun voorkeur voor een huurwoning en financiële mogelijkheden geconfronteerd. Dit leidt tot de navolgende figuur.



Figuur: marktruimtemodel gemeente Veenendaal (huurkant) (bron: STEC-groep)

Het volgende wordt geconcludeerd:

- In de gemeente Veenendaal lijkt voldoende marktruimte voor toevoeging van woningen in de vrije-sectorhuur.
- Het gaat vooral om het huursegment tussen zo'n €700 en €900 per maand, daarboven wordt de markt dunner en daaronder is de woningvoorraad reeds groter dan de potentiële vraag.

Conclusie

Uit het verrichte marktonderzoek blijkt dat er gemiddeld 360 woningen per jaar gepland staan in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, waarbij de onderhavige planlocatie Castor met 86 woningen is opgenomen. Dit aantal is nauwelijks hoger dan de gestelde woningbouwopgave (zie: beleid) van 315 woningen. Om echter minimaal dit aantal van 315 woningen te kunnen realiseren zal er, rekening houdend met gangbare factor van 70% daadwerkelijke realisatie, een plancapaciteit van 450 woningen moeten zijn. Er is dus nog sprake van een te beperkt woningbouwprogramma. De realisatie van het plan Castor is daarom belangrijk om de woningbouwopgave te kunnen halen.

Ook uit de bevolkings- en huishoudensprognose dat er voor Veenendaal een behoorlijke woningbouwopgave ligt. De totale potentiële vraag naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen (zoals die binnen Castor worden gerealiseerd) is 170 woningen per jaar.

Ten slotte blijkt uit het marktruimtemodel dat er voldoende bestedingspotentieel en marktruimte in de gemeente Veenendaal is voor toevoeging in de huursector (m.n. het segment tussen €700-900 p/m).

Uit het marktonderzoek blijkt hiermee dat er voldoende marktruimte is voor vrijesectorhuurwoningen in de gemeente Veenendaal.

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk?

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, en is gelegen in bestaand bebouwd gebied binnen de gemeente Veenendaal. Om die reden is het niet zinvol om alternatieve locaties te onderzoeken.

Trede 3. Bereikbaar met meerdere modaliteiten?

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking doordat wordt voorzien in een regionale behoefte op een inbreidingslocatie.

Bijlagen:

Onderzoek STEC

1. Locatiebeoordeling

Uw projectlocatie ligt aan Castor in Veenendaal, gelegen in Dragonder.

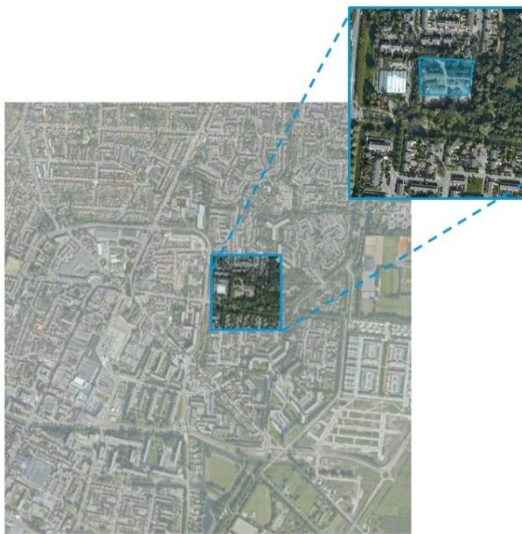
Sterk aan het plan:

- Centrum van Veenendaal is op loopafstand te bereiken (circa 550 meter).
- Locatie ligt in een groene rustige omgeving.
- Naast het centrum op loopafstand, is er ook een supermarkt op korte afstand van de locatie gevestigd (Jumbo, circa. 600 meter).
- Station Veenendaal Centrum (geen intercity station) ligt op circa 2 kilometer, station Veenendaal- De Klomp ligt op circa 2.400 meter afstand (9 minuten fietsafstand).
- Meerdere basisscholen op relatief korte afstand.

Minder sterk aan het plan:

- De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 650 meter (8 minuten lopen).
- Relatief groot aantal woningen in dezelfde prijscategorie (geen koopwoningen).

Figuur 1: ligging projectlocatie Castor, Veenendaal



Bron: Stec Groep (2015).

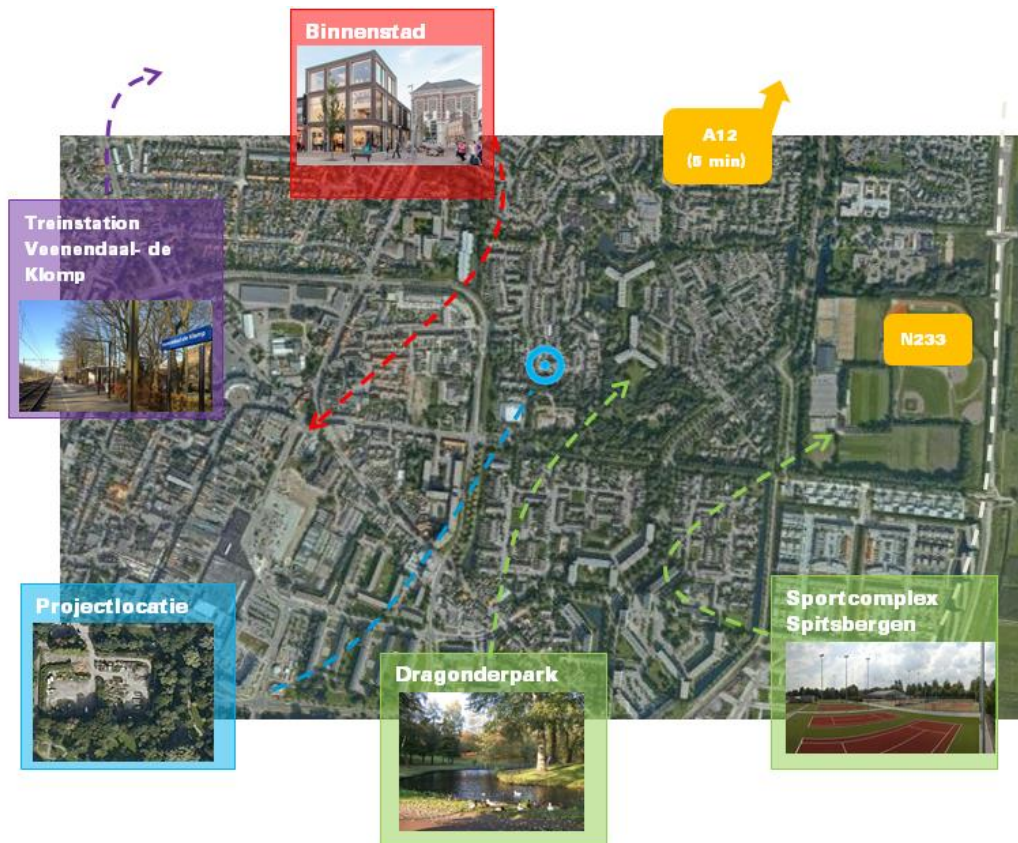
Kansen:

- Het realiseren van grondgebonden vrijesectorhuurwoningen in een aantrekkelijk woonmilieu in de nabijheid van het centrum van Veenendaal.

Bedreigingen:

- Concurrentie van andere nieuwbouwprojecten met grondgebonden woningen in Veenendaal, zoals het Stationskwartier.
- Mogelijk langere afzet door het relatief grote aantal vrijesectorhuurwoningen voor een kern als Veenendaal.

Figuur 2: ligging en omgevingskwaliteit projectlocatie Castor Veenendaal



Bron: Stec Groep (2015).

2. Marktpotentie en opnamecapaciteit vrijesectorhuurwoningen

Er is voldoende marktruimte voor vrijesectorhuurwoningen in de gemeente Veenendaal. Ook voor vrijesectorhuurwoningen in uw project. Hieronder lichten we dit toe.

We confronteren de huishoudenstoe- en afname op basis van de Primos-prognose 2015, de verhuiscapaciteit van bestaande huishoudens op basis van WoON2012 met de voorkeur voor een grondgebonden vrijesectorhuurwoning. Het volgende valt op:

- Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de periode 2015 - 2020 met circa 1.200 huishoudens, wat neerkomt op zo'n 240 huishoudens per jaar.
- De huishoudensgroei is niet gelijkmatig verdeeld over de doelgroepen. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt de komende jaren af. Zowel de 55- als 75-plushuishoudens groeien de komende jaren zeer sterk: er komen ruim 600 55-plushuishoudens bij tot 2020. Het aantal 75-plushuishoudens groeit in diezelfde periode met circa 500. De groei wordt daarnaast voor een deel veroorzaakt door de gezinnen en alleenstaanden en stellen 35-55 jaar, deze groep groeien respectievelijk met circa 180 en 200 huishoudens.

Uw project: stellen <35 jaar, gezinnen en (alleenstaanden en) stellen 35-55 jaar zijn de meest aantrekkelijke doelgroepen

De totale potentiële vraag naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen in de gemeente Veenendaal schatten we in op zo'n 135 tot 170 woningen per jaar. Veruit het merendeel komt voor rekening van de gezinnen en alleenstaanden en stellen 55-75 jaar. Hun omvang is relatief groot in vergelijking met andere doelgroepen, en ook de voorkeur voor een grondgebonden woning is relatief groot. Bovendien groeit de groep alleenstaanden 25-35 jaar de komende jaren in zowel relatieve als absolute zin substantieel.

Uw project is voornamelijk interessant voor stellen tot 35 jaar, gezinnen en (alleenstaanden en) stellen 35-55 jaar.

Let wel, het gaat om een potentiële vraag. Dit is de vijver waaruit u vist. Slechts een deel van de verhuiscapaciteit huishoudens verhuist daadwerkelijk. Verder moet u huishoudens naar uw project verleiden. U concurreert immers met andere nieuwbouwprojecten, die ook een deel van de koek afsnoepen. Ook concurreert u met (koop)woningen die vrijkomen bij mutatie in de bestaande bouw.

Tabel 1: indicatie potentiële vraag grondgebonden vrijesectorhuurwoningen per jaar van verhuiscapaciteit huishoudens en door huishoudensontwikkeling gemeente Veenendaal

Doelgroep	Huishoudens 2015	Huishoudens- ontwikkeling 2015-2020	Jaarlijks verhuisd	Voorkeur grondgebond en woningen	Totale jaarlijkse potentiële vraag ggb VSH-woning
Alleenstaanden <25 jaar	530	580	25 - 30%	+/-	5 tot 10
Alleenstaanden 25-35 jaar	1.350	1.180	25 - 30%	+	15 tot 20
Stellen <35 jaar	1.270	1.090	20 - 25%	++	15 tot 20
(1-ouder) gezinnen	10.070	10.250	10 - 15%	++	45 tot 50
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	3.150	3.350	10 - 15%	+	20 tot 25
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	6.680	7.320	5 - 10%	+/-	30 tot 35
Huishoudens 75 jaar en ouder	2.970	3.460	5 - 10%	-	5 tot 10
Totaal	26.010	27.230	25 - 30%		135 tot 170

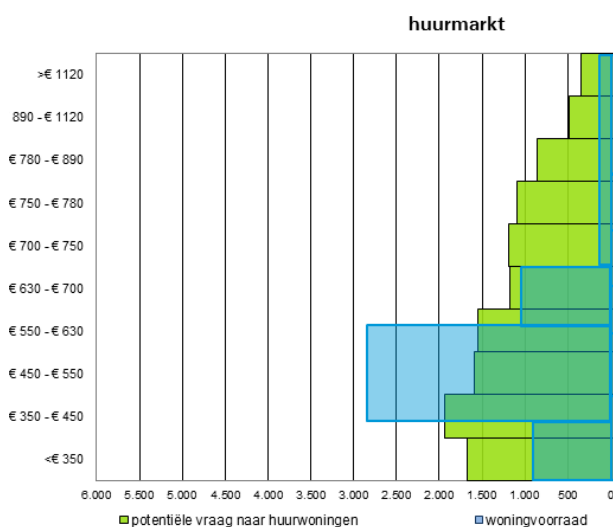
Bron: ABF Research (2015), WoON2012. Bewerking Stec Groep (2015). Cijfers afgerond op tientallen.

Op deze plek in de gemeente Veenendaal zien we voldoende marktkansen om 66 grondgebonden vrijesectorhuurwoningen gefaseerd af te zetten.

Marktruimtemodel: voldoende bestedingspotentieel en marktruimte in gemeente Veenendaal
We kijken ook naar de potentiële marktruimte voor vrijesectorhuurwoningen vanuit bestedingsmogelijkheden in de gemeente Veenendaal. Hiervoor zetten we ons marktruimtemodel in.

We confronteren de huidige voorraad huurwoningen in de gemeente Veenendaal met het aantal huishoudens en hun voorkeur voor een huurwoning en financiële mogelijkheden (zie de figuur hierna).

Figuur 3: marktruimtemodel gemeente Veenendaal (huurkant)



Bron: Stec Groep (2015), op basis van CFV uit 2012, WoON2012 en CBS inkomensgegevens.

UITLEG VAN ONS MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is de woningvoorraad in de gemeente Veenendaal ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van het CFV, december 2012. De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Veenendaal (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

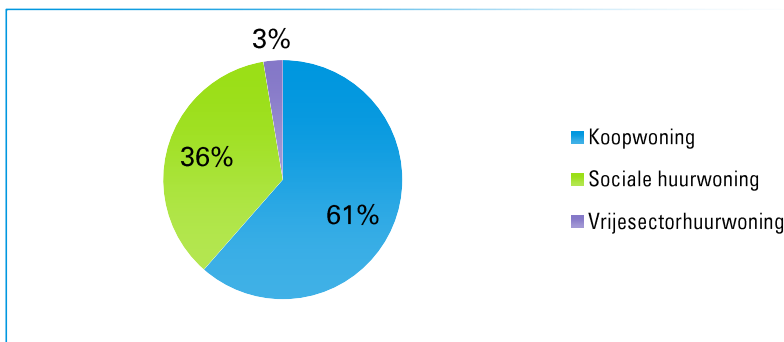
Wat valt op?

- In de gemeente Veenendaal lijkt voldoende marktruimte voor toevoeging van woningen in de vrijesectorhuur.
- Het gaat vooral om het huursegment tussen zo'n € 700 en € 900 per maand, daarboven wordt de markt dunner.

Vrijesectorhuurmarkt: nu zo'n 3%

Van de totale woningvoorraad in Veenendaal is zo'n 3% een vrijesectorhuurwoning: zo'n 700 woningen. De vrijhuursector is daarmee in Veenendaal minder sterk vertegenwoordigd dan gemiddeld in Nederland, zo'n 4 tot 5%. Veenendaal behoort met haar ligging aan de Utrechtse Heuvelrug, positionering tussen Utrecht en Arnhem uitstraling, werkgelegenheid en voorzieningen tot een aantrekkelijke plek om te wonen.

Figuur 4: marktaandeel vrijesectorhuur, Veenendaal 2013



Bron: CBS Statline (2013); CFV (2012), WoON2012

Bruto woningbouwproductie ligt op gemiddeld 315 woningen per jaar

In de gemeente Veenendaal zijn in de periode 2010 tot en met 2014 in totaal 1.574 woningen opgeleverd, gemiddeld 315 per jaar.

Tabel 2: gerealiseerde woningen gemeente Veenendaal naar eigendomsvorm

Jaar	Totaal	Waarvan eengezins	Waarvan meergezins	Waarvan koop	Waarvan huur
2008	213	82	131	193	20
2009	150	150	0	150	0
2010	432	169	263	258	174
2011	182	112	70	143	39
2012	335	129	206	151	184
2013	403	198	205	240	163
2014	221	Onbekend			

Bron: Woningmarkt Monitor Provincie Utrecht o.b.v. CBS 2014, ABF Research (2015)

Nieuwbouw: gemiddeld 360 woningen per jaar in planning

Voor de periode 2015 tot en met 2020 staan gemiddeld zo'n 360 woningen per jaar gepland. Dat is een vrij realistisch aantal, gezien de totale woningvoorraad (circa 25.500). Een groot deel van de plannen landt in Veenendaal-Oost, de uitleglocatie van de gemeente Veenendaal. Hoewel hier ook (vrijesector)huurwoningen worden gerealiseerd, vinden we dit woonmilieu minder aantrekkelijk en dus in zeer beperkte mate concurrerend met uw locatie.

Er is geen inzicht in de kwalitatieve nieuwbouwplanning. Deze nieuwbouwplanning is omgeven door veel onzekerheden, maar geeft een goede richtlijn wat er de komende jaren qua nieuwbouw verwacht kan worden. Overigens staan er voor Castor nog 86 woningen in de planning opgenomen.

Tabel 3: nieuwbouwplanning gemeente Veenendaal (alle woningtypen)

Planning	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020	2020-2030
Veenendaal-Oost	120	140	190	210	226	226	886	1.300
Overige projecten	287	314	268	127	39	14	1275	257
Totaal	407	454	458	337	265	240	2.161	1.557

Bron: Gemeente Veenendaal (2015)

3. Kansrijke doelgroepen

Grondgebonden woningen op deze plek in Veenendaal trekken vooral stellen tot 35 jaar, gezinnen en ook (alleenstaanden en) stellen van 35 tot 55 jaar, schatten we in. Het gaat veelal om hoger opgeleide huishoudens die in of nabij het centrum (en de bijbehorende voorzieningen) van Veenendaal willen wonen. Hieronder lichten we dit kort toe:

- We verwachten gezien het product op deze plek vooral interesse van jongere stellen en gezinnen. Jongere huishoudens zijn eerder geneigd om te huren en zijn bovendien in relatief hoge mate verhuisc geneigd.
- U kunt ook (alleenstaanden en) stellen van 35-55 jaar aantrekken. Gezien het woningtype verwachten we dat voornamelijk stellen geïnteresseerd zijn. U triggert de doelgroep vooral met een aantrekkelijk, onderscheidend woonmilieu en product in combinatie met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
- Voor alleenstaanden en stellen van 55-74 jaar en 75 jaar en ouder is het product in mindere mate geschikt: zij kiezen vaak voor een appartement of levensloopbestendige woning.

USP's zijn: goede bereikbaarheid, snel en flexibel te betrekken woning, veel groen in de directe omgeving, (dagelijkse) voorzieningen op loopafstand (centrum). Nadeel: grote aantallen van vrij eenzijdig product.

Het gaat veelal om starters maar ook doorstarters op de woningmarkt, die snel, betaalbaar en flexibel woonruimte zoeken. Bijvoorbeeld bij uit-huis-gaan, als tussenstap naar een grotere of woning of meer stedelijk gelegen woning of vanwege sociale contacten, werk in Veenendaal of in de bredere regio. Uw doelgroep is stedelijk georiënteerd, hoger opgeleid en kiest bewust voor een vrijesectorhuurwoning.