

BIJLAGE: ONDERBOUWING ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

A) Bijdrage aan doelstellingen zoals vastgelegd in de Woningbouwstrategie 2019 door [gD].

In 2019 is adviesbureau Companen gevraagd de resultaten uit het AWLO 2017 te vertalen naar een behoefte­raming per kern voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl. De gemeente Doetinchem heeft bevestigd dat de Planlocatie Kruisbergsche bossen te Langerak valt onder de kern Doetinchem. De onderbouwing van de economische haalbaarheid is daarom gebaseerd op de conclusies van de Companen rapportage en de daarop gebaseerde Woningbouwstrategie 2019. Artikelen 1, 2 en 3 bieden context voor de herkomst van de Woningbouwstrategie. Om de bijdrage aan de gedefinieerde doelstellingen gericht te onderbouwen richten wij ons op Artikelen 4 t/m 7.

Artikel 4. De woningbehoefte in de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl/Nieuw-Wehl (exclusief het buitengebied)

Onderstaande afbeelding is een kopie uit de Woningbouwstrategie 2019 en toont de indicatieve (kwantitatieve) woningbehoefte in de kern Doetinchem:

Figuur 1: Indicatie van de woningbehoefte per kern in de periode 2018-2028

| | Aantal woningen op 1 januari 2018 | Woningen op 1 januari 2018 als percentage van het totale aantal woningen | Indicatie woningbehoefte 2018 - 2028 |
|-------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Doetinchem | 20.149 | 79% | 1.290 - 1.955 |
| Gaanderen | 2.451 | 10% | 150 - 155 |
| Wehl / Nieuw-Wehl | 2.773 | 11% | 175 - 270 |
| Totaal | 25.337 | 100% | 1.620 - 2.460 |

Met het herziene plan op de planlocatie Kruisbergsche bossen worden (ten opzichte van het bestaande aantal onherroepelijk bestemde aantal woningen van 15) 18 extra woningen toegevoegd. Dit is een geringe bijdrage aan de gegeven woningbehoefte indicatie van 1.290 – 1.955 woningen.

Onderstaande afbeelding is een kopie uit de Woningbouwstrategie 2019 en geeft inzicht in de ontwikkelrichting ten behoeve van de meer kwalitatieve woningbehoefte in de kern Doetinchem:

Figuur 2: Ontwikkelingsrichting van de woningbehoefte volgens Companen met aanvulling (in rood) van de gemeente. Hoe meer V-tjes, hoe groter de behoefte.

| | | Doetinchem | Gaanderen | Wehl/Nieuw-Wehl |
|------|---|------------|-----------|-----------------|
| Huur | Sociaal rijwoning | VV | | |
| | Sociaal toegankelijk | | V | V |
| | Middenhuur rijwoning | V | | V |
| | Middenhuur toegankelijk | | V | V |
| Koop | Rij tot € 185.000 | V | | V |
| | Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000 | V | | V |
| | Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000 | VV | | |
| | Vrijstaand vanaf € 350.000 | VV | VV | V |
| | Toegankelijk € 185.000 - € 250.000 | V | VV | |
| | Toegankelijk € 250.000 - € 350.000 | V | V | VV |
| | Toegankelijk vanaf € 350.000 | | | VV |
| | | | | |

In onderstaand overzicht is de match in kaart gebracht van de ontwikkelrichting t.b.v. de woningbehoefte in de woonkern Doetinchem en het geplande woningbouwprogramma van het herziene plan Kruisbergsche bossen, waarbij opgemerkt dat de initiatiefnemer zich niet op de huurmarkt maar wel op de koopmarkt richt.

De nummering van de rij 'Woningnummer in plan' (1 t/m 33) komt overeen met de nummering van de woningen volgens de ingetekende woningen in de ontwerp-tekening, zie bijlage I.

| Type | | Doetinchem | Woningnummer in plan |
|------|---|------------|--|
| Koop | Rij tot € 185.000 | V | |
| | Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000 | V | 7 x rijwoningen starter (rij van 3, rij van 4) Centraal in het plan Nrs: <u>11 12 13 + 14+15+16+17</u> 5 x rijwoningen starter Rechts van speelveld Nrs: <u>22 23 24 25 26</u> 6 x rijwoningen starter Rechts van vrijstaande woning Nrs: <u>27 28 29 30 31 32</u> |
| | Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000 | VV | 5 x levensloop/eengezinswoningen/jongsenior Kerkepad: Nrs: <u>1 2 + 3 4 + 5 6</u> 4 x levensloop/eengezinswoningen/jongsenior Links van speelveld Nrs: <u>7 8 9 10</u> 4 x levensloop/eengezinswoningen/jongsenior Rechtsmidden in het plan Nrs: <u>18 19 20 21</u> |
| | Vrijstaand vanaf € 350.000 | VV | 1 vrijstaande 2 ^e / 3 ^e carrièrestapwoning aan Parallelweg Nr. 33 |
| | Toegankelijk € 185.000 - € 250.000 | V | Idem aan Rij/tweekapper hierboven. |
| | Toegankelijk € 250.000 - € 350.000 | V | Idem aan Tweekapper/vrijstaand hierboven. |
| | Toegankelijk vanaf € 350.000 | | Idem aan Vrijstaand hierboven. |
| | | | |

Het plan kent een woningbouwprogramma met de volgende drie onderscheidbare woningtypen:

- woningtype a): 7+5+6 = 18 rijwoningen (beukmaat 5.7 meter (beganegrond + 1^e verdieping + 2^e verdieping));
- woningtype b): 6+4+4 = 8 rijwoningen en 3 x 2[^]kap (beukmaat 6.4 meter (beganegrond + 1^e verdieping) inrichting 'levensloop / toegankelijk';
- woningtype c): 1 vrijstaande woning.

Ten aanzien van Woningtype a) wordt in de Woningbouwstrategie 2019 het volgende genoemd:

'De behoefte aan goedkope koopwoningen (tot € 185.000) en iets duurdere koopwoningen (tot € 250.000) bestaat in alle kernen, maar in Doetinchem en Wehl richt die behoefte zich vooral op rijwoningen en tweekappers, ...'.

Ten aanzien van Woningtype b) wordt in de Woningbouwstrategie 2019 het volgende genoemd:

'Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Dit zijn voor een belangrijk deel appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen'.

Ten aanzien van Woningtype c) wordt in de Woningbouwstrategie 2019 het volgende genoemd:

'De behoefte aan dure koopwoningen bestaat ook in alle kernen, ...'.

Artikel 5: Hoe gaat de gemeente Doetinchem sturen op realisatie van woningen waar behoefte aan is in de kernen?

In de Woningbouwstrategie 2019 onder punt 5 aangegeven met welke strategie de gemeente Doetinchem gaat sturen op de realisatie van woningen waar behoefte aan is. Er worden 5 stappen voorgesteld.

Hieronder wordt per stap onderbouwd op welke wijze het plan inspeelt op het gestelde:

Stap 1: Bestemmingsplancheck

De gemeente beoordeelt als eerste of een initiatief in principe in aanmerking komt voor medewerking volgens het bestemmingsplan. Er kunnen zich drie situaties voordoen:

A. De bestemming is wonen of er geldt een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Er worden in het bestemmingsplan geen nadere voorwaarden gesteld;

B. De bestemming is wonen of er geldt een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan. In het bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat de nieuwe woning moet passen in het woningbouwprogramma;

C. Wonen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

In het eerste geval zal de gemeente meewerken. Uiteraard moet wel aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving worden voldaan'.

Van toepassing is: voor plan Kruisbergsche bossen geldt een Onherroepelijke bestemming Wonen, waarmee volgens deze strategie onder A, de gemeente Doetinchem, zal/kan meewerken.

Stap 2: De initiatiefnemer moet de behoefte aan woningen aantonen.

De initiatiefnemer zal de behoefte aan de woningen in zijn plan moeten aantonen. Daarbij kan hij verwijzen naar de tabellen 4.1. en 4.2. uit deze strategie en de bijbehorende toelichting, alsmede naar het rapport van Companen...'

Onderbouwing: zie hierboven de verwijzingen naar tabel 4.2 en de navolgende informatie van de twee geconsulteerde makelaars uit Doetinchem in deze bijlage.

Stap 3: Door realisatie van het initiatief verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit.

...We willen rotte plekken daarom zo veel mogelijk aanpakken. Daarom hebben initiatieven waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit verbetert een pré. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het saneren van een in de woonomgeving gelegen garagebedrijf, timmerbedrijf, opslagruimte in de open lucht, etc. , bij het transformeren van leegstaand of detonerend vastgoed naar woningen en bij de invulling van braakliggende terreinen waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt...'

Onderbouwing kwaliteitsverbetering: de locatie Kruisbergsche bossen kent een lange, dynamische geschiedenis en ligt er sinds 2007 braakliggend en zinloos bij. Dit plan zal door de positie van de vrijstaande woning en de kop(rij)woning op de rooilijn van de andere bebouwing langs de Keppelseweg, de karakteristieke lintbebouwing van Langerak versterken. Daarnaast is er een optimum gevonden tussen 'verstening' en 'groene / biodiversiteit' in het belang van bewoners én natuur.

Stap 4: Door realisatie van het initiatief worden gelijktijdig andere door de gemeente gewenste ontwikkelingen gerealiseerd.

De gemeente wil meer bereiken dan het verhogen van de woningkwaliteit en de stedenbouwkundige kwaliteit. Mogelijk kunnen we door de ontwikkeling van woningen ook andere doelen realiseren. Dit kunnen doelen zijn op fysiek, sociaal of economisch vlak, zoals bijvoorbeeld duurzaamheidsdoelen of het stimuleren van sociale verbindingen'.

Onderbouwing inwilliging: Medio 2020 heeft de initiatiefnemer alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd en een flyer achtergelaten. De respons was tweeledig:

- *'het is nu wel lekker rustig en stil hier, dat er ooit wat met wonen zou gebeuren wisten we'*
- *'leuk, eindelijk gaat er wat gebeuren, hopelijk komen er jongere mensen met gezinnen, wat leven in de brouwerij zou goed zijn voor Langerak'*

Stap 5: Overige afwegingen

Een initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om meerdere plannen bij elkaar op te tellen om in totaal op 20% goedkope koopwoningen (of het afgesproken lagere percentage) uit te komen'.

Onderbouwing voor afwijking: ten tijde van het te nemen Principebesluit tot medewerking van de bestemmingsplanwijziging is door de gemeente Doetinchem zorgvuldig naar deze 20 % eis gekeken en geconcludeerd dat afwijking hiervan juist gewenst is om tot een economisch haalbaar plan te komen.

De volgende redenen vormen in samenhang de onderbouwing om afwijking te rechtvaardigen:

- a) een decennialange braakliggende saneringslocatie wordt opgeknapt;
- b) er sprake is van een langdurig proces met uitgebreid overleg, waarin de gemeente Doetinchem de voorwaarden heeft aangepast in november 2019;
- c) door de stijging van bouwkosten is het nagenoeg onmogelijk nog te bouwen voor een verkoopprijs van € 185.000. Daarbij speelt mee dat de grondprijs ook verdisconteerd moet worden in de verkoopprijs van de woningen. De grondwaarde voor deze locatie is relatief hoog, omdat de locatie 15 jaar geleden al is verworven en sindsdien met rentelasten en bijkomende kosten braak heeft gelegen;
- d) het verdichten van het plan met meer woningen leidt tot stedenbouwkundig / architectonisch kwaliteitsverlies. Het openbaar gebied wordt ook verder versteend, omdat meer parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Als gevolg hiervan is dan uiteraard weer minder ruimte voor groen en bijv. klimaatadaptatie.;
- e) er zit voldoende diversiteit in het woningbouwprogramma met koopprijzen die toch aan onderkant van de markt liggen en ook haalbaar zijn voor de doelgroepen;
- f) het alternatief is dat initiatiefnemer gaat bouwen overeenkomstig het huidige onherroepelijke bestemmingsplan (t.w. 15 (half-) vrijstaande woningen waarvan 2 met een bedrijf op grote kavels;
- g) deze unieke rechtvaardigingsgronden voorkomen dat een precedentwerking zou uitgaan van medewerking aan deze ontwikkeling. Het afwijken van de regels is met de kennis van nu heel goed te motiveren en redelijkerwijs uit te leggen.

Artikel 6: Wanneer werkt de Gemeente niet mee?

Hier zijn twee situaties aangegeven:

- *'Ten eerste kent de gemeente gebieden waar woningbouw is uitgesloten op basis van een stedenbouwkundig of ruimtelijk plan, bijvoorbeeld de papierfabriekzijde van de Terborgseweg'.*
- *'Ten tweede is onduidelijk in hoeverre de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof invloed heeft op de realisatiemogelijkheden van nieuwe woningen in Doetinchem. De kans bestaat dat de gemeente graag meewerkt aan de realisatie van nieuwe plannen, terwijl het Programma Aanpak Stikstof dat verbiedt'.*

De planlocatie is nu bestemd voor wonen en blijft dat ook, daarmee is het eerste punt niet van toepassing.

Ten aanzien van het tweede punt zijn er door van Empel Milieuvadvis stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jr.

Artikel 7: Bestaand beleid; inbreiding gaat voor uitbreiding.

Het perceel maakt - in termen van de Woningbouwstrategie - deel uit van de kern Doetinchem en is reeds bestemd voor wonen. Volgens deze redenering is er sprake van inbreiding en niet van uitbreiding in het buitengebied van Doetinchem. Hierdoor kan het bestaande beleid – inbreiding gaat voor uitbreiding – door de gemeente Doetinchem gehandhaafd blijven, ook in relatie tot Artikel 5.

B) Positief effect op mismatch in de actuele marktsituatie van woningvraag -en aanbod in [gD].

De mismatch in de woningvraag -en aanbod marktsituatie in de gemeente Doetinchem is groot, met name voor 'starters' een 'doorstromers'. Het aanbod van 33 woningen zal hier een positieve bijdrage aan leveren. We onderbouwen het aanbod aan de hand van onze kijk op de stappen van een 'woon-carrière' in relatie tot het woningbouwprogramma (woningtype a) / woningtype b) / woningtype c):

- 1 startend huishouden: alleenstaand, samenwonend, klein jong gezin, mogelijk oud huurder);
- 2 groeiend huishouden: 4 personen, gezin, thuiswonende kinderen, mogelijk oud huurder);
- 3 uitvliegend huishouden: ouders, kinderen vliegen uit (studie / zelfstandig wonen);
- 4 vitale senior huishouden: huis feitelijk te groot, verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit).

In onderstaande tabel is de 'wel-match' aangegeven tussen de 4 huishoudens en de drie woontypen:

| | Startend huishouden | Groeiend huishouden | Uitvliegend huishouden | Vitaal-senior huishouden |
|--------------|---------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Woningtype A | ++ | +++ | +++ | + |
| Woningtype B | + | ++ | ++ | +++ |
| Woningtype C | - | ++ | ++ | ++ |

Waarbij opgemerkt dat dit nieuwe aanbod tot doorstroming kan leiden vanuit bestaande bewoning van zowel huur -als koopwoningen. Door de makelaars is aangegeven dat voor zowel de groeiende, uitvliegende als vitaal-senior huishoudens dit aanbod nabij de Kruisbergsche bossen (mits juist geprijsd) zeer aantrekkelijk kan zijn en er als gevolg van deze doorstroming ook weer woningen beschikbaar komen voor huishoudens die relatief recent hun 'woon-carrière' zijn gestart.

C) Makelaarsbeoordeling en conclusie van 2 geconsulteerde makelaars uit Doetinchem.

Twee makelaars gevestigd te Doetinchem zijn geconsulteerd om vanuit hun praktijkervaring inzicht te geven in de volgende vraagstellingen:

- 1 of het potentieel van de 33 woningen dat beschikbaar komt in de gemeente Doetinchem kan inspelen op de krapte specifiek voor de doelgroepen: Starters, Doorstromers, Vitale Senioren;
- 2 de ingeschatte V.O.N. waarde van de 33 woningen uitgevoerd als Gasloos of NOM.

En bij de beoordeling rekening te houden met:

Nul op de Meter (NOM) is van meerwaarde in verband met mogelijkheid de hypotheek te verhogen met

€ 25.000 + de maandlast wordt door NOM verlaagd (door positief effect op (G) E kosten) + waardevastheid 'state-of-art' woning.

Respons Makelaar 1:

Uitgangspunten zijn geweest afmetingen zoals genoemd, VON prijzen, complete afwerking, luxe keuken en badkamer. Berging resp garage. Uiteindelijk dienen de prijzen per woning nog nader gedifferentieerd te worden (kavel/zon/omgeving).

Tot slot zie je weinig prijsverschillen tussen gasloos/ NOM. Dat komt omdat ik verwacht dat de doelgroep starter op deze locatie meer waarde toekent aan een luxere keuken dan aan nog lagere energiekosten lees verdere verduurzaming. Voor de vitale senior koper verwacht ik wel de bereidheid om meer te betalen voor NOM als gevolg van een hogere milieu/ duurzaam besef.

Respons Makelaar 2:

Als uitgangspunt hebben we de krapte in de huidige markt genomen met de daarbij horende zeer grote vraag naar woningen én met als bijzonderheid dat er momenteel geen aanbod in levensloopbestendige woningen is.

Als deze huidige trend van veel vraag en weinig aanbod in deze markt zich voortzet dan verwacht ik zelf nog wel een mogelijkheid voor een upgrade van deze prijzen door marktwerking.

Het verschil tussen gasloos en nul op de meter kan wellicht wat groter zijn/ worden, de markt begint steeds beter kennis te krijgen van de voordelen van nul op de meter.

Ingeschatte V.O.N. waarde (inclusief kavel en berging) per woningtype

Het plan kent een woningbouwprogramma met de volgende drie onderscheidbare woningtypen:

- Woningtype a): 7+5+6 = 18 rijwoningen (beukmaat 5.7 meter (beganeground + 1^e verdieping + 2^e verdieping);
- Woningtype b): 6+4+4 = 8 rijwoningen en 3 x 2[^]kap (beukmaat 6.4 meter (beganeground + 1^e verdieping) inrichting 'levensloop / toegankelijk';
- Woningtype c): 1 vrijstaande woning.

| | Makelaar 1 GASLOOS (bandbreedte VON in €) | Makelaar 1 NOM* (bandbreedte VON in €) | Makelaar 2 GASLOOS (bandbreedte VON in €) | Makelaar 2 NOM* (bandbreedte VON in €) |
|--------|--|---|--|---|
| Type A | 245.000 ↔ 265.000 | ...geen meerwaarde... | 255.000 ↔ 275.000 | 265.000 ↔ 285.000 |
| Type B | 265.000 ↔ 325.000 | 295.000 ↔ 350.000 | 275.000 ↔ 345.000 | 285.000 ↔ 360.000 |
| Type C | > 350.000 | > 350.000 | > 350.000 | > 350.000 |

Ter referentie* hieronder figuur 2 uit de Woningbouwstrategie 2019

Figuur 2: Ontwikkelingsrichting van de woningbehoefte volgens Companen met aanvulling (in rood) van de gemeente. Hoe meer V-tjes, hoe groter de behoefte.

| | | Doetinchem | Gaanderen | Wehl/Nieuw-Wehl |
|------|---|------------|-----------|-----------------|
| Huur | Sociaal rijwoning | VV | | |
| | Sociaal toegankelijk | | V | V |
| | Middenhuur rijwoning | V | | V |
| | Middenhuur toegankelijk | | V | V |
| Koop | Rij tot € 185.000 | V | | V |
| | Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000 | V | | V |
| | Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000 | VV | | |
| | Vrijstaand vanaf € 350.000 | VV | VV | V |
| | Toegankelijk € 185.000 - € 250.000 | V | VV | |
| | Toegankelijk € 250.000 - € 350.000 | V | V | VV |
| | Toegankelijk vanaf € 350.000 | | | VV |

Conclusie:

Type A: de gasloze variant wordt door beide makelaars net iets boven de aangegeven ontwikkelingsrichting ingeschat, en waarbij de NOM* bij de ene makelaar wel van extra waarde wordt ingeschat, en bij de andere niet.

Type B: de gasloze variant wordt door beide makelaars net iets boven de aangegeven ontwikkelingsrichting ingeschat, en waarbij de NOM* door beide makelaars wel van extra waarde wordt ingeschat.

Type C: hier geldt een vanaf budget vanaf 350.000 euro.

*opmerking: een Nul op de Meter (NOM) is ten opzichte van gasloos echt een ander product, wat zich vertaalt in waardevastheid en lagere maandlasten. Het is initiatiefnemer niet duidelijk of de [gD] en/of in het Compenen onderzoek hier rekening mee is gehouden bij de totstandkoming van de bandbreedten in figuur 4.2.