

VERKENNINGSONDERZOEK HEELWEG



Opdrachtgever: Commanditaire Vennootschap Stockhorst
Onderzoeker: Mulders & Quint Makelaardij
Datum: 14 oktober 2015

Inhoudsopgave

1. Aanleiding marktverkenning	3
2. De planlocatie	4
3. Actuele woningmarkt: Hoe staat het ervoor?	5
4. Concurrerende nieuwbouw	6
5. De woningmarkt in de toekomst	8
6. Actuele en toekomstige woningbehoefte	9
7. Analyse en aanbeveling	11
8. Kort nawoord	13
9. Bibliografie.....	14
10. Bijlagen	15
Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040	
Woningmarktrapport - 2 ^e kwartaal 2015	
Regionale Analyse Regio 21 Doetinchem eo - 2 ^e kwartaal 2015	
Gemeente Overzicht Doetinchem - 2 ^e kwartaal 2015.....	
Transactiecijfers NVM-Regio Doetinchem eo - 2 ^e kwartaal 2015	

1. Aanleiding marktverkenning

De CV Stockhorst is voornemens een deelgebied binnen de nieuwbouwlocatie Heelweg te ontwikkelen met woningen voor particulier gebruik. Momenteel zit het plan Heelweg in een hernieuwde stedenbouwkundige verkenningsfase waarbij met de Gemeente Doetinchem gesprekken worden gevoerd door CV Stockhorst om invulling te geven aan de Stedenbouwkundige randvoorwaarden. De Gemeente Doetinchem heeft de wens uitgesproken een rapportage te ontvangen van CV Stockhorst ten einde een onderbouwing te krijgen voor het voorgenomen woningbouwprogramma. Binnen deze marktverkenning dient het te gaan over de actuele behoefte en de verwachte toekomstige ontwikkeling van deze behoefte. Dit omdat de voorgenomen ontwikkeling van Heelweg een meerjarenplan zal zijn.

2. De planlocatie

Het nieuwbouwplan Heelweg vormt samen met voormalige Saronix terrein een nieuwbouwterrein op een interessante locatie binnen Doetinchem. Het wordt ruwweg begrensd door de binnenstad van Doetinchem, de Oude IJssel en de Kruisbergse bossen. Aan de rand van de gehele planlocatie zijn inmiddels een tweetal scholen gerealiseerd en vrijstaande woningen gebouwd. De Gemeente Doetinchem biedt nog enkele bouw kavels aan voor de bouw van vrijstaande woningen.

Gezien de centrale ligging is deze locatie zeer geschikt voor een brede doelgroep. Nabij de stedelijke voorzieningen en toch op loopafstand van de natuur. In dergelijke omgevingsfactoren zijn zowel starters als senioren welke actief zijn binnen de woningmarkt zeer geïnteresseerd.

Aandachtspunt voor dit nieuwbouwplan is de reeds lange looptijd van de totale ontwikkeling op deze locatie. Door het faillissement van Goldewijk is met name de ontwikkeling van het deelplan ten platse van het voormalige Saronixterrein stil komen te liggen. Dit kan voor een potentiële koper een belemmering zijn in de aankoopbeslissing, want hoe lang blijft het plangebied nog een nieuwbouwlocatie?

Onderstaand een overzicht van de locatie. Binnen het blauwe kader is de gehele planlocatie aangeduid. Het rode kader betreft de bouwlocatie van CV Stockhorst waar dit rapport op zal worden toegespitst.



Figuur 1 Locatie plangebied

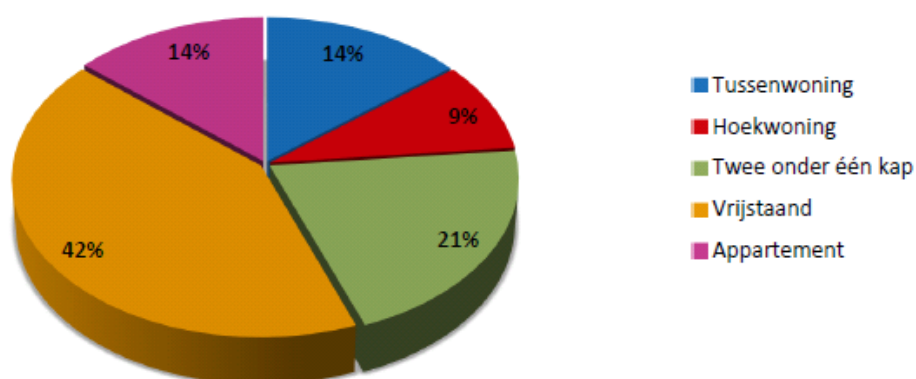
3. Actuele woningmarkt: Hoe staat het ervoor?

Anno 2015 speelt de crisis een steeds kleinere rol in het woningmarktsentiment. Dit betekent dat er geleidelijk aan weer nieuwe ontwikkelingen worden waargenomen binnen de huizenmarkt. De huidige marktomstandigheid is redelijk te noemen. 2014 en de eerste helft van 2015 zijn positief geweest voor de woningmarkt. In deze periode zijn met name het aantal transacties van tussen- en hoekwoningen het meest toegenomen. Respectievelijk zijn deze woningtypen 54% en 50% vaker verkocht in het tweede kwartaal van 2015 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014. In deze zelfde periode is het type 2 onder één kap woningen, in aantallen, het meeste verkocht. (NVM Data & Research; Regionale Analyse Regio 21 Doetinchem eo, 2015).

De positieve marktontwikkeling en toegenomen vraag van de laatste anderhalf jaar heeft er in Doetinchem en omgeving toe geleid dat het aanbod met bijna 10 % is afgenomen tot ca. 1650 woningen. Dit is uiteraard een positieve ontwikkeling voor verkopende partijen in de markt. De woningvoorraad is als volgt samengesteld.



Verdeling van het huidige woningaanbod



Figuur 2 Samenstelling woningvoorraad per juli 2015

De bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de bestaande woningvoorraad. Wat opvalt aan bovenstaande afbeelding is dat de vrijstaande woningen ruim vertegenwoordigd zijn binnen de huidige woningvoorraad. De hoekwoningen zijn daarentegen het kleinste segment binnen het aanbod.

4. Concurrerende nieuwbouw

Binnen Doetinchem wordt momenteel ook volop nieuwbouw gepleegd. Met name de nieuwbouwlocaties Wijnbergen, De Bloemenbuurt en Iseldoks laten dit jaar veel activiteit zien. Van deze drie locaties zal hierna een korte verdieping plaatsvinden.

Wijnbergen

Het nieuwbouwplan Wijnbergen is een beduidend grotere nieuwbouwlocatie dan Heelweg. Binnen dit plan worden rijwoningen, twee-onder-één kap én vrijstaande woningen ontwikkeld. De locatie is iets verder van de binnenstad af gelegen, echter weer dichterbij de snelweg A18. Binnen dit project zijn reeds 2 fasen doorlopen waarvan vrijwel alle woningen zijn verkocht. Vooral de rijwoningen en goedkopere twee-onder-één kap woningen (tot ca. € 230.000,- VON) zijn hierbij interessante producten gebleken. Afhankelijk van de locatie binnen het plan zijn de kavels voor de bouw van vrijstaande woningen goed verkocht. Hierin kan een splitsing worden gemaakt tussen

- kavels met een vrije uitkijk gelegen tussen andere vrije kavels;
- en vrije kavels gelegen tussen andere woningtypen en zonder vrije uitkijk.

De kavels voor de bouw van een vrijstaande woning welke gelegen zijn tussen andere woningtypen worden minder goed verkocht, zelfs wanneer de grondprijs lager is. Van de kopers binnen dit plan kiest het merendeel voor deze woonlocatie omdat de mix van wonen nabij de binnenstad, dichtbij de uitvalswegen en de beeldkwaliteit van de wijk hen aanspreekt. Voor de vrije kavels geldt dat het aspect 'natuur' een belangrijke rol speelt in de aankoopbeslissing voor de kavels aan de noordzijde van het plangebied, gelegen nabij de Kapperskolk.

Binnen dit project wordt momenteel fase 3 voorbereid. Hierin worden hoofdzakelijk ruime rijwoningen en tweekappers ontwikkeld. Vooruitlopend daarop hebben reeds vele kandidaten zich gemeld waarbij vooral de hoek- en twee-onder-één kapwoningen zeer gewild zijn. De verkoopprijzen van deze woningen zullen naar verwachting € 200.000,- tot € 225.000,- bedragen voor de hoekwoningen en € 265.000,- tot € 285.000,- voor de tweekappers.

De Bloemenbuurt

Het project Bloemenbuurt is een reeds langer lopend nieuwbouwproject in het oosten van Doetinchem. Dit project is een interessant project omdat de mix Plaats-Product-Prijs hier anders moet worden benaderd dan voor bijvoorbeeld Wijnbergen en Heelweg. Dit omdat de wijk van oudsher een minder goede naam heeft en vooral bestond uit huurwoningen. Inmiddels is in deze wijk bewezen dat het kiezen van de juiste producten op de juiste locatie een succes kan opleveren. Het merendeel van het totale plan is, zelfs in crisistijd, ontwikkeld en verkocht. Hierbij betreft het hoofdzakelijk rijwoningen en enkele tweekappers. Recent zijn hier nog ruime rijwoningen en tweekappers ontwikkeld en verkocht door Veluwezoom Verkerk. Succesfactor hierin was de prijs-kwaliteit verhouding welke zeer goed was en het aspect 'plaats' heeft weten te compenseren. In deze wijk is het vrijstaande segment ook aanwezig evenals appartementen. De appartementen zijn voor huur aangewezen en van de vrijstaande woningen zijn er enkele moeizaam verkocht, danwel de kavels voor de bouw hiervoor zijn niet verkocht.

Iseldoks

De startverkoop van dit project moet officieel nog plaatsvinden ten tijde van het schrijven van deze marktverkenning. Binnen dit plan worden diverse woningtypen ontwikkeld zoals appartementen, bovenwoningen en zogenaamde stadswoningen. Aangezien de verkoop nog moet starten zijn er derhalve geen resultaten bekend over de

wijze waarop de markt reageert op deze Plaats-Product-Prijs combinatie. De algehele ontwikkeling van dit plan, en de Plaats-Product combinatie doet het meest denken aan de locatie Lookwartier in Doetinchem. Het aspect 'product', en dan met name de stadswoningen/herenhuizen zijn op die locatie, eveneens dicht tegen de binnenstad aan gelegen, geen succes gebleken voor de koopsector. Uiteraard heeft ook de economische crisis hier een grote negatieve factor ingespeeld.

5. De woningmarkt in de toekomst

De woningmarkt in de Achterhoek wacht een behoorlijk veranderende marktvraag. Dit enerzijds door de vergrijzingsgolf, maar zeker ook door een gebrek aan scholingsmogelijkheden voor jongeren en een beperkte werkgelegenheid de komende jaren. Hierdoor vertrekken mensen uit Doetinchem/de regio en zal het aantal inwoners krimpen (Huiskamp). De verwachting is dat tot ca. 2025 het aantal huishoudens nog wel zullen stijgen. Dit doordat mensen langer alleen blijven dan wel dat er meer mensen alleen komen te staan doordat hun partner overlijdt (logisch gevolg van de vergrijzing). Deze ingrediënten zorgen er al enige tijd voor dat de ontwikkelende partijen welke actief zijn op de woningmarkt worden gedwongen een juiste mix toe te passen in met name de combinatie Plaats-Product-Prijs.

De korte verdieping van de voormelde nieuwbouwprojecten geeft hier al enig inzicht in. Echter hebben we het hier enkel nog over de demografische ontwikkeling van de regio. De woningbehoefte verandert ook. Mensen worden ouder, maar 'worden minder snel oud'. Hiermee wordt bedoeld dat in de huidige markt al een ontwikkeling waarneembaar is waarin mensen die levensloopbestendig (wonen, slapen en douchen op één woonniveau) wensen te wonen niet per definitie op zoek zijn naar een appartement of senioren woning. Dit bevestigt voor hen het ouder worden en is steeds minder wenselijk. Daarnaast is de nieuwe (aanstaande) groep senioren waarschijnlijk minder behoudend en meer zelfredzaam dan de huidige groep senioren. Dit wordt bevestigd door bijvoorbeeld het feit dat (zorg)appartementen met een leeftijdsgrens al tijden slecht worden verkocht. Voorbeeld hiervoor zijn de appartementen aan het Willy Brandtplein in Doetinchem. Deze appartementen mogen worden bewoond door mensen van minimaal 55 jaar oud. Ondanks enorme prijscorrecties, inmiddels al 50%-75% ten opzichte van het prijsniveau in 2006-2008, is er nauwelijks animo voor dergelijke appartementen vanuit de beoogde doelgroep. En dit terwijl er vanuit een jongere doelgroep weldegelijk vraag is naar deze appartementen. Dit is enkel een voorbeeld, maar wel typerend voor de aanstaande ontwikkeling. De Achterhoek vergrijst, maar ouderen willen niet per definitie in een complex voor ouderen, of met enkel leeftijdsgenoten wonen. Daarentegen zijn jongeren steeds vaker op zoek naar praktische en makkelijk te onderhouden woonruimte. Dit wordt versterkt door de verdunning zoals reeds besproken. Je zou kunnen spreken van vermenging van de woonbehoefte tussen de starterszijde van de markt en de woonbehoefte van de senior. Het betreft hierin 1-2 persoonshuishoudens.

Voor de overige deelnemers aan de woningmarkt, voor het gemak de 'tussengroep' welke hoofdzakelijk bestaat uit gezinnen, is de toekomst minder goed in beeld te brengen. Nu de woningmarkt in de uitloophase van de crisis zit wordt wel duidelijk dat mensen zeer bewust omgaan met hun geld. De digitale mogelijkheden om woningen nog beter te vergelijken alvorens een object van binnen te bekijken, draagt hier absoluut aan bij. Je zou kunnen stellen dat er minder emotionele aankopen worden gedaan. Mensen kopen nu ook hun eerste huis of gaan verhuizen omdat bijvoorbeeld de hypotheekrente gunstig is. In deze meer rationele tijden is het dus wederom uitermate belangrijk de juiste mix van Plaats-Product-Prijs toe te passen.

6. Actuele en toekomstige woningbehoefte

Het vaststellen van de marktbehoefte dient altijd een actuele momentopname te zijn. Dit vooral omdat vooruitkijken in de huidige sterk veranderende marktomstandigheden onvoldoende zekerheden biedt. Aan te raden is om de toekomstige woningbehoefte pas vast te stellen zodra de uitontwikkeling van het bestemmingsplan aanvangt. Dit vraagt flexibiliteit van zowel een ontwikkelaar als de Gemeente, maar kan van grote invloed zijn op het succes van de voorgenomen ontwikkeling.

Om de actuele behoefte in beeld te brengen zijn hierna enkele feitelijke marktgegevens weergegeven.

De feiten

Vanaf het tweede kwartaal 2014 tot en met het tweede kwartaal 2015 is het meest verkochte woningtype in Doetinchem en omgeving een twee-onder-één kapwoning (NVM Data & Research; Transactiecijfers NVM-Regio Doetinchem eo 2e kwartaal 2015, 2015)

Aantal transacties bestaande bouw en nieuwbouw in Doetinchem tussen 1-1-2014 en 30-9-2015 (NVM Uitwisselingssysteem):

218 tussenwoningen

193 2/1 kap en halfvrijstaande woningen;

137 vrijstaande woningen

(waarvan 13 bouwkavels en 14 geschakelde vrijstaande woningen)

124 Appartementen

(waarvan 74 met transactieprijs van max. € 150.000,- en 11 boven € 250.000,-)

99 hoekwoningen

In 2015 neemt aantal verkopen 2/1 kap en vrijstaande woningen verder toe door betere betaalbaarheid. Deze woningtypen zijn het meest in prijs gedaald gedurende de woningmarktcrisis (NVM Data & Research; Regionale Analyse Regio 21 Doetinchem eo, 2015)

Waarneembare behoeftetrends binnen de woningmarkt

In tijden van rationalisering spelen woonlasten een steeds grotere rol. Bij transacties in de bestaande bouw wordt door de overheid tegenwoordig verlangd dat de verkoper een energielabel overhandigd aan de koper. Dit om meer bewustzijn te creëren aangaande de energieprestaties van de woning. Waar voorheen een koper nauwelijks geïnteresseerd was in bijvoorbeeld het energieverbruik van een woning, wordt er vandaag de dag steeds vaker bij stilgestaan. Enerzijds uit morele overwegingen, maar vooral in verband met het beperken van de woonlasten.

Als gevolg van het nastreven van lage woonlasten vindt er ook vermenging plaats van doelgroepen. Dit ontstaat doordat woningkopers steeds vaker voor een woning kiezen waarbij ze niet aan de bovengrens van hun financiële mogelijkheden gaan zitten. Dit betekent dat er door deze mensen veelal een concessie wordt gedaan in de mate waarin hun woonwens kan worden gerealiseerd en steeds vaker de noodzakelijke behoefte wordt ingevuld. Deze ontwikkeling is vooral waarneembaar binnen het nieuwbouw segment, juist omdat de woningen beschikken over een 'Groen energielabel'.

In 2015 heeft een verdere verscherping plaatsgevonden van de hypotheekregelgeving en de mogelijkheid om Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te verkrijgen. Dit heeft tot gevolg dat er in het segment € 225.000,- tot € 250.000,- rekening moet worden gehouden met de maximale grens om NHG te verkrijgen. Deze grens is per 1 juli 2015 gesteld op € 231.132,- voor zowel een bestaande als nieuwbouw woning (inclusief meerwerk).

De gemeente Doetinchem biedt nog steeds de Starterslening faciliteit zoals deze is ontwikkeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn). Starters in de woningmarkt die een woning kopen van maximaal € 170.000,- kunnen onder voorwaarden gebruik maken van deze goedkope leenfaciliteit.

7. Analyse en aanbeveling

Ondanks dat de economie zich als geheel positief ontwikkelt, is het riskant harde uitspraken te doen over de ontwikkeling van de woningmarkt in en rondom Doetinchem. Dit vooral door de nog onzekere gevolgen van de krimp en vergrijzing van de bevolking in de Achterhoek. Wel kunnen er op basis van de recente ontwikkelingen binnen de Doetinchemse woningmarkt aanbevelingen worden gedaan waarbij 'de garanties uit het recente verleden naar verwachting de meeste zekerheid bieden voor de nabije toekomst'.

Het is duidelijk dat een juiste mix van Plaats-Product-Prijs cruciaal is om tot een succesvolle ontwikkeling en verkoop te geraken. Dat hierbij rekening dient te worden gehouden met de ontwikkeling van Doetinchem op langere termijn, is natuurlijk vanzelfsprekend. Een goede mix in woonproducten kan hierin een belangrijke factor zijn om mensen binnen de regio/Doetinchem te houden. Enerzijds is er behoefte aan het faciliteren van de woonbehoefte van senioren, terwijl er ook werk moet worden gemaakt van het in de regio houden van jongeren. Wanneer de uiteindelijke werklocatie buiten de regio is gelegen is de kans op verdere uitstroom van jonge mensen groot. De uitdaging is om deze groep mensen binnen Doetinchem te houden. Dit kan onder andere door onderscheid te maken in de prijs-kwaliteit verhouding, maar ook op basis van de lage woonlasten van een nieuwbouwwoning.

Per onderdeel zal nu een analyse en aanbeveling volgen.

Plaats

De locatie is prima. Door de ligging nabij de stedelijke voorzieningen en de Kruisbergse bossen kan een brede doelgroep zich aangetrokken voelen tot deze woonlocatie. Hierbij kan aan de gehele markt worden gedacht, van starter tot senior inclusief de reeds benoemde 'tussengroep'.

De aanwezige scholen aan de noordwestelijke rand van het plangebied zijn wel een aandachtspunt. De drukte gedurende schooltijd én het begin van de avond kan ertoe leiden dat de woningen die uitkijk hebben op de scholen hier verkoop hinder van ondervinden. Het is dan ook aan te bevelen de goedkoopste woningen (rijwoningen) aan deze zijde te bouwen.

Product

Om alle deelnemers op de koopmarkt aan te spreken is het aan te raden een behoorlijke diversiteit aan woonhuizen te ontwikkelen op de planlocatie. Aangezien de gemeente Doetinchem reeds vrije kavels aanbiedt is het te betwijfelen of het toevoegen van extra vrijstaande woningen verstandig is. Mede omdat het bestaande woningaanbod hierin ook al volop voorziet en het aannemelijk is te denken dat door de betere betaalbaarheid van de vrijstaande woningen ook dit segment nog een verkoopimpuls zal krijgen. Voor appartementen geldt eveneens dat dit woningtype geen aanbeveling verdient. Dit omdat in de naast gelegen wijk De IJsseltuinen ook al wordt voorzien in dit woningtype en binnen het project Iseldoks ook nieuwbouw appartementen worden aangeboden. Binnen de Doetinchemse markt zijn afgelopen anderhalf jaar tussenwoningen en twee-onder-één kap woningen het beste verkocht. Deze woningtypen vormen respectievelijk 14% en 21% van het totale woningaanbod. In de regio Doetinchem is het aantal transacties van zowel de tussen- als de hoekwoning procentueel gezien het meest toegenomen. Mede op basis van de reeds geconstateerde vermenging van woonbehoeften, met name voor 1-2 persoons huishoudens, is het zeer aan te raden

vooral te kijken naar de mogelijkheid betaalbare rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) te ontwikkelen.

Voor de 'tussengroep' van de markt, vooral de gezinnen, is het belangrijk ook te voorzien in een grotere woning, zonder dat deze vrijstaand hoeft te zijn. De twee-onder-één kapwoning is het afgelopen anderhalf jaar het meest verkochte woningtype in Doetinchem en omgeving. Om op deze behoefte in te spelen kunnen er een tweetal strategieën worden gekozen:

1. een bescheiden tweekapper, met aangebouwde garage, die past in het prijssegment tot ca. € 225.000,-. Dit in verband met de NHG grens;
2. een zeer ruime tweekapper in het prijssegment van € 250.000,- tot € 285.000,- die op basis van de inhoud en het woonoppervlak de concurrentie aan kan gaan met een vrijstaande woning. Concreet betekent dit dat een woning met garage, met een inhoud van ca. 650-700 m³ exclusief de garage, mogelijk moet zijn.

De vermenging van woonbehoeften biedt ook ruimte om een ander woningtype toe te voegen. Hierbij kan worden gedacht aan een patiobungalow of een woning met een extra kamer op de begane grond en een kleinere verdieping zonder (volwaardige) zolder. Als voorbeeld hiervan kan worden gekeken naar de woningen zoals gebouwd op Thüringen in Doetinchem.



Figuur 3 Voorgevel Thüringen



Figuur 4 Achtergevel Thüringen

Dit type woning is door de extra gebruiksfunctie op de begane grond zeer geschikt voor zowel senioren als gezinnen, maar ook thuiswerkers. Dit doordat de extra kamer als slaapkamer maar ook als speel- of werkkamer kan dienen. De aanwezige badkamer gelegenheid op de begane grond is tevens te gebruiken als bijkeuken.

Prijs

Naast de juiste invulling van de Plaats en het Product zal de Prijs een uiterst belangrijke factor zijn in het succesvol kunnen vermarkten van uiteindelijke woonproducten op de planlocatie. Wanneer we uitgaan van de aanbevolen woningtypen is het prijsadvies als volgt:

Tussenwoning	€ 170.000,- tot € 180.000,- VON
Hoekwoningen	€ 187.500,- tot € 199.000,- VON
Tweekappers	€ 220.000,- tot € 230.000,- VON en/of € 250.000,- tot € 285.000,- VON
Senioren/Thuiswerkers woning	€ 225.000,- tot € 250.000,- VON
Patiowoning	€ 225.000,- tot € 250.000,- VON

Bij de tweekappers kan voor beide prijsklassen invulling worden gegeven afhankelijk van de omvang van de woning.

8. Kort nawoord

Mulders & Quint Makelaardij wil CV Stockhorst danken voor het getoonde vertrouwen in onze organisatie om dit onderzoek te mogen uitvoeren. Uiteraard geven wij graag, zowel aan onze opdrachtgever als aan de Gemeente Doetinchem, mondelinge toelichting op deze rapportage.

9. Bibliografie

Huiskamp, H. (sd). *Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040*.

NVM Data & Research; Regionale Analyse Regio 21 Doetinchem eo. (2015).

NVM Data & Research; Transactiecijfers NVM-Regio Doetinchem eo 2e kwartaal 2015. (2015).

NVM Uitwisselingssysteem. (sd).

NVM; Woningmarktrapport - 2e kwartaal 2015 Gemeente Doetinchem. (2015).

10. Bijlagen

Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040

Woningmarktrapport - 2^e kwartaal 2015

Regionale Analyse Regio 21 Doetinchem eo - 2^e kwartaal 2015

Gemeente Overzicht Doetinchem - 2^e kwartaal 2015

Transactiecijfers NVM-Regio Doetinchem eo - 2^e kwartaal 2015