

Markt- en behoefte onderzoek woningbouw IJhorst - Poeleweg

Van: Projectgroep IJhorst – Poeleweg
Linda Leewering
Wibo Bennink
Henk Uitslag
Afdeling: Ontwikkeling & Beheer
Zaaknummer: Z/STH20/011075
Datum: 19 mei 2020



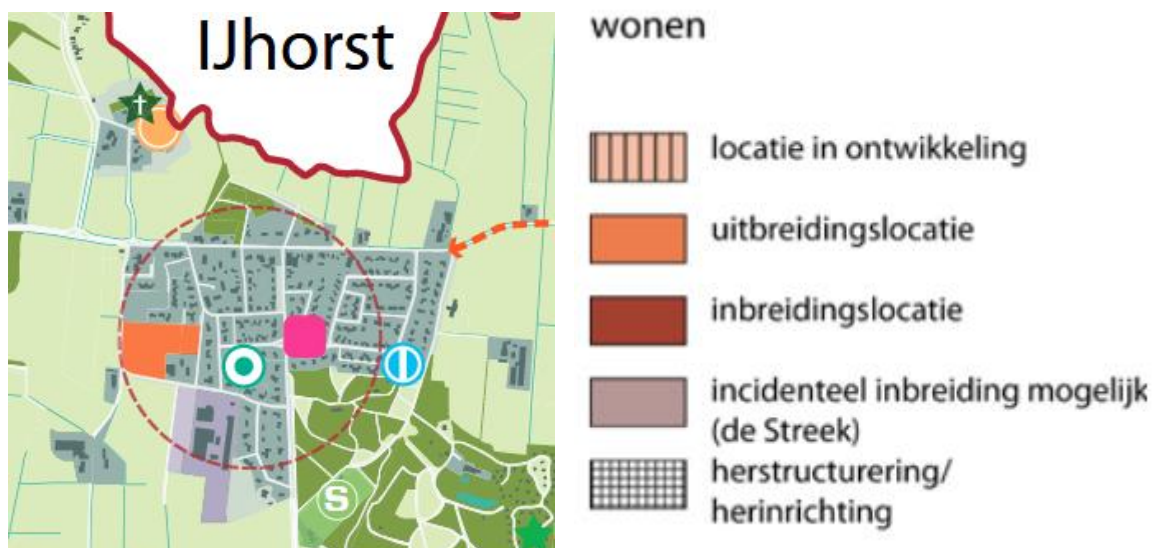
Gemeente Staphorst gaat aan de slag met de woningbouwlocatie aan de Poeleweg in IJhorst. Om de invulling van de locatie aan te laten sluiten bij de behoefte, zijn in het voortraject de volgende stappen genomen:

1. Beoordeling 'Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst'.
2. Beoordeling Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!'.
3. Beoordeling 'Woonvisie 2020-2024, gemeente Staphorst'.
4. Input inloopavond woningbouw Poeleweg IJhorst.
5. Resultaten gesprekken met makelaars.
6. Resultaten marktonderzoek door makelaars.

1. Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst

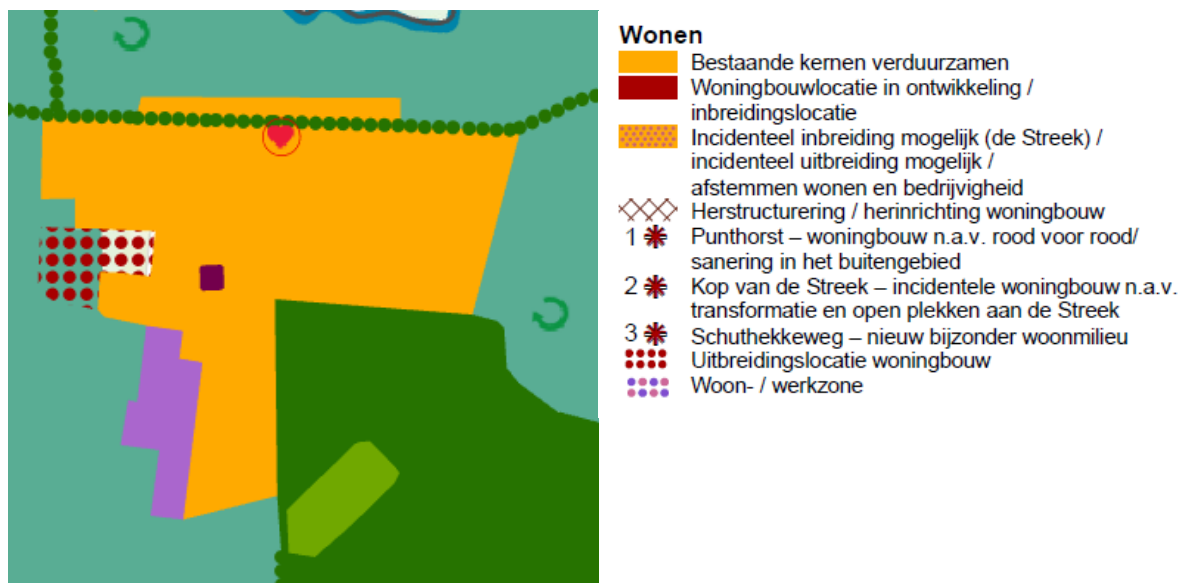
De Structuurvisie geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (onder andere op het gebied van wonen) van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst tot 2030. De Structuurvisie is vastgesteld op 12 oktober 2013 en is komen te vervallen na inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'. De Structuurvisie maakt echter wel inzichtelijk dat de gemeente al langer een visie heeft op woningbouw ontwikkeling in IJhorst.

In de Structuurvisie is beschreven dat de gemeente het uit oogpunt van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven, belangrijk vindt om meer woningen in IJhorst te bouwen dan strikt genomen nodig is. Daarom wordt de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Poeleweg (IJhorst-West) ten zuiden van Ywehof voortgezet in de vorm van ongeveer 30 woningen. Hierbij wil de gemeente actief sturen op de realisatie van 6 – 8 levensloopbestendige woningen, maar ook op betaalbare woningen voor jongeren, zodat zowel voor ouderen als voor jongeren voldoende woonruimte beschikbaar is.



2. Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!'

De Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' zet de koers uit voor de leefomgeving voor de lange termijn (2030 als tijdshorizon). In de Omgevingsvisie is beschreven dat het goed wonen is in de gemeente Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Dat willen we graag zo houden: we hebben de ambitie om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. We focussen ons hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen). Specifiek voor IJhorst is in de Omgevingsvisie Staphorst aangegeven dat we iets meer woningen bouwen dan waar stikt genomen vraag naar is. Hierdoor versterken we de leefbaarheid van het dorp, en kunnen voorzieningen behouden blijven.



Visiekaart Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!'

3. Woonvisie 2020-2024

Naar verwachting wordt in het voorjaar van 2020 de 'Woonvisie 2020-2024, gemeente Staphorst' vastgesteld. De woonvisie biedt inzicht in de woonbehoefte en uitbreidingsmogelijkheden en legt de koers voor de komende jaren vast op het gebied van wonen. De belangrijkste opgave voor de gemeente Staphorst is de realisatie van nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast is verduurzaming een groot maatschappelijk vraagstuk.

In de woonvisie zijn de 5 belangrijkste woonopgaven in de gemeente voor de komende jaren in beeld gebracht;

1. Meer nieuwbouwwoningen nodig.

Naar verwachting zal het aantal huishouden in de gemeente Staphorst de komende jaren blijven groeien. In de periode 2019-2030 is er een tekort van 610 woningen om te voorzien in de huishoudensgroei. De woning tekorten verschillen per kern.

2. Behoeft aan woningen in verschillende prijsklassen.

De woningmarkt in de gemeente Staphorst is een echte kopersmarkt. Woningen in de prijsklassen van €200.000,- tot €265.000,- zijn populair en daaraan is het grootste tekort. Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en blijft een belangrijk aandeel vormen in de gemeente.

De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en € 450.000,-. Om jonge starters te binden aan de gemeente Staphorst is een aanbod van betaalbare koopwoningen noodzakelijk. De doorstroming van ouderen stagneert, omdat er geen passend aanbod is.

3. Behoefte aan meer sociale huurwoningen.

Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen (kleinere woningen en appartementen) tot 2030. De gemeente zal samen met VechtHorst op zoek gaan naar passende locaties om deze woningen te realiseren.

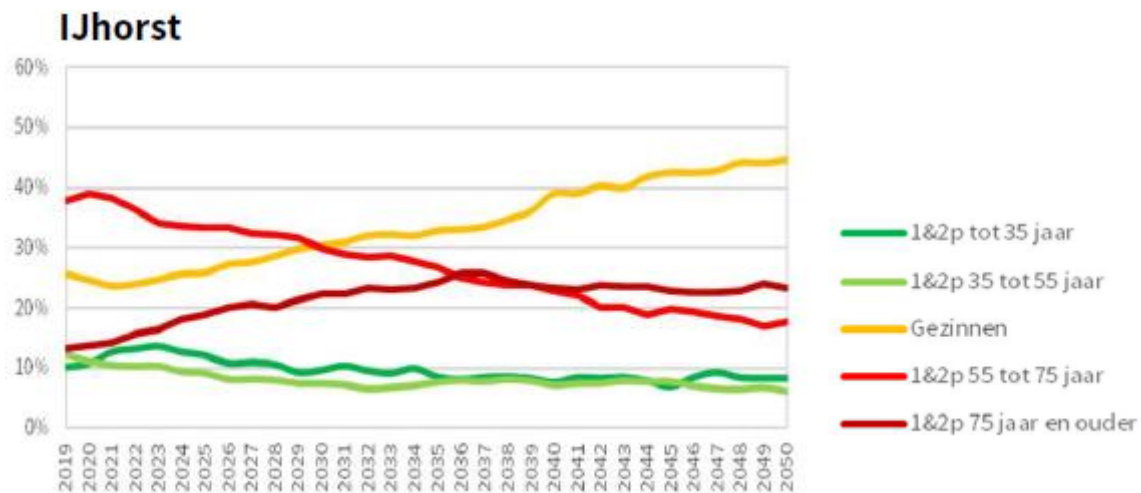
4. Wonen en zorg

De behoefte aan wonen in combinatie met begeleiding en zorg, van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte neemt toe.

5. Duurzaamheid

Specifiek voor IJhorst blijkt uit de woonvisie een behoefte van 30 woningen in de periode 2019-2040.

Daarnaast blijkt voor IJhorst de volgende ontwikkeling in huishoudenssamenstelling:



4. Inloopavond woningbouw Poeleweg IJhorst

Op 17 december 2019 is een inloopavond georganiseerd over woningbouw op de locatie Poeleweg in IJhorst. De uitnodiging voor de inloopavond is op 3, 10 en 17 december gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'De Staphorster'. Daarnaast hebben de inwoners van IJhorst een flyer in de brievenbus ontvangen en is in de vergadering van de Dorpsraad de inloopavond aangekondigd.

Geïnteresseerden konden op de inloopavond de eerste schetsen voor de nieuwe inrichting bekijken en hun opmerkingen, ideeën en eventuele interesse in een woning kenbaar maken via een reactieformulier. De inloopavond is door ongeveer 125 mensen bezocht. Er zijn veel positieve reacties ontvangen op de plannen. Daarnaast zijn ook goede, kritische opmerkingen gemaakt. De ingekomen reactieformulieren zijn geanalyseerd. Hier komen de volgende resultaten uit naar voren.

In totaal zijn 73 reacties ontvangen.

	Aantal keer genoemd
Algemene opmerkingen	
Goed plan	21
Tegen het plan	2
Ywehof eerst afbouwen	13
Ywehof woonrijp maken	8
Geen winkelveorzieningen in IJhorst	2
Bewoners uit IJhorst moeten voorrang krijgen bij verkoop	2
Erg druk: teveel woningen op het perceel / plan is niet ruim opgezet	2
Transparantie over proces geven	1

	Aantal keer genoemd
Inhoudelijke opmerkingen openbare ruimte	
Gehele bosje behouden	9
Poeleweg aanpassen: verkeersveiligheid, vrachtverkeer, geluid	3
Groen hart in plangebied / speelvoorziening	3
Ondergrondse containers	2
Voldoende parkeerplaatsen realiseren	2
Parkeerplaats wordt hangplek	1
Geen voetpad achter rijtjeswoningen	1
Afscheiding tussen bestaande woningen	1
Geen 'auto' doorsteek Ywehof – locatie Poeleweg	1
Hofje is aantrekkelijk voor ouderen	1
Geen woningen aan westzijde Poeleweg	1

	Aantal keer genoemd
Inhoudelijke opmerkingen stedenbouwkundige opzet	
Hoge welstandseisen woningen (landelijk type)	5
Rijwoningen verdelen over plan / niet in de hoek	5
Maximaal 4 rijwoningen aaneen bouwen	1
Woningtypen door elkaar bouwen	1
Laagbouw realiseren	1
Schuine verkaveling, waardoor meer zon in huis	1
Meer rijwoningen	1

	Aantal keer genoemd
Inhoudelijke opmerkingen programma	
Behoeftte aan woningen voor ouderen / levensloopbestendig (evt. appartementen)	15
Behoeftte aan betaalbare woningen voor jongeren / starters	13
Behoeftte aan zelf realiseren / eigen aannemer kiezen	6
Gen sociale huur in de wijk	2
Maximaal 30 woningen bouwen	1
Is er wel behoefte aan woningen?	1
Behoeftte aan kleiner wonen	1
Behoeftte aan 2/1 kap woningen	1
Behoeftte aan vrijstaande woning op ruime kavel	2
Behoeftte aan bedrijf aan huis	1
Behoeftte aan tiny houses	1

	Aantal keer genoemd
Woonwensen	
Geïnteresseerd: ja	52
Geïnteresseerd: nee	16
Leeftijdscategorie: tot 25 jaar	2
Leeftijdscategorie: 25 – 35 jaar	13
Leeftijdscategorie: 35 – 45 jaar	6
Leeftijdscategorie: 45 – 55 jaar	10
Leeftijdscategorie: 55 jaar en ouder	19
Voorkeur: rijwoning	11
Voorkeur: hoekwoning	10
Voorkeur: twee onder één kap woning	18
Voorkeur: vrijstaande woning	27
Voorkeur: levensloopbestendige woning	20
Voorkeur anders: tiny houses	1
Voorkeur anders: appartementen 65+ / seniorenwoning	2
Realisatiewens: 1 tot 3 jaar	28
Realisatiewens: tot 5 jaar	10
Realisatiewens: anders	8

Toelichting:

Er zijn 52 betrokkenen geïnteresseerd in het plan. In veel gevallen hebben zij voorkeur voor meerdere typen woningen (bijv. een rijwoning of een hoekwoning). De leeftijdscategorie en realisatiewens is niet door alle geïnteresseerden ingevuld.

5. Gesprekken met makelaars

Op 21 januari 2020 is gesproken met Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars, beide uit Staphorst.

De makelaars is gevraagd hun visie te geven op het door de gemeente voorgestelde woningbouwprogramma voor IJhorst. Het betreft de 2 planvarianten, waarbij het verschil zit in de aantallen vrijstaand en twee onder één kap kavels. Daarnaast is de vraag gesteld hoe zij tegen de woningmarkt in IJhorst aankijken. Dit qua behoefte voor het type woning (vrijstaand, twee onder één kap of rijwoning), het aantal woningen en de wijze van kaveluitgifte.

De makelaars hebben aangegeven zicht te kunnen vinden in de planopzet (structuur van het plangebied en de invulling qua type woningen in het plangebied). Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars zijn allebei van mening dat er verhoudingsgewijs meer vraag zal zijn naar vrijstaande kavels en rijenwoningen, dan naar twee onder één kap kavels. Beide gaven de overweging mee om in het binnen gebied een gedeeltelijk switch te maken van twee onder één kap kavels naar vrijstaande kavels.

Qua aantallen woningen denken de makelaars dat de voorgestelde planopzet qua invulling op het maximum aantal zit. Om het aanbod goed op de behoefte af te kunnen stemmen, stelt zowel Poortman Makelaars als Boertjes Makelaars een gefaseerde uitgifte voor. Beide gaven tot slot aan dat het een goede zet is om daar waar mogelijk, de kavels op de markt te brengen via vrije kaveluitgifte.

Er is afgesproken dat er door de makelaars schriftelijk nog relevante marktinformatie aangeleverd wordt op basis van een analyse uit hun eigen zoekersbestand.

6. Marktonderzoek door makelaars

In aanvulling op de gesprekken van 21 januari 2020 hebben Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars marktonderzoek uitgevoerd.

Marktonderzoek Poortman Makelaars

Poortman Makelaars heeft woningzoekenden uit haar eigen klantenbestand in beeld gebracht die specifiek op zoek zijn in IJhorst. Dit levert de volgende resultaten:

- tot € 250.000 : 1 woningzoekende
- € 250.000 – € 350.000 : 6 woningzoekenden
- meer dan € 350.000 : 9 woningzoekenden +
Totaal : 16 woningzoekenden voor IJhorst

De woningzoekenden zijn met name geïnteresseerd in een twee-onder-één kap of vrijstaande woning.

Marktonderzoek Boertjes Makelaars

Boertjes Makelaars heeft een 'Funda Vraagscan' uitgevoerd. De 'Funda Vraagscan' wordt samengesteld met informatie van serieuze woningzoekenden. Om zogenaamde 'funzoekers' te onderscheiden analyseert Funda nauwkeurig het zoekgedrag. Er wordt onder andere gekeken naar hoe iemand zoekt, hoe vaak iemand terugkeert en of er contact wordt opgenomen. Alleen de data van serieuze woningzoekenden wordt gebruikt in de 'Funda Vraagscan'.

Uit de 'Funda Vraagscan' blijkt dat in de laatste 4 maanden 187 woningzoekenden serieus geïnteresseerd zijn in IJhorst. Van de woningzoekenden wil iedereen een vrijstaande woning met een grote kavel, wat ook terug te zien is in het te besteden bedrag. De prijsklasse van de serieuze zoekers ligt grotendeels tussen de € 350.000,- en €500.000,-.

Opgemerkt wordt dat het zoekgedrag van bezoekers op Funda deels aanbod gestuurd is. Hierdoor kunnen lagere prijsklassen soms niet naar voren komen als dit soort objecten langere tijd niet te koop worden aangeboden.

Boertjes Makelaars is van mening dat er in IJhorst ook een zoekvraag bestaat naar twee-onder-één kap woningen en rijwoningen. Met name de jeugd en jonge gezinnen uit IJhorst krijgen nu nauwelijks kans om een geschikte woning aan te kopen die binnen budget valt. Daarom zijn zij gedwongen uit te wijken naar omliggende plaatsen. Dit is een kans voor het nieuwbouwplan Poelweg.

Boertjes Makelaars adviseert om een plan te ontwikkelen met ongeveer evenveel vrijstaande- als twee-onder-één kap woningen. De rijwoning zoals nu gepland is voldoende voor de verwachte vraag. Het is verstandig om het plan in meerdere fases aan te bieden, zodat er zicht komt in hoeveel en waar kandidaten daadwerkelijk interesse in hebben. Daarnaast is dat beter passend bij een kleine kern als IJhorst om geleidelijk de groei van het dorp te stimuleren. Boertjes Makelaars vindt het positief dat er vrije kavels beschikbaar gesteld worden waarbij kopers de mogelijkheid hebben tot zelfbouw.

Samengevat adviseert Boertjes Makelaars het volgende:

- Rand vrijstaande woningen (ook levensloopbestendig)
 - 2 rijtjes rijwoningen (waar deze nu gesitueerd zijn)
 - Midden vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen
-