

Marktonderzoek Rhenoy-Noord



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Marktonderzoek Rhenoy-Noord

Opdrachtgever Story Beheer BV

Auteur Drs. G.P. Keers

Rapportnummer 25830

Uitgave 27 juni 2013

Inhoud

1	Markt voor de locatie Rhenoy-Noord	1
2	De woningbehoefte voor Rhenoy-Noord	3
2.1	De kwantitatieve woningbehoefte	3
2.2	Overzicht behoefteramingen en planaanbod	7
2.3	Kwalitatieve woningbehoefte	8

1 Markt voor de locatie Rhenoy-Noord

Story Beheer BV heeft RIGO Research en Advies gevraagd een kort woningbehoeften-onderzoek te doen voor de locatie Rhenoy Noord in de kern Rhenoy in de gemeente Geldermalsen. Rhenoy-Noord is een locatie met landelijk dorps woonmilieu voor 80 woningen aan de noordkant van de kleine kern Rhenoy, waar de Dorpsstraat en de Lingedijk samenkomen. Mede voor onderbouwing in het te maken bestemmingsplan is een woningbehoeftenonderzoek wenselijk.



Het plan voor Rhenoy-Noord, gelegen bij de splitsing Lingedijk en Dorpsstraat

Het gaat er om de behoefte van Rhenoy-Noord met 80 woningen binnen 10 jaar te onderzoeken. Daarbij betreft het vooral de laatste 25 woningen. De gemeente heeft de behoefte aan 55 woningen al eerder vastgesteld.¹ Medewerking aan de + 25 woningen wil de gemeente pas geven als de behoefte van die laatste 25 woningen ook is aangetoond. Dit is ook van belang voor het bestemmingplan, waarin de behoefte binnen een periode van 10 jaar onderbouwd moet worden. De periode voor de woningbehoefte betreft 10 jaar gerekend vanaf 2015, er vanuit gaande dat dan het bestemmingsplan begin 2015 onherroepelijk is.

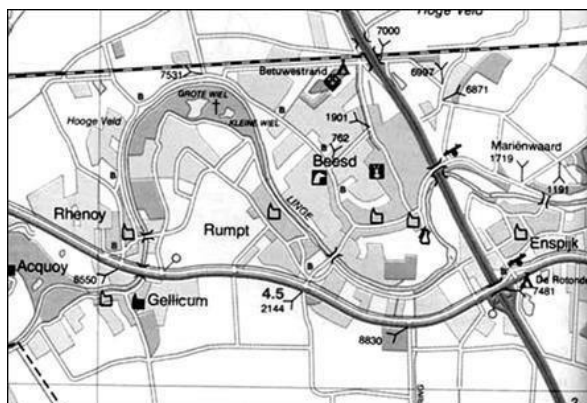
Voor het onderzoek wordt uitgegaan van het principe dat het plan Rhenoy-Noord ook voorziet in de woningbehoefte van twee andere kernen ten westen van de A2 in de gemeente Geldermalsen. Dit zijn de kernen: Acquoy en Gellicum. Bestaande voorzieningen, zoals de basisschool, in Rhenoy vervullen ook een functie voor deze andere kernen. Tevens mag ervan worden uitgegaan dat Rhenoy-Noord door de gemeente is aangewezen als één van de 4 woningbouwlocaties binnen de gemeente Geldermalsen voor de eerst komende jaren.²

Voor de aanpak van het onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken en telefonische gesprekken met makelaars werkzaam in de markt van de vijf kernen.

Verschillende ramingen van de woningbehoefte worden in paragraaf 2.1 beschreven.

De onderzoeksvraag over de omvang van de behoefte voor Rhenoy-Noord wordt in paragraaf 2.2. beantwoord.

In paragraaf 2.3 wordt tot slot ingegaan om de kwalitatieve vraag, de mogelijke woningdifferentiatie.



¹ Gemeente Geldermalsen, Evaluatie woningbouwprogramma 2012, Geldermalsen, februari 2012 (blz. 7).

² Gemeente Geldermalsen, Evaluatie woningbouwprogramma 2012, Geldermalsen, februari 2012, vastgesteld door de gemeenteraad in april 2013.

2 De woningbehoefte voor Rhenoy-Noord

2.1 De kwantitatieve woningbehoefte

De woningvoorraad van Rhenoy en de buurkernen

De woningvoorraad van de kern Rhenoy met 290 woningen is relatief klein. Dat komt deels door het ontbreken van aanvullende woningbouw sinds 1985.

Voor de volgende inschattingen van de woningbehoefte is uitgegaan van het principe dat het plan Rhenoy-Noord met 80 woningen niet alleen bedoeld is voor de woningbehoefte van Rhenoy, maar ook voor twee andere kernen ten westen van de A2 in de gemeente Geldermalsen: Aqcuoy en Gellicum. Deze twee kernen hebben gezamenlijk met Rhenoy een woningvoorraad van circa 610 woningen, 6% van de woningvoorraad van Geldermalsen (tabel 1). Rhenoy zelf heeft, zoals gezien, een kleine voorraad van 290 woningen.

Tabel 1 Woningvoorraad Rhenoy, Aqcuoy en Gellicum en de gemeente Geldermalsen, in 2010

Kern	Woningvoorraad	Aandeel %	1% groei voorraad per jaar =
Rhenoy	290	2,9%	3
Aqcuoy	200	2,0%	2
Gellicum	120	1,2%	1
<i>Totaal 3 kernen</i>	<i>610</i>	<i>6,1%</i>	<i>6</i>
<i>Gemeente Geldermalsen</i>	<i>10.120</i>	<i>100%</i>	<i>100</i>

Bron: Companen, Woningmarktonderzoek 2010, Arnhem, april 2011, bewerking RIGO

Bij de schatting van de kwantitatieve behoefte wordt geen rekening gehouden met de terugval in de feitelijke woningbouw in de huidige periode als gevolg van de economische crisis. Verondersteld wordt dat vanaf 2015 herstel van de woningmarkt plaats zal vinden waarbij inhaalvraag niet in de woningbehoefte is verrekend.

Schatting woningbehoefte met landelijk kengetal uitbreiding woningvoorraad

Landelijk bedroeg de afgelopen jaren de nieuwbouw voor de woningbehoefte circa 1% van de woningvoorraad. Als dit kengetal wordt gebruikt voor de behoefte in de kernen van Geldermalsen (tabel 1), dan heeft Rhenoy een woningbehoefte van 3 woningen per jaar, in 10 jaar in totaal 30 woningen. Rhenoy(-Noord) heeft ook een opvangfunctie Aqcuoy en Gellicum. De omvang van de kernen Rhenoy, Aqcuoy en Gelli-

cum staat voor een indicatieve behoefte van 6 woningen per jaar, circa 60 woningen in tien jaar.

Deze eerste verkenning van de kwantitatieve woningbehoefte wijst er op dat de behoefte van de 3 kernen in 10 jaar circa 60 woningen. Dit betreft lokale vraag. Eventuele vraag van buiten de drie kernen is nog niet meegenomen.

Met andere bronnen toetsen we dit indicatieve beeld. Daarna volgt een vergelijking met het planaanbod Rhenoy-Noord en ander planaanbod (paragraaf 2.2).

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

In het Marktonderzoek De Plantage (RIGO, Amsterdam, 2012) zijn voor de raming van de woningbehoefte diverse prognoses voor de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente Geldermalsen op een rij gezet.³

Bij een woningbehoefte van 100 woningen per jaar (tot 2030) in de gemeente Geldermalsen (RIGO-rapport Markt voor de Plantage) - 1.000 woningen in 10 jaar -, zou de groep van 3 kernen kunnen rekenen op een behoefte van 6,1% daarvan (aandeel in het totaal aantal huishoudens in de gemeente Geldermalsen). De 3 kernen hebben dan een behoefte aan 6 woningen per jaar. In 10 jaar zouden dat er voor de 3 kernen dus circa 60 kunnen zijn.

Migratie, woningbouw en woonmilieu, en herkomst van de belangstelling

De gemeente Geldermalsen heeft in de periode 2005-2008 onvoldoende woningen gebouwd voor de vraag. Het migratiesaldo voor de gemeente was met name daardoor negatief met bijna -110 personen per jaar (RIGO, Marktonderzoek De Plantage, 2012).

In Rhenoy is sinds 1985 niet meer gebouwd. De woningzoekenden die in Rhenoy wilden blijven of die in Rhenoy wilden gaan wonen, waren daardoor vooral aangewezen op woningaanbod in andere plaatsen in de gemeente Geldermalsen of daarbuiten, zoals in het nabijgelegen Leerdam.

Voor Rhenoy kan er voor nieuwbouw extra behoefte volgen uit de uitmigratie in de afgelopen decennia. Een deel van de gemigreerde huishoudens kan terug willen verhuizen naar Rhenoy als er meer woningaanbod is. Om hoeveel huishoudens het zou gaan is met de beschikbare data niet vast te stellen.

Als gerekend wordt met 1% van de woningvoorraad als maat voor de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad komen we voor Rhenoy uitgaande van een woningvoorraad van 290 woningen alleen uit op 3 woningen per jaar x 28 jaar is 84 woningen. Zonder 0 groei was de voorraad voor de behoefte al tenminste met 84 wonin-

³ Woningmarktonderzoek 2010 van Companen (Arnhem, april 2011) geeft een beeld per kern van de verwachte groei van de bevolking per kern in 10 jaar (2010-2020). Bij beperkte of nauwelijks groei van de bevolking is er echter ook nog behoefte aan woningbouw voor de gezinsverdunding (trend van kleinere wordende huishoudensgrootte). Dat is niet per kern geraamd in het onderzoek van Companen. Derhalve biedt dat onderzoek op het niveau van de kernen van de gemeente Geldermalsen onvoldoende houvast voor de behoefte in de drie kernen.

gen gegroeid. Dat geeft een indicatie van de omvang van doelgroep van *potentiele* retourmigranten voor Rhenoy zelf.

Het geplande woonmilieu heeft ook bijzondere kwaliteiten van kleinschalig landelijk dorps-wonen die in andere nieuwbouwplannen minder worden geboden (zoals De Plantage bij Meeteren en Lingedonk aan de kern Geldermalsen). Dit is van belang voor de vraag uit de drie kernen zelf.

Het woonmilieu van Rhenoy-Noord kan ook aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit de omgeving van Utrecht waar vooral grootschalige woonmilieus worden aangeboden.

Voor het oude plan van AM voor Rhenoy-Noord (Hoog-Rhenoy met 80 woningen, waaronder 23% sociale koopwoningen <€175.000) is eind 2010 begin 2011 een belangstellende registratie gehouden met uiteindelijk ruim 350 geïnteresseerden, waaronder 80 uit Rhenoy en omgeving.⁴ AM heeft een analyse gemaakt van de herkomst van 300 respondenten.⁵ Circa 200 belangstellenden (66%) zijn afkomstig uit Rhenoy en uit de omgeving in een straal van circa 30 kilometer. Opvallend veel inschrijvers komen uit kernen zoals Leerdam, Gorinchem en Nieuwegein. De overige inschrijvers (34%) zijn afkomstig uit plaatsen die buiten de straal van 30 kilometer liggen (zie ook het kader met de marktschets van een makelaar in de volgende paragraaf 2.2).

Doorgaans leveren 10 belangstellenden voor 1 koopwoning 1 koper op (bij een gunstigere markt). Op grond daarvan kan de behoefte voor Rhenoy-Noord (met vraag van buiten de gemeente) op 30 woningen per jaar worden geschat. In 10 jaar is dat een marktopname van 300 woningen. De huidige ongunstige markt is in aantal transacties ongeveer de helft van de markt van voor de crisis. Dus in inschatting van 150 woningen in de komende 10 jaar is meer reëel.

Markt voor Rhenoy-Noord volgens Koophuis Makelaars te Leerdam

Voor Rhenoy-Noord is, volgens de heer H. Bassa werkzaam bij Koophuis Makelaars, veel belangstelling te verwachten. Dat bleek al uit het belangstellendenonderzoek van AM voor het project. Als het plan marktconform ontwikkeld wordt - passend bij de woonwensen - is een marktopname van 10 tot 15 woningen per jaar haalbaar. Het plan van AM was, gezien de belangstelling, onderscheidend in de markt, aansluitend op de woonwensen in opzet van het woonmilieu en uitstraling van de architectuur. Als de woninggrootte en kamerindelingen dan ook nog goed aansluiten op de wensen is in deze moeilijke marktomstandigheden toch vraag te verwachten. Differentiatie naar prijssegmenten is uiteraard daarvoor van belang en een scherpe prijsstelling. Er is een markt voor nieuwbouw, als maar geboden wordt wat mensen zoeken. of mensen hun eigen woning naar wens kunnen laten bouwen. Het plan Klingelenberg bij Tuil is daarvoor een goede referentie. Doelgroepen voor Rhenoy-Noord zijn nu woonachtig in Rhenoy zelf, Beesd en andere kernen in de gemeente Geldermalsen en het nabijgelegen Leerdam. Ook is vraag vanuit de bredere omgeving te verwachten, zoals uit Utrecht. De ligging bij de A2 voor die (boven)regionale doelgroep belangrijk.

⁴ Communicatie Commissie Rhenoy, Welkom in ons Dorp, 2 november 2011.

⁵ Bron: website Measure.AM.nl.

Referentieplan Klingelenberg bij de kleine kern Tuil in gemeente Neerijnen

Voor een passende referentie voor de markt van Rhenoy-Noord is de nieuwe buurt Klingelenberg in Tuil, een kleine kern met circa 260 woningen tussen Haaften en Waardenburg (beiden een voorraad van circa 850 woningen) kort in beeld gebracht. Klingelenberg is een plan voor 185 woningen, uit te voeren in drie fasen.

Inmiddels is Fase 1a met 68 woningen (35 koopwoningen, 25 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 8 huurwoningen) nagenoeg allemaal afgezet, gebouwd en opgeleverd. Er zijn nog 2 vrije kavels en 1 halfvrijstaande woningen in de verkoop. Fase 1b met circa 10 woningen is nog in ontwikkeling, waarbij er 6 rijtjeswoningen in 2012 in de verkoop zijn gegaan. De verkoop van woningen in Fase 1a is in 2009 gestart.



Bron: Klingelenberg.nl

De marktopname van de 68 woningen in fase 1a van Klingelenberg is circa 15 per jaar. Er is ook nog ander nieuwbouwaanbod in de omgeving, zoals in Haaften en Herwijnen. Bij een marktopname van 15 woningen per jaar zou Rhenoy-Noord met 80 woningen in 6 jaar door de markt zijn opgenomen.

Volgens de heer De Vries (Witte Makelaars) heeft de verkoop van Fase 1a van Klingelenberg vooral in 2009-2010 plaatsgevonden (ook de vrije kavels), daarna liep het verkooptempo als gevolg van de recessie terug. Enkele weken geleden is de laatste woning in Fase 1a verkocht. Deze was al afgebouwd en heeft uiteindelijk na een prijsverlaging een koper aangetrokken. Momenteel is de marktvraag ongunstig om met een volgende fase te starten. De doelgroepen van fase 1a waren voor ongeveer de ene helft afkomstig uit om de omliggende kernen van Tuil (Haaften, Waardenburg) en voor de andere helft van buiten de gemeente vanwege gunstige ligging bij de A2 tussen Den Bosch en Utrecht.

2.2 Overzicht behoefteramingen en planaanbod

Vergelijking schattingen woningbehoefte

In vorige paragraaf zijn verschillende ramingen van de behoefte aan woningen voor Rhenoy Noord beschreven. Hieronder volgt een samenvattend overzicht (tabel 2).

Tabel 2 Vergelijking schattingen woningbehoefte in 10 jaar voor Rhenoy- Noord

Variant raming	Aantal woningen in 10 jaar
1% groei 3 kernen*	60
Huishoudensprognose gemiddeld 3 kernen*	60
Belangstellendenpeiling AM Rhenoy-Noord 2011	150
Inschatting opname Rhenoy-Noord volgens lokale makelaar	100-150
Referentieplan Klingelenberg bij Tuil	150

*3 kernen: Aqcuoy, Gellicum en Rhenoy. Bron: RIGO

De ramingen komen uit op een behoefte van 60 tot 150 woningen in 10 jaar. De hoogste raming is gebaseerd op belangstellenden voor de locatie zelf eind 2010-begin 2011, een inschatting van een makelaar en een vergelijkbaar plan in de wijdere omgeving. Het belangstellendenonderzoek geeft aan dat locatie gewild is, ook buiten de eigen gemeente en zelfs buiten de regio. De hoge raming is het gevolg van de relatief grote belangstelling van buiten eigen gemeente voor het specifieke kleinschalige landelijk-dorpse milieu van Rhenoy(-Noord). De huishoudensprognoses die een behoefte van 60 woningen in 10 jaar indiceren houden minder rekening met meer potentiële vestigers van buiten. Drie andere ramingen komen op een behoefte van 100 tot 150 woningen in 10 jaar.

Gezien de bandbreedte van de schattingen en de kanttekeningen erbij met alle onzekerheden die er aan ramingen is verbonden kan een bandbreedte van 60 tot 150 woningen in 10 jaar worden aangehouden. Het midden hiervan komt neer op 105 woningen in 10 jaar.

Planaanbod en behoefte

Volgens het bouwprogramma van de gemeente voor 2013 t/m 2016 worden er in de drie kernen Aqcuoy, Gellicum en Rhenoy, in 2015 en 2016 in totaal 3 woningen gepland, exclusief 30 woningen voor Rhenoy-Noord.

Bij een behoefte van gemiddeld 105 woningen in 10 jaar en bouwplannen reeds voor 3 woningen, blijft er nog behoefte van ruim 100 woningen over voor Rhenoy-Noord.

Uit de verschillende behoefteramingen komt naar voren dat er in de periode 2015-2025 behoefte zal zijn aan 80 woningen in Rhenoy-Noord. Mogelijk blijft er voor het

gebied van de 3 kernen een beperkt tekort aan locaties. Dat tekort kan op andere prioriteitslocaties van de gemeente (De Plantage, Lingewaarden en Lingedonk) worden opgevangen. Deze locaties kunnen met Rhenoy-Noord concurreren op de woningmarkt. Bij marktconforme ontwikkeling van Rhenoy-Noord (in woningprijs en woningkwaliteit per marktsegment) zal er weinig concurrentie te verwachten zijn. De woonmilieus en de ligging van de prioriteitslocaties zijn daarvoor verschillend (kleinschalig landelijk, versus grootschaliger dorps met meer voorzieningen). Er is dus weinig kans dat door concurrentie er minder behoefte dan 80 woningen in Rhenoy-Noord zal ontstaan binnen de periode van 10 jaar.

In het gemeentelijk beleid was de bouw van 55 woningen in Rhenoy-Noord al opgenomen. Voor de periode 2015-2025 is er voor het plan Rhenoy-Noord met 80 woningen (55 + 25) behoefte te verwachten.

De locatie Rhenoy-Noord voldoet ook aan de criteria die in het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn opgenomen voor nieuwe initiatieven, zoals 'sanering van ongewenste bedrijfsfunctie' (op de locatie was een auto demontagebedrijf gevestigd) en 'woningbouw gaat gepaard met bodemsanering' (op de locatie moet de bodem gesaneerd worden, dit zal plaatvinden voorafgaande aan de realisatie van 80 woningen).⁶

De locatie Rhenoy-Noord zal ook bijdragen aan het draagvlak voor voorzieningen van Rhenoy, die ook een functie vervullen voor omliggende kernen, zoals een basis/bredeschool. Zo wordt ook een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Rhenoy en de kernen er omheen.⁷

Het rijksbeleid is er ook op gericht meer kleinschalige woonwijken te ontwikkelen. Daarin past een locatie als Rhenoy-Noord.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het woningmarktonderzoek van Companen is de nieuwbouwbehoefte naar marktsegment in beeld te brengen voor Geldermalsen als geheel.⁸ Dit kan worden vergeleken met de transacties in de kernen in het afgelopen jaar mei 2012-mei 2013 in de vrijesector huur en koopsector (zie tabel 3).

De differentiatie volgens Companen en recente transacties van Funda zijn op hoofdlijn vergelijkbaar. Verschil zit vooral in de vrije sector huur. Kopen is door de recessie, aangescherpte hypotheekvoorwaarden door banken en het rijksbeleid relatief minder aantrekkelijk en kent meer onzekerheid op termijn. De belangstelling voor vrije sector huur is daardoor relatief toegenomen. Bij de transacties blijken het vooral bestaande

⁶ Gemeente Geldermalsen, Evaluatie woningbouwprogramma, (raadsvoorstel) april 2013; idem. Evaluatie woningbouwprogramma 2012, februari 2013.

⁷ Zie: Communicatie Commissie Rhenoy, brief aan de gemeenteraadsleden, 17 maart 2011; idem. 3 november 2011; idem., Welkom in ons dorp, presentatie, 2 november 2011; Vereniging Dorpsbelangen Rhenoy, lezing voor raadsleden van T. de Kroon, 28 juni 2011; idem. F. Koelen, directeur basisschool De Bloeiende Betuwe in Rhenoy.

⁸ Zie RIGO, Marktonderzoek De Plantage, 2012 (blz. 48, tabel 6-1).

eengezinsrijtjes woningen en vrijstaande woningen te zijn, die moeilijk verkochten en (tijdelijk) zijn omgezet in huurwoningen. Ruim de helft van de transacties betrof woningen met een huur in de klasse €650-950 en de overige in de klasse €1.700-2.200 per maand.

Tabel 4 De gewenste woningdifferentiatie voor Rhenoy-Noord volgens verschillende bronnen

Woningsegment	Companen gem. Geldermalsen 2010	Funda transacties in voorraad mei 2012-mei 2013, 5 kernen Geldermalsen ten westen A2
Sociale huur	10%	Geen transacties op Funda
Vrije sector huur	0%	27%
Rijtjes goedkoop tot €170.000	20%	11%
Rijtjes en hoekwoningen €170-250.000	40%	23%
(half)vrijstaande woningen €250-300.000	10%	11%
(half)vrijstaand >€300.000	20%	29%
Totaal	100%	100% (35)

*In het oude plan voor 80 woningen was 25% goedkope koopwoningen (sociale koop) opgenomen.

In het programma is een aandeel sociale woningbouw (koop en huur)) wenselijk, met name voor de vraag uit Rhenoy en omgeving zelf. Hiervoor kan 25% van de het programma voor Rhenoy-Noord worden bestemd (ook het gemeentelijk uitgangspunt). In alle prijsklassen van de koopsector is een deel voor vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap te bestemmen. Bij de lagere prijsklassen kan dit vooral via collectief particulier opdrachtgeverschap (schaalvoordelen maken een lagere bouw prijs mogelijk dan bij individueel particulier opdrachtgeverschap).⁹

⁹ Zie verder: de website ICEB.nl en RIGO, Collectief particulier opdrachtgeverschap: een markt voor bouwers, Amsterdam, 2010.