

Business Case Velp

Arnhemsestraatweg 29

marktonderzoek



<u>Inhoudsopgave</u>	Pagina
1. Inleiding	3
2. Locatie	
2.1. Kaart	4
2.2. Velp en planomschrijving	5
3. Markt	
3.1 Verkochte tussenwoningen bestaande bouw	6
3.2 Verkochte tussenwoningen nieuwbouw	6
3.3 Beschikbare tussenwoningen bestaande bouw	8
3.4 Beschikbare tussenwoningen nieuwbouw	8
3.5 Toekomstige nieuwbouw in de gemeente Rheden	10
3.6. Sociale huur- of koopwoning gemeente Rheden	10
3.7. NVM Omgevingsrapport gemeente Rheden	10
4. Sterke en zwakke punten van het beoordeelde plan	11
5. Locatie, consument, product	
5.1 Locatie	12
5.2 Product	14
5.3 Consument	14
6. Strategie c.q. haalbaarheid met betrekking tot diverse scenario's	15
7. Tot slot	17
8. Samenstelling	18

Bijlagen

- A. Transacties bestaande bouw 2011 t/m 2013
- B. Transacties bestaande bouw 2011
- C. Transacties bestaande bouw 2012
- D. Transacties bestaande bouw 2013
- E. Verkochte tussenwoningen eind 2010 – 2013
- F. Beschikbare tussenwoningen bestaande bouw
- G. NVM Omgevingsrapport gemeente Rheden, 4^{de} kwartaal 2012
- H. NVM Omgevingsrapport gemeente Rheden, 1^{ste} kwartaal 2013
- I. Gebiedsbeschrijvingen Rheden
- J. Welstandsgebieden Rheden

1. Inleiding

Conform uw verzoek van 18 april 2013 hebben wij het genoegen u ons marktonderzoek voor uw business case locatie **Arnhemsestraatweg 29 in Velp** te doen toekomen.

Wij hebben ons rapport gebaseerd op de door u verstrekte rapportage van 2 april 2013 en bijbehorende beknopte stedenbouwkundige uitwerking c.q. schetsplan van Habets Stedenbouw. Uiteraard hebben wij de locatie bezocht en de door ons gemaakte foto's in dit rapport dateren van 1 mei 2013.

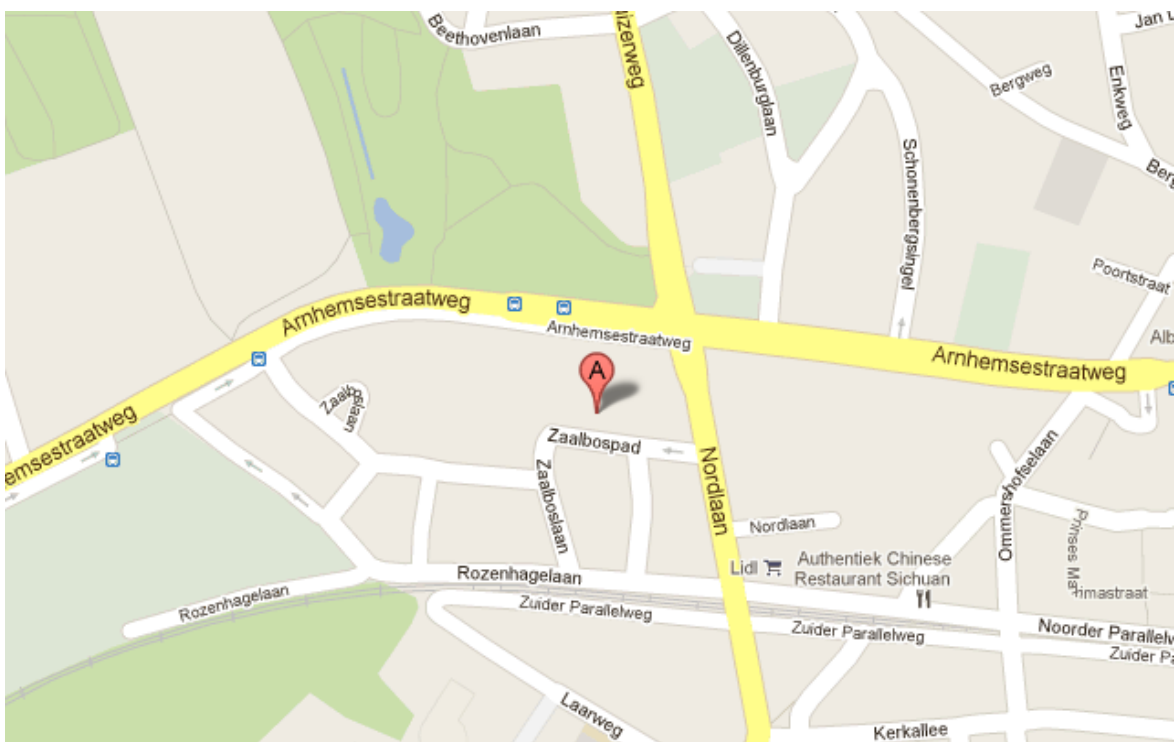
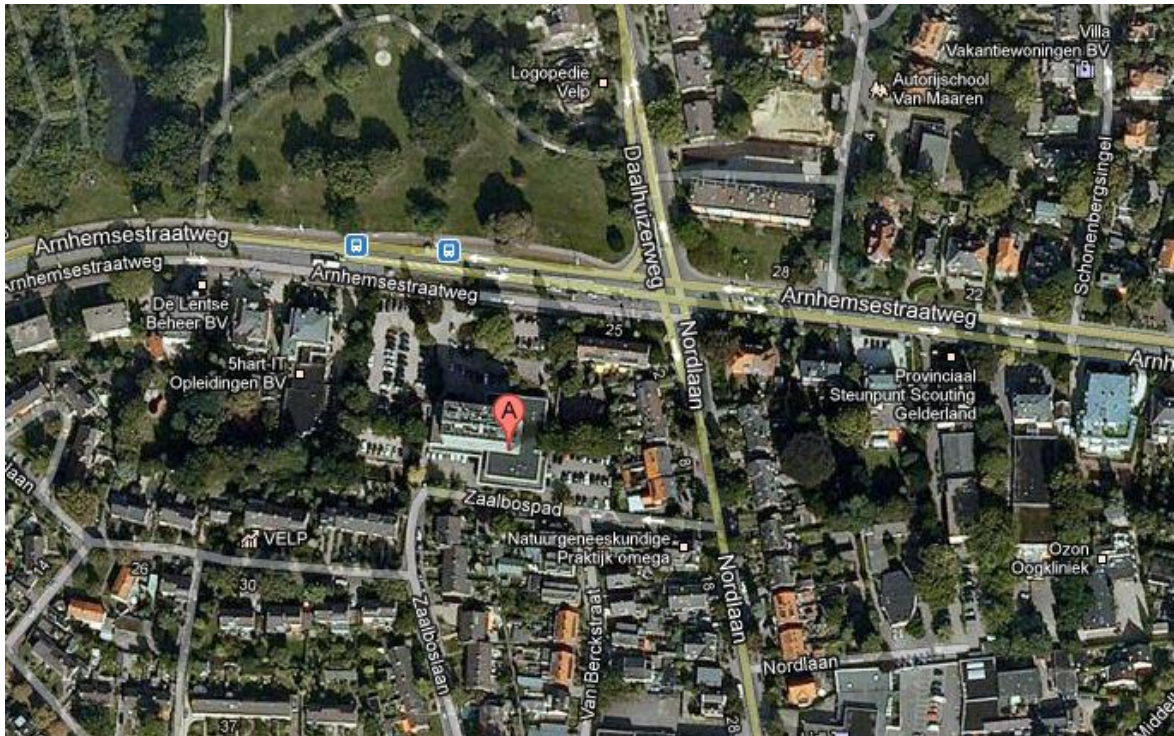
Wij hebben het als uiterst plezierig ervaren om dit marktonderzoek te mogen realiseren en zullen op uw verzoek een en ander nader mondeling toelichten.

Joost Bleijenberg



2.Locatie

2.1 Kaart



2.2. Velp en planomschrijving

Velp

Met bijna 18.000 inwoners is Velp het grootste dorp van de gemeente Rheden. De gemeente Rheden telt totaal ruim 43.000 inwoners. Velp is ontstaan rond de kerk de Oude Jan. De nederzetting werd omgeven door diverse landgoederen, waarvan de meeste nog steeds te herkennen zijn. In het noorden zijn de wegen hellend, vanaf het centrum van Velp loopt de grond af naar het zuiden tot aan de uiterwaarden van de IJssel. Velp grenst aan Arnhem en heeft een kleinstedelijk karakter, zeker in het centrum en in het zuiden. Woningen en andere panden zijn zeer divers, waarbij Velp Noord als kenmerk luxe villabebouwing heeft. Het centrum is compleet met supermarkten, speciaalzaken, winkelketens en zelfstandige winkeliers. Op het gebied van toerisme en recreatie is het in Velp mogelijk recreatief te winkelen, musea en kunstgalerieën te bezoeken, monumenten te bewonderen (parken, kasteel, villa's etc.) en het Nationaal Park de Veluwezoom aan te doen voor een route per auto, fiets of voet. In het centrum van Velp is het aangenaam toeven in de horecagelegenheden. Overnachten is mogelijk in Bed & Breakfast-voorzieningen en twee hotels. Een sauna/wellness is eveneens te vinden in Velp. Het dorp is makkelijk bereikbaar door haar ligging aan de A12 en de aanwezigheid van een NS-station.

Planomschrijving

De locatie betreft het voormalige kantoor van Vitens aan de Arnhemsestraatweg 29 in Velp. De Arnhemsestraatweg is de doorgaande route van Arnhem naar het centrum van Velp, richting Rheden. Het gebouw van Vitens betreft hoogbouw en torent hoog uit in relatie tot omliggende bebouwing. De locatie is momenteel aan twee zijden ontsloten, te weten via de noordzijde de Arnhemsestraatweg (ventweg) en via de zuidzijde het Zaalbospad.

Tegenover de locatie aan de noordzijde van de Arnhemsestraatweg grenst het fraaie Park Daalhuizen. Links van de locatie staan een aantal authentieke grote villa's, rechts van de locatie een blok met 4 naoorlogse rijwoningen. Aan de zuidzijde staan een aantal wat kleinere veelal vrijstaande vooroorlogse woningen en een aantal geschakelde naoorlogse woningen.

Dit marktonderzoek zal nader ingaan op de vraag of deze locatie geschikt is voor een herontwikkeling in met name grondgebonden woningbouw. Het voorliggend schetsplan van Habets dient als vertrekpunt voor deze oriëntatie.



3. Markt

3.1 Verkochte tussenwoningen bestaande bouw (zie bijlage A.B.C.D.E.)

In diverse bijlagen een overzicht van het aantal verkochte tussenwoningen de jaren 2011 en 2012 en 2013. Bij totaal 28 transacties constateren wij een transactieprijs (mediaan) van € 173.600,-- met een gemiddelde looptijd van 123 dagen en een prijs per m2 GBO van € 1.711,-- (mediaan). We zien deze gemiddelde prijzen steeds iets lager worden. Het betreft veelal gedateerde naoorlogse jaren '60/'70/'80 producten. Het zijn transacties binnen de plaats Velp, dit in tegenstelling tot hoofdstuk 3.6. waar sprake is van cijfermateriaal op gemeentelijk niveau.

3.2 Verkochte/verhuurde tussenwoningen nieuwbouw

Algemeen; helaas wordt via het NVM systeem niet of nauwelijks in Nederland cijfermateriaal m.b.t. nieuwbouw bijgehouden. In bijlage daar dan ook geen gegevens van, wel onderstaand een aantal projecten, te weten:

A. Velpsche Veste (hartje Velp, terrein voormalige gasfabriek)

In de jaren 2008/2008/2009 zijn hier door Vivare woningen en appartementen gerealiseerd. De wijk bestaat uit in totaal 110 koopwoningen- en appartementen en 27 huurappartementen. De verkoop is eind 2007 begonnen, maar met name de koopappartementen bleven lang onverkocht. Bij 14 appartementen is Koopgarant toegepast, prijzen vanaf € 156.000,-- V.O.N. De grondgebonden koopwoningen bestonden uit vrijstaand en 2/1 kap. Op deze locatie dus geen rijwoningen.

B. Daalhuizerweg

In 2012 is gestart met de bouw van 60 eengezinswoningen op de locatie tussen de Daalhuizerweg/Ringallee/Bergweg/Van Pallandtstraat in Velp. Deze locatie is op loopafstand van de Arnhemsestraatweg 29. Voormalig plangebied bestond uit 62 eengezinswoningen. In de nieuwe situatie worden 60 woningen gerealiseerd. Plan is opgesplitst in 2 fases:

- fase 1 34 woningen (waarvan circa 25 terugkeerders);
- fase 2 26 woningen (allemaal nieuwe huurders).

Fase 2 wordt voor de bouwvak. 2013 opgeleverd.

Huurprijsindicatie voor terugkerende huurders gemiddeld € 580,--

Nieuwe huurders net onder de huursubsidiegrens (€ 664,64).

Achtergrondinformatie:

Het ontwerptraject is in goede samenwerking met de bewoners en gemeente verlopen. Deze samenwerking heeft geleid tot een ontwerp waarin de balans is gevonden tussen nieuwbouw, een groene omgeving en parkeren. Diverse karakteristieke elementen uit de oorspronkelijke bouw zijn door Braaksma & Roos architecten weer teruggebracht in de nieuwbouw zoals de roeden in de ramen, de dwarskappen en de kleine dakkapellen. De woningen zijn ontworpen met duurzame installaties, zoals individuele warmtepompen. De structuur van het oorspronkelijke tuindorp blijft voor een groot deel gehandhaafd. Hierdoor behoudt de nieuwe wijk zijn groene karakter. De wijk kenmerkt zich door hoogteverschillen. Bouwbedrijf Nikkels bouwt de woningen in opdracht van Vivare.

De woningen:

Er zijn 12 verschillende type woningen; 32 tussenwoningen, 24 hoekwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen. Alle woningen hebben een tuin met achterom. De meeste voor- en/of achtertuinen hebben hoogteverschillen. De woningen zijn uiteraard prima geïsoleerd en krijgen duurzame energie geleverd via een warmte-/koudeopslag installatie.



3.3 Beschikbare tussenwoningen bestaande bouw (zie bijlage F).

Op dit moment staan op Funda in de prijsklasse € 150.000,-- tot € 200.000,-- k.k. totaal 70 woningen in Velp te koop, met de volgende details:

- 63 x bestaande bouw en 7x nieuwbouw.
- Verdeeld over 42 x beneden de spoorlijn en 28x boven de spoorlijn.
- Verdeeld over 36 appartementen en 34 woningen.
- Bij nieuwbouw 6x het complex aan de Pres. Kennedylaan en 1x het project aan de Annastraat.
- In bijlage F alleen het aanbod van de NVM.

3.4 Beschikbare tussenwoningen nieuwbouw

Algemeen; ook hier geldt, helaas wordt via het NVM systeem niet of nauwelijks cijfermateriaal m.b.t. nieuwbouw bijgehouden. In bijlage daar dan ook geen gegevens van, wel onderstaand een aantal projecten, te weten:

A. Velperbroek

Velperbroek is een nieuwe wijk in Velp, aan de President Kennedylaan (ten zuiden van de spoorlijn). Hier worden winkelen, wonen en werken gecombineerd. Naast 31 koopappartementen worden onder andere twee supermarkten en een breed aanbod aan winkels gerealiseerd. Openbaar vervoer en uitvalswegen liggen op korte afstand.

Alle 31 koopappartementen beschikken over dubbel openslaande deuren en een frans balkon, 2 slaapkamers, sanitair, een eigen parkeerplaats en een berging op het parkeerdek. Nu nog 7 appartementen te koop vanaf € 166.112,-- V.O.N. Zie ook onder C. de huurappartementen.



In Velperbroek Velp Appartementen

B. Annastraat

Op de hoek van de Annastraat en de Van der Zandtstraat, op loopafstand van het centrum van Velp (ten zuiden van de spoorlijn), worden in een kleinschalig project 5 eengezinswoningen gerealiseerd. Alle woningen worden voorzien van een zonnecollector systeem voor warm water.



Annastraat Velp Rijwoningen

De gezinswoningen hebben een woonoppervlak van ca. 87 m² (erg klein!) en worden uitgevoerd als hoek- en tussenwoning. De woningen hebben op de begane grond een entree, een hal, een toilet, een c.v. ruimte en een woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. De keuken ligt aan de voorkant. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en een tweede toilet. Met een vlizotrap komt men op de zolder. Tussenwoning € 175.000,-- V.O.N en hoekwoning € 199.750,-- V.O.N.

C. LUX huurappartementen (vrije sector)

Vlakbij het Velperbroek circuit, en boven het winkelcentrum Velperbroek gevestigd. Met twee supermarkten en een ruim aanbod van winkels, horecagelegenheden en medische faciliteiten zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

www.lux-huren.nl/Opp. 83 m² - 113 m² vanaf € 815 p/m.

D. Heerlijkheid den Dael in Rozendaal (klein villadorp direct naast Velp gelegen)

Nieuwbouwproject Heerlijkheid den Dael betreft de realisering van een woonpark met woonplek voor jonge gezinnen. Passend in de sfeer van het lommerrijke Rozendaal, wordt Heerlijkheid den Dael gerealiseerd aan een laan met statige beukenbomen. Het aanbod omvat vrije kavels, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Dit nieuwbouwproject wordt aangeboden sinds 14 januari 2013.

Vraagprijs vanaf € 350.000 V.O.N.



3.5 Toekomstige nieuwbouw in de gemeente Rheden

- Plan Grinthuizen, 79 koopwoningen in Rheden
- Plan Imboschveld, 40 woningen in Dieren.
- Plan Nimmer Dor, 60 woningen in Laag Soeren
- Plan Wagenaarplein, 19 sociale huurappartementen in Dieren.
- Plan Winkelcentrum Calluna, Dieren.
- Plan Wonen in Dieren: gemeente verkoopt vier vrije sector kavels
- Plan Zwembad Beekhuizen,

In 2006 ontstond vanuit de gemeente het idee van een prijsvraag voor een nieuwe invulling van het zwembadterrein. Uiteindelijk won geen van de inzenders de prijsvraag. Het plan 'Beekhuizen in de startblokken' van de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) en de huidige bewoners sloot het beste aan bij de wensen van de gemeenteraad. In december 2007 heeft de raad de kaders voor de herbestemming van het zwembadcomplex vastgesteld. De kaders gaan onder meer uit van een functiewijziging van de zwembadbebouwing naar wonen (sociale huurwoningen) en het wijzigen van de huidige recreatieve bestemming naar een natuurbestemming. Het natuurterrein zal een openbaar karakter krijgen en beheerd gaan worden door de toekomstige bewoners van de zwembadbebouwing. Daarnaast worden de voormalige dienstwoningen gesloopt in ruil voor een door de gemeente uit te geven kavel voor een vrijstaande of een 2-onder-1-kap woning. Op dit moment is de status van het project niet bekend.

3.6 Sociale huur- of koopwoning gemeente Rheden

Wie een huurwoning zoekt kan terecht bij een woningcorporatie of een particulier verhuurder. In de gemeente Rheden zijn meerdere woningcorporaties actief. Samen verhuren zij bijna 6.500 verhuureenheden. Vivare is veruit de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Rheden. Bij corporaties ligt het percentage huishoudens dat meer dan € 33.000,-- verdient op circa 27%, bij particuliere verhuurders bedraagt dit percentage circa 48%. Er is binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen nog steeds onduidelijkheid over de oude KAN-norm. Dit betekent bij nieuwbouw een verhouding van 50% sociale koop en 50% vrije sector koop (of huur).

3.7 NVM Omgevingsrapport gemeente Rheden (zie bijlage G. en H.)

De bijlagen G. en H. laten twee verschillende versies zien. Begin 2013 is de NVM gestart met een ander opbouw en indeling van de kwartaalrapportages. De cijfers betreffen de gemeente Rheden totaal, m.a.w. er kan en niet per plaats geselecteerd worden. Onderstaand in telegramstijl met betrekking tot alleen de tussenwoningen een aantal relevante zaken uit deze rapporten, te weten:

- Het aantal verkochte tussenwoningen volgt niet de landelijke continue neerwaartse trend. Het vierde kwartaal 2012 liet met 20 verkochte tussenwoningen zelfs een opleving zien.
- De transactieprijs blijft redelijk stabiel, tussen de € 150.000,-- en € 200.000,--.
- De Mediane transactieprijs daalt gestaag en komt in het eerste kwartaal 2013 net onder de € 150.000,--
- Het verschil tussen vraag en koopprijs bedraagt circa 5%.
- De woningprijzen per m2 dalen licht naar circa € 1.500,--
- Het aanbod daalt licht naar circa 90 woningen.

- Ondanks het feit dat de vraagprijs van het aanbod in de afgelopen jaren landelijk gezien is afgenomen, blijft deze in de gemeente Rheden bij tussenwoningen met circa € 180.000,-- redelijk stabiel.
- De koopwoningvoorraad bedraagt binnen de gemeente net nog geen 50% (landelijk 55%). De voorraad sociale huur eengezinswoning bedraagt 22%.

4. Sterke en zwakke punten van het beoordeelde plan

Op basis van de beschikbare gegevens en informatie uit de huidige markt is een overzicht gemaakt van de sterke en zwakke punten van het project en de kansen en bedreigingen waarmee tijdens de positionering en de verhuur en/of verkoop rekening gehouden dient te worden.

Sterke punten

- Oriëntatie op Velp ten noorden van de spoorlijn. Bebouwing ten zuiden van de spoorlijn wordt als aanzienlijk minder beschouwd.
- Zeer centraal gelegen ten opzichte van ontsluiting naar A12 én centrum Velp én centrum Arnhem.
- Bushalte voor de deur.



- Plan gericht op Park Daalhuizen.



- Nieuwbouw betekent per definitie lage energielasten en lage onderhoudskosten, zowel voor belgger als eindgebruiker.
- Tweezijdige ontsluiting.

Zwakke punten

- Gelegen nabij zeer drukke doorgaande route Arnhem <> Velp (geluidshinder).



Kansen

- Duurzaam bouwen.
- Scherpe prijs/kwaliteit-verhouding.
- Bij afname door corporatie goede aanvulling op bestaande portefeuille Velp.
- Voor eindbelegger c.q. corporatie interessante optie.

Bedreigingen

- Huidige grillige marktsituatie.
- Concurrerend aanbod in met name Arnhem Zuid maar ook in Arnhem Noord met herontwikkeling wijk Presikhaaf (op relatief korte afstand).
- Wijzigen van bestemmingsplan.
- Leencapaciteit bij banken.

5. Locatie, consument, product

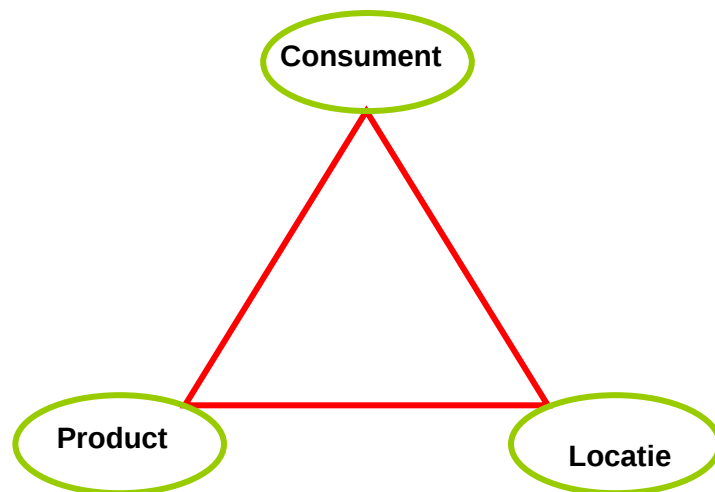
5.1 Locatie (zie bijlage I. en J.)

Onze opvatting van locatiemarketing is de naadloze aansluiting tussen locatie, consument en product. De locatie is van groot belang en dient als startpunt voor het zoeken naar een goed evenwicht in de driehoek.

Het plangebied is gelegen aan de Arnhemsestraatweg nr. 29, dé doorgaande route Arnhem <> Rheden. Via de Arnhemsestraatweg is zowel het centrum van Arnhem als van Velp zeer snel en direct bereikbaar. Locatie is goed ontsloten, vanuit zowel de Arnhemsestraatweg als het Zaalbospad. Het Zaalbospad is deels alleen toegankelijk vanaf de Nordlaan. Er zal nog een studie verricht dienen te worden naar de ontsluiting vanuit de Arnhemsestraatweg, nu ligt daar een relatief lange ventweg. Het hoogteverschil tussen de Arnhemsestraatweg en het Zaalbospad bedraagt circa 4 meter.

Aan de overkant van de locatie, aan de andere zijde van de Arnhemsestraatweg ligt het fraaie parkje Daalhuizen. De bus stopt voor de deur en Velp beschikt over eigen NS-halte.

Op loopafstand aan de Daalhuizerweg ligt het onlangs herontwikkelde plangebied van Vivare, met uitsluitend grondgebonden sociale huur. Zie hoofdstuk 3.2/B. Samevattend kan gesteld worden dat het strategisch een uitstekend gelegen locatie betreft, met als negatieve uitzondering dat locatie direct gelegen is aan drukke doorgaande route, maar direct daaraan toegevoegd dat de woningen aan de Arnhemsestraatweg uitzien op fraaie parkje Daalhuizen.



5.2 Product

Met circa 39 rijwoningen op nog geen hectare (7.965 m²) is sprake van een forse dichtheid. Habets laat in haar schetsplan zien:

- Totaal 39 rijwoningen verdeeld over 5 bouwblokken.
- Zowel noord/zuid als oost/west oriëntaties.
- Blok A. is gepositioneerd in lijn met bestaande woningblok ten oosten, lijkt niet handig met te grote voortuinen. Blok A. is lastig mede gezien de geluidshinder vanaf de Arnhemsestraatweg. Wellicht is hier een niet te omvangrijk appartementencomplex met balkons op het zuiden meer op zijn plaats. Andere optie is het positioneren van parkeerplaatsen aan de noordzijde waar nu de (noord)voortuin getekend staat.
- Dat er nu lange rijen ontstaan is wat ons betreft geen bezwaar. Hoekwoningen kunnen 'opgedikt' worden en met bijvoorbeeld met/zonder dakkapellen etc. kan een gevarieerd architectonisch beeld ontstaan. Bovendien verspringen de blokken B. en D. in hoogte.
- De blokken D. en E. lijken vanwege deels kleine tuinen en deels noord oriëntatie in aanmerking te komen voor sociale huur. Met een optimalisatieslag wellicht vrije sector huur. Overige blokken voor (vrije sector/sociale)koop.

Samenvattend kan gesteld worden dat wij ons in grote lijnen kunnen vinden in de stedenbouwkundige opzet van Habets. Een optimalisatie slag is uiteraard noodzakelijk. Met name blok A. verdient nadere studie c.q. aandacht.

5.3. Consument

Voor welke consument zijn de woningen interessant?

Ook voor deze ontwikkeling geldt de 'wetmatigheid' dat verreweg het grootste deel van de toekomstige kopers afkomstig zal zijn uit de directe omgeving, dus het dorp Velp. Het is bekend dat de verhuisbereidheid vanuit Arnhem naar Velp gering is, bovendien is er in Arnhem zelf meer dan voldoende aanbod. Ook vanuit de kleinere kernen van de gemeente Rheden zal niet veel belangstelling zijn om naar Velp te verhuizen. We zien dit ook heel duidelijk aan de westzijde van Arnhem met het dorp Oosterbeek (goed te vergelijken met Velp) in relatie tot de gemeente Renkum.

Kopers en/of huurders komen dus met name vanuit Velp zelf.

Hoofddoelgroepen:

- Starters op de woningmarkt, gaan samenwonen vanuit thuissituatie.
- Samenwonenden of niet lang getrouwde stellen zonder kinderen, veelal nu woonachtig in flat of appartement en die in Velp wooncarrière willen maken.
- Gezinnen met (jonge) kinderen, ook veelal afkomstig uit flat of appartement of kleine gedateerde rijwoning. Ook zij willen binnen Velp blijven wonen en 'n stapje maken.
- De steeds groter wordende doelgroep éénpersoons huishoudens.

Allen zullen overtuigd moeten worden van een goede prijs-/kwaliteitverhouding en een moderne, kwalitatief goede opzet van het plangebied. In combinatie met lage energielasten en weinig onderhoud de komende jaren biedt dit hun (toekomstige) gezin perspectief op basis van een acceptabel prijsniveau. De prijzen en de geboden kwaliteit zullen dan ok concurrerend moeten zijn. Zeker omdat op de locatie te slopen bebouwing nog aanwezig is en het lastig is dat de 'nieuwe sfeer' nog niet in de praktijk 'geproefd' kan worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat als er op locatie een evenwichtige mix van kwalitatief goed geprijsde producten ontstaat (sociaal en vrije sector), er vanuit met name Velp voldoende potentieel moet zijn.



6. Strategie c.q. haalbaarheid met betrekking tot diverse scenario's

VWPO heeft in haar business case van 2 april 2014 een paar denkbare scenario's verwoord. Wij zullen vanuit onze marktverkenning ons alleen richten op de opbrengstkant en welke prijs/product combinatie het meest optimaal is. Dus geen beschouwingen over het ruimtelijk juridisch kader en financiële haalbaarheid vanuit de kostenkant.

Het schetsplan van Habets is de onderlegger. Nadere bestudering zal uitwijzen of 39 woningen niet een te grote verdichting oplevert. Wij onderscheiden een vijftal producten, te weten:

1. Sociale huurwoning grondgebonden;
2. Sociale koopwoning grondgebonden;
3. Vrije sector huurwoning grondgebonden;
4. Vrije sector koopwoning grondgebonden;
5. Vrije kavels voor villabouw.

Ad. 1

De locatie is absoluut geschikt voor de component sociale huurwoning grondgebonden. Dit ondanks het feit dat op loopafstand Vivare kortgeleden ook een redelijk aantal sociale huurwoningen heeft afgezet (zie hoofdstuk 3.2/B).

Wij achten het blok D. met kleine oost tuinen en blok E. met noord tuinen hiervoor geschikt. Prijzen net onder de huursubsidiegrens (€ 664,64) houden met een differentiatie van € 625,-- tot € 664,--

Nadeel is dat de grotere kavels 27 en 28 (bovendien met garage) dan ook als sociale huur bestempeld worden. Optie is om deze 2 woningen te 'promoveren' tot vrije sector huur.

Ad. 2

Bij sociale koopwoningen grondgebonden is de grens maximaal € 172.000,-- V.O.N. Ook voor dit type is afzet denkbaar c.q. haalbaar. Al langere tijd wordt Velp hierin niet bediend.

Voor zowel sociale huur als sociale koop is een wat kleiner woningtype gewenst met bijvoorbeeld een beukmaat van 5.10 h-op-h. Circa 110/115 m2 GBO. Ook hier zijn de blokken D. en E. het meest geschikt.

Ad. 3

Het aanbod vrije sector huurwoningen grondgebonden is in Velp beperkt. Met name in de appartementen is dit type terug te vinden.

Hiervoor kan een wat grotere woning worden ontwikkeld met bijvoorbeeld een beukmaat van 5.70 h-op-h. Circa 120/130 m2 GBO. De beter gesitueerde blokken B. en C. komen hiervoor in aanmerking. Een 5.70 woning met een redelijk luxe afwerking valt ons inziens in de prijsklasse € 875,-- gemiddeld per maand (net onder de € 7,-- per m2 GBO).

Met een wellicht licht aantrekkende markt in 2014 hanteren wij prijspeil 1 juli 2014.

Ad. 4

Ook hier een grotere beukmaat ten opzichte van sociaal en net zoals bij vrije sector huur 5.70 h-o-h. en een m2 GBO van tussen de 120 en 130. De prijzen voor woningen aan de Arnhemsestraatweg positioneren wij op € 219.000,-- voor de tussenwoningen en € 229.000,-- voor de hoekwoningen. Bij de overige woningen achten wij prijzen van € 206.000,-- voor een tussenwoning en € 213.000,-- voor een hoekwoning reëel. Alle prijzen gemiddeld en V.O.N.

Ad 5

Vrije kavels voor villabouw is zeer zeker geen optie, is de locatie met alle respect te 'mager' voor. Locatie ligt niet zoals gedacht aan 'n park, anders gezegd park Daalhuizen ligt aan de overzijde van een drukke weg. Dan kiest men eerder om te wonen in de villawijk (jaren '30) in Velp Noord.

Vanwege het schetsplan van Habets is het type tweekapper buiten beschouwing gelaten. Het is denkbaar om dit type te positioneren aan de Arnhemsestraatweg, zodat er een betere stedenbouwkundige verbinding ontstaat tussen de huidige klassieke villa's aan de Arnhemsestraatweg en het plangebied. Echter, flexibiliteit in productontwikkeling blijft vereist, m.a.w. de marktvraag bepaalt. Is er geen of onvoldoende belangstelling voor dit type product, dan moet moeiteloos worden geschakeld naar plan B. Het nieuwe bestemmingsplan moet hierin voorzien.

Samenvattend kan gesteld worden dat de locatie geschikt is voor meerdere woningtypen/segmenten. Er is in Velp weinig bouwproductie geweest en redelijk eenzijdig. Om risico's te spreiden is een mix van de vier genoemde producten haalbaar. Met slim ontwikkelen en vermarkten moet deze locatie herontwikkeld kunnen worden in een wijkje met sociaal en vrije sector gemengd, zowel huur als koop. Blok A. moet worden herzien, de blokken B. en C. zijn meer geschikt voor vrije sector en de blokken D. en E. meer voor sociaal en met een optimalisatie zelfs geschikt voor vrije sector.

De optie om de huidige opstal van Vitens te behouden en te transformeren in bijvoorbeeld units voor éénpersoonshuishoudens wordt door ons niet ondersteund. Zoals in het rapport aangegeven betreft het een lokale markt. De 'Arnhemmer' (waar met name deze markt zich zal bevinden) zal bijvoorbeeld niet zo snel verhuizen naar Velp. Ondanks het feit dat er absoluut een beperkt aantal gegadigden voor dit type product zullen zijn, zal het uiteindelijk onvoldoende blijken om een dergelijk groot object 'gevuuld' te krijgen.



7. Tot slot

Wij zijn van mening dat de herontwikkeling aan de Arnhemsestraatweg 29 in Velp kansen biedt om tot een goed resultaat te komen, mits het onderscheidend vermogen groot is met een scherpe prijs/kwaliteit verhouding.

Er zal echter veel energie ingezet dienen te worden door alle betrokken partijen om de locatie in Velp een succes te maken. Grootste bedreigingen zijn de slechte marktomstandigheden en de financiering van de woningen door een minder kapitaalkrachtige doelgroep. Ook de medewerking van de gemeente Rheden zal cruciaal zijn, niet alleen met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar ook het wel of niet toepassen van de oude KAN-norm (verplichting tot 50% sociaal en 50% vrije sector).

Deze rapportage is een eerste aanzet, mocht VWPO de locatie tot ontwikkeling brengen dan zijn nadere analyses noodzakelijk. Bleijenberg Vastgoedcommunicatie wil graag haar kennis en kunde inzetten om VWPO hierbij te ondersteunen.

U kunt van ons volledige inzet verwachten om samen met u dit project tot een succes te maken!!



8. Samenstelling

Opdrachtgever:

Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.
Postbus 5195
6802 ED Arnhem

De heer R. Ramdhani



Uitvoering marktonderzoek:

Bleijenberg Vastgoedcommunicatie
Postbus 197
6860 AD Oosterbeek

De heer J.W. Bleijenberg

