

DATUM 20 februari 2018

PROJECTNUMMER 689.100/G

OPDRACHTGEVER Gemeente Giessenlanden

Woningbehoefteonderzoek 'De Groene Wei' Giessenburg - Eindrapport

1 Inleiding

De gemeente Giessenlanden werkt samen met een private partij en twee zorginstanties aan de ontwikkeling van het project De Groene Wei in Giessenburg. De ontwikkeling betreft de realisatie van 36 huurappartementen, 12 levensloopbestendige koopwoningen (1-laags met totaalprogramma op de begane grond) en 4 vrijstaande koopwoningen. Het initiatief is al sinds langere tijd in ontwikkeling en is reeds afgestemd en goedgekeurd in regionaal verband in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit 2013 hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Omdat partijen op korte termijn willen starten met de bestemmingsplanprocedure is een actueel zicht op de behoefte wenselijk. Voor de ontwikkeling van de huurappartementen hebben de zorginstanties inmiddels een actualisatie van de behoeftepeiling uitgevoerd. Voor de realisatie van de koopwoningen is aanvullend behoefteonderzoek benodigd.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

Vraagstelling

De gemeente Giessenlanden wenst een objectief behoefteonderzoek uit te voeren naar de realisatie van 12 levensloopbestendige koopwoningen en 4 vrijstaande koopwoningen binnen project De Groene Wei te Giessenburg.

Methode van onderzoek

Het behoefteonderzoek is uitgevoerd volgens een vijftal vastgestelde stappen, namelijk:

1. Analyse huidige situatie Giessenburg: samenstelling bevolking en woningvoorraad
2. Analyse koopwoningvoorraad: transacties gemeente Giessenlanden en kern Giessenburg
3. Woningbehoefteanalyse: kwantitatief en kwalitatief
4. Analyse bestaande plancapaciteit
5. Conclusie: onderbouwing behoefte

Op basis van deze stappen wordt een gewogen oordeel gegeven van de behoefte aan de voorgenomen realisatie van de koopwoningen binnen het project De Groene Wei. Voorliggende notitie is opgebouwd volgens de bovenstaande stappen.

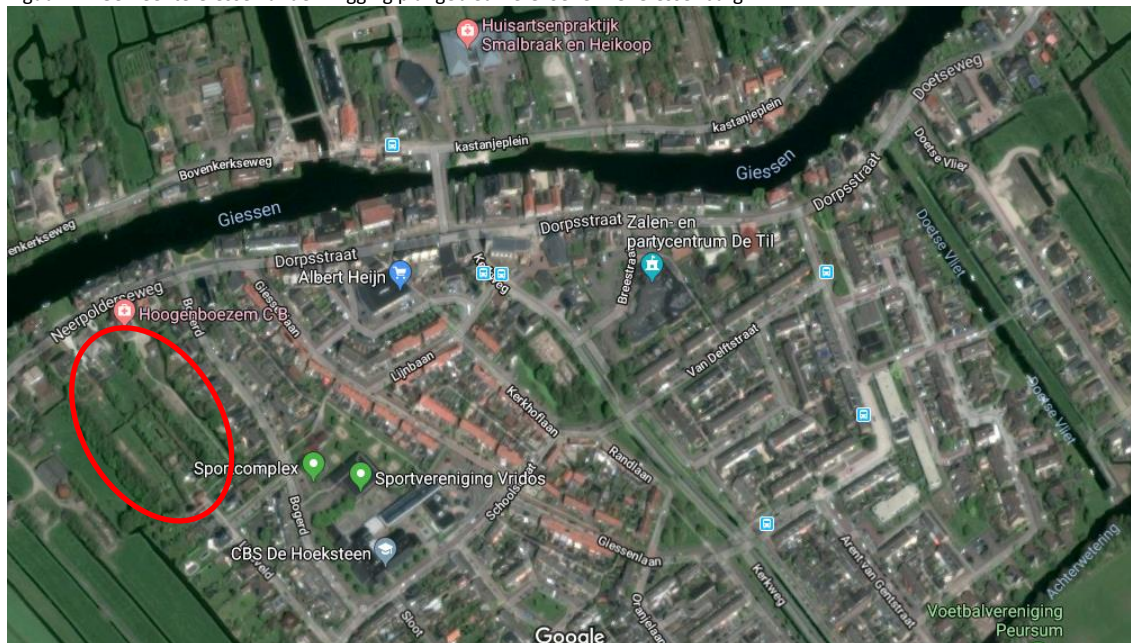


2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Giessenburg. De onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.

Figuur 2.1 Gemeente Giessenlanden. Ligging plangebied De Groene Wei Giessenburg



Bron: Google Maps 2017.

De locatie grenst aan het centrum van Giessenburg. Supermarkt, medische voorzieningen, een basisschool en overige voorzieningen (sport, detailhandel) zijn gelegen op een loopafstand van maximaal 5 tot 10 minuten. Ook openbaar vervoer, in de vorm van een bushalte, is per voet bereikbaar. Ieder uur vertrekt er een bus richting Gorinchem.

2.2 Huidige samenstelling bevolking en huishoudens

Kern Giessenburg grootste kern in gemeente Giessenlanden

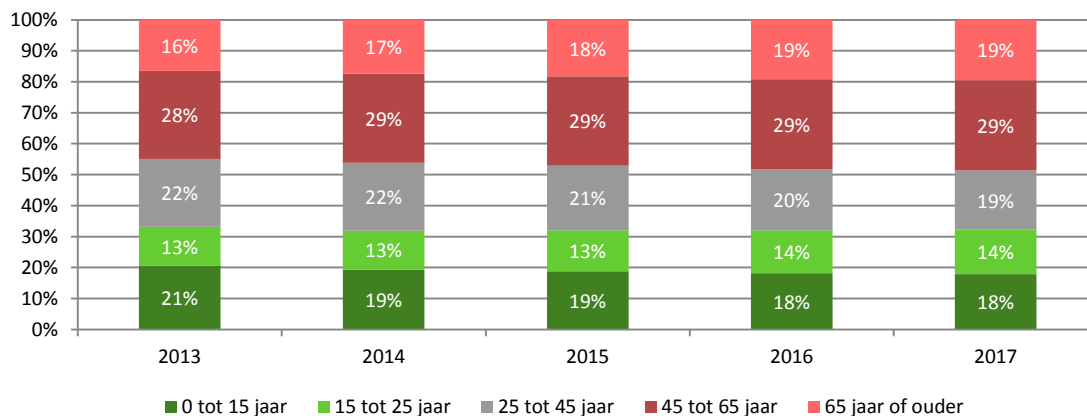
De kern Giessenburg is de grootste kern binnen de gemeente Giessenlanden. De kern telde op 1 januari 2018 circa 4.900 inwoners¹ en huisvest daarmee een derde van de inwoners van de gemeente Giessenlanden. Het aantal huishoudens in de kern bedraagt 1.840 huishoudens en bedraagt een derde van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. In de periode 2013 tot en met 2017 is het aantal inwoners in Giessenburg min of meer stabiel gebleven. Het aantal huishoudens nam in dezelfde periode met 40 huishoudens toe.

¹ In deze rapportage gaan we uit van de optelling van de CBS-wijken '00 Kern Giessenburg', '01 Giessenburg-West en -Zuid', '02 Giessenburg-Oost', '03 Verspreide huizen Giessenburg (buitengebied)'

Toenemend aandeel oudere inwoners

Het aandeel oudere inwoners is licht toegenomen in de afgelopen vijf jaren. In 2013 was circa 16% van de inwoners in Giessenburg 65 jaar of ouder. In 2017 bedroeg ditzelfde aandeel circa 19%. Daarnaast kent de kern een substantieel aandeel inwoners in de leeftijd van 45 tot 65 jaar (circa 30%).

Figuur 2.2 Gemeente Giessenlanden. Bevolkingsopbouw Giessenburg naar leeftijd, 2013 - 2017



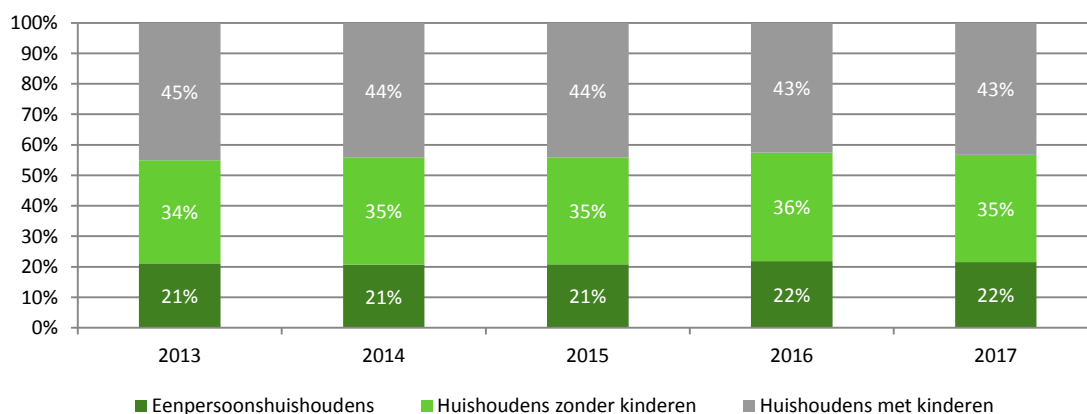
Bron: CBS 2017.

De leeftijdsopbouw van de kern Giessenburg ligt in lijn met de gemiddelde bevolkingsopbouw in de gemeente. Deze bestond in 2017 uit 30% inwoners in de leeftijdscategorie van 45-65 jaar en 19% inwoners in de leeftijdscategorie van 65 jaar of ouder. Bijna de helft van de inwoners in zowel de gemeente als in de kern Giessenburg is ouder dan 45 jaar. Dit duidt op een doorzettende vergrijzing in de komende jaren. In hoofdstuk 4 gaan we hier nader op in.

Toenemend aantal kleine huishoudens

Gepaard met een toenemend aantal oudere inwoners, gaat een groeiend aantal kleine huishoudens (bestaande uit één of twee personen). Ouderen wonen steeds vaker alleen. Maar ook jongeren kiezen er in toenemende mate bewust voor om de stap naar samenwonen uit te stellen.

Figuur 2.3 Gemeente Giessenlanden. Huishoudens Giessenburg naar gezinssituatie, 2013 - 2017



Bron: CBS 2017.

Over de laatste vijf jaren signaleren we een (zeer) lichte groei van het aandeel kleine huishoudens in de kern Giessenburg. Desalniettemin is ook de groep gezinnen redelijk stabiel gebleven. In hoofdstuk 4 gaan we in op de doorkijk naar de komende jaren.

2.3 Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad in Giessenburg telde op 1 januari 2017 circa 1.870 woningen. De onderstaande tabel geeft een weergave van de samenstelling van de voorraad naar eigendomssituatie en woningtype.

Tabel 2.1 Gemeente Giessenlanden. Samenstelling woningvoorraad Giessenburg, naar eigendom en woningtypen, 2017

	Aantal	%
Woningvoorraad Giessenburg	1.870	100%
<i>Naar eigendom</i>		
Koopwoning	1.500	80%
Huurwoning woningcorporatie	270	15%
Huurwoning overige verhuurder	100	5%
<i>Naar woningtype</i>		
Eengezinswoning	1.710	90%
Meergezinswoning (appartement)	160	10%

Bron: CBS 2018.

De woningvoorraad in Giessenburg, en ook in de gemeente Giessenlanden, kenmerkt zich overwegend door de aanwezigheid van koopwoningen. Circa 80% van de woningen in het dorp betreft een koopwoning. Voor een belangrijk deel bestaat de huidige voorraad uit gezinswoningen, zoals rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ongeveer 90% van de woningen in Giessenburg behoort tot deze woningtypen. In de kern Giessenburg zijn circa 370 huurwoningen te vinden, waarvan het gros behoort tot de sociale huursector. Woningcorporatie KleurrijkWonen is de grootste verhuurder in de kern en ook in de gemeente Giessenlanden.

2.4 Conclusie

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk komen we tot de volgende conclusies ten aanzien van de huidige situatie op de woningmarkt in Giessenburg:

- Het plangebied van project De Groene Wei kent een gunstige ligging ten opzichte van de dorpskern. Dagelijkse en medische voorzieningen zijn gelegen op loopafstand. Ook is openbaar vervoer per voet bereikbaar.
- Het aantal inwoners in de kern Giessenburg is in de laatste vijf jaren relatief stabiel gebleven. De huishoudensomvang groeide licht.
- Het aantal oudere huishoudens in Giessenburg is toegenomen in de afgelopen jaren. Bijna een kwart van de inwoners is ouder dan 65 jaar, en circa de helft van de inwoners is ouder dan 45 jaar. De doelgroep ouderen zal in de komende jaren voor een belangrijk deel de lokale woningbehoefte in de kern bepalen.
- Desondanks is het aandeel gezinnen met kinderen in de kern Giessenlanden de laatste jaren relatief stabiel gebleven. Dit toont de aantrekkingskracht van de kern op deze doelgroep.
- De woningvoorraad in Giessenburg wordt gekenmerkt door een verhoudingsgewijs hoog aandeel eengezinskoopwoningen.

3 Transacties op de koopmarkt

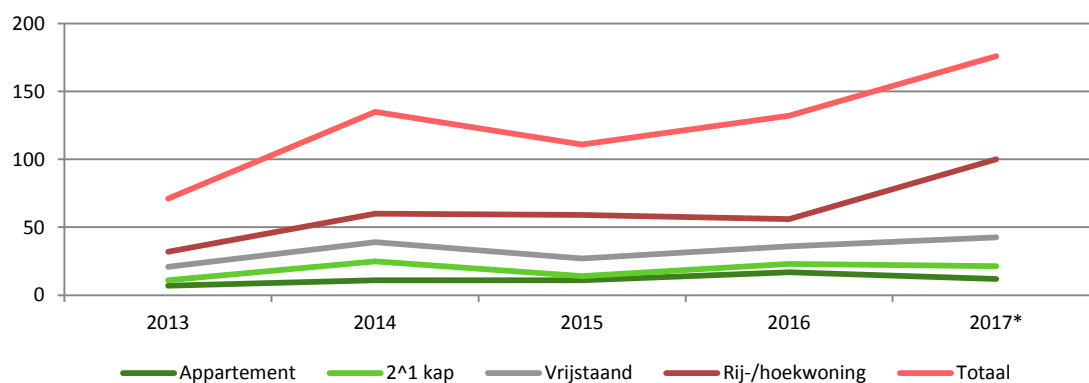
De woningmarkt is volop in beweging. Na een aantal jaren van crisis zit het aantal verkopen weer in de lift. Om de aantrekkelijkheid van de koopmarkt in Giessenburg en Giessenlanden te duiden, zijn transactiecijfers over de laatste jaren in beeld gebracht.

3.1 Transacties koopsector Giessenlanden

Koopmarkt trekt aan, aantal transacties neemt toe

In de afgelopen jaren is de koopmarkt in Giessenlanden verder aangetrokken. Het jaarlijks aantal transacties is meer dan verdubbeld in vijf jaar tijd. Het aantal verkochte woningen steeg van 70 transacties in 2013 naar circa 175 in 2017. De totale koopwoningvoorraad in de gemeente bestaat uit ongeveer 4.375 woningen. Dat wil zeggen dat in 2017 circa 4% van de totale koopwoningvoorraad beschikbaar kwam. Onderstaande figuur geeft een uitsplitsing van het jaarlijks aantal transacties per woningtype.

Figuur 3.1 Gemeente Giessenlanden. Transacties op de koopmarkt in de gemeente Giessenlanden, 2013 - 2017



* Het aantal transacties in 2017 is beschikbaar tot en met het derde kwartaal. Het voor 2017 weergegeven aantal transacties betreft een extrapolatie.

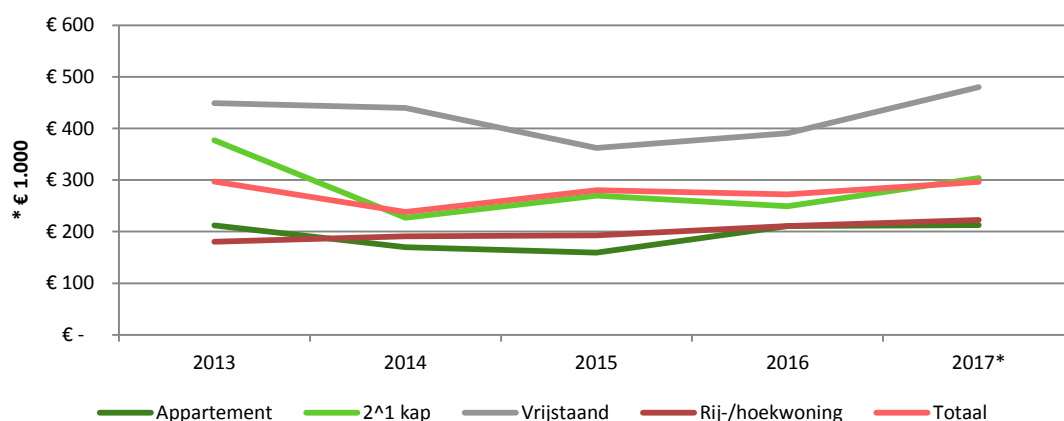
Bron: Woningmarktcijfers.nl 2018.

Het is vooral de toenemende verkoop van rij- en hoekwoningen in de gemeente Giessenlanden die een sterke stijging vertoont in de laatste jaren. Daarnaast nam ook het aantal transacties van vrijstaande woningen in de laatste drie jaren toe. De verkoop van tweekappers en appartementen vertoont een enigszins stabiel verloop.

Aantrekkende woningmarkt uit zich in oplopend prijsniveau

De aantrekkende woningmarkt leidt tot oplopende prijsniveaus. In de onderstaande figuur is de gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen in de gemeente Giessenlanden af te lezen. Hierin is het effect van de crisis goed zichtbaar. In de jaren 2013 en 2014 nam de gemiddelde verkoopprijs van woningen flink af. In de laatste jaren krabbelen de prijzen weer op. Eind 2017 lag de gemiddelde transactieprijs in de gemeente voor het eerst weer op het niveau van 2013.

Figuur 3.2 Gemeente Giessenlanden. Gemiddelde transactieprijs op de koopmarkt in de gemeente Giessenlanden, 2013 - 2017



*De gemiddelde transactieprijs in 2017 heeft betrekking op de eerste drie kwartalen van 2017.

Bron: Woningmarktcijfers.nl 2018.

3.2 Transacties koopsector Giessenburg

Het is relevant te onderzoeken in hoeverre de koopmarkt in Giessenburg zich ontwikkelt. De onderstaande tabel geeft een weergave van de verkoop van woningen in de kern in het jaar 2017.

Tabel 3.1 Gemeente Giessenlanden. Verkochte woningen in de kern Giessenburg in het jaar 2017

Woningtype	Aantal	Gem. vraagprijs	Gem. Verkoopprijs	Verkooptijd (dagen)	Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)
Hoekwoning	9	€ 240.000	€ 229.000	121	111	233
Tussenwoning	9	€ 195.000	€ 189.000	80	95	134
2^1 kap	9	€ 412.000	€ 393.000	223	141	384
Vrijstaand	13	€ 559.000	€ 509.000	244	178	1.411
Appartement	1	€ 199.000	€ 196.000	347	105	-
Totaal	41	€ 368.000	€ 343.000	179	135	628

Bron: NVM 2018.

In 2017 zijn in de kern Giessenlanden 41 woningen verkocht. De mutatiegraad in de koopsector bedraagt daarmee 3% over het jaar 2017 en is daarmee lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Koopwoningen in de kern komen in beperkte mate beschikbaar. De gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen bedroeg € 343.000 en ligt boven het gemeentelijk gemiddelde. Het meest verkochte woningtype is de vrijstaande woning, hiervan werden er 9 verkocht in 2017. De gemiddelde verkoopprijs van vrijstaande woningen bedroeg circa € 509.000 in 2017 en ligt eveneens boven het gemeentelijke gemiddelde. Over de totale verkoop gezien bedroeg de gemiddelde verkooptijd van woningen 179 dagen, wat overeenkomt met ongeveer een halfjaar. De gemiddelde verkooptijd verschilt per woningtype en hangt naar alle waarschijnlijkheid samen met het prijsniveau. Woningen in de duurdere segmenten staan over het algemeen langer te koop.

Te koop staand aanbod

Medio januari 2018 werden er 25 woningen te koop aangeboden in de kern Giessenburg. Het gros van deze woningen betreft vrijstaande woningen. De vraagprijs van deze vrijstaande woningen start vanaf € 350.000 en loopt op tot ruim boven € 1.000.000. Vooral in het prijssegment vanaf ca. € 450.000 is er relatief veel te koop staand woningaanbod.

Tabel 3.2 Gemeente Giessenlanden. Te koop staande woningen in de kern Giessenburg, naar woningtype en vraagprijs, 2018

	< € 200.000	€ 200 - € 300.000	€ 300 - € 450.000	> € 450.000	Totaal
Rijwoning	4	4	-	-	8
2 [^] 1 kap	-	2	-	-	2
Vrijstaand	-	-	4	11	15
Appartement	-	-	-	-	0
Totaal	4	6	4	11	25

Bron: Funda 2018, peildatum: 30 januari 2018.

3.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk komen we tot de volgende conclusies ten aanzien van de koopsector in Giessenburg:

- De koopwoningmarkt in de gemeente en in de kern Giessenburg trekt aan. Het aantal transacties neemt toe en de gemiddelde transactieprijs stijgt. De gemiddelde transactieprijs in de kern Giessenburg lag in 2017 voor alle woningtypen hoger dan het gemeentelijke gemiddelde. Dit toont de aantrekkelijkheid van de kern.
- In het bijzonder geldt dit ook voor vrijstaande koopwoningen. De gemiddelde transactieprijs voor vrijstaande woningen is opgelopen in de laatste twee jaren. In 2017 werden vrijstaande woningen in de kern Giessenburg gemiddeld binnen 244 dagen verkocht, wat overeenkomt met een gemiddelde verkooptijd van 8 maanden. Dit toont aan dat vrijstaande woningen in de kern redelijk goed afzetbaar zijn.
- Binnen de koopsector wordt relatief beperkt verhuisd. In de gemeente Giessenlanden kwam in 2017 circa 4% van het totale koopwoningaanbod beschikbaar op de markt. In de kern Giessenburg bedroeg dit aandeel 3%. Koopwoningaanbod komt in beperkte mate beschikbaar.
- Daar staat tegenover dat er momenteel ook redelijk wat vrijstaande woningen te koop worden aangeboden. In totaal gaat het om 15 vrijstaande woningen, waarvan het gros zich concentreert in de prijsklasse vanaf € 450.000.

4 Ontwikkeling woningbehoefte Giessenburg

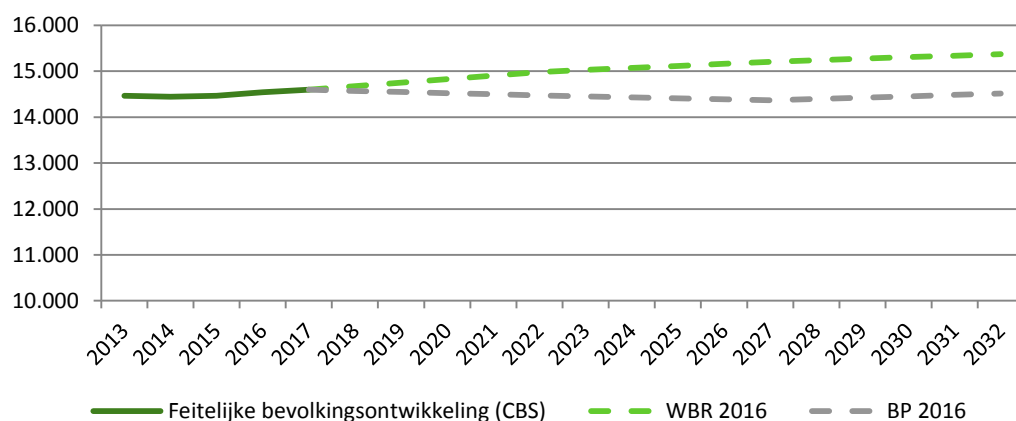
4.1 Prognose bevolking en huishoudens

De provincie stelde in 2016 bevolkingsprognoses vast voor de Zuid-Hollandse gemeenten, waaronder voor Giessenlanden. Zij werkt hierbij met twee varianten, namelijk Bevolkingsprognose 2016 (BP) en de Woningbehoefteraming 2016 (WBR). Aan de hand van de beide prognoses kan een inschatting gemaakt worden van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de gemeente Giessenlanden. De prognoses zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau. Op basis van een demografische doorrekening wordt een inschatting gemaakt van de woningbehoefte in de kern Giessenburg.

Bevolking Giessenlanden: stabilisatie tot lichte groei verwacht

Met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling in Giessenlanden wordt een stabilisatie tot beperkte groei verwacht in de periode 2017 tot en met 2032. De WBR gaat uit van 14.600 inwoners in 2017 en 15.400 inwoners in 2032; een groei van 800 inwoners in vijftien jaar tijd. De BP is conservatiever en gaat uit van een meer stabiel scenario, waarbij het inwonertal uitkomt op 14.500 inwoners in 2032; een daling van 100 inwoners in vijftien jaar tijd.

Figuur 4.1 Gemeente Giessenlanden. Bevolkingsprognose gemeente Giessenlanden, 2017 - 2032

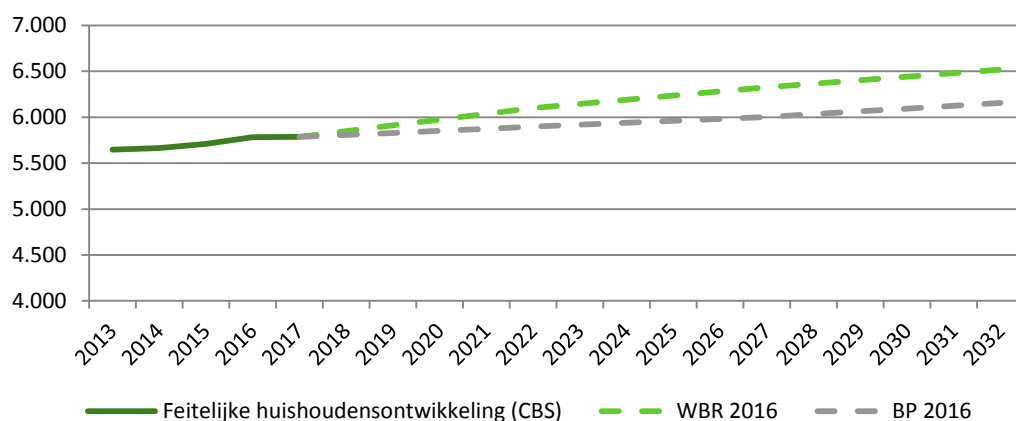


Bron: Provincie Zuid-Holland 2018 (WBR 2016 / BP2016), CBS 2018.

Huishoudens Giessenlanden: toename verwacht

De verwachte huishoudensontwikkeling laat een positieve groei zien. Beide prognoses voorzien een toename van het aantal huishoudens in de gemeente Giessenlanden. Dat het aantal huishoudens verhoudingsgewijs sterker groeit dan het aantal inwoners is het gevolg van huishoudensverdunning. Het aantal kleine huishoudens in de gemeente groeit, mede als gevolg van de vergrijzing.

Figuur 4.2 Gemeente Giessenlanden. Huishoudensprognose gemeente Giessenlanden, 2017 - 2032



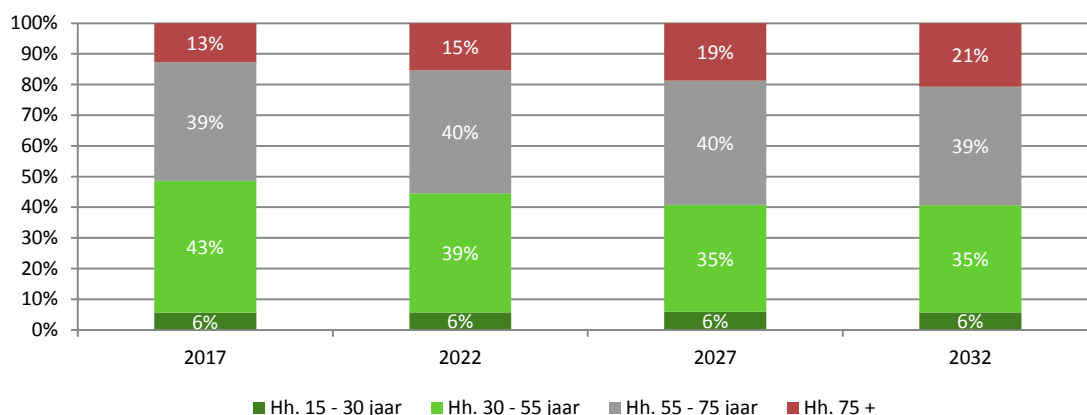
Bron: Provincie Zuid-Holland 2018 (WBR 2016 / BP2016), CBS 2018.

De BP 2016 gaat uit van een groei van +370 huishoudens in de komende vijftien jaar, wat overeenkomt met een groei van +25 huishoudens per jaar. De WBR 2016 gaat uit van bijna het dubbele, namelijk +730 huishoudens in de periode 2017 - 2032 (+50 huishoudens per jaar). De huishoudensontwikkeling geeft een goede indicatie voor de ontwikkeling van de woningbehoefte. Voor elk huishouden is immers een woning benodigd.

Aantal oudere huishoudens neemt toe, leeftijdscategorie gezinnen loopt terug

De onderstaande figuur toont de verwachte huishoudensontwikkeling naar leeftijd. Beide prognoses BP2016 en WBR2016 gaan uit van dezelfde procentuele verdeling naar leeftijd.

Figuur 4.3 Gemeente Giessenlanden. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2017 - 2032



Bron: Provincie Zuid-Holland 2018 (WBR 2016 / BP2016).

In lijn met de toename van het aantal oudere huishoudens in de afgelopen jaren, wordt ook in de komende jaren een doorzettende trend van vergrijzing voorzien. De sterkste groei doet zich voor bij de 75-plushuishoudens. Een afname wordt verwacht in de leeftijdscategorie tussen 30 en 55 jaar, zowel in aantallen als in aandeel ten opzichte van de totale bevolking. Dit is de leeftijd waarop in veel gevallen de gezinsvorming plaatsvindt. Het aantal gezinnen in de gemeente lijkt dan ook terug te lopen.

4.2 Woningbehoefte Giessenburg

Vanuit de provinciale prognose maken we een doorvertaling naar de woningbehoefte voor de kern Giessenburg. We baseren ons hierbij op de huidige huishoudensverdeling binnen de gemeente Giessenlanden. In hoofdstuk 2 beschreven we dat circa een derde van de huishoudens in de gemeente woont in de kern Giessenburg. Als we ervan uitgaan dat de toekomstige woningbehoefte zich gelijkmatig over de kernen spreidt, dan leidt dat tot de volgende inschatting van de woningbehoefte.

Tabel 4.1 Gemeente Giessenlanden. Indicatieve woningbehoefte kern Giessenburg, in de periode 2017 - 2032

	Gemiddeld aandeel huishoudens 2013 - 2017 t.o.v. totaal (%)	Woningbehoefte 2017 - 2032 (BP 2016)	Woningbehoefte 2017 - 2032 (WBR 2016)
Gemeente Giessenlanden	100%	+370	+730
Kern Giessenburg	32%	+120	+230
Overige kernen	68%	+250	+500

Bron: Provincie Zuid-Holland 2018 (WBR 2016 / BP2016), CBS 2018, bewerking Companen.

Op basis van de demografische doorrekening bedraagt de woningbehoefte in de kern Giessenburg +120 tot +230 woningen in de periode 2017 tot 2032. Dat komt overeen met een netto toevoeging van +10 tot +15 woningen per jaar. Het feit dat Giessenburg de grootste kern van de gemeente is en beschikt over een goed voorzieningenaanbod, maakt dat de woningbehoefte naar verwachting ruimer uitvalt dan op basis van een puur demografische doorrekening wordt ingeschat. Grotere voorzieningenkernen hebben immers doorgaans een sterkere aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen (starters, doorstromers en ouderen), dan kleinere kernen. Vooral vanuit het oogpunt van vergrijzing, is de trek van de kleinere kernen naar de voorzieningenkernen een reëel scenario (zie ook onderstaand kader). Daarnaast is er in de afgelopen periode beperkt gebouwd in de kern Giessenburg. De verwachting is dat dit kan leiden tot een inhaalvraag in de komende jaren.

Giessenburg: voorzieningenkern met aantrekkingskracht

De doorrekening van de woningbehoefte op basis van de demografische verdeling, doet mogelijk onvoldoende recht aan de positie van de kern Giessenburg binnen de gemeente Giessenlanden. Giessenburg is de grootste kern in de gemeente en wordt in de Regionale Woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden aangemerkt als voorzieningenkern. De regionale woonvisie beschouwt voorzieningenkernen in toenemende mate als de dragers van de regio. Het uitgangspunt is dat nieuwbouw in voorzieningenkernen de lokale vraag bedient, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. In deze kernen past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Dit komt mede omdat deze kernen een bovenlokale functie vervullen en beschikken over de nodige dagelijkse voorzieningen (supermarkt, medisch), aangevuld met niet-dagelijkse voorzieningen. Met het oog op de vergrijzing is het aannemelijk dat een deel van de (toekomstige) oudere huishoudens er op termijn voor kiest hun woning in de kleinere kernen of het buitengebied te verruilen voor een woning in een van de voorzieningenkernen, waaronder Giessenburg. De algemene trend is dat ouderen die een verhuistap maken, een sterke voorkeur hebben om dichtbij de voorzieningen te wonen. Daarnaast hebben de grotere kernen ook een verhoudingsgewijs sterke aantrekkingskracht op andere doelgroepen, waaronder jongere huishoudens en gezinnen. Dit betekent dat de woningbehoefte in de voorzieningenkernen naar verwachting ruimer uitvalt dan op basis van een puur demografische doorrekening wordt ingeschat.

4.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk komen we tot de volgende conclusies ten aanzien van de woningbehoefte in Giessenburg:

- De woningbehoefte in de gemeente Giessenlanden neemt toe in de komende jaren. Deze groei zal deels in Giessenburg worden opgevangen. Op basis van een demografische doorrekening bedraagt de woningbehoefte in Giessenburg +10 tot +15 woningen per jaar. In de periode 2017 - 2032 komt dat neer op +120 tot +230 woningen.
- Een inschatting van de woningbehoefte op basis van een puur demografische doorrekening doet onvoldoende recht aan de positie van Giessenburg als voorzieningenkern in de gemeente Giessenlanden. Gelet op de aantrekkingskracht van de grotere kernen en op de toenemende vergrijzing is de verwachting dat de woningbehoefte ruimer uitvalt dan bij het eerst punt is gesteld. Het valt aan te bevelen de toevoeging van +15 woningen als richtlijn te hanteren, zeker voor de komende jaren. Dit dient ook om de beperkte nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren te compenseren.
- Uitgesplitst naar doelgroepen wordt een sterke toename van het aantal oudere huishoudens voorzien. Kenmerk van oudere huishoudens is dat deze slechts beperkt verhuizen. Echter gezien de omvangrijke groei van de groep valt een aanvullende behoefte aan (levensloop)geschikte woningen voor senioren te verwachten. De leeftijdscategorie van de gezinnen groeit niet in omvang.

5 Huidig planaanbod Giessenburg

5.1 Bestaand planaanbod Giessenburg

Om te toetsen in hoeverre er ruimte is voor nieuwe bouwplannen in Giessenburg, onderzoeken we in hoeverre het huidige planaanbod voorziet in de verwachte woningbehoefte. De gemeente Giessenlanden stelde in mei 2017 de notitie 'Woningbouw in Giessenlanden, stand van zaken & werkwijze' vast.

In de notitie geeft de gemeente een uiteenzetting van de huidige plancapaciteit in de gemeente en in de kernen. De onderstaande tabel geeft de bestaande woningbouwplannen voor de kern Giessenburg weer.

Tabel 5.1 Gemeente Giessenlanden. Woningbouwplannen in de kern Giessenburg en Giessen-Oudekerk

Locatie	Verwacht 2017 - 2019 Aantal	Verwacht vanaf 2020
Doetse Vliet III Fase II	30	Nog geen concrete nieuwbouwplannen
De Groene Wei	52*	
Totaal	82	

* Bestaande uit: 36 zorghuurappartementen, 12 levensloopbestendige koopwoningen (1-laags met totaalprogramma op de begane grond) en 4 vrijstaande koopwoningen.

Bron: Gemeente Giessenlanden 2017.

Voor de periode tot 2020 bestaan er plannen voor de toevoeging van +82 woningen. Dit komt neer op een gemiddelde toevoeging van ongeveer +25 woningen per jaar. Hierin is ook de toevoeging van de zorghuurappartementen op locatie De Groene Wei meegerekend. Dit betreft een bijzondere categorie woningen, die vanwege het zorggerelateerde karakter binnen de regionale woningbouwaantallen niet meetellen. Ook kennen deze woningen een structureel ander karakter dan de overige woningtypen die in woningbouwplanning zijn opgenomen. Met de toevoeging van deze zorghuurappartementen wordt dan ook een zeer specifieke vraag bediend. Voor de periode na 2020 heeft de gemeente vooralsnog geen concrete nieuwbouwplannen. Wel is er een aantal locaties dat in overweging wordt genomen; de planvorming hiervoor moet nog vorm krijgen.

Ruimte voor nieuwbouw in Giessenburg

Op basis van de huidige woningbouwplannen van de gemeente, kan worden geconcludeerd dat er momenteel plannen zijn voor de toevoeging van +82 woningen vanaf het jaar 2017. Gerekend naar het jaar 2032, komt dit overeen met gemiddeld +5 woningen per jaar in Giessenburg. De woningbehoefte in de kern ligt volgens inschatting in dezelfde periode rond +15 woningen per jaar. Dit toont aan dat er ruimte bestaat voor een aanvullend bouwprogramma. Mede vanwege het feit dat er de laatste jaren weinig is gebouwd, liggen er zeker op korte termijn kansen voor toevoeging in de kern. Vooralsnog lijken de huidige plannen in de periode tot 2020 toereikend. De jaarlijkse behoefte, plus een eventuele inhaalvraag, kan dan ook met de bestaande plancapaciteit worden bediend. Voor de lange termijn is aanvullend planaanbod in Giessenburg wenselijk. Ook blijkt uit de gemeentelijke notitie, dat er binnen de totale plancapaciteit van de gemeente Giessenlanden op lange termijn ruimte bestaat voor de toevoeging van nieuwe bouwplannen. De onderstaande figuur biedt hiervan een weergave.

Figuur 5.1 Gemeente Giessenlanden. Plancapaciteit in gemeente Giessenlanden afgezet tegen de verwachte woningbehoefte

Giessenlanden					
	BP	WBR	Groeipercentage gehele AV-regio	Gebouwd	Gebouwd +gepland
2015-2019	232	379	226 (0,8%)	29	174*
2020-2024	158	245	170 (= 0,6%)		117**
2025-2030	87	220	113 (=0,4%)		75***

* inclusief 15 woningen Betonson terrein

** 75 woningen Betonsonterrein + 42 recreatiewoningen

*** 75 woningen Betonsonterrein

Bron: Gemeente Giessenlanden 2017.

Invulling nieuwbouwplannen Giessenburg

De nieuwbouwplannen op locaties De Groene Wei en Doetse Vliet III Fase II kennen een redelijk gedifferentieerd programma. De Groene Wei kent met de toevoeging van zorghuurappartementen en levensloopbestendige koopwoningen een meer zorggerelateerd karakter voor de doelgroep ouderen. Doetse Vliet III Fase II is gericht op de ontwikkeling van meer reguliere woningtypen en richt zich nadrukkelijk op andere doelgroepen. In het aanbod van vrijstaande koopwoningen kennen beide plannen overlap. De Groene Wei voorziet in de toevoeging van vier vrijstaande koopwoningen en Doetse Vliet III Fase II in vijf vrijstaande koopwoningen. Ten opzichte van het totale planaanbod in de kern betekent het dat naar verwachting circa 10% van het planaanbod bestaat uit vrijstaande woningen.

5.2 Conclusie

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk komen we tot de volgende conclusies ten aanzien van de huidige planaanbod in Giessenburg:

- Binnen de kern Giessenburg is ruimte voor nieuwe bouwplannen. Het huidige planaanbod in de kern is in aantallen niet toereikend voor de verwachte woningbehoefte op de langere termijn. Op korte termijn voorzien de bestaande plannen in de verwachte woningbehoefte.
- De gemeentelijke plancapaciteit blijft voorlopig achter bij de verwachte woningbehoefte. Ook op gemeenteniveau is er nog ruimte voor toevoeging van nieuwe bouwplannen.
- De invulling van de nieuwbouwplannen op de locaties De Groene Wei en Doetse Vliet III Fase II is redelijk onderscheidend. De plannen voorzien in een gedifferentieerd bouwprogramma voor meerdere doelgroepen. In het toevoegen van vrijstaande koopwoningen bestaat overlap tussen beide plannen. Op het totale planaanbod bestaat naar verwachting circa 10% uit de toevoeging van dit woningtype.

6 Onderbouwing behoefte

In dit laatste hoofdstuk trekken we de conclusies ten aanzien van de woningbehoefte in Giessenburg en beoordelen we de haalbaarheid en afzetbaarheid van de ontwikkeling van de koopwoningen binnen het project De Groene Wei. Ook formuleren we een aantal aanbevelingen ten aanzien van de ontwikkeling richting de gemeente Giessenlanden.

6.1 Conclusies

De centrale conclusie van het onderzoek luidt dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van 12 levensloopbestendige koopwoningen en 4 vrijstaande koopwoningen binnen het project De Groene Wei te Giessenburg. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag:

- De woningbehoefte in de gemeente Giessenlanden en in de kern Giessenburg neemt toe in de komende jaren. Giessenburg is een voorzieningenkern die goed in de markt ligt bij verschillende doelgroepen (starters, doorstromers en ouderen).
- Hoewel de meeste ouderen slechts beperkt verhuizen, zal de omvangrijke groei van deze doelgroep leiden tot een aanvullende behoefte aan (levensloop)geschikte woningen voor ouderen. De ontwikkeling van 12 levensloopbestendige koopwoningen draagt bij aan het bedienen van de woonbehoeften van deze doelgroep. Ook draagt het potentieel bij aan het op gang brengen van doorstroming binnen de woningvoorraad in Giessenburg.

- De locatie van het project De Groene Wei is uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. De locatie is gelegen in een voorzieningenkern. Dagelijkse voorzieningen (supermarkt) en medische voorzieningen (gezondheidscentrum) zijn gelegen op loopafstand van de locatie. Ook openbaar vervoer is per voet bereikbaar. De nabijheid van voorzieningen en mobiliteit is een belangrijke randvoorwaarde bij de woningkeuze van ouderen.
- De vraag naar vrijstaande woningen ontwikkelde zich positief in de afgelopen jaren. De gemiddelde verkoopprijs nam toe en het aantal transacties groeide. Echter, er is momenteel ook een redelijk aanbod aan vrijstaande koopwoningen in Giessenburg, voornamelijk in het prijssegment vanaf € 450.000. Daarnaast neemt de omvang van de potentiële doelgroep voor vrijstaande woningen, de doelgroep gezinnen, in de komende jaren naar verwachting af. Desalniettemin achten wij de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen in Giessenburg haalbaar en afzetbaar. Een belangrijke motivatie hiervoor is dat er de laatste jaren weinig aanbod is toegevoegd. Ook is het grootste gedeelte van het huidige aanbod vrijstaande koopwoningen enigszins verouderd en reeds bewoond, vaak door oudere huishoudens. Wanneer deze huishoudens geen verhuissap maken, komen deze woningen niet beschikbaar voor de huishoudens waarvoor dit woningtype passend is (gezinnen). Onvoldoende beschikbaarheid van passend woningaanbod voor gezinnen, zal de afname van deze groep verder versnellen. Wel vraagt het van de ontwikkelende partijen zorgvuldig na te denken over de juiste prijs-kwaliteitverhoudingen.
- Verder achten wij de toevoeging van vier vrijstaande koopwoningen van een dermate beperkte schaal, dat dit niet zal leiden tot verstoring van de huidige woningmarkt in Giessenburg. De concurrentie tussen de locaties Doetse Vliet III Fase II en De Groene Wei zal relatief beperkt zijn. De beide bouwplannen voorzien in een gemengd bouwprogramma voor meerdere doelgroepen, waarbij circa 10% van het totale planaanbod in de kern bestaat uit vrijstaande woningen. Dit is geen onevenredig hoog aandeel voor een kern als Giessenburg.
- In relatie tot de huidige plancapaciteit lijken de bestaande plannen tot 2020 in aantallen toereikend. Project De Groene Wei voorziet in de toevoeging van een onderscheidend woonproduct, in de vorm van de realisatie van 12 levensloopbestendige koopwoningen. Dit is een woonproduct dat past bij de verwachte demografische ontwikkelingen. Ook past het plan qua uitstraling bij het karakter van de kern Giessenburg. De gemeente geeft aan dat de ontwikkellocatie De Groene Wei voorlopig de laatste locatie is waar een dergelijk woonproduct gerealiseerd kan worden. Om die reden is het wenselijk (en haalbaar) om het project tot uitvoering te brengen. Wel dient zorgvuldig te worden nagedacht over de fasering van de bouw en de te realiseren prijs-kwaliteitverhouding.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande conclusies komen wij tot de volgende aanbevelingen:

- Zet bij nieuwbouw in de kern Giessenburg in op het in ieder geval realiseren van de onderkant van de bandbreedte van de prognoses. Houd daarbij rekening met een aanvullende vraag die zeker in de eerstvolgende jaren kan oplopen tot minimaal +15 woningen, en mogelijk meer, per jaar in de kern Giessenburg.
- Zorg voor een continue bouwproductie en ontwikkel gefaseerd. Dat wil zeggen waar mogelijk geen eenmalige grootschalige toevoegingen en dan jaren niets, maar een stabiele jaarlijkse productie. Overweeg of er schuifruimte bestaat in de fasering van plannen tot 2020. Het niet benutten van de ontwikkellocatie De Groene Wei ten behoeve van de doelgroep ouderen zou een gemiste kans zijn.
- Denk zorgvuldig na over de fasering waarmee de vrijstaande koopwoningen op de markt worden gebracht om eventuele concurrentie tussen de locaties Doetse Vliet III Fase II en De Groene Wei te

voorkomen. Ook het aanbrengen van een differentiatie in koopprijsniveaus kan bijdragen aan het voorkomen van concurrentie.

- Voer aanvullend onderzoek uit naar de gewenste prijs-kwaliteitverhouding van het te ontwikkelen woningaanbod. Realiseer voor ouderen een woonproduct dat zij kunnen financieren vanuit de verkoopopbrengst van hun huidige woning, waarbij zij ook geld overhouden om andere zaken te ondernemen (vakantie, vrijetijdbesteding, etc.). Voor de vrijstaande woningen geldt dat er momenteel een redelijk aantal vrijstaande woningen te koop wordt aangeboden in het duurdere prijs-segment vanaf € 450.000 tot ruim daarboven. Een overweging kan zijn om te verkennen of er juist in het segment net daaronder kansen liggen voor toevoeging, mits dit past binnen de plan-exploitatie.