

Notitie toetsing bouwplan Eiland van Heesen, Leerdam aan de regionale woonvisie en lokale woningmarkt

datum | 24 april 2014 | projectnummer | 31113001A

A. 5/10/50-toets

De kern Leerdam wordt in het kader van de Regionale Woonvisie gekenschetst als stedelijk gebied. De grens van 50 woningen waarboven plannen regionaal geagendeerd moeten worden, wordt met het voorliggende plan van 18 woningen niet overschreden.

B. 0,7%-toets

De opstelsom van alle plannen in Leerdam laat doorgerekend tot 2020 een groei zien van 0,8% voor de kern Leerdam.

Deze laatste toets geeft aanleiding tot regionale agendering van het project.

1. AANLEIDING

Vanaf 2008 is een verandering van de woningmarkt ingetreden. Waar voorheen sprake was van een aanbodgestuurde markt (de gerealiseerde woningen werden relatief eenvoudig verkocht, ongeacht het segment), is er thans meer sprake van een vraaggestuurde markt waarbij gebouwd wordt naar de daadwerkelijke behoefte.

Door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is een woonvisie vastgesteld waarin een toetsingskader is opgenomen voor de haalbaarheid van woningbouwplannen. Uit de op het project toegepaste gemeentelijke voorselectie (zie bovenstaand kader) volgt dat voor het project Eiland van Heesen regionale agendering aan de orde is.

Voorliggende notitie bevat een toetsing aan de regionale woonvisie, een lokale marktanalyse en concurrentieanalyse. Aan de hand hiervan wordt bepaald of sprake is van een haalbaar project dat past binnen de daadwerkelijke behoefte.

2. INHOUD VAN HET PROJECT

Het project wordt gerealiseerd op de kop van de langgerekte zone tussen de Schaikseweg en het bedrijventerrein Nieuw Schaik. De locatie markeert het knooppunt van vier stadsdelen en het kruisingsvlak van belangrijke verbindingen.

Het project omvat een appartementengebouw met 18 woningen in het middeldure segment. Deze woningen komen voor € 200.000,- tot € 250.000,- v.o.n. op de markt. De woningen variëren in oppervlakte van 82 m² tot 100 m².

De woningen zijn uitermate geschikt voor (actieve) senioren die wat meer te besteden hebben. De woningen zijn in overleg met de ouderenorganisatie ANBO ontworpen (onder meer aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid). De woningen beschikken over een overdekte parkeerplaats die vanuit het gebouw bereikbaar is (comfort en veiligheid). Daarnaast is er voldoende ruimte voor het stallen en opladen van scootmobiel.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het bouwplan.



Het bouwplan ligt aan de belangrijkste interne ontsluitingswegen van Leerdam en op korte afstand van het centrum en het treinstation (beide circa 200 meter).

3. TOETSING AAN REGIONALE WOONVISIE

Het project ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is onderdeel van Leerdam Noord (postcodegebied 4143). In de regionale woonvisie zijn zogenaamde 'mentality milieus' (doelgroepen) gedefinieerd. In het vervolg van deze notitie komen aan de orde de mentality milieus:

Traditionele burgerij

De moralistische, behoudende en plichtsgetrouwe burgerij.

- Voorkeur voor groene, rustige en veilige omgeving
- Ons kent ons gevoel belangrijk in de buurt
- Woning is vooral van praktische aard: luxe is niet belangrijk
- Voorkeur voor traditionele uitstraling
- Hechten aan sociale controle in de wijk en solidariteit met buurtgenoten
- Sterk gericht op eigen buurt/dorp: hechten belang aan supermarkt, basisvoorzieningen (slager, kapper, etc.) en een goede openbaar vervoerverbinding in de buurt
- Behoudend karakter, staan weinig open voor verandering in de buurt
- Meer dan gemiddeld te vinden in dorpen en oudere arbeiderswijken (grote steden)

Moderne burgerij

De conformistische, statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.

- Zoeken naar balans tussen het goede van vroeger en meedoen met nieuwe ontwikkelingen
- Graag familie/vrienden om zich heen, ook in de buurt
- Wonen graag in buurt met gelijkgestemden
- Vallen niet graag uit de toon, ook niet met hun woning
- Voorkeur voor compact winkelcentrum in de nabijheid met goede parkeergelegenheid
- Weinig verhuisgeneigd
- Voorkeur voor suburbane woonmilieus
- Huis is baken in woelige wereld: belang van sfeervolle inrichting en lekker thuis komen

Gemaksgeoriënteerden

De impulsieve en passieve consument die in de eerste plaats streeft naar een onbezorgd, plezierig en comfortabel leven.

- Gezelligheid en gemoedelijkheid in de buurt
- Vrienden en familie in de omgeving belangrijk
- Relatief lagere inkomensgroepen
- Voorkeur voor eengezinswoningen
- Vaker huurwoningen in het lagere segment
- Buurtwinkelcentrum is populaire basisvoorziening
- Hoog aspiratieniveau, maar woonwensen vaak financieel niet haalbaar
- Woning wordt vaak aangekleed als eigen "paleisje"
- Huis en huiskamer staan in het teken van plezier maken en levensvreugde

3.1 Bestaand boven nieuw

Evenals in de gehele gemeente Leerdam zijn er in Leerdam Noord vooral veel woningen voor het mentality-milieu (=doelgroep) 'traditionele burgerij'. Deze groep voelt zich thuis in de regio en blijft bij voorkeur wonen waar zij woont. Uitdaging is onder meer het bieden van seniorenhuisvesting voor deze groep. In geval van nieuwbouw kan volgens de specifieke wensen van de doelgroep worden gebouwd. Het project Eiland van Heesen sluit hierop aan.

3.2 Inbreiding boven uitbreiding

Het project Eiland van Heesen wordt gerealiseerd op een vrijkomende locatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied van Leerdam. Er is daarmee sprake van een vorm van inbreiding.

3.3 Woonmilieu

Zoals vermeld wonen er binnen de wijk Leerdam Noord veel mensen die tot het mentality-milieu 'traditionele burgerij' behoren. Daarnaast volgt uit de woonvisie dat er behoefte is aan c.q. kansen zijn voor woningen in de mentality-milieus 'moderne burgerij' en 'gemaksgeoriënteerden'.

De 'moderne burgerij' betreft personen die minder gericht zijn op het verenigingsleven, maar meer op voorzieningen en recreatie. Uitdagingen bij deze groep zitten hem in onder meer het bieden van voldoende comfortabele seniorenhuisvesting met voorzieningen binnen handbereik.

De 'gemaksgeoriënteerden' zijn gemiddeld jonger en hebben gemiddeld een lagere opleiding.

Zowel bij het mentality milieu 'traditionele burgerij' als bij de 'moderne burgerij' is er behoefte aan seniorenhuisvesting. Het project Eiland van Heesen bevat 18 appartementen gericht op de oudere bevolking. Het project sluit uitstekend aan bij de 'moderne burgerij' en tevens goed bij de 'traditionele burgerij', waarvoor in Leerdam Noord kansen liggen. Het project past minder goed bij het mentality milieu 'gemaksgeoriënteerden'. Daarvoor kunnen elders in de wijk projecten worden gerealiseerd.

Naast de mentality-milieus is in de woonvisie ook een viertal strategieën opgenomen. Een van die strategieën betreft het "bedienen van senioren". Het project sluit hierop aan.

4. LOKALE MARKTANALYSE

Een van de aspecten die de behoefte aan de appartementen van het project Eiland van Heesen kan duiden is een analyse van de lokale woningmarkt. Hiervoor zijn diverse bronnen gehanteerd, onder meer NVM en Funda. Hierna vindt een beschrijving plaats van de ontwikkeling van de lokale markt over de laatste jaren. Daarbij is steeds een bron vermeld.

De woningvoorraad van de gemeente Leerdam bevat thans circa 4460 koopwoningen¹, waarvan circa 3% appartementen¹ (circa 135). Sinds 2009 heeft er slechts een beperkte toename van het aantal koopwoningen plaatsgevonden. In 2009 bedroeg het aantal koopwoningen in de gemeente Leerdam circa 4435¹.

De meest recente oplevering van meergezinswoningen in Leerdam was in 2009, toen 6 woningen zijn opgeleverd¹.

De afgelopen twee jaar stonden gemiddeld 30 appartementen te koop¹. Er is daarbij een geleidelijke daling te zien van 34 appartementen in het derde kwartaal van 2012 naar 28 in het eerste kwartaal van 2014¹.

Uit de Funda-gegevens volgt dat er thans in Leerdam 57 appartementen te koop staan². Dit aantal wijkt flink af van het aantal in de NVM-gegevens. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ruimere definitie van die Funda hanteert voor appartementen.

Van de 57 te koop staand appartementen komen slechts 6 appartementen met de karakteristieken van de nieuwe appartementen van het project Eiland van Heesen overeen (prijsklasse €175.000-250.000; oppervlakte >75 m²; maisonnettes uitgesloten, vanwege doelgroep).

Uit de gegevens van de woningverkoop in Leerdam volgt dat het aantal verkochte appartementen in de jaren 2011, 2012 en 2013 respectievelijk 5, 9 en 9 betrof³. Het jaar 2010 is met 21 verkochte appartementen³ uitzonderlijk hoog. Omdat dit hoge aantal op basis van de beschikbare gegevens niet te verklaren is, is dit verder buiten beschouwing gelaten.

In het eerste kwartaal van 2014 zijn reeds 5 appartementen verkocht³. Als dit aantal zich doorzet in de nog resterende kwartalen dan worden er in 2014 maar liefst 20 appartementen verkocht. Deze trend is tevens bij de andere woningtypen herkenbaar.

De verkooptijd van de verkochte appartementen bedroeg gemiddeld 300 dagen over de laatste twee jaar¹. Het laatste half jaar nam de verkooptijd flink af tot gemiddeld 125 dagen.

Op basis van voornoemde gegevens is het volgende op te merken:

1. Er is een positieve ontwikkeling van de woningmarkt (en specifiek voor koopappartementen) zichtbaar, gezien het aantal verkochte appartementen en de afname van de doorlooptijd.

¹ bron: "Woningmarktrapport 1^e kwartaal 2014, Gemeente Leerdam", NVM Research

² bron: www.funda.nl, d.d. 23 april 2014

³ bron: "Gegevens woningverkoop Leerdam 2010-2014", NVM

2. Sinds 2009 zijn geen nieuwe koopappartementen meer opgeleverd. De bouw van het project Eiland van Heesen voegt 18 nieuwe koopappartementen aan de woningvoorraad van Leerdam toe.

Geconcludeerd wordt dat het project Eiland van Heesen op positieve wijze bijdraagt aan de woningvoorraad van Leerdam en dat er een behoefte is aan de woningen in dit project. De behoefte wordt mede bevestigd door het feit dat reeds 13 van de 18 appartementen zijn verkocht.⁴

5. CONCURRENTIEANALYSE

De leeftijdsopbouw van de inwoners van Leerdam bevat veel ouderen (55+). Het gemiddelde inkomstenniveau van de inwoners van Leerdam is relatief laag.

Het project omvat 18 appartementen in het middeldure segment. De doelgroep van de appartementen is senioren die net iets meer te besteden hebben.

In de kern Leerdam staan diverse appartementengebouwen die recent of reeds langer geleden gebouwd zijn. Hierna is beoordeeld in hoeverre deze gebouwen concurreren met het project Eiland van Heesen.

- De Millenniumtorens
Deze appartementengebouwen zijn in de periode 2003-2005 gebouwd. De appartementen in dit gebouw zijn relatief groot (gemiddeld circa 140 m²) en behoren tot het duurdere segment (huidige marktwaarde vanaf €300.000,-). De afstand tot het centrum van Leerdam is bovendien groter dan de afstand van het project Eiland van Heesen tot het centrum. Het project Millenniumtorens bedient een ander, hoger segment van de woningmarkt dan het project Eiland van Heesen. De Millenniumtorens vormen derhalve geen concurrentie voor het project Eiland van Heesen.
- Hof van Chlimintzas
De Hof van Chlimintzas betreft een zeer groot appartementengebouw (107 woningen) met een robuuste uitstraling. De uitstraling van het gebouw en de samenstelling van de huidige bewoners maken dat de Hof van Chlimintzas minder goed past bij de doelgroep van het project Eiland van Heesen. De Hof van Chlimintzas vormt derhalve geen concurrentie voor het project Eiland van Heesen.
- Het Kristallijn
Dit appartementengebouw bevat veel kleinere studio's (tot 60 m²) en maisonnettes. Door zijn sympathieke uitstraling is dit gebouw vooral in trek bij jongeren. De omvang van de studio's en de indeling van de maisonnettes

⁴ Opgemerkt wordt dat deze verkoop niet is opgenomen in de in dit document genoemde cijfers, omdat de woningen nog niet zijn opgeleverd en de feitelijke transactie derhalve nog moet plaatsvinden.

(over twee verdiepingen) sluiten minder aan bij de wensen van de doelgroep van het project Eiland van Heesen. Het Kristallijn vormt derhalve geen concurrentie voor het project Eiland van Heesen.

- Appartementen boven het oude postkantoor
Deze appartementen zijn uitermate geschikt voor ouderen. De loopafstand tot het centrum is klein en het serviceniveau is hoog. Hoewel deze appartementen al wat ouder zijn, zijn ze erg geliefd. Bij de verschillende makelaars in Leerdam komen regelmatig verzoeken door potentiële nieuwe bewoners. Doordat deze appartementen volledig bezet zijn is er geen sprake van een concurrerende situatie ten opzichte van het project Eiland van Heesen.
- Appartementen Vrijheidsstraat
Een deel van de appartementen aan de Vrijheidsstraat is ook geschikt voor senioren. De appartementen dateren van medio jaren '90 van de vorige eeuw en zijn daarmee al wat ouder. Het project Eiland van Heesen is een moderne aanvulling op deze appartementen.

Geconcludeerd wordt dat er in de kern Leerdam thans geen projecten zijn die concurreren met het project Eiland van Heesen.

In de kern Schoonrewoerd is onlangs omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 12 appartementen voor een vergelijkbare doelgroep (het Hovo-project). Schoonrewoerd is een klein dorp met beperkte voorzieningen. De inwoners van Schoonrewoerd zijn gericht op het dorp en de kleine, gesloten gemeenschap. De nog actieve oudere van buiten Schoonrewoerd zal waarschijnlijk eerder voor het project Eiland van Heesen kiezen. Er kan wel trek zijn vanuit Schoonrewoerd naar Leerdam in verband met het voorzieningenniveau in Leerdam en de extra kwaliteit die het project Eiland van Heesen biedt (onder meer overdekte parkeergarage). Het project Eiland van Heesen heeft daarnaast een aantrekkende werking op mensen uit de dorpen in de gehele regio.

6. OVERIGE OVERWEGINGEN

Van de 18 woningen in het appartementengebouw zijn er reeds 13 verkocht; 9 aan woningstichting Kleurrijk Wonen en 4 aan particulieren.

Het project Eiland van Heesen is niet nieuw en is door de jaren heen in de diverse woningbouwprogramma's en -prognoses opgenomen. Het betreffen onder meer:

- Beleidsnota Volkshuisvesting 2005-2010 (vastgesteld 14 april 2005);
- het woningbouwprogramma per 1 maart 2012, zoals opgenomen bij de Structuurvisie Leerdam 2020 (met 17 woningen voor het Eiland van Heesen) (vastgesteld 11 oktober 2012).

In het kader van een eerder bestemmingsplan met 17 appartementen en een supermarkt heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de

komst van de supermarkt vernietigd. De Afdeling heeft zich niet uitgesproken tegen de appartementen.

7. CONCLUSIE

Met de realisatie van het project Eiland van Heesen wordt recht gedaan aan de reële (en groeiende) vraag naar kwalitatief goede woningen voor ouderen die wat meer te besteden hebben. Het project voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten.