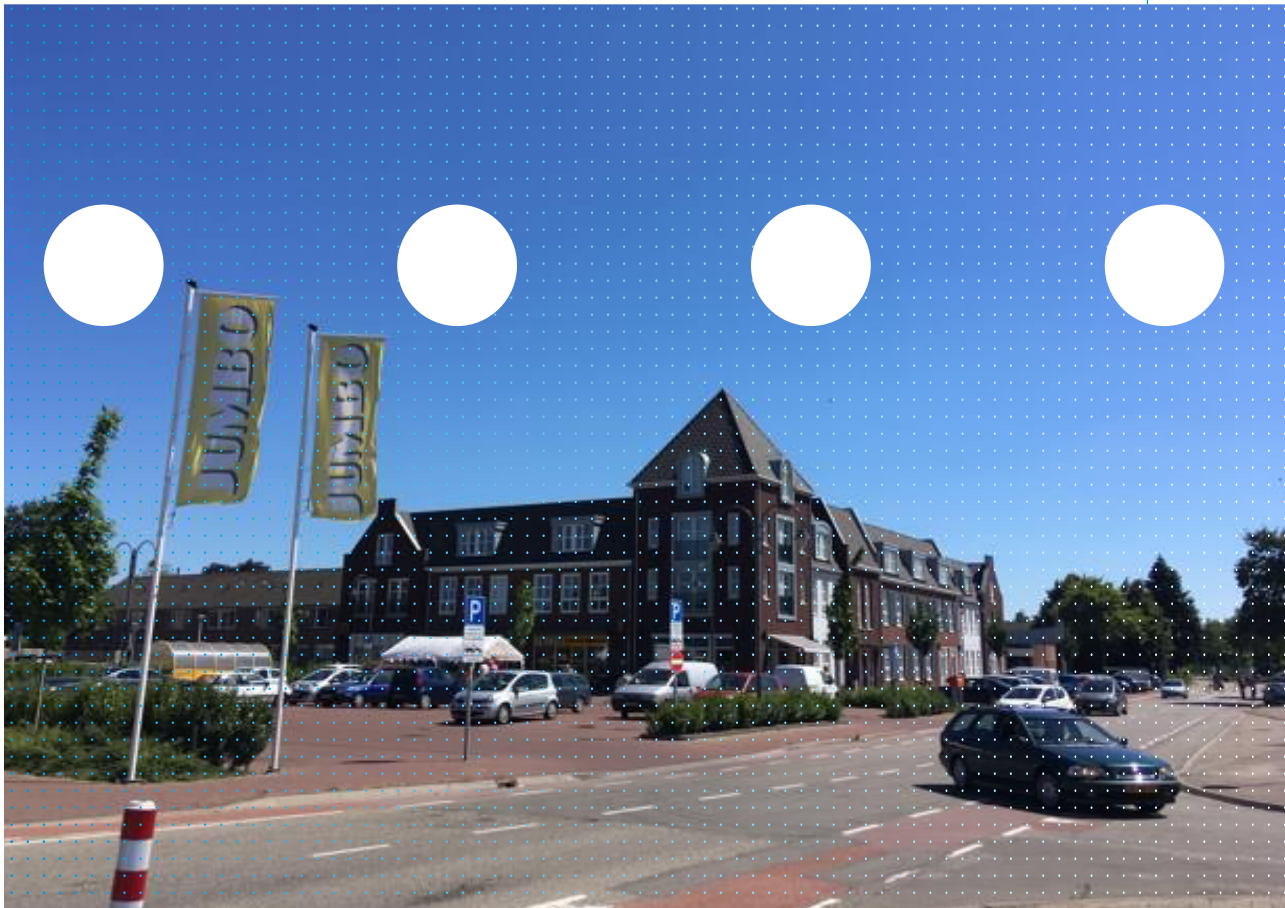




Woningbehoefte centrum Heteren

Stec Groep aan Gemeente Overbetuwe

Lotte Huiskens & Erik de Leve
26 maart 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Conclusies en programma advies	4
2.1	Zet nieuwbouw in als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad.....	4
2.2	Zet woningbouwprogramma in voor vraag op middellange termijn (variant 2).....	4
2.3	Zet de locatie naast zorgcentrum Liefkenshoek in voor levensloopbestendige woningen voor ouderen (en andere zorgbehoevenden)	5
2.4	Varieer in woningtypen, eigendom en prijsklassen op Centrum/Plein locatie.....	5
2.5	Prioriteer de structuurversterkende locaties Liefkenshoek en Centrum/Plein.....	6
3	Woningmarktanalyse	7
3.1	Kwantitatieve vraag: komende jaren lichte groei in aantal huishoudens.....	7
3.2	Kwalitatieve vraag: aantal 55 plus-huishoudens neemt sterk toe in Heteren	9
3.3	Bestaande woningen en planvoorraad: grotendeels grondgebonden koopwoningen	11
3.4	Marktconsultatie op hoofdlijnen: nieuwbouw richten op senioren en starters	12
3.5	Overzicht van de ontwikkellocaties: Liefkenshoek en Centrum/Plein meeste kansen	13
	Bijlage A: aanvullende analyses woningmarkt	18
	Bijlage B: referentieprojecten	21
	Bijlage C: resultaten marktconsultatie	22

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Onlangs spraken we met u over de woningbehoefte in de kern Heteren. In de kern Heteren zijn drie locaties waar woningbouw op korte termijn mogelijk is. De planvorming voor deze locaties dateert echter al van enige jaren geleden. Als gemeente wilt u zorgen voor een goede aansluiting van de woningvoorraad en het woningaanbod op de behoefte aan woningen. Daarnaast wilt u als gemeente sturen op een kwalitatief goede (her)ontwikkeling van de locaties, waarbij de centrale locaties binnen de kern zo worden ingericht, dat het hart van de kern wordt versterkt/afgerond. Bouwen voor alleen de korte termijn of voor leegstand wilt u vanzelfsprekend voorkomen. U vraagt daarom van ons om de (kwalitatieve) behoefte aan woningen op deze locaties in Heteren in beeld te brengen.



1.2 Uw vragen

U vraagt ons in de eerste plaats met u mee te denken en u goed inzicht te verschaffen in de behoefte aan nieuwbouwwoningen in de kern Heteren. Daarnaast wilt u meer weten over de kwalitatieve aspecten van deze woningen (prijssegmenten, woningtype en eigendomsvorm) en een goede invulling van de drie locaties.

U wilt weten:

- Wat is de woningbehoefte in de kern Heteren en wat betekent dit voor de behoefte aan nieuwbouwwoningen? Ook bezien vanuit ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad op de middellange termijn?
- Wat zijn de verschillen tussen de behoefte op de korte en de lange(re) termijn aan woningen?
- Welke voorkeuren en wensen hebben de huishoudens in Heteren?
- Wat zijn de kansen en risico's van de locaties en welke woonproducten passen hier goed?
- Wat is de behoefte aan zelfstandige (levensloopbestendige) appartementen of grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen in de kern Heteren?¹
- Wat zijn goede programma's voor de locaties Liefkenshoek, Centrum/Plein en Gerritsen?

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u eerst onze conclusies over de woningmarkt in Heteren en de adviezen voor de drie locaties. In hoofdstuk 3 vindt u de analyses ter onderbouwing van het advies. Ten slotte bevatten de bijlagen nog enkele onderbouwende tabellen en figuren, referentieprojecten en verslagen van de marktconsultatie.

¹ Levensloopbestendige woningen: woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn, rolstoeltoegankelijk en drempelvrij zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, danwel waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag in een later stadium alsnog te realiseren zijn, doordat de aansluitingen hiervoor al is aangelegd.

2 Conclusies en programma advies

2.1 Zet nieuwbouw in als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad

Beperkte kwantitatieve huishoudensgroei in Heteren en de gemeente Overbetuwe

In Heteren is sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens op de middellange termijn. De piek ligt rond 2028, met naar verwachting zo'n 85 extra huishoudens. Daarna stabiliseert het aantal huishoudens, ook in de rest van de gemeente. Doordat er weinig extra huishoudens bij komen, is er een beperkte kwantitatieve vraag naar toevoeging van woningen in Heteren. Dit betekent dat toevoegen van meer woningen dan de autonome huishoudenstoename effecten heeft op de bestaande voorraad. Bestaande woningen zijn minder aantrekkelijk dan nieuwbouw, waardoor in de bestaande woningvoorraad overschotten ontstaan, dit kan leiden tot waardedaling en leegstand.

Vergrijzing zorgt wel voor een veranderende huishoudensverdeling en woningvraag

Hoewel er kwantitatief geen grote opgave is, is er wel sprake van een kwalitatieve opgave in Heteren. Wanneer we de huishoudensontwikkeling per doelgroep bekijken, dan valt op dat het aantal jonge huishoudens en gezinnen afneemt, maar dat het aantal 55- en 75-plus huishoudens sterk toeneemt de komende jaren. Dit betekent dat de bevolkingssamenstelling in de gemeente verandert, waardoor een mismatch kan ontstaan tussen toekomstige vraag en huidig aanbod op de woningmarkt. Het is daarom noodzakelijk om woningbouwplannen niet alleen te beoordelen op kwantiteit, maar juist op kwaliteit.

Bestaande woningvoorraad sluit niet aan bij wensen en eisen van toenemende groep ouderen

De vergrijzing zal effect hebben op de behoefte van huishoudens in Heteren. In de gemeente Overbetuwe neemt met name de vraag naar appartementen en nultredenwoningen de komende jaren toe, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen afneemt.² Ook neemt de vraag naar koopwoningen op termijn af. De bestaande woningvoorraad in Heteren bevat echter juist veel van deze grondgebonden koopwoningen. Meer van dit woningtype toevoegen betekent bouwen voor leegstand op langere termijn. Gebruik nieuwbouw daarom complementair aan de bestaande voorraad en kies voor woningtypen die kwalitatief iets toevoegen en niet zorgen voor overschotten in de bestaande voorraad.

2.2 Zet woningbouwprogramma in voor vraag op middellange termijn (variant 2)

Om een afweging te kunnen maken over het nieuwbouwprogramma hebben we 3 varianten uitgewerkt. Onderstaande tabel toont deze verschillende programmavarianten voor de locaties in Heteren, namelijk:

- **Ontwikkelen voor de korte termijn; uitgaande van de vraag op dit moment.** In deze variant wordt voornamelijk gebouwd voor starters en gezinnen, vanuit deze doelgroepen komt nu namelijk een groot deel van de vraag naar nieuwe woningen.
- **Ontwikkelen voor de middellange termijn; uitgaande van ontwikkelingen de komende 10 jaar.** In deze variant worden geen gezinswoningen gebouwd, hiervoor heeft Heteren op middellange termijn voldoende woningen. Wel wordt er beperkt gebouwd voor starters (de vraag nu), maar de nadruk ligt op bouwen voor senioren, zodat doorstroming op de woningmarkt tot stand komt.
- **Ontwikkelen voor de lange termijn; uitgaande van de ontwikkelingen na 10 jaar.** Deze variant richt zich helemaal op bouwen voor doorstroming, door alleen woningen te bouwen die ook geschikt zijn voor ouderen (dus levensloopbestendig en nultreden).

Deze varianten scoren we op afzetbaarheid van het programma (markttechnisch), aansluiting bij de kwalitatieve behoefte en of het programma bijdraagt aan het functioneren van de gehele woningmarkt.

² Dit blijkt uit ons woningmarktsimulatiemodel voor de gemeente Overbetuwe (zie pagina 11 en 12).

Programma varianten	Afstemming locaties en programma	Afzetbaarheid	Kwalitatieve behoefte	Functioneren woningmarkt
1. Bouwen voor vraag op korte termijn	- Alle drie de locaties volledig ontwikkelen - Programma inzetten voor gezinswoningen en appartementen voor starters - Liefkenshoek: appartementen, prijzen tot € 200.000 voor starters - Centrum/Plein: grondgebonden gezinswoningen (€ 200.000 en € 300.000). Daarnaast huurappartementen voor starters (€ 600 tot € 800). - Gerritsen: sociale huurwoningen en ruime koopwoningen (tweekappers, vrijstaand) - Totaal programma: circa 145 woningen	+ Programma sluit aan bij marktvraag nu, wel forse aantallen als alle locaties volledig ontwikkeld worden.	- Programma houdt geen rekening met aankomende vergrijzing. Woningen zorgen niet voor doorstroming.	- Door veel woningen toe te voegen in segmenten waar overschotten zijn, ontstaan er effecten in de bestaande woningvoorraad: kwantitatief te veel bouwen resulteert in waardedaling en leegstand.
2. Bouwen voor vraag op middel-lange termijn	- Liefkenshoek en Centrum/Plein volledig ontwikkelen, maar locatie Gerritsen niet - Programma inzetten voor starters en senioren - Liefkenshoek: levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en zorgbehoevenden - Centrum/Plein: grondgebonden huurwoningen voor starters (€ 700 tot € 900), multifunctionele huurappartementen (€ 600 tot € 800) en luxere koopappartementen (€ 200.000 tot € 300.000). - Totaal programma: circa 60 woningen	+ Programma-mix bedient doelgroepen nu (starters) en in de toekomst (senioren).	+/- Programma houdt deels rekening met aankomende vergrijzing. Deel van woningen zorgt voor doorstroming.	+ Toevoegen van woningen die geschikt zijn voor ouderen zorgt voor doorstroming in andere segmenten. En multifunctionele huurappartementen zorgen voor flexibiliteit.
3. Bouwen voor vraag op lange termijn	- Liefkenshoek volledig en Centrum/Plein deels ontwikkelen, maar locatie Gerritsen niet - Programma volledig inzetten op senioren - Liefkenshoek: grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en zorgbehoevenden - Centrum/Plein: grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen en luxere koopappartementen (€ 200.000 tot € 300.000). - Totaal programma: circa 45 woningen	+/- Programma gericht op aankomende vergrijzing, bedient geen acute vraag nu.	+ Programma is volledig gericht op aankomende vergrijzing. Alle woningen zorgen voor doorstroming.	+ Toevoegen van woningen die geschikt zijn voor ouderen, zorgt voor doorstroming in andere segmenten.

2.3 Zet de locatie naast zorgcentrum Liefkenshoek in voor levensloopbestendige woningen voor ouderen (en andere zorgbehoevenden)

Ouderen blijven langer thuis wonen, zorgvoorzieningen nabij is hierop een goede aanvulling

Locatie Liefkenshoek, naast het zorgcentrum, is bij uitstek geschikt om invulling te geven aan de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen of andere doelgroepen met een zorgbehoefte. De locatie ligt centraal in de kern, waardoor diverse dagelijkse voorzieningen goed (zelfstandig) bereikbaar zijn voor ouderen. Daarnaast zijn er voldoende zorgvoorzieningen nabij. Dit sluit aan bij de veranderingen in de zorg (extramuralisering), waarbij ouderen steeds langer thuis dienen te wonen met zorg aan huis.

Toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen zorgt voor doorstroming bij eengezinswoningen

Wij adviseren om nultredenwoningen te realiseren op deze locatie, om kwalitatief een aanvulling te bieden op de bestaande woningvoorraad. Denk hierbij aan enkele grondgebonden nultredenwoningen of een kleinschalig appartementencomplex, bij voorkeur in de (midden)huur. Door nultredenwoningen toe te voegen in Heteren, ontstaat er een doorstroomproduct voor ouderen. Wanneer zij verhuizen laten zij hun huidige eengezinswoning achter, die zo vrijkomt voor andere huishoudens in Heteren. Hiermee komt de doorstroming in de bestaande woningvoorraad ook op gang.

2.4 Varieer in woningtypen, eigendom en prijsklassen op Centrum/Plein locatie

Er zijn naast oudere huishoudens nog diverse andere doelgroepen in Heteren met een woningbehoefte. De locatie Centrum/Plein leent zich goed voor het bedienen van meerdere doelgroepen. Het bestemmingsplan staat 39 woningen toe. Zet dit aantal in om een mix van woningen te realiseren, zodat hiermee

verschillende doelgroepen kunnen worden aangesproken. Dit voorkomt afzetrisico's en leegstand. Wel hebben we hierbij nog enkele aandachtspunten met betrekking tot starters en senioren.

Bedien starters door betaalbare grondgebonden huurwoningen te realiseren

Wij adviseren om enkele echte starterswoningen te realiseren op deze locatie, waarbij betaalbaarheid de voornaamste factor is. Starters in Heteren geven aan dat zij momenteel moeilijk een woning kunnen vinden, de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang (7 á 8 jaar) en koopwoningen zijn te duur. Ze hebben interesse in een woning waar zij enkele jaren kunnen wonen, totdat zij de volgende stap in hun wooncarrière zetten. Huurwoningen (€ 700 tot € 900) zijn hiervoor bij uitstek geschikt, omdat de starters op termijn kunnen doorstromen naar de grondgebonden (koop) woningen in de bestaande voorraad. De starterswoningen komen dan beschikbaar voor nieuwe starters.

Voeg enkele huurappartementen toe voor starters, alleenstaanden en woonurgenten

Voeg naast grondgebonden starterswoningen ook enkele huurappartementen toe, die geschikt zijn voor starters, alleenstaanden of woonurgenten, die snel en flexibel een betaalbare woning zoeken. Door deze appartementen aan te bieden in het huursegment (€ 600 tot € 800) zijn ze flexibel te betrekken en verlaten.

Vanuit vitale senioren ook vraag naar ruimere koopappartementen

De locatie is ook geschikt voor vitale 55-plus huishoudens, gezien de centrale ligging bij voorzieningen. Realiseer daarom ook kwalitatief goede appartementen die ook geschikt zijn voor senioren. Deze huishoudens hebben vaak een overwaarde van hun koopwoning, die zij kunnen inzetten voor een nieuwe woning. Deze doelgroep heeft doorgaans meer te besteden dan bovengenoemde starters en daarom ook andere woonwensen. Een appartement kopen is daarmee een goede optie (€ 200.000 tot € 300.000). Oudere huishoudens zijn echter relatief beperkt verhuiscapabel en zijn ruimte gewend, zij hebben daarom behoefte aan een goed afgewerkte woning met voldoende buitenruimte. Hierin verschillen deze appartementen met bovengenoemde huurappartementen, waar ruimte en afwerking van de woning vaak plaats maken voor betaalbaarheid en flexibiliteit.

2.5 Prioriteer de structuurversterkende locaties Liefkenshoek en Centrum/Plein

Met het oog op de (middel)lange termijn is er geen behoefte aan de ontwikkeling van alle locaties

Op de drie locaties samen kunnen circa 146 woningen gebouwd worden. Dit is een fors aantal gezien de beperkte huishoudenstoename. Om te voorkomen dat er een overschot ontstaat tussen vraag en aanbod, is optimaliseren van de afzonderlijke plannen en het prioriteren van de locaties noodzakelijk.

Voeg niet te veel woningen toe in één keer, om flexibel te blijven in de woningbouwprogrammering

Prioriteren is ten eerste nodig om negatieve effecten op de bestaande woningvoorraad te voorkomen, waaronder leegstand. Voeg daarom niet te veel woningen in één keer toe, en maak een goede afweging over de woningtypen die u toevoegt. Zo voorkomt u overschotten van bepaalde woningtypen (eengezinswoningen en koop), terwijl er elders tekorten ontstaan (seniorenwoningen en huur). Zorg daarnaast ook dat u vrije ruimte in de woningprogrammering houdt, want een deel van de toekomstige waardevolle initiatieven kent u immers nog niet.

Kies voor plekken die ook een meerwaarde bieden voor de structuur van Heteren

Daarnaast is kiezen belangrijk in het kader van structuurversterking van de kern. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in Heteren is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen. Kies daarom primair voor structuurversterkende plekken, dit zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Voor Heteren betekent dit dat de locaties Liefkenshoek en Centrum/Plein voorrang zouden moeten krijgen voor locatie Gerritsen, omdat zij meer bijdragen aan de structuurversterking van Heteren.

3 Woningmarktanalyse

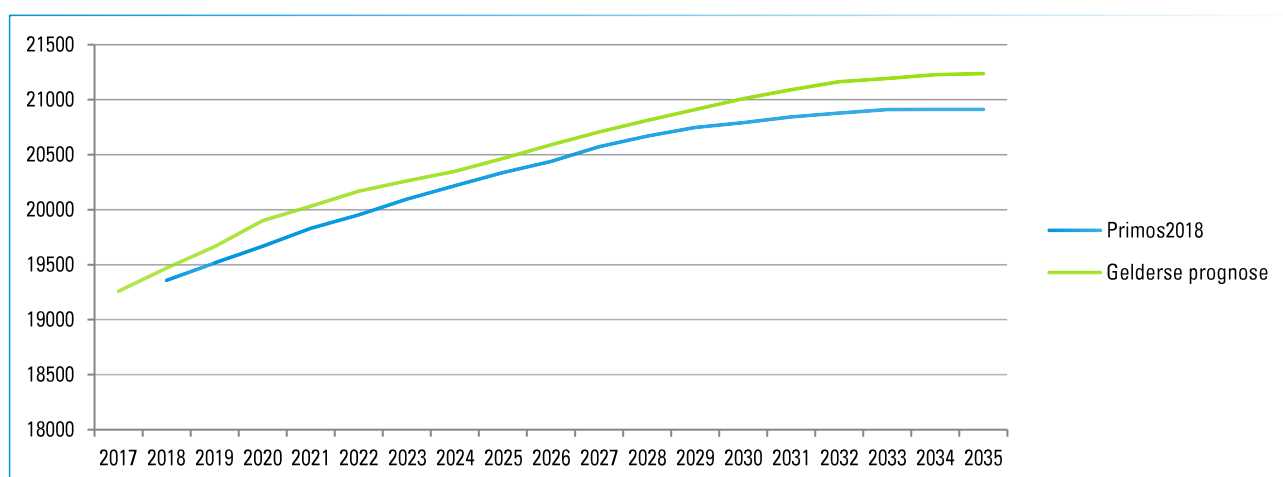
In dit hoofdstuk analyseren we de woningmarkt in Heteren. We gaan in op de huishoudensontwikkeling op middellange termijn, de bestaande woningvoorraad, signalen vanuit de markt en sterktes en zwaktes van de verschillende locaties. Op basis hiervan stellen we een indicatief programma op voor de drie locaties. Bijlage A bevat nog enkele aanvullende analyses over onder andere prijssegmenten en woonvoorkeuren.

3.1 Kwantitatieve vraag: komende jaren lichte groei in aantal huishoudens

Op gemeenteniveau stabiliseert de huishoudensgroei op (middel)lange termijn

Kijkend naar de prognoses op het niveau van de gemeente Overbetuwe, zien we dat op gemeenteniveau het aantal huishoudens de komende jaren nog toeneemt met circa 1.310 (Primos2018), totdat er rond 2028 stagnatie optreedt. De Gelderse prognose ligt iets boven Primos2018, maar volgt wel dezelfde trend.

Figuur 1: Huishoudensprognose Overbetuwe: Primos2018 en de Gelderse prognose



Bron: Gelderse Prognose (obv Primos2016), Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

Komende jaren nog een lichte groei in aantal huishoudens in Heteren, daarna stabilisatie

Uit de Primos2018 prognose op buurtniveau blijkt: Heteren groeit de komende 10 jaar met circa 5 huishoudens per jaar, oftewel 45 huishoudens tot 2028. Op dit moment heeft Heteren echter zo'n 2.080 huishoudens, ongeveer 10% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Wanneer we uitgaan van de huishoudensontwikkeling in de gehele gemeente (1.310 huishoudens), zal het aantal huishoudens in Heteren naar rato toenemen met zo'n 130. We rekenen met het gemiddelde van beide prognoses: een toename van circa 85 huishoudens voor de komende 10 jaar. Zie onderstaande tabel en motivatie.

Tabel 1: Huishoudensprognose Heteren en gemeente Overbetuwe op basis van Primos2018

Gebied	Stand huishoudens 2018	Ontwikkeling 2018 - 2028	Ontwikkeling 2028 - 2038
Overbetuwe	19.360	+1.310	+235
Heteren (naar rato 10%)	2.080	+130	+25
Heteren prognose ³	2.080	+ 45	- 5
Gemiddelde voor Heteren	2.080	+85	+10

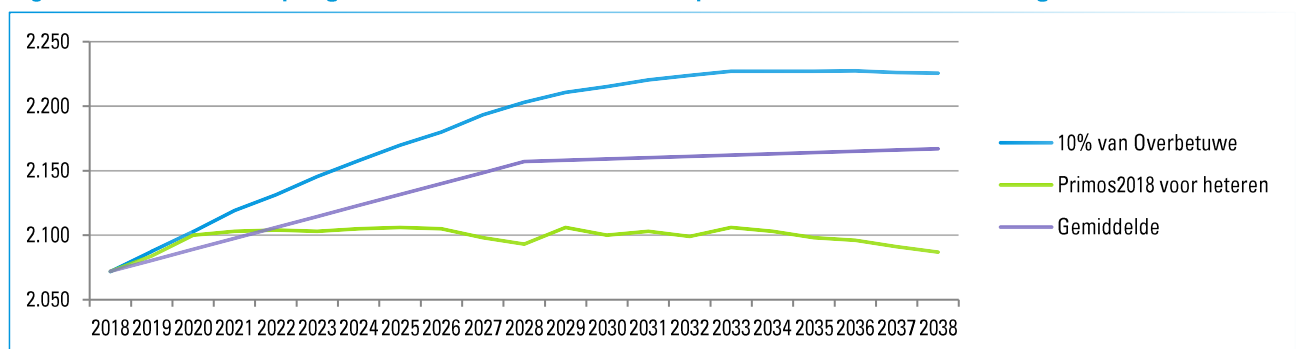
Bron: Primos2018, bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op vijftallen.

³ Op basis van de buurten 'Wijk 01 Driel – Heteren', 'Wijk 01 Driel - Verspreide huizen op de oeverwal Heteren' en 'Wijk 01 Driel - Verspreide huizen polder Heteren'.

Een gemiddelde toename van circa 85 huishoudens tot 2028 vinden we aannemelijk. Toelichting hierop:

- Prognoses op een lager schaalniveau zijn meer indicatief dan op een hoger schaalniveau, mede doordat nieuwe woningbouwplannen op een lager schaalniveau relatief meer invloed hebben. Het toevoegen van kwalitatief goede plannen in Heteren kan ervoor zorgen dat er iets meer huishoudens behouden blijven dan die 45 (bijvoorbeeld: jongeren blijven doordat er aanbod beschikbaar is).
- Daarnaast valt de prognose voor Heteren relatief laag uit, omdat in deze kern de afgelopen jaren relatief weinig is gebouwd (4%) ten opzichte van andere kernen in de gemeente (zie paragraaf 3.3). We verwachten een zekere inhaalvraag, waardoor de komende jaren enkele extra woningen gebouwd zouden kunnen worden. De omvang van deze inhaalvraag is echter wel beperkt.
- Ook de nieuwe woningbouwplannen voor Heteren bedragen slechts 4% van de plannen in de gemeente. Hierdoor kan het aantal huishoudens niet naar rato meegroeien en blijft deze steken op circa 45. Er is op het niveau van de gemeente nog ruimte om meer plannen toe te voegen, daarmee kan Heteren de kans krijgen om verder door te groeien dan 45 huishoudens (inhaalvraag bullit 1 en 2).
- Echter, enkel uitgaan van de huidige verdeling tussen Heteren en de gemeente Overbetuwe doet geen recht aan de onderliggende demografische ontwikkeling. De vergrijzing neemt in Heteren iets sterker toe dan in de gemeente gemiddeld (zie paragraaf 3.2), het aandeel van 10% zal daarom op termijn niet gehandhaafd kunnen blijven. Dit beeld wordt ook ondersteund door de Woonagenda van de gemeente Overbetuwe (voor alle kernen in het noorden van de gemeente).
- Heteren is binnen de gemeente niet de grootste en aantrekkelijkste kern met de meeste voorzieningen. Dit blijkt onder andere uit de verhuisgegevens van de afgelopen 5 jaar: het saldo voor de gehele gemeente is positief (+1.160 huishoudens), maar voor Heteren is deze negatief (-17 huishoudens). Met het oog op de aankomende vergrijzing is het aannemelijk dat er meer (oudere) huishoudens in Elst gaan wonen, waar het voorzieningsniveau hoger ligt. Het is daarom waarschijnlijk niet haalbaar om 10% van de huishoudensgroei naar Heteren toe te trekken.
- Een middeling tussen deze twee aantallen lijkt ons daarom een goed uitgangspunt, enerzijds wordt de aantrekkelijkheid van Heteren binnen de gemeente afgewogen, anderzijds houden we ook rekening met een zeker inhaalvraag vanuit het verleden (welke de prognose op kernniveau negatief beïnvloedt). Houd er wel rekening mee dat dit gemiddelde een richting aangeeft, de daadwerkelijke ontwikkeling kan hiervan afwijken. Zie figuur onderstaand. Monitor daarom de ontwikkeling van de woningbehoefte de aankomende jaren goed.

Figuur 2: Huishoudensprognose Heteren: Primos2018 op kernniveau, naar rato en gemiddeld



Bron: Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

EXTRA BOUWEN IN HETEREN HEEFT EFFECTEN OP DE WONINGVOORRAAD IN ANDERE KERNEN

De stabilisatie van huishoudens in de gehele gemeente Overbetuwe heeft als gevolg dat extra bouwen in Heteren effecten heeft op de verdeling van huishoudens in andere kernen in Overbetuwe. Wanneer er in Heteren meer woningen gebouwd worden dan de autonome huishoudensgroei, dan trekken deze huishoudens uit andere kernen, waardoor er daar mogelijk overschotten in de woningmarkt ontstaan. Houd als gemeente rekening met deze effecten, monitor de ontwikkelingen, maak hierin een afweging en indien noodzakelijk, stel de nieuwbouwprogrammering bij.

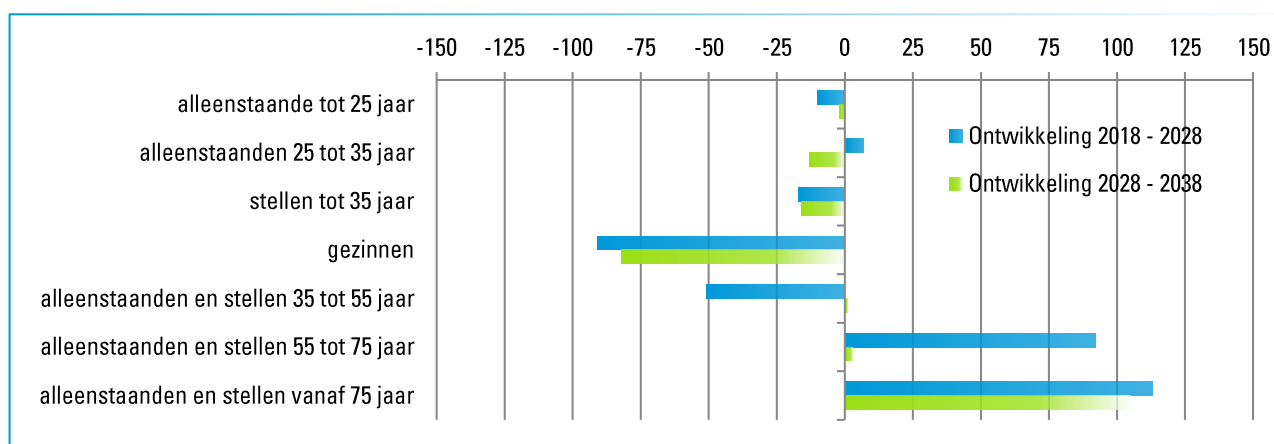
3.2 Kwalitatieve vraag: aantal 55 plus-huishoudens neemt sterk toe in Heteren

Hoewel het aantal huishoudens stabiliseert in Heteren (en in de gemeente), verandert wel de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling de komende jaren. Dit resulteert in kwalitatieve opgaven.

Heteren krijgt op middellange termijn te maken met vergrijzing en ontgroening

Het aantal huishoudens in Heteren groeit de komende jaren beperkt, vooral het aandeel ouderen en kleine huishoudens neemt toe. Dat blijkt uit onderstaande figuur. Jongere doelgroepen nemen in omvang relatief sterk af de komende 10 jaar, net als het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. De doelgroep 55-plussers groeit wel fors: de komende 10 jaar komen er circa 200 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2028 levert nog eens zo'n 100 extra oudere huishoudens op. Let op: dit zijn voornamelijk huishoudens die al in Heteren wonen, maar door de jaren heen in een andere leeftijdscategorie terecht komen (demografische ontwikkeling).

Figuur 3: Huishoudensprognose Heteren uitgesplitst naar doelgroepen

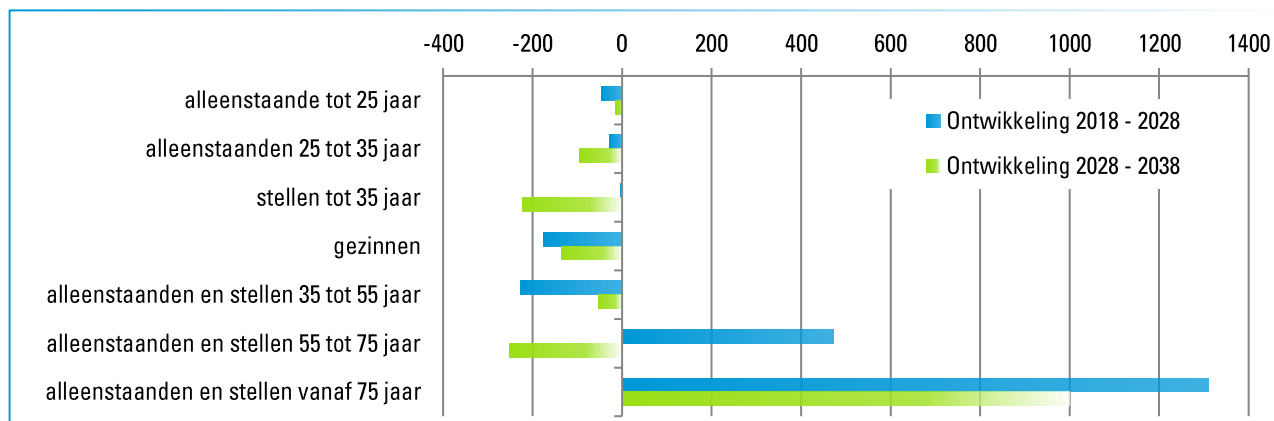


Bron: Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

Ook de rest van Overbetuwe krijgt te maken met vergrijzing, aantal gezinnen wel stabiel

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in de gehele gemeente Overbetuwe, dan valt op dat hier ook het aantal 55-plus-huishoudens sterk toe zal nemen de komende jaren. Na 2028 wordt de vergrijzing geheel veroorzaakt door de 75-plussers, het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 jaar neemt dan ook af. Hoewel in de kern Heteren het aantal gezinnen en jonge huishoudens relatief sterk afneemt de komende jaren, is deze afname in vergelijking kleiner in de gemeente Overbetuwe. Daarnaast is het aandeel 55- en 75-plus-huishoudens iets groter. Dit betekent dat Heteren als kern sterker vergrijst dan de gemeente gemiddeld.

Figuur 4: Huishoudensprognose Overbetuwe uitgesplitst naar doelgroepen



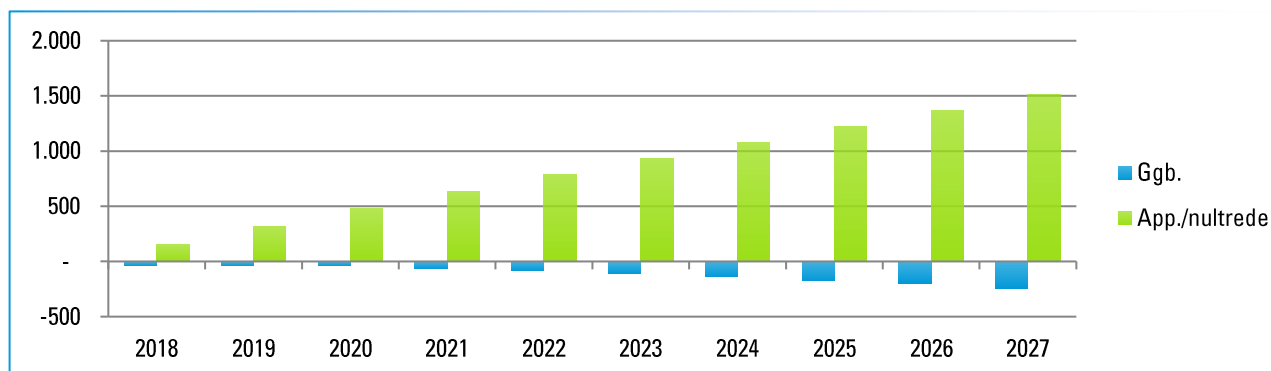
Bron: Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

Veranderingen in huishoudenssamenstelling zorgen voor een kwalitatieve opgave in de gemeente: van regulier grondgebonden naar nultreden en van koop naar (vrijesector)huur

De veranderende demografie zorgt voor nieuwe kwalitatieve opgaven in uw woningmarkt. Door inzet van ons Stec woningmarktsimulatiemodel krijgen we meer grip op deze veranderende opgaven. We analyseren de vraag naar woningtype en eigendomssituatie. We confronteren daarvoor verhuigeneidheid van doelgroepen met hun woonwensen (op basis van WoON 2015). Ook nemen we de huishoudensontwikkeling mee (op basis van Primos 2018). Let wel: het simulatiemodel is indicatief.

Al op korte termijn zien we een toenemende vraag naar appartementen en nultredenwoningen, terwijl de vraag naar reguliere grondgebonden woningen daalt. Dit betekent dat er op gemeenteniveau geen extra reguliere grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen die steeds vaker kiest voor een nultredenwoning laat voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Doordat zij doorstromen kan een verhuisketen op gang worden gebracht in de grondgebonden segmenten. Onderstaand figuur is **cumulatief**, het laat de totale opgave zien voor 2027.

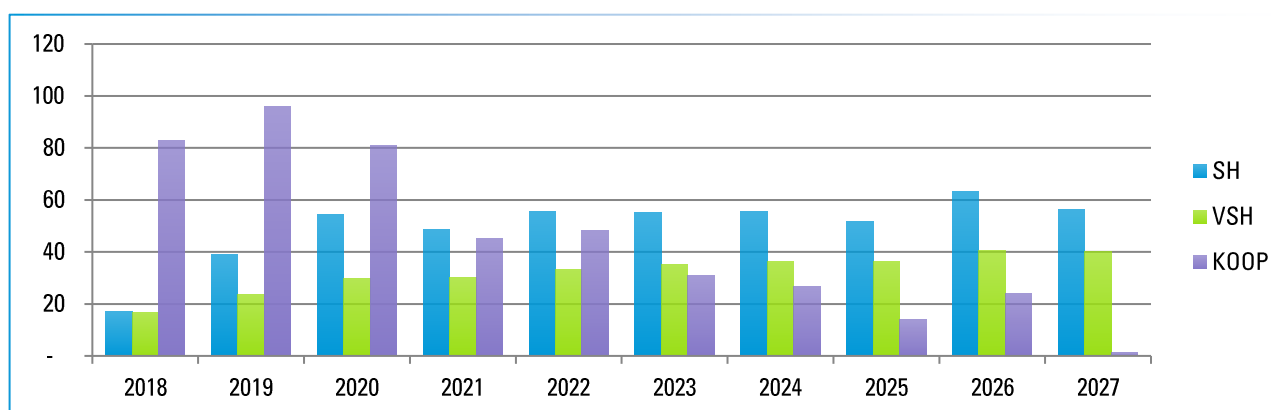
Figuur 5: Cumulatieve opgave naar woningtypen in gemeente Overbetuwe



Bron: Primos 2018 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

De vergrijzingsgolf zien we ook terug in de opgave naar eigendom. De groeiende doelgroep oudere huishoudens geeft naar verwachting steeds vaker de voorkeur aan een onderhoudsvrije woning en kiest er daarom vaker (maar zeker niet altijd) voor om de (grondgebonden) koopwoning te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning. Doordat hun koopwoning vaak is afbetaald en/of overwaarde is gerealiseerd, komt er relatief veel vermogen vrij. Huren in de vrijesector wordt daarmee ook een mogelijkheid. Naast een opgave voor koop ontstaat er dus ook een opgave voor huur. Langzamerhand neemt de opgave voor extra koopwoningen af, ook omdat het aantal gezinnen daalt. Onderstaand figuur laat de **jaarlijkse opgave** naar eigendomsvorm zien, de afnemende vraag naar koopwoningen wordt hierdoor inzichtelijk.

Figuur 6: Jaarlijkse opgave naar eigendomsvorm in gemeente Overbetuwe



Bron: Primos 2018 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

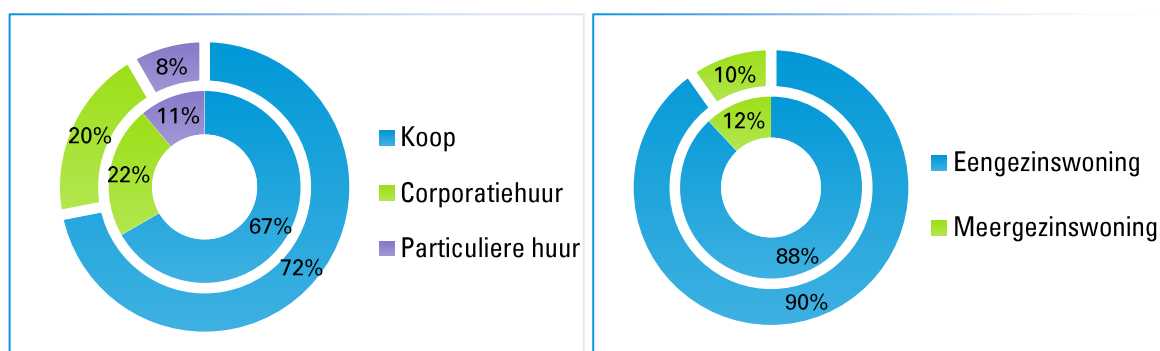
3.3 Bestaande woningen en planvoorraad: grotendeels grondgebonden koopwoningen

Om te bepalen welke woningbehoefte er bestaat in Heteren, is de bestaande woningvoorraad het voornaamste uitgangspunt. Daarnaast spelen de (harde) woningbouwplannen en belangrijke rol.

Bestaande woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden koopwoningen

De woningvoorraad in Heteren wordt gekenmerkt door een groot aandeel koopwoningen, circa 72% (zie figuur links). Ook is het aandeel eengezinswoningen relatief groot in Heteren, circa 90% tegenover 88% in de gemeente. Dit komt omdat in woonkernen het aandeel grondgebonden woningen doorgaans hoger is dan in de verzorgingskernen met veel voorzieningen, zoals Elst.

Figuur 7: Bestaande woningvoorraad naar eigendom (links) en type (rechts). Ringen binnen: gemeente Overbetuwe, ringen buiten: Heteren⁴.



Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Afgelopen vijf jaar steeg de woningvoorraad in Heteren met 80 woningen (circa 4%)

De woningvoorraad in Heteren bestaat uit circa 2.100 woningen (zo'n 10% van de 19.500 woningen in de gemeente Overbetuwe). De afgelopen 5 jaar nam het aantal woningen in Heteren toe met circa 80 woningen (4%). Deze toename is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 6%. De totale groei is niet gelijkmatig verdeeld over de gemeente. De grootste relatieve groei vond plaats in Oosterhout (32%) en Valburg (15%). Daarentegen bedroeg de groei in Zetten minder dan 1%, ook Randwijk groeide minder sterk dan Heteren. De leegstand in Heteren bedraagt 3%, dit is vergelijkbaar met de rest van de gemeente Overbetuwe.

Tabel 2: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Overbetuwe, verdieping per kern

Kern	Woningvoorraad 1 januari 2013	Woningvoorraad 1 januari 2018	Ontwikkeling 2013 - 2018	Relatieve ontwikkeling
Andelst	1.495	1.637	142	9%
Driel	1.609	1.731	122	8%
Elst	8.660	9.025	365	4%
Heteren	2.023	2.103	80	4%
Oosterhout	782	1.031	249	32%
Randwijk	454	468	14	3%
Valburg	689	794	105	15%
Zetten	2.076	2.090	14	1%
Gemeente totaal	18.388	19.486	1.098	6%

Bron: CBS (2013 en 2018). Bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op hele procenten.

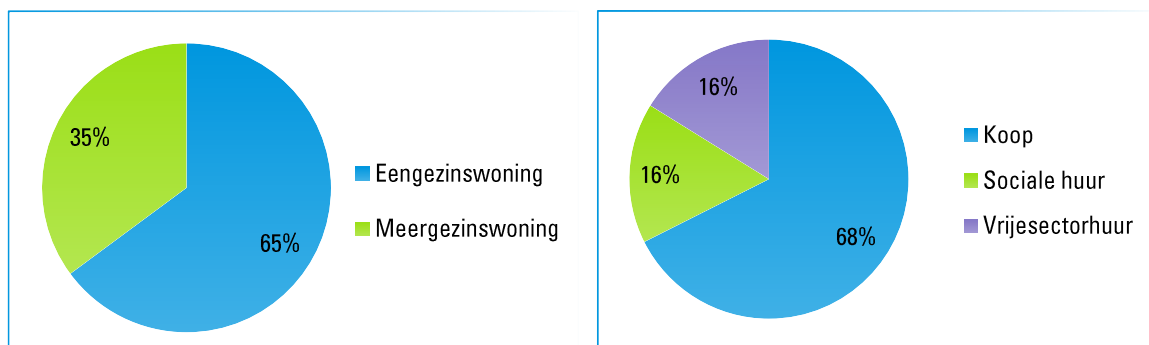
⁴ Op basis van de buurten 'Wijk 01 Driel – Heteren', 'Wijk 01 Driel - Verspreide huizen op de oeverwal Heteren' en 'Wijk 01 Driel - Verspreide huizen polder Heteren'.

Gemeente Overbetuwe heeft nog ruimte voor toevoegen kwalitatief goede woningbouwplannen

Het aantal huishoudens in de gemeente Overbetuwe neemt de komende 10 jaar toe met circa 1.350. Binnen de woningbouwprogrammering zijn ongeveer 990 woningen opgenomen in harde plannen (peildatum 1 januari 2018). Deze harde plancapaciteit is inclusief de woningaantallen (59) die voor Heteren opgenomen zijn. Dit betekent dat er daarnaast nog circa 300 tot 350 woningen toegevoegd kunnen worden in de gemeente, ervan uitgaande dat elk nieuw huishoudens een extra woning is.

Wanneer we kwalitatief kijken naar de woningbouwplannen, dan valt op dat de meerderheid hiervan koopwoningen betreft, circa 68%. De huurwoningen bestaan voor de helft uit sociale huur en de andere helft vrijesectorhuur. Opvallend is ook het hoge aantal eengezinswoningen (circa 65%) in de gemeente Overbetuwe. Dit betekent dat er in de gemeente beperkt appartementen en nultredenwoningen worden toegevoegd. Kwalitatief gezien is er dus behoefte aan meer huur en appartementen/nultredenwoningen, zeker gezien de aankomende vergrijzing en het beperkte aanbod voor deze doelgroep in de bestaande woningvoorraad (zowel in de gemeente als in Heteren).

Figuur 8: Plancapaciteit naar type (links) en eigendom (rechts). Ringen binnen: gemeente Overbetuwe, ringen buiten: Heteren.



Bron: planlijst gemeente Overbetuwe, peildatum 1 januari 2018. Bewerking Stec Groep (2018).

3.4 Marktconsultatie op hoofdlijnen: nieuwbouw richten op senioren en starters

Uit de marktconsultatie met lokale partijen blijkt dat er op korte termijn een grote woningvraag is in Heteren, met senioren en starters als belangrijkste doelgroepen voor de middellange termijn (zie bijlage C voor uitgebreidere verslagen). Enkele belangrijke voorwaarden voor de nieuwbouw in Heteren zijn:

- Jongeren willen graag een appartement, of kleine tussenwoning, waar zij enkele jaren kunnen wonen tot zij een volgende stap op de woningmarkt kunnen zetten. Hun voorkeur gaat uit naar huur, of betaalbare koop tot circa € 180.000.
- Woningen die geschikt zijn voor senioren zijn bij voorkeur nultreden grondgebonden woningen, met een tuintje. Appartementen zijn ook mogelijk, maar dan wel relatief ruim en met een kwalitatief goede buitenruimte (dus geen klein balkon).
- Liefkenshoek wordt gezien als een locatie die geschikt is voor ouderen of huishoudens met een zorgbehoefte. Grondgebonden nultredenwoningen met een tuintje passen goed op deze locatie, met name voor (sociale) huurwoningen. Ook is een kleinschalig appartementencomplex mogelijk, als de appartementen met lift te bereiken zijn en ook een eigen balkon of dakterras hebben.
- Centrum/Plein is een locatie die aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen. Hier passen appartementen, maar ook grondgebonden woningen. Het is ook een locatie waar (sociale) huur en (duurdere) koop samen kunnen komen.
- Vanuit de meerderheid van de gesproken partijen blijkt een behoefte aan meer sociale huur in Heteren, of vrijesectorhuur in het lagere segment (tot zo'n € 800), Volgens de Dorpsraad en Woningstichting Heteren zou dit op de locatie Gerritsen passen.
- Monitor de woningbehoefte in de kern Heteren goed en stel nieuwbouw bij indien daar noodzaak toe is. Nieuwbouw in Heteren bleef voorgaande de jaren achter ten opzichte van de gehele gemeente en voorkom afknijpen van de woningbehoefte.

3.5 Overzicht van de ontwikkellocaties: Liefkenshoek en Centrum/Plein meeste kansen

Liefkenshoek: inzetten op toenemende vraag vanuit ouderen en andere zorgbehoevende huishoudens

De locatie Liefkenshoek ligt op de hoek van de Irisstraat en Hyacintenstraat in de kern van Heteren. Het betreft de voormalige bibliotheek. De huidige bestemming betreft momenteel: 'Gemengd – Uit te werken bestemming'. De gemengde bestemming momenteel geschikt is voor meergezinswoningen en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorgcentrum.

Sterktes: goede locatie nabij diverse voorzieningen

- De locatie ligt in de kern van Heteren, nabij diverse dagelijkse voorzieningen zoals winkels en horeca. De centrale ligging, maar wel in een rustige woonwijk, maakt de locatie geschikt voor ouderen.
- Combineer wonen met zorg, de ligging naast zorgcentrum Liefkenshoek maakt de locatie kansrijk voor thuiswonende ouderen met behoefte aan thuiszorg.
- Woonfunctie is al toegestaan in het vigerend bestemmingsplan.

Zwaktes: ouderen vertrekken mogelijk naar Elst

- Ouderen wonen graag dicht bij voorzieningen. Woningen in Heteren concurreren daarom sterk met andere kernen in en om de gemeente (zoals Elst), waar het voorzieningsniveau hoger is.

Kansen: goede nultredenwoningen zorgen voor doorstroming in bestaande woningvoorraad

- Het aantal (zorgbehoevende) oudere huishoudens neemt de komende jaren toe in Heteren, bedienen hen met levensloopbestendige woningen. Hiervan zijn er nog relatief weinig in de bestaande woningvoorraad en de gemeentelijke woningbouwplannen.
- Door het toevoegen van seniorenwoningen of reguliere woningen die ook geschikt zijn voor senioren, kan doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang gebracht worden. Wanneer oudere huishoudens verhuizen, laten zij vaak een grondgebonden koopwoning achter. Deze komt dan beschikbaar voor gezinnen of starters op de woningmarkt.
- Woningen realiseren op deze plek draagt bij aan de structuurversterking van de kern als geheel.

Bedreigingen: ouderen zijn beperkt verhuisgeneigd, zorg voor kwalitatief goed product

- Oudere huishoudens zijn relatief beperkt verhuisgeneigd. Zij kunnen verleid worden om een volgende stap op de woningmarkt te zetten, maar dit product moet goed aan hun wensen en eisen voldoen, anders zullen zij niet snel verhuizen.

Invulling voor het programma: levensloopbestendige woningen, grondgebonden met tuintje

Op basis van de ligging van de locatie, naast zorgcentrum Liefkenshoek en nabij diverse andere voorzieningen, vinden wij de locatie hoofdzakelijk geschikt voor oudere en zorgbehoevende huishoudens. Deze doelgroepen dienen steeds vaker en langer zelfstandig thuis te blijven wonen, maar het (plan)aanbod van nultredenwoningen in Heteren (en de rest van de gemeente) is beperkt. Zeker met de aankomende vergrijzing voorzien wij een kwalitatieve behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. Deze doelgroep stelt doorgaans wel hoge eisen aan een woning, dus het bieden van een goed product is cruciaal. Anders zullen zij in hun huidige woningen blijven, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stopt. Zet op locatie Liefkenshoek daarom maximaal in op grondgebonden nultredenwoningen of gelijkvloerse appartementen, bij voorkeur met een eigen tuintje of ruim balkon. In deze woningen dienen in ieder geval een slaap- en badkamer op de begane grond aanwezig te zijn.

Figuur 9: Impressie grondgebonden levensloopbestendige woningen voor Liefkenshoek



Centrum/Plein: inzetten op mix van doelgroepen, betaalbaar voor starters en luxer voor doorstromers

De locatie Centrum/Plein ligt tussen De Rauwendaal, Onze Lieve Vrouwestraat, Flessestraat en Narcissenstraat. Dit is de voormalige locatie van de Julianaschool en sporthal De Bongerd. Het vigerend bestemmingsplan staat de bouw van 39 woningen toe. Ook maakt de locatie deel uit van Hart van Heteren, een plan voor wonen in combinatie met diverse ondernemingen en voorzieningen (zie tekstkader).

Sterktes: goede locatie nabij diverse voorzieningen

- De locatie ligt in het centrum van Heteren, nabij diverse dagelijkse voorzieningen zoals winkels en horeca. De centrale ligging maakt de locatie aantrekkelijk voor een mix van doelgroepen.
- De locatie leent zich goed voor appartementen (boven winkels), maar ook voor grondgebonden woningen omdat er sprake is van een groot oppervlak dat bebouwd kan worden.
- Woonfunctie is al toegestaan in het vigerend bestemmingsplan.

Zwaktes: centrum van Heteren is nog niet af

- Het centrum van Heteren oogt, in de huidige staat, nog wat kaal en minder aantrekkelijk.

Kansen: biedt vitale ouderen een luxer doorstroomproduct op structuurversterkende plek

- Naast het aantal zorgbehoevende oudere huishoudens, is er ook een groeiende markt voor vitale ouderen. Zet in op deze doelgroep door luxere appartementen aan te bieden (vrijesectorhuur of duurdere koop). Hiervan zijn er nog relatief weinig in de bestaande woningvoorraad.
- Door het toevoegen van seniorenwoningen of reguliere woningen die ook geschikt zijn voor senioren, kan doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang gebracht worden. Wanneer oudere huishoudens verhuizen, laten zij vaak een grondgebonden koopwoning achter. Deze komt dan beschikbaar voor gezinnen of starters op de woningmarkt.
- Ook het toevoegen van enkele starterswoningen (sociale huur of betaalbare koop) is kansrijk, op korte termijn is hier een grote vraag naar en hiermee kan een gemixt woonmilieu worden gecreëerd.
- Woningen realiseren op deze plek draagt bij aan de structuurversterking van de kern als geheel, bouwen in het centrum draagt bij aan het draagvlak voor voorzieningen.

Bedreigingen: voorkom overschotten in het betaalbare koopsegment

- Oudere huishoudens zijn relatief beperkt verhuisc geneigd. Zij kunnen verleid worden om een volgende stap op de woningmarkt te zetten, maar dit product moet goed op hun wensen en eisen aansluiten, anders zullen zij niet snel verhuizen.
- Het aantal jonge huishoudens en gezinnen neemt op de middellange termijn af, terwijl er al veel grondgebonden gezinswoningen zijn in Heteren. Uit WOZ-gegevens blijkt dat circa 45% van de woningen minder dan € 200.000 kost. Voeg daarom niet te veel grondgebonden gezinswoningen toe, om overschotten en effecten in de bestaande woningvoorraad (in dit segment) te beperken.

Invulling voor het programma: enkele grondgebonden (huur)woningen voor starters, maar hoofdzakelijk appartementen (multifunctioneel, middenhuur en luxere koop)

Voor deze locatie adviseren wij een gemixt programma, dat meerdere doelgroepen kan bedienen. Ten eerste is er vanuit starters een acute vraag naar betaalbare woningen. Een deel van hen zoekt een

grondgebonden woning, maar ook appartementen voldoen (tijdelijk) aan hun woonwensen. Ons advies is om enkele grondgebonden woningen toe te voegen, bij voorkeur huurwoningen van circa € 700 tot € 900. Het kunnen ook koopwoningen (tot € 180.000) zijn, maar let erop dat er hiervan al relatief veel aanwezig zijn in de bestaande voorraad. Let ook op met het toevoegen van te veel duurdere koopwoningen, deze bedienen namelijk niet de starters maar reguliere gezinnen. Voor hen zijn al veel woningen aanwezig in Heteren, voeg deze daarom slechts beperkt toe.

Daarnaast is deze locatie voornamelijk geschikt voor appartementen, we adviseren u daarom ook om het grootste deel van het programma voor appartementen te gebruiken. Ten eerste kunnen hier multifunctionele huurappartementen gebouwd worden, in de sociale huur of onderkant van de vrijesectorhuur (€ 600 tot € 800). Deze appartementen zijn geschikt voor starters, maar ook voor alleenstaanden (gebroken gezinnen) of woonurgenten die snel en tijdelijk een woning zoeken. Door deze woningen aan te bieden in de middenhuur worden het echte doorstroomproducten, die dienen als smeerolie in de gehele woningmarkt van Heteren.

Daarnaast adviseren wij om ook luxere koopappartementen te realiseren in het segment tussen de € 200.000 en € 300.000, die ook geschikt zijn voor oudere huishoudens. Deze ruime appartementen met tuin (benedenwoning) of dakterras (bovenwoning) zijn geschikt voor vitalere ouderen die in het centrum van Heteren willen wonen. Wanneer zij hun grondgebonden koopwoning verkopen, verkrijgen zij kapitaal voor een kwalitatief goed appartement.

Figuur 10: Impressie starterswoningen (boven) en luxere appartementen (onder) voor Centrum/Plein



Centrumplan Heteren is een verzameling van projecten in de kern van Heteren, met als doel het vormen van een levendig dorpshart. Ontwikkelaar Artica werkt al jaren samen met de gemeente aan deze ontwikkeling. In dit Hart van Heteren is ruimte beoogd voor diverse maatschappelijke functies, winkelruimte en woningen. Invulling geven aan de winkelruimte blijkt echter lastig, Artica heeft hier tot nu toe geen geïnteresseerden voor kunnen vinden.⁵ Om geen groot risico te lopen op leegstand, wil Artica meer woningen realiseren in het plangebied. De gemeente en dorpsraad zoeken nog verder naar mogelijkheden om ondernemingen te realiseren in Hart van Heteren, eventueel door middel van het oprichten van een nieuwe stichting met dorpsbewoners.⁶ Er wordt gedacht aan diverse winkels die functies combineren, in totaal goed voor circa 1.300 m². De winkelruimte wordt dan gecombineerd met woningen.⁷ De ontwikkeling van retail in Hart van Heteren kan zorgen voor een levendiger centrum, waardoor er ook meer potentie ontstaat voor de woningbouw op deze locatie.

⁵ Gemeente Overbetuwe: Centrumplan Heteren, via: https://www.overbetuwe.nl/Inwoners/Projecten/Centrumplan_Heteren

⁶ De Gelderlander: 'Heteren pakt de laatste kans voor dorpshart.' (24 juli 2018).

⁷ Omroep Gelderland: 'Eindelijk krijgt Heteren een (winkel)hart' (21 augustus 2018).

Gerritsen: gefaseerd inzetten op grondgebonden woningen als deze vraag blijft bestaan

De derde locatie betreft voormalig loonbedrijf Gerritsen, ten zuiden van Heteren. Het loonbedrijf is verplaatst naar het nabijgelegen industrieterrein. Hierdoor ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van 65 tot 70 woningen. Het vigerend bestemmingsplan laat echter nog geen woningbouw toe.

Sterktes: ligging nabij uitvalswegen en sportvoorzieningen

- De locatie ligt aan de rand van Heteren en heeft daarom een goede autobereikbaarheid.
- Daarnaast ligt de locatie nabij diverse sportvoorzieningen en de Bongerd.

Zwaktes: minder aantrekkelijk dan andere plekken in Heteren

- De locatie ligt aan de rand van de kern, verder weg van alle dagelijkse voorzieningen. Dit maakt de locatie minder aantrekkelijk ten opzichte van de andere potentiële locaties in Heteren.

Kansen: ruimte voor invulling van vraag naar sociale huurwoningen

- Doordat de locatie relatief groot is, bestaan er nog veel mogelijkheden om deze te ontwikkelen.
- Er bestaat een vraag naar sociale huurwoningen in Heteren, deze locatie leent zich daar goed voor.

Bedreigingen: locatie leent zich niet voor toenemende vraag naar appartementen

- Op de locatie is ruimte voor veel woningen, maar het toevoegen van te veel nieuwbouw heeft effect op de bestaande voorraad, waaronder waardedaling en leegstand.
- De locatie leent zich niet voor appartementen, maar wel voor grondgebonden woningen. Heteren heeft echter al veel rij- en hoekwoningen, blijkt onder andere uit de Woonagenda van de gemeente. De vraag naar extra rij- en hoekwoningen is daarom beperkt.

Invulling voor het programma: in eerste instantie geen woningbouw ontwikkelen op locatie Gerritsen, prioriteer Liefkenshoek en Centrum/Plein

De huishoudenstoename in Heteren ligt de komende tien jaar naar verwachting rond de 80 huishoudens. Wanneer alle drie locaties direct ontwikkeld worden, levert dit circa 135 extra woningen op. Op korte termijn is dit niet direct een probleem, nieuwbouw is vaak aantrekkelijk en zal wel verkocht worden. Maar op middellange termijn zorgt dit mogelijk voor effecten op de bestaande woningvoorraad, wanneer de autonome huishoudensontwikkeling achter blijft op de nieuwbouw. In segmenten waar overschotten ontstaan kan de waarde dalen of op termijn zelfs leegstand optreden. Dit draagt niet bij aan de woon- en leefkwaliteit in Heteren. Kies daarom primair voor de locaties die kwalitatief het meeste toevoegen: Liefkenshoek en Centrum/Plein. Dit zijn locaties midden in Heteren en dragen daarom ook bij aan structuurversterking. Deze locaties liggen ook dicht bij diverse voorzieningen, waardoor het geschikte woonlocaties zijn voor de toenemende groep ouderen. Locatie Gerritsen is minder aantrekkelijk gezien de huishoudensontwikkeling op middellange termijn, maar monitor de ontwikkeling in Heteren en de rest van de gemeente goed. Als deze hoger uitvalt dan verwacht kan de ontwikkeling van (een deel van de) locatie Gerritsen toch nodig zijn.

Bijlage A: aanvullende analyses woningmarkt

SWOT-analyse Heteren

Sterk	Zwak
Goede autobereikbaarheid: de oprit naar de A50 is in 5 minuten bereikbaar. Vanaf hier zijn Arnhem en Nijmegen in zo'n 20 minuten bereikbaar. Den Bosch en Utrecht in respectievelijk 30 en 45 minuten.	Beperkte OV bereikbaarheid: Heteren heeft geen treinstation, er is wel een directe busverbinding met Arnhem (ieder half uur).
Heteren biedt een ruime, rustige en veilige woonomgeving, wat met name gezinnen en oudere huishoudens aanspreekt.	Relatief beperkt voorzieningen niveau in Heteren, er zijn slechts enkele dagelijkse en zorgvoorzieningen in de kern.
Uit de markconsultatie blijkt dat diverse bewoners, waaronder lookele jongeren en senioren, graag in Heteren blijven wonen (als er voor hen passend woningaanbod is).	Binnen de gemeente Overbetuwe concurreert Heteren sterk met Elst, waar het voorzieningsniveau veel hoger ligt.
Kans	Bedreiging
Het aantal oudere huishoudens neemt de komende jaren sterk toe in Heteren, terwijl aanbod voor deze doelgroep relatief weinig aanwezig is. Hier liggen nog kansen voor nieuwe woningbouwontwikkeling.	Het aantal huishoudens in Heteren stabiliseert komende jaren. Dit kan (op termijn) resulteren in een afnemende vraag naar (nieuwbouw)woningen.
De ontwikkeling van retail in Hart van Heteren kan zorgen voor een levendiger centrum, waardoor er ook meer potentie ontstaat voor de woningbouw in deze kern.	Woningbouw in Heteren ervaart mogelijk concurrentie van nieuwbouwplannen in andere kernen (met meer voorzieningen), waaronder Elst.

Figuur 11: Locatieprofiel Heteren

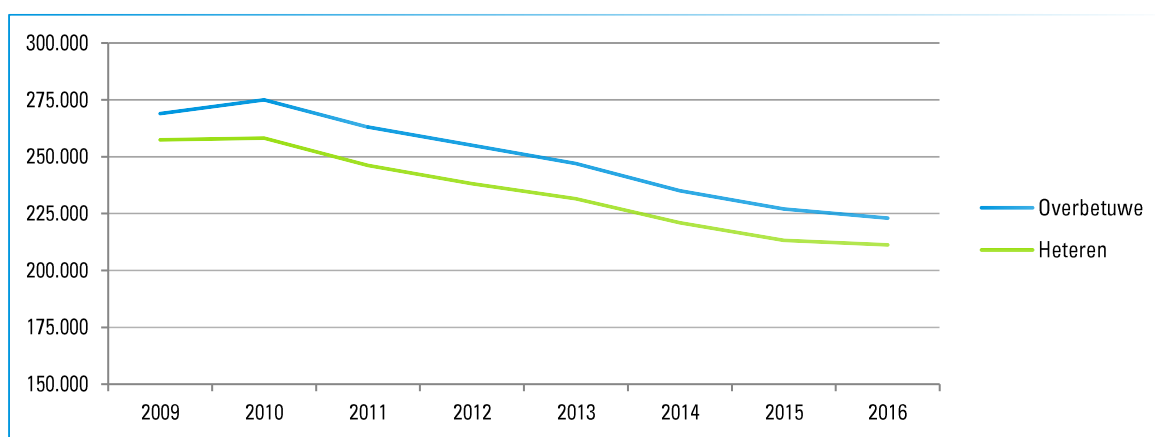


Bron: Stec Groep (2018).

Prijzontwikkeling: WOZ in Heteren en Overbetuwe dalen sinds 2010, maar verkoopprijzen stijgen weer

Sinds 2010 zien we een afnemende ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Overbetuwe, zie onderstaande figuur. Op gemeenteniveau daalde de gemiddelde WOZ-waarde met 19%, van € 275.000 in 2010 tot € 223.000 in 2016. De WOZ-waardes in Heteren daalden in diezelfde periode met 18%, van € 258.000 naar € 211.000. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de WOZ-gegevens van de afgelopen twee jaar nog niet bekend zijn. Actuelere cijfers van de NVM geven aan dat transactiepreizen het afgelopen kwartaal met 6% stegen in de regio Elst. Ten opzicht van vorig jaar zijn de transactiepreizen zelfs met 11% gestegen.

Figuur 12: WOZ-waarde ontwikkeling Heteren en Overbetuwe



Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

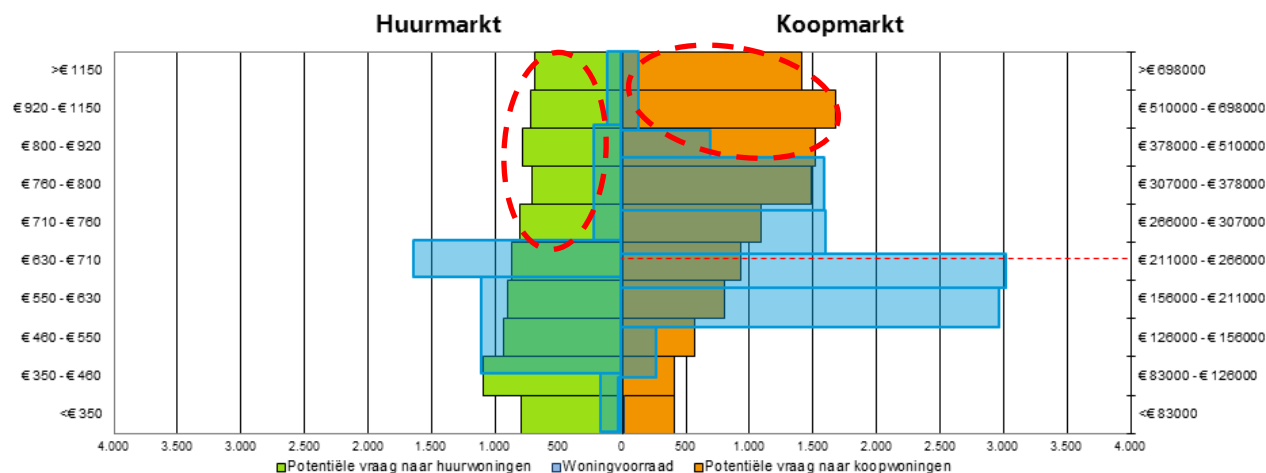
Stec-marktruimtemodel: voldoende ruimte voor meer vrijesectorhuur en duurdere koopwoningen

Uit ons marktruimtemodel voor de gemeente Overbetuwe blijkt dat er meer ruimte is voor vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen in het duurdere segment. De meeste huurwoningen in de gemeente bevinden zich in het segment tussen de € 630 en € 710 per maand. In het hogere segment, vanaf de liberalisatiegrens, is het aanbod van huurwoningen beperkt. Hier lijkt de marktruimte relatief groot op basis van het model. In de koop zien we vooral marktruimte in het duurdere segment (vanaf circa € 380.000), in het segment daaronder is sprake van een ruime bestaande voorraad.

In het marktruimtemodel baseren we ons op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren van huishoudens met de huidige woningvoorraad naar prijssegment. In de gemeente Overbetuwe zijn meer huishoudens die in potentie willen huren en geliberaliseerde huur kunnen betalen, dan dat er - op dit moment - geliberaliseerde huurwoningen zijn. Hetzelfde geldt voor koopwoningen in het duurdere segment. Zie de figuur hierna.

In de kern Heteren liggen de WOZ-waardes van de koopwoningen gemiddeld lager dan in de gemeente gemiddeld. Circa 39% van de woningen bevindt zich in het segment tussen de € 150.000 en € 200.000, in de gemeente totaal is dit slechts 27%. Ook zijn er in Heteren minder dure woningen vanaf € 350.000 (9%) dan gemiddeld in Overbetuwe (14%).

Figuur 13: Marktruimtemodel gemeente Overbetuwe



Bron: Stec Groep (2018), op basis van Lokale Monitor Wonen (2015), WoON2015 en CBS (2014).

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Overbetuwe ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van de Lokale Monitor Wonen (2015), de WOZ-gegevens voor de koopwoningen zijn afkomstig van de gemeente Overbetuwe. De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Overbetuwe (CBS, 2016, maar cijfers over 2014) en de voorkeur voor een huurwoning of koopwoning op basis van WoON2015. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (ministerie I&M en WoON2015). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen.

Tabel 3: Woonvoorkeuren doelgroepen: woningtype en eigendom

Gewenst woningtype	Grondgebonden regulier	Appartementen regulier	Nultredenwoning
Alleenstaanden tot 25 jaar	25% tot 30%	65% tot 70%	0% tot 5%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	45% tot 50%	40% tot 45%	5% tot 10%
Stellen tot 35 jaar	80% tot 85%	15% tot 20%	0% tot 5%
Gezinnen	80% tot 85%	0% tot 5%	10% tot 15%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	55% tot 60%	10% tot 15%	30% tot 35%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	20% tot 25%	20% tot 25%	55% tot 60%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	5% tot 10%	10% tot 15%	75% tot 80%
Totaal	50% tot 65%	10% tot 15%	30% tot 35%
Gewenst eigendom	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Koop
Alleenstaanden tot 25 jaar	55% tot 60%	5% tot 10%	30% tot 35%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	35% tot 40%	5% tot 10%	50% tot 55%
Stellen tot 35 jaar	15% tot 20%	10% tot 15%	70% tot 75%
Gezinnen	10% tot 15%	5% tot 10%	75% tot 80%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	20% tot 25%	10% tot 15%	60% tot 65%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	40% tot 45%	10% tot 15%	45% tot 50%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	40% tot 45%	25% tot 30%	30% tot 35%
Totaal	25% tot 30%	10% tot 15%	60% tot 65%

Bron: woonvoorkeuren per doelgroep op basis van WoON2015, totale woonvoorkeuren op basis van huidige huishoudenssamenstelling Heteren. Bewerking Stec Groep (2018).

Bijlage B: referentieprojecten

In onderstaande tabel staan enkele referentieprojecten. Dit zijn projecten uit de omgeving van Heteren, of voorbeelden van kwalitatief goede concepten voor starters en senioren.

Tabel 4: Referentieprojecten Heteren

Project	Omschrijving
Kastanjehof Betaalbare rijwoningen 	Locatie: Zetten Aantal woningen: totaal 16 grondgebonden woningen, diverse woningtypen. Prijs tussenwoning: € 230.000 tot € 250.000 v.o.n. Oppervlakte tussenwoning: 80 tot 110 m ² De tussenwoningen in dit project zijn beschikbaar voor starters en jonge gezinnen. Enkele van dit type woningen zouden in Heteren ook geschikt zijn voor de Centrum/Plein locatie (uitgaande van ontwikkelvariant 2).
Molenzicht Semi-bungalows 	Locatie: Valburg Aantal woningen: 163 woningen, diverse woningtypen. Prijs semi-bungalow: vanaf € 265.000 v.o.n. Oppervlakte semi-bungalow: 130 m ² De semi-bungalows in dit project zijn geschikt voor oudere huishoudens, omdat alle primaire ruimten zich op de begane grond bevinden. Door de tweede verdieping is de woning ook geschikt voor andere doelgroepen. Dit type woningen past in Heteren zowel bij Liefkenshoek als Centrum/Plein locatie (uitgaande van ontwikkelvarianten 1 en 2).
De Gaarden, Levensloopbestendige tweekappers 	Locatie: Deest Aantal woningen: 25 woningen, diverse woningtypen. Prijs tweekapper: vanaf € 245.000 v.o.n. Oppervlakte tweekapper: 130 m ² De levensloopbestendige tweekappers in dit project zijn geschikt voor oudere huishoudens, omdat de woningen een badkamer en slaapkamer op de begane grond hebben. Door de tweede verdieping is de woning ook geschikt voor andere doelgroepen. Dit type woningen past in Heteren zowel bij op de Centrum/Plein locatie (uitgaande van ontwikkelvarianten 2).
De Bleekerij Patiowoningen 	Locatie: Enschede Aantal woningen: 8 patiowoningen, met eerste verdieping als optie. Prijs patiowoning: vanaf € 205.000 tot € 222.500 v.o.n. Oppervlakte patiowoning: 70 m ² Deze patiowoningen zijn geschikt voor oudere huishoudens, omdat alle primaire ruimten zich op de begane grond bevinden. Door een optionele tweede bouwlaag is de woning ook geschikt voor andere doelgroepen. Dit type woningen past in Heteren zowel bij Liefkenshoek als Centrum/Plein locatie (uitgaande van ontwikkelvarianten 1 en 2).

Bijlage C: resultaten marktconsultatie

Deze bijlage bevat verslagen van de gesprekken die wij hebben gevoerd in het kader van de marktconsultatie. De verslagen geven een beeld van de woningvraag in Heteren vanuit verschillende invalshoeken (makelaars, jongeren, de dorpsraad, et. cetera).

Ontwikkelaar Artica

Het gesprek ging onder andere over de voorgeschiedenis van de projecten in Heteren, de verwevenheid met andere (woningbouw)projecten en de verschillende partijen en hun rol bij deze projecten in Heteren.

Artica geeft aan dat zij in de voorgaande jaren diverse keren heeft geprobeerd om serieuze partijen voor het retailvastgoed aan te trekken. Deze partijen hebben echter laten weten niet geïnteresseerd te zijn in een (nieuwe) vestiging in de kern Heteren. Artica geeft aan dat daarmee tot op heden de gewenste opzet voor en versterking van het (retail)Hart van Heteren niet haalbaar is gebleken: bouwen voor leegstand is niet verstandig en heeft eerder een averechts effect op het gewenste beeld van een levendig dorpsplein.

Artica verwacht niet dat er een erg grote vraag is naar appartementen: een deel van de ouderen is niet emotioneel gebonden aan de kern Heteren en is wellicht eerder geneigd naar een andere kern te vertrekken. Het aanbod van appartementen zal daarom gedoseerd op de markt moeten worden gebracht in plaats van een grote hoeveelheid in eens. Daarnaast heeft Heteren ten aanzien van grondgebonden woningen meer een 'overloop'-functie: als er tekorten zijn in omliggende gemeenten, dan kijken woningzoekenden naar Heteren.

Artica geeft aan dat de verkoop van de appartementen en maisonettes in De Nieuwe Beemd in eerste instantie niet goed verliep (de bouw is gestart tijdens de woningcrisis). De verkoop van deze appartementen en maisonettes verliep in 2016/2017 tegen het einde van de crisis wel sneller, waarbij echter wel een hoog afwerkingsniveau (een bedrag voor keuken, badkamer et. cetera) werd meegegeven. De verkoop van de grondgebonden woningen (en kavels) op de locatie Haafakkers & Schoutenkamp verliep goed toen de crisis voorbij was. Ook hier was de verkoop tijdens de crisis erg stroperig. Deze twee-onder-een-kap woningen (10 in totaliteit) werden verkocht voor prijzen van circa. € 290.000 tot € 325.000 v.o.n. en een kavel voor een vrijstaande woning voor € 200.000.

Jongerenvereniging Insula

De inschatting is dat van de Heterense jongeren ongeveer 50% in het dorp wil blijven. Ongeveer 50% wil naar elders vertrekken (bijvoorbeeld Arnhem, Utrecht of Nijmegen). Bij het gesprek waren 5 jongeren aanwezig en is reactie van 1 per e-mail meegenomen. Van de aanwezige jongeren wil het grootste deel in Heteren (blijven) wonen. Het gezins- en vriendenleven speelt zich af in het dorp en Heteren is gunstig gelegen ten opzichte van werkgelegenheid en enkele grote steden. Ook wordt er geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van de kern, onder andere door de aanleg van de recreatieplas.

Een deel van de jongeren geeft aan al wel gezocht te hebben naar woonruimte in Heteren. Het is echter moeilijk om zelfstandige woonruimte in het dorp te krijgen: de gemiddelde inschrijftijd voor sociale huurwoningen bedraagt 7 à 8 jaar (ouderen hebben hierbij het voordeel). Een jongerenlabel voor huurwoningen kan jongeren helpen. Ook liggen de huurprijzen voor de jongste huishoudens te hoog en is het huidige aanbod in de koop te duur. Om in de huidige markt als jongere een koopwoning te kunnen kopen, is het in feite noodzakelijk om twee inkomens te hebben.

De jongeren geven aan vooral zoveel mogelijk zelfstandig te willen wonen. Ze hebben minder interesse in 'studentenhuisvesting', 'samenwonen met vrienden/friendsconcept' of andere gedeelde voorzieningen zoals een deelauto. De voorkeuren gaan zowel uit naar kleine huurappartementen (woonkamer, 2 slaapkamers) als rijtjeshuurwoningen en starterskoopwoningen. In deze woningen verwachten ze 3 tot 5 jaar (na afronding studie) te wonen. Daarna hopen ze een stap in hun wooncarrière te kunnen maken.

Dorpsraad Heteren

Van oudsher is het een arbeidersdorp dat met name eind jaren '90 sterk is gegroeid met de bouw van ruim 500 nieuwe woningen in de nieuwbouwwijk Melkweide. In Heteren staan hoofdzakelijk eengezinswoningen. Er is slechts een zeer klein aantal grondgebonden seniorenwoningen (patio-bungalows uit jaren 70 in de Prinsenhof) en ook is er een beperkt aanbod van appartementen. Heteren heeft goede verbindingen met Arnhem-Zuid, Wageningen, Nijmegen, Utrecht en andere grote steden.

Sinds de stilstand in de ontwikkeling van het Centrumplan heeft geen aanvulling van de woningvoorraad in Heteren plaatsgevonden. Dit leidde de afgelopen 15 jaar tot een vertrekoverschot van jongeren en senioren naar omliggende kernen. Wanneer geen of beperkt nieuwbouw plaatsvindt, leidt dit tot afknippen van de woningbehoefte. Heteren heeft immers geen typisch negatieve factoren die zorgen voor een lagere groei in deze kern ten opzichte van de gemeente als geheel.

De Heterenaar is redelijk honkvast. Jongeren vertrekken veelal naar steden als Arnhem, maar zodra ze op een leeftijd komen om zich te settelen komt een groot deel weer terug naar het dorp. Je merkt in Heteren dat buurten zoals de Bloemenbuurt (jaren 70-buurt), flink vergrijzen. De ouderen willen graag in Heteren blijven wonen, maar trekken steeds vaker weg naar Elst, Wageningen of Arnhem door een gebrek aan geschikte seniorenwoningen en het beperkte aanbod van voorzieningen (horeca, ontmoeting en winkels).

De nieuwbouw is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Wel zijn enkele kleine projecten gerealiseerd die goed verkochten, ook in de crisis. De woningmarkt is nu sterk hersteld: lange tijd stonden veel woningen lang te koop, maar nu is het aanbod 'opgedroogd' tot 28 stuks, waarvan er al 11 onder voorbehoud zijn verkocht. Ook gaan duurdere woningen (vanaf € 400.000) een stuk sneller. De doorstroming is ook in deze segmenten weer op gang. De afgelopen tijd zijn er veel verhuisbewegingen gemaakt. Deze huishoudens hebben ook ineens grote stappen in hun wooncarrière gezet.

De senioren willen dicht bij de voorzieningen en winkels wonen. Dit kan gemengd, zowel in de koop als vrijesector huur en de sociale huur. Het aanbod aan levensloopbestendige woningen en sociale huurappartementen is echter zeer beperkt. Er zijn geen vrijesector huurappartementen in Heteren. Hierdoor stopt de doorstroming op de gehele woningmarkt.

Starters zoeken vaak goedkopere eengezinskoopwoningen (rond de € 180.000, dit zijn wel opknappers), maar die zijn snel weg. Verder is Heteren een plaats met veel werkgelegenheid, waaronder Kruidvat met 1.400 werknemers wel de bekendste is. Het aantal bedrijven en daarmee het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland is de afgelopen jaren sterk gegroeid en de groei zet zich momenteel door. Een groot deel van de werknemers van de diverse bedrijven woont momenteel buiten Heteren, terwijl een deel van deze mensen mogelijk in Heteren zou willen wonen. Anderzijds kan Heteren prima fungeren als alternatieve woonplaats voor de (veel) te dure koopwoningmarkt in Wageningen en andere plaatsen aan de noordzijde van de Neder-Rijn. De gemeenten ten noorden van de Neder-Rijn hebben niet voldoende mogelijkheden om voldoende woningen bij te bouwen. Dit terwijl de werkgelegenheid aan Wageningen UR en andere food-gerelateerde bedrijven komende jaren alleen maar toeneemt (bijvoorbeeld door de komst van de R&D-afdeling van Unilever medio 2019 met zo'n 500 medewerkers). Een verdere uitbreiding van de werkgelegenheid (o.a. in de Food-Valley) kan dus leiden tot een grotere woningbehoefte in Heteren.

Artica kon enkele jaren geleden de appartementen boven de Jumbo moeilijk verkopen omdat ze aan het einde van de crisis op de markt werden gezet. De prijzen waren relatief hoog. Ook was het centrum toen

nog niet aangepakt, waardoor men zich moeilijk een voorstelling van het plan voor de Beemdhof kon maken. Ook moesten de kopers in deze onzekere tijd eerst hun eigen woning verkopen. Men had nog niet het vertrouwen dat de eigen woning snel verkocht kon worden (zoals inmiddels wel het geval is). Een groot deel van de woningen is uitgevoerd als maisonnettes (niet levensloopbestendig). Bovendien is het uitzicht aan de galerijzijde (oostzijde) van het complex niet erg aantrekkelijk (bovenop de supermarkt), is het uitzicht op de woningen aan de Flessestraat (westzijde) niet echt aantrekkelijk, hebben de woningen geen eigen parkeerplaatsen en bevinden de bergingen zich aan de zijde van de bevoorrading van de Jumbo. Deze appartementen worden nu overigens doorverkocht voor relatief hoge prijzen.

De koopappartementen die circa 10 jaar geleden door de woningstichting gebouwd zijn aan de Onze Lievenvrouwenstraat waren destijds te duur en stonden lang te koop, de locatie is minder aantrekkelijke en ze kijken op de snackbar en pizzeria uit. Uiteindelijk zijn ook deze woningen allemaal verkocht en worden ze ook al weer doorverkocht.

De 19 huurappartementen in het complex De Iris aan de Akeleistraat zijn erg gewild (Woningstichting Heteren). Het gebouw heeft een nette uitstraling, is er een ruime entree en de appartementen hebben een ruim balkon. Tevens wordt geparkeerd op eigen terrein.

Liefkenshoek: de ontwikkeling van deze locatie ligt al te lang stil. Zorg dat hier een mix komt van appartementen en aanleunwoningen (grondgebonden). Als ouderen een hier een seniorenwoning kunnen kopen of huren, dan verhuizen ze hier wel naartoe.

Centrum/Plein: ook deze locatie ligt al te lang stil. Zorg ook hier voor een mix van appartementen en eengezinswoningen in diverse prijsklassen (huur en koop). Als het aantal appartementen in Heteren beperkt moet worden door te weinig marktruimte, dan moeten ze in ieder geval op deze locatie gerealiseerd worden vanwege de ligging bij de voorzieningen! Deze locatie is ook geschikt voor sociale huurappartementen.

Locatie Gerritsen: op deze locatie kunnen goedkopere sociale huurwoningen, in combinatie met (zowel koop- als huur-) 2^e-kappers en vrijstaande woningen. Wel in de grondgebonden sfeer, tenzij de behoefte aan appartementen zo groot is dat op andere locaties dit niet voldoende gerealiseerd kan worden. Hierbij ook aandacht voor een goede stedenbouwkundige invulling en de wens vanuit de dorpsraad en de scholen om hier een sportveld aan te leggen naast de sporthal.

Het aspect tempo maken met de nieuwbouw is voor de gehele samenleving in Heteren van belang. Het is volgens de Dorpsraad schrijnend dat er locaties beschikbaar zijn waar de gemeente of de woningstichting gronden in eigendom heeft en locaties met een geschikt bestemmingsplan (centrum) en dat de bouwproductie van de woningen stil ligt tijdens een ongekende krapte op de woningmarkt.

Makelaar Timmer

In Heteren zit de markt op slot. De doorstroming is gestokt. Er is weinig tot geen aanbod, met name in het segment tot € 300.000. Heteren heeft nieuwbouw in het segment € 250.000 tot € 350.000 nodig om de doorstroming weer op gang te helpen. Er is wel voldoende voorraad in het goedkope segment, maar dit komt niet vrij omdat er geen aanbod voor de doorstromers is.

Er is in Heteren vooral vraag naar grondgebonden woningen. Vanuit de oudere doelgroep is er wel vraag naar gestapelde bouw. Ook moeten er, net als overal in Nederland, sociale huurwoningen bijgebouwd worden. Dit is overigens van alle tijden.

Locatie Gerritsen: Hier kan een mix van alles neergezet worden, starterswoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kap woningen, huur of koop.

Liefkenshoek: Deze locatie is minder goed. Dit is vooral geschikt voor goedkopere grondgebonden woningen of specifiek voor huishoudens met een zorgvraag als er een combinatie met liefkenshoek gemaakt kan worden.

Centrum plein: Er zijn veel personen die appartementen zoeken in de categorie € 200.000 – 300.000. Uit een bijeenkomst van de Dorpsraad blijkt dat er onder de categorie 50-plus huishoudens veel belangstelling is van huishoudens die nu in een koopwoningen zitten, maar die wel in een appartement in het centrum van Heteren willen wonen. Zorg overall wel dat er niet teveel appartementen worden gerealiseerd, want het blijft wel een dorp.

Makelaar Stevens

Heteren heeft een goede woningmarkt, dit is onder andere te merken aan de vele verhuisbewegingen. Na de crisis was het aanbod ruimer dan nu, door de marktdruk is het aanbod ingekrompen en is er meer schaarste ontstaan. Als voorbeeld: in de Melkweide hadden kopers drie jaar geleden nog keuze uit zo'n 10 vergelijkbare tussenwoningen (ook voor starters), daar is nu nog keuze uit twee of drie. Maar de vraag naar deze woningen blijft wel groot. Klanten kunnen, zelfs met weinig eisen aan de woning, toch geen woning kopen door het beperkte aanbod.

Schaarste is zichtbaar in alle prijssegmenten en voor alle doelgroepen. Voor starters is er weinig betaalbaar aanbod, maar ook voor doorstromers zijn er bijvoorbeeld geen vrijstaande woningen.

Er is weinig aanbod van appartementen in Heteren, maar er is wel een vraag. Opgemerkt wordt dat senioren wel behoefte hebben aan een gelijkvloerse woning, maar dat zij niet willen verhuizen naar een klein twee- of driekamerappartement met een klein balkon. Deze doelgroep is ruimte gewend en zij hebben ook het geld te besteden om een groter (100 m²) en beter afgewerkt appartement te kopen, met bijvoorbeeld een ruim dakterras. Of een bungalow met een tuin erbij. Denk hierbij aan prijzen tussen € 200.000 en € 300.000

Doorstroming genereren is van belang, want uiteindelijk hangt de woningmarkt voor starters en senioren samen. Door woningen te bouwen voor ouderen ontstaan er meer verhuisbewegingen, hierdoor komt er meer aanbod en meer keuze, waardoor anderen ook sneller beslissen om te verhuizen.

Huurwoningen zijn schaars in Heteren en de huurwoningmarkt is moeilijk te betreden. Veel mensen komen er niet tussen bij de woningstichting (wachttijden, of te hoog inkomen), hierdoor zijn zij aangewezen op de particuliere verhuur, maar hier zijn de huren vaak hoog en het aanbod laag.

Wat betreft de drie locaties: in het centrumgebied passen eerder appartementen. Liefkenshoek ligt midden in een woonwijk, dit is een logischere locatie voor rijwoningen of tweekappers. Of oudere huishoudens zouden hier goed terecht kunnen, in bungalows of geschakelde woningen (gelijkvloers).

Gerritsen is een goede locatie om woningen te realiseren. De locatie ligt tegen de dorpskern en hoort daarom nog echt bij Heteren. Daarnaast is het een locatie waar alles nog mogelijk is qua programma. Het aantal woningen (70) is wel fors, zeker vergelen met de kern zetten. Daar zijn ze bezig met 77 nieuwbouwwoningen, maar hier is ook al lang niks gebouwd. Heteren heeft vorig jaar nog wat nieuwbouw gehad, een aantal tweekappers. Toch is er wel markt voor nieuwbouw, onder andere omdat het nabijgelegen industrieterrein is vergroot. Er komen meer mensen van buiten de regio, bijvoorbeeld omdat ze bij Kruidvat werken.

Ongeveer de helft van de klanten komt van buiten de gemeente. Het gaat dan ook om mensen die eerst in Arnhem naar een woning zoeken, maar er niet tussen komen. Daarna zoeken ze bijvoorbeeld in Driel, maar ook daar ontstaat schaarste, en dan schuiven de woningzoekenden verder de Betuwe in.

Er zijn weinig risico's voor nieuwbouw, dit trekt altijd mensen aan. Het is moeilijk inschatten hoe de markt zich ontwikkelt (en hoe snel), maar de hypotheekrente blijft naar verwachting nog laag. Dus dat geeft een positief beeld: mensen zullen wel verhuizen. Effect is dan wel dat er meer aanbod komt in de bestaande bouw, woningen blijven dan naar verwachting langer te koop staan. Maar zodra de nieuwbouw verkocht is, komt de bestaande bouw wel weer aan bod.

De voorzieningen in Hart van Heteren zijn wel een belangrijk punt. Met dergelijke voorzieningen trek je mensen aan, maar als de voorzieningen uiteindelijk niet komen, dan wordt Heteren niet erg interessant gevonden. Dit kan de afzet van nieuwbouw vertragen en onder druk zetten. Dit gebeurde in Arnhem bij de Schuytgraaf: hier bleven de beloofde voorzieningen uit door de crisis, waardoor mensen weer verhuisden.

Makelaar Woonhart

Op de woningmarkt in Heteren staan weinig woningen te koop. Het aanbod (in de bestaande bouw) is beperkt en qua nieuwbouw is er weinig gepland. Het segment van € 250.000 – 300.000 loopt goed. Voor het segment boven de € 350.000 is de markt echter erg klein in Heteren, er is geen vraag naar. Dan zoekt men wel in andere gebieden, onder andere Schuytgraaf. In het segment tot circa € 250.000 is het aanbod beperkt.

De grootste vraag in Heteren is afkomstig van ouderen. Deze willen wel verhuizen, maar kunnen niet vanwege het beperkte (geschikte) aanbod. Senioren willen graag wonen in woningen met een tuintje met zon en met voldoende ruimte op de begane grond (woonkamer en slaapkamer, bijvoorbeeld de woningen tegenover de Jumbo). Dit kan in het segment € 250.000 – 300.000.

Voor appartementen in Heteren staan huishoudens niet echt in de rij. Zo hebben de appartementen boven de Jumbo een net te klein balkon (reden waarom deze nu al weer door sommigen worden verkocht). Als er appartementen worden aangeboden, dan moet er gezorgd worden voor voldoende buitenruimte op het balkon (zoals de appartementen tegenover het gemeentehuis in Elst).

De vraag naar vrijesectorhuur is beperkt: men wil wel huren, maar dan tot € 711. Op het aanbod daarboven komen mensen 'van buiten'. Een goed voorbeeld van gewenste toekomstbestendige huurwoningen zijn de nieuwe woningen welke de woonstichting Valburg heeft gebouwd in Herveld (Hofstaete / Clara Fabriciuschool). Dit zijn grondgebonden, levensloopbestendige, energieneutrale woningen met een goede achtertuin, woon- en slaapkamer en keuken op de begane grond en redelijke bergruimte. Hier zijn oudere huishoudens die hun (vrije sector) woning hebben verkocht gaan huren.

Een goede aanvulling op het dorp is de (gaande) ontwikkeling in het centrum met een uitbreiding in winkels, restaurant of andere horecagelegenheden. Als er appartementen worden gerealiseerd, dan wel voldoende privacy met ruim balkon en/of tuin.

De vraag vanuit jongeren is beperkt. Jongeren die willen kopen, hebben in het algemeen een financieringsplafond tot € 200.000. Hiervoor is in Heteren ook maar een beperkt aanbod en door deze schaarste stijgen de prijzen ook in dit segment sterk.

Vraag van buitenaf is beperkt. Zo zijn er recentelijk wel werknemers van de naar Wageningen verplaatste researchafdeling van Unilever naar Heteren uitgeweken. Werknemers van andere grote werkgevers staan niet met regelmaat op de stoep.

Woningstichting Valburg (Sietske Vrieling)

Woningstichting Valburg heeft 38 woningen in Heteren. De absolute omvang van het bezit in Heteren is relatief gezien daarmee beperkt. Het bezit van Valburg in Heteren heeft een directe verbinding (binnendoor) met Liefkenshoek. De sfeer in het gebouw is erg prettig (en de appartementen, ruimte, indeling, zijn ook prettig). Heteren is wel een vrij gesloten gemeenschap, wat overigens ook geldt voor de andere kernen in de gemeente.

Vanuit Valburg is er de indruk dat het totale aanbod aan seniorenwoningen in Heteren vrij groot is. Zo zijn er het afgelopen jaar 5 woningen gemuteerd, wat best veel voor dit complex van 38 woningen is. Op de laatste woning die vrijgekomen is, zijn 8 reacties binnengekomen. Van de reagerende personen waren er 4 eigenlijk te jong (alleenstaanden van 25 tot 34 jaar). Deze appartementen zijn namelijk gelabeld voor ouderen. De mensen met een zorgindicatie krijgen altijd voorrang. Van de 4 hebben er slechts 2 een zorgindicatie. (Het aandeel personen met een zorgindicatie ligt daardoor relatief iets lager, omdat er veel mutaties zijn geweest). Eenzelfde beeld was er ook voor de andere gemuteerde woningen in Heteren. Valburg heeft deze appartementen tot nu toe nog wel altijd verhuurd gekregen.

Bij nieuwbouw naast de Liefkenshoek kan volgens Valburg het beste worden ingezet op multifunctionele woningen met een klein tuintje, die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen: mobiliteitsbeperkten of zorgvragers. Winkels en de zorgvoorzieningen liggen daar immers dicht bij. Multifunctionele woningen met bijvoorbeeld 2 slaapkamers boven zijn ook geschikt voor (startende) gezinnen. Deze woningen kunnen dan het beste worden aangeboden in de sociale huur. Ook vanwege het tekort aan sociale huurwoningen.

Woningstichting Heteren (de heer Maatman)

Inwoners willen graag in Heteren blijven wonen. Er is een 'wij'-gevoel. De hoge score in de leefbaarometer (of ander leefbaarheidsonderzoek) komt onder andere door de aanwezigheid van enkele winkels en doordat het verzorgingshuis ook goede zorg kan leveren in de kern (ook voor het langer thuis wonen).

Beeld van de markt in Heteren is dat deze op slot zit. Dit blijkt onder andere uit het feit dat er gemiddeld 60 mutaties jaarlijks plaatsvinden in het totale bezit binnen het gehele werkgebied, terwijl dat er voor dit jaar (tot oktober 2018) circa slechts 25 zijn. Het gehele bezit van WH beslaat circa 1.000 verhuureenheden. Oorzaken hiervoor zijn onder andere gestegen koopprijzen en strengere regelgeving voor woningcorporaties (passend toewijzen, inkomenseisen sociale huur, verhuurdersheffing et cetera).

Op de korte termijn voorziet WH behoefte aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Vanuit de doelgroep ouderen is de vraag beperkt. Op kleinere appartementen (2-kamers) komen gemiddeld 9 reacties, terwijl op grotere appartementen (-kamers) of grondgebonden seniorenwoningen gemiddeld 20 reacties komen. WH verwacht op termijn wel een grotere vraag naar seniorenwoningen.

WH heeft in haar werkgebied nu circa 120 woningen aangewezen als 'langerthuiswoningen' (woningen die aangepast kunnen worden). WH wil kan vanuit de regionale huisvestingsverordening niet meer specifiek voor één doelgroep bouwen, tenzij hier met de gemeente een (prestatie)afspraken over gemaakt kan worden.

Opvallend: in Randwijk (een andere kern) is een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hier kwam uit dat de ouderen graag binnen de eigen kern wilde blijven wonen: er was behoefte aan woningen voor senioren. Maar toen de seniorenwoningen gerealiseerd werden, reageerden nauwelijks Randwijkse ouderen: zelfs niet vanwege gezondheidsredenen. Deze woningen werden uiteindelijk toegewezen aan mensen van buiten. Tussen wens en daadwerkelijk doen (gaan huren) kan een wereld van verschil zitten.

Locatie naast Liefkenshoek / oude bieb: WH verwacht dat op deze locatie geen behoefte is aan woningen voor senioren. Op een nabije locatie (Akeleistraat) staat al een complex van WH met seniorenwoningen, maar hier merkt WH geen grote vraag van senioren.

Locatie Gerritsen: WH is bezig met planontwikkeling voor deze locatie. Huidige plannen bevatten 65 tot 70 woningen, waarvan 35 koop of dure huur en 30 tot 35 sociale huurwoningen. Er zijn circa 20 kleine sociale huurappartementen van ongeveer 50m² gbo gepland. De doelgroep hiervoor zijn starters, statushouders en gebroken gezinnen.

Centrumlocatie: Geen uitspraak, niet bij betrokken.

Zorgcentrum Liefkenshoek (Jeanette Hagen)

De Liefkenshoek biedt verpleegzorg aan. De afgelopen jaren is de Liefkenshoek zelf vernieuwd/nieuw gebouwd. Ook is er een uitbreiding van het appartementencomplex geweest van WS Valburg. Dit complex ligt tegen Liefkenshoek aan. Op de andere locatie die naast Liefkenshoek ligt, wilde Liefkenshoek in eerste instantie zelf ontwikkelen, maar Liefkenshoek heeft die locatie niet nodig gehad.

Liefkenshoek biedt naast de zorg in het verpleeghuis, ook zorg bij senioren thuis. De gordel woningen om Liefkenshoek biedt zo voor ouderen een vangnet, waardoor zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dat is voor Heteren een belangrijke waarde. De gordel bestaat uit Rauwendael, de lage woningen aan de Bremstraat en de appartementencomplex 'de Iris'.

Voor Liefkenshoek is het belangrijk dat de naastgelegen locatie deze omliggende gordel niet 'verstoord'. Zowel in fysieke zin als het aansluiten op de huidige samenstelling van de gordel: ouderen en huishoudens die een beroep doen op de zorg die Liefkenshoek kan bieden.

Liefkenshoek trekt met het verpleeghuis (en de omliggende woningen) niet alleen de huishoudens uit Heteren, maar ook uit kernen waar geen zorgaanbod aanwezig is. Geclusterd wonen bij een zorgvoorziening is een belangrijk gegeven.

Voor de appartementen in De Rauwendael is grote belangstelling, zo blijkt uit het aantal reacties van belangstellenden op publicatie bij vrijkomen van de woningen. Dit wijst op een groot tekort aan woningen voor ouderen (ook een landelijke trend).

De doelgroep voor Liefkenshoek kan het beste bediend worden met (kleinere) sociale huurwoningen die geschikt zijn voor woningen met zorg. Dit kunnen ook jongeren met een beperking (met een begeleidingsbehoefte) zijn, die ondersteuning nodig hebben.

De kleinere verhuiscapaciteit van ouderen (met name die van de ouderen in afbetaalde koopwoningen), 'valt wel mee'. Ervaring van Liefkenshoek is dat in de complexen met zorgfaciliteiten, veel ouderen de voorkeur geven aan huren ten opzichte van kopen. Het proces met opnieuw kopen, hypotheek aangaan et cetera is voor sommige ouderen dan te veel, dus gaat de voorkeur uit naar huren.