



Quicksan Ladder woonplannen Wijchen

Stec Groep aan gemeente Wijchen

Erik de Leve en Desiree Uitzetter
mei 2015

Quicksan Ladder woonplannen Wijchen

Stec Groep aan gemeente Wijchen

Erik de Leve en Desiree Uitzetter
29 mei 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw situatie.....	2
1.2	Opdracht aan Stec groep.....	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Marktbehoefte Wijchen en regio	4
2.1	Vooraf: bestuurlijke afspraken zijn geen onderbouwing marktbehoefte	4
2.2	Huishoudensgroei ligt op 5% tot 2025	4
2.3	Huidige woningvoorraad Wijchen.....	6
2.4	Woningbehoefte komende 10 jaar ligt gemiddeld op 85 woningen per jaar.....	7
2.5	Marktregio bestaat uit de gemeente Wijchen.....	9
2.6	Conclusies Ladder trede 1: ruimte voor 512 woningen tot 2025	10
3	Woningbouwplannen in Wijchen	11
3.1	In Wijchen ruim 20 plannen voor 1.292 woningen	11
3.2	Harde plancapaciteit voor 333 (323 +10 overig) woningen in 14 verschillende plannen.....	12
3.3	Zachte plancapaciteit: 959 woningen met 73% in Huurlingsedam....	13
3.4	Actuele marktbehoefte volgens trede 1: bedraagt 512 woningen.....	13
3.5	Bestaand stedelijk gebied volgens trede 2: 189 woningen zachte plannen	14
3.6	Resterende behoefte: 323 woningen uitleglocatie (Huurlingsedam en/of kleinschalige initiatieven)	14
3.7	Risicovolle plannen vanuit de Ladder: Huurlingsedam gedeeltelijk.....	15
4	Strategische aanbevelingen	16
4.1	Integreer de Ladder in uw beleid en denk na over ruimte voor toekomstige plannen	16
4.2	Denk nu ook na over slimme stappen t.a.v. voorzienbaarheid	17

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

In de periode 2015 tot 2025 neemt het aantal inwoners in Wijchen toe van circa 41.100 in 2015 tot circa 41.420 in 2020. Hierna daalt het aantal inwoners naar circa 41.300 in 2025 en neemt het verder gestaag af. Het aantal huishoudens in de gemeente Wijchen neemt in de periode 2015 – 2025 toe met 845. Na 2030 begint ook het aantal huishoudens langzaam af te nemen. De huidige totale planvoorraad voor nieuwe woningen bedraagt 1.292. Het aantal plannen voor nieuwbouwwoningen binnen bestemmingsplannen in Wijchen die onherroepelijk zijn bedraagt echter 333 (323 +10).

U wilt als gemeente de juiste onderbouwing hebben voor uw woonplannen vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) bezien. U heeft meerdere nieuwbouw woonplannen in uw gemeente, een deel daarvan is planologisch reeds mogelijk, maar nog niet 'volbouwd' en voor een ander deel moet u nog de bestemmingsplanprocedures doorlopen (zachte plancapaciteit).

Hiervoor is het noodzakelijk om een goed afwegingskader te hebben. In dit afwegingskader wilt u de volgende uitgangspunten meenemen en een plek geven:

- U wilt een goed functionerende totale woningmarkt in Wijchen. Dat betekent dat u nieuwbouw wilt (laten) toevoegen die goed aansluit op de lokale marktbehoefte en ook een wenselijke toevoeging is op de bestaande woningvoorraad.
- U wilt verantwoordelijkheid nemen voor goede ruimtelijke ordening, waarin u de belangen van de bestaande voorraad goed meeneemt in uw afwegingen.
- U heeft privaatrechtelijke afspraken met meerdere partijen over verschillende woningbouwplannen en wilt daar zo goed mogelijk invulling aan geven.
- U heeft recentelijk bestuurlijke afspraken gemaakt met uw buurgemeenten in de subregio over het aantal woningen dat de verschillende gemeenten mogen toevoegen in relatie tot de gehanteerde prognose.

Voor de Ladder gaat het met name om de eerste twee punten. Die vormen de kern in deze rapportage. Daarnaast gaan we wel in op de andere twee punten, maar doen we dat dan vanuit het perspectief van de Ladder. U heeft overigens zelf een uitgebreide, bredere risicoanalyse opgesteld.

1.2 Opdracht aan Stec groep

U heeft Stec ingeschakeld om samen met u vanuit de Ladder uw projecten door te lichten en u te adviseren over een zorgvuldige afweging, waarbij u vraagt om nadrukkelijk ook breder te kijken naar uw opgave, wel steeds vanuit de bedoeling van de Ladder.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

Voordat we u meenemen in onze analyse, lichten we eerst de Ladder toe. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6.

De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder heeft als doel om de kwaliteit van de ruimtelijke ordening in Nederland te verbeteren en de afwegingen en het proces transparanter te maken. Daarnaast is het een goed instrument om de overcapaciteit aan plannen terug te brengen tot realistische proporties. Dit betekent dat gemeenten goed moeten onderbouwen in hoeverre er wel echt behoefte is aan uitbreidingsplannen en of de behoefte niet opgevangen kan worden in het bestaand stedelijk gebied.

Om tot bovenstaande te komen, hebben we de volgende werkwijze gevolgd:

- We hebben een analyse gemaakt van de woningmarkt in uw gemeente. Hiervoor hebben we bronnen gebruikt als het CBS, NVM, WoOn2012, funda.nl en de verschillende huishoudensprognoses.
- Daarnaast hebben we gesprekken met de projectleiders van de verschillende projecten in Wijchen gevoerd. We spraken met hen over de voortgang van de projecten, afspraken, prioriteiten, kansen en risico's.
- Op basis van deze analyse en de gesprekken hebben we adviezen geformuleerd om u te helpen met het invulling geven aan uw risicoanalyse en het afwegingskader voor uw projecten.
- Voor de herkenbaarheid van getallen hebben we gewerkt met exacte, onafgeronde getallen voor prognoses, planvoorraden en dergelijke. In werkelijkheid zullen deze getallen hoogstwaarschijnlijk iets afwijken van deze exacte getallen, maar wel in de zelfde orde van grootte liggen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de marktbehoefte in Wijchen en de regio. In hoofdstuk 3 vindt u een overzicht en analyse van uw woningbouwplannen, zowel harde als zachte plannen. We gaan hier in op de risico's en geven aanbevelingen voor de plannen. In Hoofdstuk 4 geven we u strategische adviezen voor uw projecten vanuit het perspectief van de Ladder.

2 Marktbehoefte Wijchen en regio

2.1 Vooraf: bestuurlijke afspraken zijn geen onderbouwing marktbehoefte

In onze analyse gaan wij uit van de meest recente en actuele Primos prognose (2014). Deze wijkt af van de prognose die de basis vormde voor de subregionale afspraken. Daarnaast merken wij vooraf op dat bestuurlijke afspraken zoals u die in de subregio heeft, geen rol hebben in de onderbouwing van de actuele marktbehoefte gezien vanuit de Ladder. Bestuurlijke afspraken (alleen) zijn geen onderbouwing. Meerdere bestemmingsplannen zijn hierop onderuit gegaan bij de Raad van State. Het is belangrijk de daadwerkelijke behoefte steeds (regelmatig) te onderbouwen en de bestuurlijke afspraken daarop af te stemmen en ook daarop mee te laten bewegen. We snappen dat dit niet eenvoudig is, maar geven u graag het advies mee hier steeds serieus aandacht voor te hebben.

2.2 Huishoudensgroei ligt op 5% tot 2025

Voor het kwantitatieve behoefteonderzoek voor de gemeente Wijchen nemen we de Primos prognose van ABF Research als basis. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen op basis hiervan of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen. Bij de prognosecijfers gaan we uit van een doorkijk naar 2025, omdat dit een realistisch toekomstperspectief schetst ten aanzien van de woningbouwplannen en omdat we in bestemmingsplannen ook deze termijn hanteren.

Verhouding woningvoorraad en huishoudens: vanaf 2009 telt Wijchen meer woningen dan huishoudens

Eerst kijken we naar de historische ontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot de huishoudensontwikkeling. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Uit het overzicht blijkt dat in de periode 2000-2014 de groei van huishoudens en de woningvoorraad redelijk gelijk op gaat. Oftewel: per nieuw huishouden een nieuwe woning. Hier baseren we ook het uitgangspunt voor de additionele woningbehoefte op: met de toename van één extra huishouden in de gemeente Wijchen is er behoefte aan één extra woning.

Tabel 1: Ontwikkeling aantal huishoudens en aantal woningen in Wijchen

Perioden	Aantal woningen	Aantal huishoudens	Huishoudens – woningen
2000	14.646	14.728	82
2001	14.760	14.867	107
2002	14.890	15.050	160
2003	15.294	15.470	176
2004	15.409	15.648	239
2005	15.477	15.726	249
2006	15.505	15.587	82
2007	15.626	15.642	16
2008	15.790	15.878	88
2009	16.143	16.103	-40
2010	16.346	16.340	-6
2011	16.792	16.645	-147
2012	16.920	16.892	-28
2013	17.187	17.061	-126
2014*	17.440	17.107	-333

Bron: CBS (2015), cijfers meetjaar (2011). Bewerking Stec Groep (2015). *voorlopige cijfers.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat Wijchen tot 2009 meer huishoudens telde dan woningen en dat het beeld sindsdien is omgedraaid. Dit betekent dat er in totaliteit en kwantitatief gezien geen sprake is van krapte op woningmarkt in Wijchen. Er zijn immers meer woningen dan huishoudens.

Afgelopen 10 jaar groeide het aantal huishoudens in Wijchen met 9% en de woningvoorraad met 13%

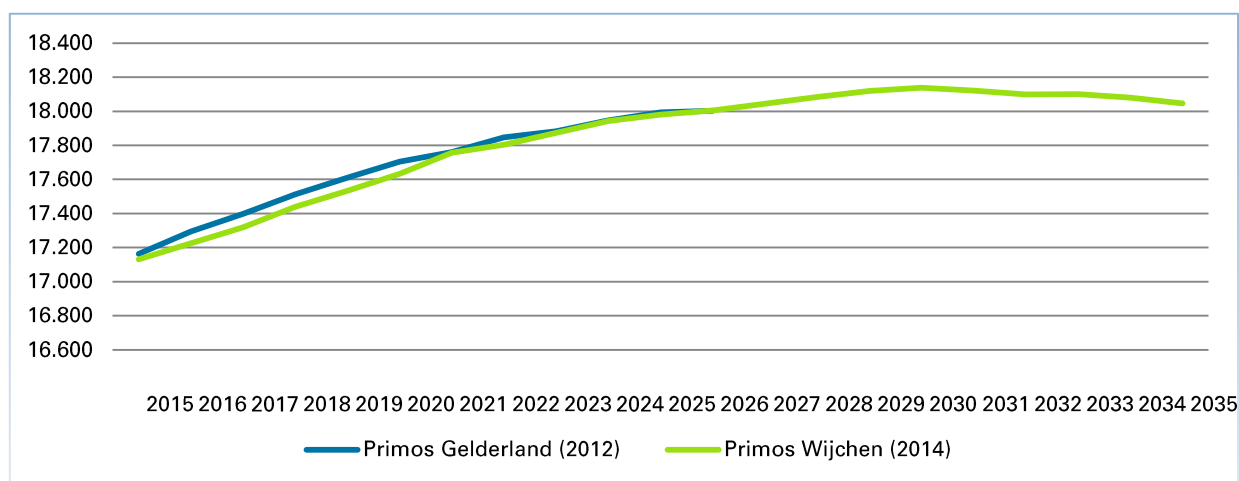
Als we terugkijken, zien we dat het aantal huishoudens in tien jaar tijd met 9% is toegenomen van 15.648 in 2005 tot 17.107 huishoudens in 2014. De woningvoorraad heeft over dezelfde periode een groei doorgebracht van 13%: van 15.409 naar 17.440 stuks. De woningvoorraad is hiermee van een 'achterstand' naar een kleine 'voorsprong' gegaan.

Verwachte groei van het aantal huishoudens in Wijchen ligt op 845 tot 2025 en dat is 5% groei ten opzichte van 2015

Wanneer we uitspraken willen doen over het toekomstige aantal huishoudens in de gemeente Wijchen zullen we een realistische, actuele prognose moeten gebruiken. Er zijn drie huishoudensprognoses beschikbaar, allemaal afkomstig van ABF Research¹. Voor het kwantitatieve behoefteonderzoek voor de gemeente Wijchen nemen we de Primos prognose van Wijchen (2014) van ABF Research als basis, dit is de meest actuele prognose. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen. Bij de prognosecijfers gaan we uit van een doorkijk naar 2025, omdat dit een realistisch toekomstperspectief schetst ten aanzien van de woningbouwplannen.

Het totaal aantal huishoudens in gemeente Wijchen groeit tot 2025 met 845 huishoudens ten opzichte van 2015. In 2031 is er naar verwachting voor het eerst een lichte daling in het aantal huishoudens. Volgens de prognose ligt de piek in dat jaar op zo'n 18.120 huishoudens, waarna het aantal huishoudens zal afnemen.

Figuur 1: Huishoudenprognoses gemeente Wijchen



Bron: Abf Research- Primos Wijchen (2014), Primos Gelderland (2012), Bewerking Stec Groep.

In tabel 2 is de prognose van het totaal aantal huishoudens weergegeven tot 2025 met een verdeling naar wijken in Wijchen. In bijna alle wijken is de groei van het aantal huishoudens redelijk gelijk. In de wijken Hernen en Leur vindt relatief de grootste groei plaats, met respectievelijk 12% en 10% ten opzichte van 2015. Het gaat echter maar om een groei van 45 huishoudens. In de kern Wijchen is de absolute groei het grootste, daar wonen de meeste mensen. Relatief vindt daar tussen 2015 en 2025 een groei plaats van 5%. Op dit percentage ligt ook het gemiddelde voor de hele gemeente.

¹ De provincie Gelderland hanteert de trendprognose van Primos 2012. Wij hanteren echter de meest recente Primosprognose voor Wijchen: Primos 2014. De prognosecijfers van Primos 2012 komen in de beginjaren wat hoger uit.

Tabel 2: Huishoudensprognose gemeente Wijchen per wijk

Wijken	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	2015-2025
Wijchen buitengebied	415	425	2%
Wijchen kern	14.945	15.715	5%
Balgoij	260	265	2%
Batenburg	270	275	2%
Bergharen	700	710	1%
Hernen	335	375	12%
Leur	50	55	10%
Niftrik	160	160	0%

Bron: ABF Research Wijchen wijkindeling (2015). Afgrond op 5-tallen.

2.3 Huidige woningvoorraad Wijchen

De totale woningvoorraad in de gemeente Wijchen bestond in 2012 uit circa 17.440 woningen². Hiervan bestaat het merendeel uit koopwoningen; 72% tegenover circa 28% aan huurwoningen. Van de huurwoningen betreft het merendeel een sociale huurwoning. Als we kijken naar de bouwvorm dan zien we dat ruim 86% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen.

Tabel 3: Huidige woningvoorraad naar eigendom en bouwvorm in 2012 in Wijchen

	Naar eigendom in %			Naar bouwvorm in %	
	Koop	Particuliere verhuur	Sociale verhuur	Eengezins	Meergezins
Aandeel woningen	71,7	2,1	26,2	86,2	13,8

Bron: CFV (2012), Bewerking Stec Groep (2015).

Wijchen heeft in totaal 8 wijken (inclusief buitengebied). In tabel 4 is te zien hoe de woningvoorraad is verdeeld over de verschillende wijken in Wijchen. Zo'n 87% valt binnen de kern Wijchen. Van de voorraad staat circa 13% in dorpen rondom Wijchen of in het buitengebied. Deze verdeling is vanzelfsprekend gelijk aan de verdeling van de huishoudens over de wijken van de gemeente.

Tabel 4: Woningvoorraad Wijchen per wijk in 2013

Wijk	Woningvoorraad	
	Aantal	Aandeel
Wijchen kern	14.995	87%
Wijchen buitengebied	415	2%
Balgoij	250	1%
Batenburg	275	2%
Bergharen	710	4%
Hernen	335	2%
Leur	55	0%
Niftrik	150	1%
Totaal	17.185	100%

Bron: CBS wijken en buurten (2013), bewerking Stec Groep. Afgrond op 5-tallen.

In tabel 5 is het aanbod aan koopwoningen te zien per prijs categorie. De onderstaande prijs categorieën worden voor de woningmarkt zowel door de Stadsregio Arnhem Nijmegen als de provincie Gelderland gebruikt³. Binnen de te koop staande woningen valt op dat er veel woningen in de hoogste prijs categorie, woningen van €265.000 en meer, vallen. Wanneer we kijken naar het aantal verkochte woningen dan zien we dat woningen in de laagste prijs categorie, onder de €170.000, het beeld overheersen. De gemiddelde woningwaarde van de totale woningvoorraad in de gemeente Wijchen is € 246.000 (CBS).

Tabel 5: Aanbod en verkochte koopwoningen per 1 mei 2015

	Te koop	Verkocht (mei 2014 – mei 2015)	Verhouding te koop / verkocht
< €170.000	87	128	68%
€ 170.000 – € 215.000	107	88	122%
€ 215.000 – € 265.000	83	64	130%
> € 265.000	280	91	308%
Totaal	557	371	150%

Bron: Funda.nl, Bewerking Stec Groep (2015).

² CBS, 2014.

³ Woonagenda en woningmarktonderzoek Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2014.

2.4 Woningbehoefte komende 10 jaar ligt gemiddeld op 85 woningen per jaar

In Wijchen is de additionele woningbehoefte zo'n 845 woningen in de periode 2015-2025

De komende 10 jaar verwachten we dat er 845 huishoudens bij komen in de gemeente Wijchen. Per jaar zal de gemeente Wijchen dus met zo'n 85 huishoudens toenemen. Binnen- (en buiten)landse migratie is hierin meegenomen⁴.

Om meer grip te krijgen op de kwalitatieve kant van de marktvraag maken we onderscheid naar de samenstelling van de huishoudensgroei. Daaruit blijkt:

- De grootste absolute groei zit in het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Deze groep groeit met zo'n 1.280 huishoudens in de periode 2015-2025.
- Ook het aantal alleenstaanden en stellen in de leeftijdscategorie van 55 - 75 jaar groeit relatief sterk met zo'n 490 huishoudens in de periode 2015-2025.
- Het aantal gezinnen en huishoudens jonger dan 55 jaar neemt af in de periode 2015-2025 met 460 huishoudens.

Tabel 6: Uitsplitsing huishoudensontwikkeling naar type huishouden in gemeente Wijchen

Doelgroep	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2015-2025
Alleenstaand <25 jaar	120	105	-15
Alleenstaand 25-35 jaar	530	420	-110
Stellen <35 jaar	660	490	-170
(1-Ouder) gezinnen	6.760	6.300	-460
Alleenstaand & stellen 35-55 jaar	2.105	1.950	-155
Alleenstaand & stellen 55-75 jaar	4.915	5.405	490
Alleenstaand & stellen 75 jaar e.o.	1.985	3.265	1.280
Overige huishoudens	60	45	-15
Totale additionele woningbehoefte 2015 - 2015	17.135	17.980	845

Bron: ABF-research (2014). Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

Tekort aan woningen in harde plannen in Wijchen voor de periode 2015 – 2025 bedraagt 512

In de tabel hierna confronteren we voor de gemeente Wijchen de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de harde plancapaciteit in de periode 2015 - 2025, de bestemmingsplanperiode in de gemeente Wijchen. Deze confrontatie met de harde plancapaciteit geeft een tekort weer in de gemeente Wijchen van 512 woningen.

Tabel 7: Confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in Wijchen

Gemeente	Gemeente Wijchen
Totale harde plancapaciteit gebied	(323 + 10*)
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei	845
Resultaat	512 tekort

Bron: Gemeente Wijchen (2014), bewerking Stec Groep (2015). Plancapaciteit is afgerond op 5-tallen. * Overige toevoegingen.

Kwalitatieve additionele woningbehoefte: 455 koop, 515 grondgebonden en 280 in uitbreidingswijken

Op basis van de prognose voor de huishoudensgroei en de woonvoorkeuren van huishoudens uit WoON2012, hét landelijke wooneisen en woonwensenonderzoek, trekken we de volgende conclusies:

- 54% van de verhuiscandidate huishoudens in de gemeente Wijchen heeft een voorkeur voor een koopwoning. Wanneer we dit vertalen naar de additionele behoefte (totaal 845) betekent dit in de periode 2015 - 2025 een totale additionele behoefte van 455 koopwoningen in de gemeente Wijchen.
- 36% van de verhuiscandidate huishoudens in de gemeente Wijchen geeft de voorkeur aan een sociale huurwoning. In absolute aantallen gaat het om een additionele behoefte van 305 woningen voor de periode 2015 - 2025.

⁴ In de prognose wordt al rekening gehouden met het migratiesaldo voor Wijchen. In de huishoudensgroei is dus al het saldo van vertrek en vestiging ingecalculleerd.

- 10% van de verhuiscapaciteit in de gemeente Wijchen geeft de voorkeur aan een vrijesectorhuurwoning. In absolute aantallen gaat het dan om een additionele behoefte 85 woningen voor de periode 2015 - 2025.
- 61% van de verhuiscapaciteit heeft voorkeur voor een grondgebonden woning. Dit betekent dat er een additionele behoefte bestaat voor 515 grondgebonden woningen in Wijchen.
- 66% van de verhuiscapaciteit heeft voorkeur voor een bouwlocatie in het bestaand stedelijk gebied.
- 33% van de verhuiscapaciteit heeft een voorkeur voor nieuwbouw aan de rand van de kern of in een geheel nieuwe woonwijk. Dit komt neer op een additionele behoefte van 280 woningen.

Omdat we geen gebruik kunnen maken van uw WOZ-bestand, kunnen we niet exact de kwalitatieve behoefte inschatten. Doorgaans kijken we vanuit de bestaande voorraad, op basis van de gegevens die we uit het WOZ-bestand halen, naar de additionele behoefte. En maken we daardoor een sterkere koppeling tussen de bestaande woningvoorraad, de veranderende samenstelling van de bevolking (huishoudens) en toekomstige woningvoorraad.

Afweging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad

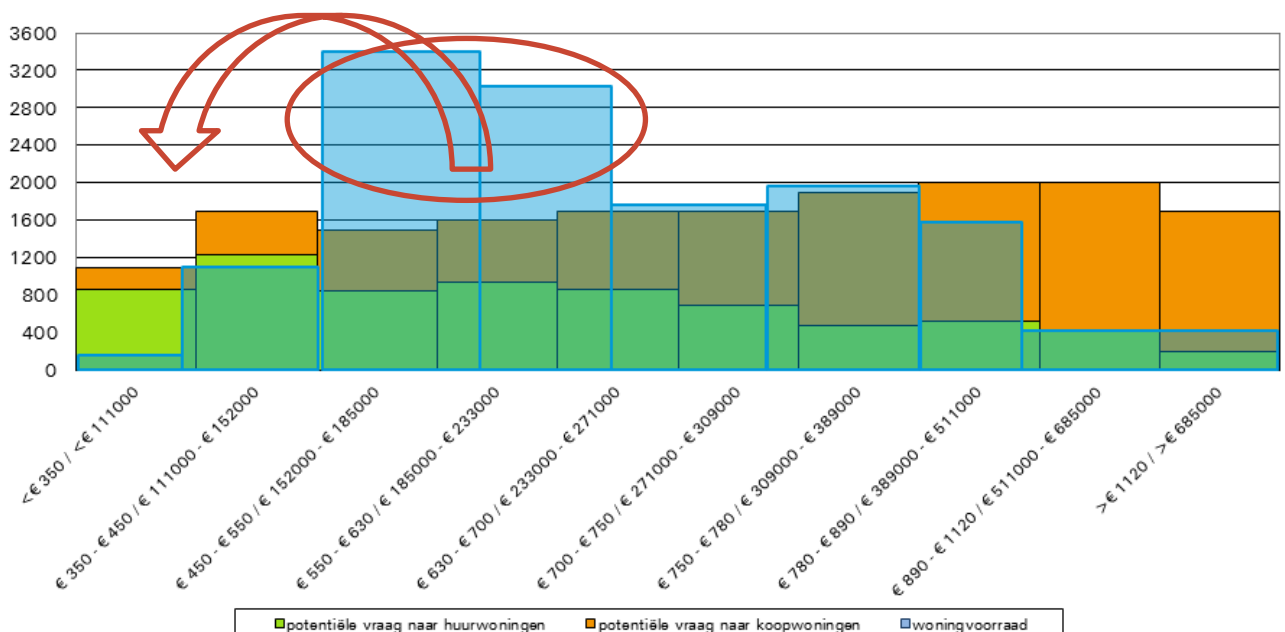
De Ladder vraagt ook om een sterke kwalitatieve afweging van uw project ten opzichte van de bestaande voorraad. Uitgangspunt hierbij is denken als 'langetermijnbelegger'. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Daarmee vormt het toekomstperspectief van de al bestaande 'portefeuille' in de gemeente Wijchen mede de basis voor de afweging van uw project. Denken als een belegger, noemen we dat.

Het draait in feite om twee vragen:

- De Ladder vraagt van u een sterke onderbouwing van nut en noodzaak van nieuwbouw ten opzichte van uw bestaande wijken, woningen en gebieden. Wat is zo gezien de marktruimte voor uw project en voor uw projectenportefeuille als geheel?
- Welke typen producten, plekken, milieus en productmarktcombinaties versterken de gemeente Wijchen maximaal? De nieuwbouw die u toevoegt moet kwaliteit toevoegen aan 'het portfolio' dat er al is.

We hebben als bureau een marktruimtemodel ontwikkeld (zie onderstaande box) en deze methodiek toegepast op Wijchen op basis van openbare informatie. Het is een momentopname anno nu en houdt geen rekening met de huishoudensgroei. De belangrijkste conclusie is dat er potentiële marktruimte is voor dure woningen in de gemeente Wijchen en dat er teveel woningen in het middensegment zijn.

Figuur 2: Marktruimtemodel gemeente Wijchen



UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Wijchen ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van CFV, 2013 en woningvoorraad: CBS (2015). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Wijchen (bron: CBS). De groene balken geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning en de oranje voor de koop. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van de geldende koop- en huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past (zie rode cirkel en pijl). Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

2.5 Marktregio bestaat uit de gemeente Wijchen

Bij de bepaling van de marktvraag, en daarvan afgeleid de actuele regionale behoefte aan de projecten, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Zo'n tweederde van de mensen in Nederland verplaatst of zoekt binnen de eigen gemeente⁵. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk in aantal af naarmate de afstand toeneemt (bron: CBS 2012). Deze binnenlandse migratie zit, naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagraming.

Voor Wijchen geldt dat het migratiesaldo de afgelopen jaren steeds positief is geweest. Dat betekent dat er meer mensen zich in Wijchen vestigen dan dat er vertrekken.

Tabel 8: Verhuisde personen binnen, van en naar gemeente Wijchen 2009 - 2013

Gemeente	In migratie	% van totaal	Uit migratie	% van totaal
1. Nijmegen	2.334	17%	751	6%
2. Beuningen	496	4%	344	3%
3. Grave	247	2%	232	2%
4. Heumen	233	2%	160	1%
5. Arnhem	186	1%	109	1%
Binnen Wijchen	6.867	51%	6.867	54%
Rest Nederland	3.090	23%	4.339	34%
Totaal	13.453	100%	12.802	100%
Gemiddeld per jaar	2.691		2.560	

We merken op dat de verhuizingen zijn geregistreerd op basis van aantallen personen, het geeft een eerste beeld, maar is niet één op één te vertalen naar het aantal huishoudens.

We nemen Wijchen als gemeente als marktregio in deze analyse omdat:

- In de Primos prognoses de migratiecijfers zijn verwerkt en daarmee ook het stukje regionale behoefte is meegenomen.
- En omdat in de regio geen overaanbod aan harde plancapaciteit bestaat. Dit blijkt uit de data die we van u ontvingen.

⁵ CBS (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisaafstand.

- En omdat u in de subregio bestuurlijke afspraken heeft gemaakt dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- En omdat de verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM⁶ geeft aan dat 85% van kopers van een nieuwbouwwoning in Wijchen, uit Wijchen zelf komt. 6% komt uit Nijmegen.

2.6 Conclusies Ladder trede 1: ruimte voor 512 woningen tot 2025

In de periode 2015 - 2025 is er binnen de gemeente Wijchen sprake van een groei van 845 huishoudens. Dit betekent dat er in de periode 2015 - 2025 sprake is van een additionele woningbehoefte van 845 woningen. De huidige harde plancapaciteit binnen de gemeente Wijchen bedraagt 333 (=323+10) woningen. Hiermee is er nog ruimte voor 512 woningen in harde plannen.

Op basis van bestuurlijke afspraken voor de regio Nijmegen en omstreken, resteert er voor de periode 2015 tot 2025 voor de gemeente Wijchen nog een additionele woningbehoefte van 668 woningen. Dit is gebaseerd op de restantcapaciteit per 1-1-2014 van 734 stuks en realisatie in 2014 van 66 woningen. Dit sluit niet aan bij de actuele additionele behoefte die wij constateren.

Zoals we in het begin van dit hoofdstuk aangaven zijn bestuurlijke afspraken op zich geen onderbouwing voor de Ladder. Uw afsprakenkader is ingestoken op aantallen, minder op kwaliteiten en heeft als uitgangspunt dat de plancapaciteit in de regio wordt teruggebracht tot het niveau van de verwachte huishoudenstoename. Dat is positief en daarmee is het van belang om steeds van de actuele behoefte raming uit te gaan. En die regelmatig te actualiseren. Ook omdat de provincie aangeeft dat zij met een reactieve aanwijzing komt als de gemeente zich niet houdt aan de afspraken.

Daarbij is vanuit de Ladder ook het moment waarop het bestemmingsplan in procedure gaat relevant. Op dat moment moet de actuele behoefte onderbouwd worden met data en/of analyses die niet ouder zijn dan 2 jaar.

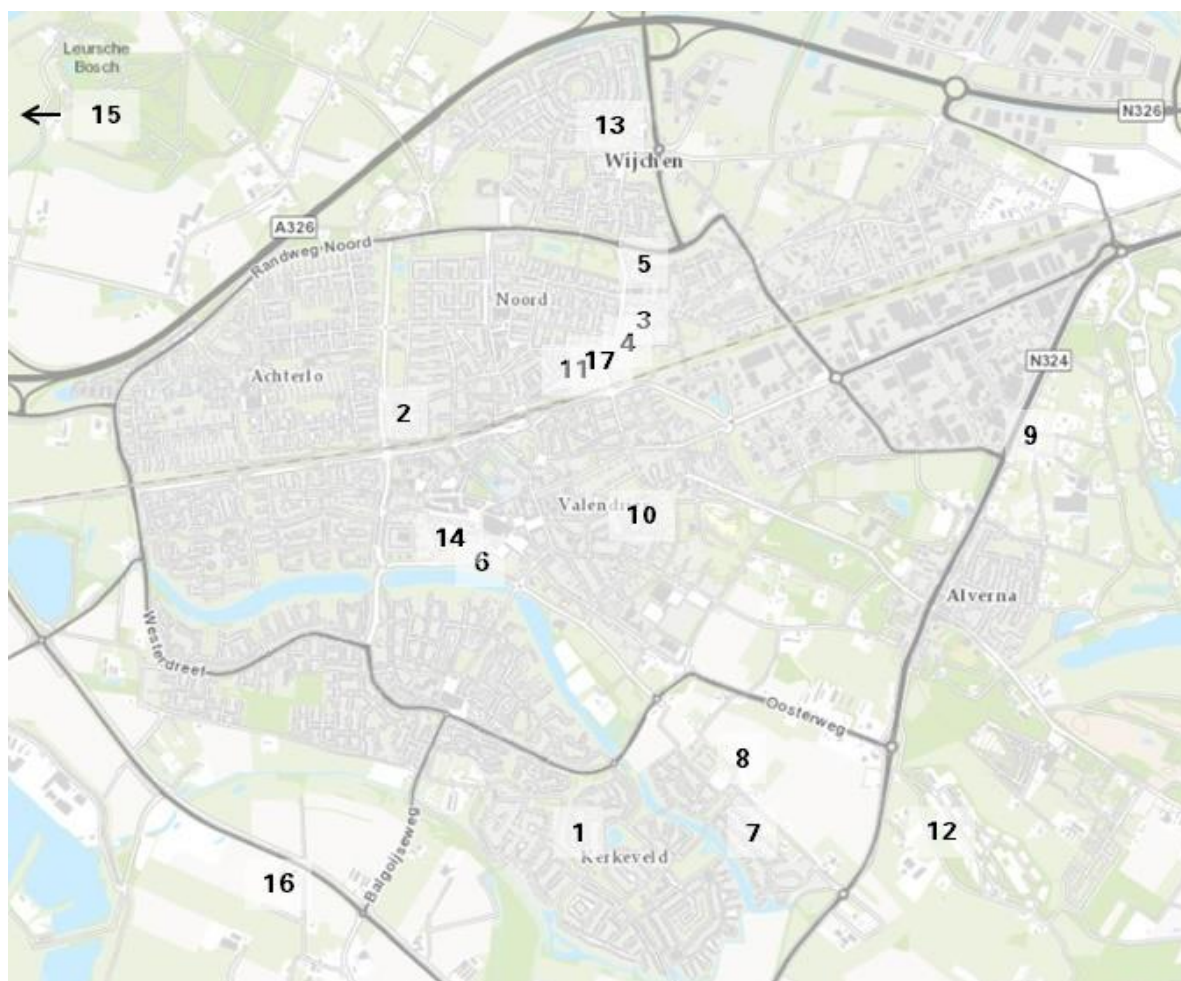
⁶ De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

3 Woningbouwplannen in Wijchen

3.1 In Wijchen ruim 20 plannen voor 1.292 woningen

We hebben de bekende plannen voor woningbouw in Wijchen doorgenomen. Deze hebben we opgenomen in tabellen 9 en 10 en figuur 3.

Figuur 3: Locaties harde en zachte projecten/plannen in Wijchen



Bron: gemeente Wijchen, bewerking Stec Groep 2015.

In totaal gaat het om ruim 20 plannen voor 1.292 woningen (gebaseerd op gegevens van gemeente Wijchen, plancapaciteit per 1-1-2015, inclusief in aanbouw). Deze plannen zijn echter niet allemaal hard. De plannen voor 333 woningen (323 + 10 overige toevoegingen) hebben een onherroepelijke bestemmingsplanstatus. Van de overige plannen is de status nog 'zacht' te noemen. De plannen zijn opgedeeld naar harde plannen (zie tabel 9) en zachte plannen (tabel 10). Uitgaande van een additionele behoefte aan 845 woningen voor de periode 2015 – 2025, zien wij een tekort aan harde plannen in de gemeente Wijchen van 512 woningen. Hiermee is er ruimte om zachte plannen aan de harde planvoorraad toe te voegen, door bestemmingsplannen vast te laten stellen door de Raad.

3.2 Harde plancapaciteit voor 333 (323 +10 overig) woningen in 14 verschillende plannen

De harde plancapaciteit en de looptijden van de verschillende bestemmingsplannen zijn in de onderstaande tabel samengevat. In 4 plannen heeft de gemeente een actieve rol. De overige plannen zijn voor rekening en risico van ontwikkelaars.

Tabel 9: Harde plannen in gemeente Wijchen

Project	Looptijd BP	Aantallen woningen nog mogelijk (en als % totale omvang plan)	Gemeentelijk project of derde partijen, al dan niet een SOK
1. De Gamert/De Meren	2012 - 2022	28 (97%)	Ontwikkelaar
2. Klapstraat fase 2	2014 - 2024	76 (100%)	Gemeente / Talis
3. Tuin van Woezik fase 1b, veld d	2014 - 2024	19 (100%)	Gemeente
4. Tuin van Woezik, fase 2, veld a	2014 - 2024	28 (100%)	Gemeente
5. Waalborg	2013 - 2023	7 (100%)	Ontwikkelaar
6. Huurlingsedam fase 1a	2011 - 2021	1 (100%)	Ontwikkelaar
7. Huurlingsedam fase 1 b/c	2011 - 2021	20 (39%)	Ontwikkelaar
8. Buitenplaats Alverna	2011 - 2021	3 (100%)	Ontwikkelaar
9. MOB-complex	2011 - 2021	24 (100%)	Ontwikkelaar
10. Beuningsesteeg	2014 - 2024	25 (100%)	Ontwikkelaar
11. Don Emanuel/Khalot	2015 - 2025	42 (100%)	Ontwikkelaar
12. Hoge Rot fase 2	2014 - 2024	40 (80%)	Ontwikkelaar
13. Balgoij Hoefeweg 13	2014 - 2024	10 (100%)	Gemeente
Kleinschalig overig	Divers	10 (Divers)	Divers
Totaal hard		333 (89% exclusief kleinschalig overig)	

Bron: Gemeente Wijchen, bewerking Stec Groep 2015.

De totale harde plancapaciteit bedraagt 323 + 10 woningen en rekening houdend met de verschillende looptijden van de plannen komt dit neer op een gemiddelde toevoeging van circa 35 woningen per jaar tot 2025.

3.3 Zachte plancapaciteit: 959 woningen met 73% in Huurlingsedam

Naast de harde plannen, zijn er ook veel plannen waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. De totale omvang van deze zachte projecten is groot en Huurlingsedam is daarvan veruit het grootste project. Het is van belang om zorgvuldig te zien waar optimalisaties te behalen zijn, risico's verkleind kunnen worden, welke fasering slim is en welke passende mogelijkheden er zijn om aantallen woningen naar beneden bij te stellen.

Tabel 10: Zachte plannen in gemeente Wijchen

Project	Planstatus	Binnen of buiten BSG	Aantallen en typen woningen	Gemeentelijk project of derde partijen, al dan niet een SOK
14. Oostflank	In 2007 is het Masterplan opgesteld en vastgesteld door de Raad. Het totale plan bestaat uit 3 fasen (3 pleinen). De provincie heeft gereageerd op het bestemmingsplan met zienswijze.	Dit is een binnenstedelijke locatie. Een kans om het centrum van Wijchen te verbeteren.	159, waarvan 140 appartementen en 19 grondgebonden (en daarnaast 28 zorgeenheden). Waarschijnlijk een deel vrijesectorhuur.	In 2013 is er een intentieovereenkomst met Klok getekend., nu in de eindfase om SOK te tekenen.
15. Huurlingsedam (HD) 2 en 3	Het masterplan voor HD is in 2006 vastgesteld door de raad. Het eerste deel van de wijk is gereed (450 woningen). Er is een uitwerkingsbevoegdheid voor dit plan. Onderdeel 2 & 3 bestaat uit 10 fasen, die min of meer (ook financieel) verbonden zijn. Het concept bestemmingsplan voor de eerste fasen (1 & 2) maakt circa 150 woningen mogelijk.	Aan de rand van de kern, wel kan dit eenvoudig aansluiten op de kern en het stedelijk gebied 'afronden'.	700, waarvan 650 regulier en 50 individueel.	SOK met VOF (Van Wijnen, Hendriks, Janssen en Spanjaard).
16. Acaciastraat	Het bestemmingsplan is in ontwikkeling. RVG wil 12 woningen mogelijk maken op deze locatie, waardoor de binnenplanse wijziging niet voldoet (max 10 woningen) en er een planherziening noodzakelijk is.	Binnenstedelijk: voorheen was het een noodwinkel, nu braakliggend.	12 grondgebonden woningen.	RVG is eigenaar van de grond. Er is een SOK.
17. Kraanvogelstraat 7	Nu nog alleen planontwikkeling. Er is in voorgaande jaren WVG-gevestigd, maar dit is vervallen. Het bouwplan ligt klaar om als afwijkingsbesluit in proces gebracht te worden.	Binnen bestaand stedelijk gebied: een herstructurering van een kleinschalige bedrijvenlocatie.	18 appartementen.	Er is geen overeenkomst.
Kleinschalige plannen	Divers.	Divers.	70	Divers.
Totaal zacht			959	

Bron: Gemeente Wijchen, bewerking Stec Groep 2015

3.4 Actuele marktbehoefte volgens trede 1: bedraagt 512 woningen

Zoals ook al aangegeven in het vorige hoofdstuk bedraagt de actuele marktbehoefte in Wijchen 512 woningen tot 2025. Dit betekent dat u zachte plannen om kunt zetten naar harde plannen voor zover ze passen binnen de geconstateerde behoefte. Dat is kwantitatief voor de komende 10 jaar 512 woningen en om kwalitatieve uitspraken te doen moet de analyse desgewenst verder verdiept worden.

Tabel 11: Confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in gemeente Wijchen

Periode 2015-2025	Wijchen ⁷
Plan capaciteit	323 + 10**
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei	845
Resultaat	512 tekort

Bron: gemeente Wijchen (2014), Concept risico-analyse wobo projecten. Bewerking Stec Groep (2015). * afgerond op 5-tallen ** overige toevoegingen.

3.5 Bestaand stedelijk gebied volgens trede 2: 189 woningen zachte plannen

Van alle zachte plannen die u in Wijchen heeft, is Huurlingsedam als buiten bestaand stedelijk gebied te beschouwen. Het gaat om 700 woningen. De overige plannen liggen duidelijk binnen het bestaande stedelijke gebied en zijn herstructurering, transformatie en/of invulling van lege plekken. We rekenen hier de kleinschalige plannen (70 woningen) niet mee. Van deze 189 woningen zijn slechts 31 woningen grondgebonden, terwijl het gros van de verhuisgeneigde huishoudens (61%, zie onderdeel 2.4) behoefte heeft aan een grondgebonden woning. In totaal moeten er 315 van de 512 woningen grondgebonden worden gerealiseerd. Het aantal appartementen in zachte binnenstedelijke plannen past overigens prima binnen de behoefte van circa 200 appartementen.

Naast de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied waarvoor zachte plan capaciteit is (de genoemde 189 woningen), is voor de Ladder ook van belang om locaties en panden te betrekken die al langer leeg staan of binnen afzienbare tijd leegkomen en kansrijk zijn voor woningbouw. We raden u aan om zelf hiervoor een overzicht en afwegingskader op te stellen. Zo heeft u uw huiswerk op orde en kunt u dit gebruiken in de onderbouwingen van nieuwe bestemmingsplannen.

3.6 Resterende behoefte: 323 woningen uitleglocatie (Huurlingsedam en/of kleinschalige initiatieven)

Op basis van alle voorgaande analyses ontstaat het beeld dat er nog ruimte is om zeker 323 woningen toe te voegen binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Als u geen andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied heeft (zie ons advies bij 3.5), naast de genoemde zachte plannen in tabel 10, dan kunt u dit aantal toerekenen aan Huurlingsedam of kleinschalige initiatieven. Daarnaast denken wij dat de behoefte aan grondgebonden woningen groter is dan voorzien in de harde plannen en in de zachte plannen die in bestaand stedelijk gebied liggen. Daarom denken wij dat er voldoende onderbouwing mogelijk is om Huurlingsedam of enkele kleinschalige initiatieven voor minimaal 323 woningen (mits voornamelijk grondgebonden) mee te nemen in de planning.

⁷ Uitsluitend plannen met een harde planstatus in de periode 2015 - 2025 zoals weergegeven in het conceptdocument van de gemeente Wijchen.

3.7 Risicovolle plannen vanuit de Ladder: Huurlingsedam gedeeltelijk

Met ons bovenstaande advies geven wij al aan dat het belangrijkste risicovolle plan vanuit de Ladder Huurlingsedam is. In de onderstaande tabel geven we naast dit plan ook een aantal relevante adviezen voor de andere plannen. Die hebben niet zozeer te maken met de Ladder, maar zijn gebaseerd op de gesprekken met de verschillende projectleiders.

Tabel 12: Risico's en aanbevelingen plannen Wijchen

Bouwplan	Risico	Aanbeveling
Huurlingsedam	Het is een groot plan, circa 700 woningen. Als dit plan geheel wordt vastgesteld, wordt de harde plancapaciteit groter dan de behoefte en is er sprake van een overschot. De hoge kosten voor de realisatie van de eerste deelplannen moeten terugverdiend worden zodat de ontwikkelaar vooral zal aansturen op focus op realisatie van zoveel mogelijk extra deelplannen.	Knip het bestemmingsplan op in minimaal 2 delen. Voor 323 woningen is onderbouwing te geven. Zorg voor sense of urgency, ook bij de ontwikkelaar. Creëer voorzienbaarheid. Probeer als gemeente de risico's te verkleinen door geen garanties af te geven over de planologische haalbaarheid. Maak de extra fasen kleiner en flexibeler, zodat tijdig bijgestuurd kan worden, zeker ivm de lange doorlooptijd.
Kraanvogelstraat	De kwaliteitsimpuls weegt niet op tegen de verwachte financiële resultaten.	Afvoeren als woningbouwlocatie op de korte termijn. Kijken of hier herstructurering voor een andere functie kan plaatsvinden.
Oostflank	Het betreft veel appartementen (140 stuks) maar wel op een binnenstedelijke en kwalitatief goede locatie. De verwachting is dat de provincie met een reactieve aanwijzing zal reageren als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.	Hiervoor sterk inspelen op het kwalitatieve segment. Versterking van de structuur en uitstraling van het centrum van Wijchen.

Bron: gemeente Wijchen (2015), bewerking Stec Groep 2015.

4 Strategische aanbevelingen

4.1 Integreer de Ladder in uw beleid en denk na over ruimte voor toekomstige plannen

De Ladder voor Wijchen

In onderstaande tabel geven we aan hoe de Ladder voor Wijchen uitpakt, in eerste instantie is dit nog sterk kwantitatief vanwege een aantal ontbrekende data.

Totale huishoudenstoename voor de periode 2015-2025 bedraagt 845.

Harde plancapaciteit tot 2025 bedraagt 333 woningen, 323 + 10 overige toevoegingen.

Actuele regionale behoefte volgens trede 1: 512 (=845 – 333).

Zachte plancapaciteit in totaal 959 woningen.

Waarvan 189 woningen in bestaand stedelijk gebied liggen.

Geen mogelijkheden (bekend) in het overige bestaand stedelijk gebied.

Volgens trede 2 zijn hiermee de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied 189 woningen.

En resteert een behoefte van circa 323 woningen voor andere locaties.

Hanteer in uw woningbouwbeleid en -programming de Ladder en integreer de principes van de Ladder

In uw woningbouwbeleid is het slim om te voldoen aan de Ladder. Wanneer u niet voldoet, loopt u het risico dat bestemmingsplannen stranden of flinke vertraging oplopen. Het is belangrijk dat u goed stuurt op het voorkomen van overcapaciteit. Het andere aspect van de Ladder: het verbeteren van de ruimtelijke ordening van Nederland is ook van belang voor uw beleid. Door te redeneren vanuit de bestaande stedelijke structuur, versterkt u uw woningmarkt, voegt u toe waar echt behoefte aan is, verbetert u de kwaliteiten in de bestaande wijken en creëert u nieuwe spannende plekken binnen de kernen, waardoor vraag naar bestaande voorzieningen op peil blijft.

Zorg voor ruimte in uw plancapaciteit zodat u kunt inspelen op marktconforme plannen die nu nog niet in beeld zijn

Belangrijke aandachtspunten in uw nieuwbouwbeleid: In hoeverre wilt u nu 100% programmeren ten opzichte van de verwachte behoefte? Wilt u zich helemaal vastleggen en inperken in uw mogelijkheden? Door 100% van de verwachte behoefte al te voldoen met harde plancapaciteit, kunt u mogelijk goede initiatieven en plannen voor plekken die in de toekomst vrijkomen niet meer faciliteren en daar 'Ladderruimte' voor hebben. Dat betekent dat u nu moet sturen op plancapaciteit die óf perfect voldoet aan de kansen die voorbij komen óf stuurt op het terugbrengen van de plancapaciteit naar 70 – 80% van de verwachte behoefte.

4.2 Denk nu ook na over slimme stappen t.a.v. voorzienbaarheid

Als deprogrammeren/kiezen bij veel projecten een oplossing is – dit moet blijken uit financial engineering/marktonderzoek – dan moet de gemeente voorzienbaarheid gaan organiseren. Een woonvisie gericht op het deprogrammeren van harde plannen kan hiervan onderdeel zijn. Door deze zorgvuldige lijn van voorzienbaarheid te creëren, kan het risico op planschade namelijk worden geminimaliseerd.

In gemeentelijk beleid (woonvisie, structuurvisie, et cetera) moet aandacht komen voor het overaanbod aan plannen en de stappen die genomen moeten worden om dit te reduceren. Er worden nog geen keuzes gemaakt in de visie tussen plekken. Ook komt niet duidelijk naar voren welke nieuwbouwlocaties nu als kansrijk, kansarm en kansloos worden bestempeld naar de toekomst. Daarnaast ontbreekt het aan een duidelijk (markttechnisch) afwegingskader, waarlangs het overaanbod aan plannen gelegd kan worden en kan worden bepaald welke plannen door kunnen en waar een streep door moet.

De woonvisie, aangevuld met een keuzedocument (selectie op basis van indicatoren), is belangrijk in het kader van het voorkomen van planschade bij de noodzakelijke deprogrammeringsoperatie. Cruciaal ter vermindering van planschade bij het deprogrammeren is namelijk het creëren van risicoaanvaarding ('stilzitten') en voorzienbaarheid. Eenvoudig gezegd: kon de betrokken eigenaar van de ontwikkelingsrechten herbestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen?

Hiervoor is gemeentelijk beleid (woonvisie) met aanvullend keuzedocument, waarin de concrete stappen staan over het wegbestemmen of 'ontstemmen' van locaties, een eerste cruciale basisstap. Het moet voor betrokken actoren helder zijn waar dit allemaal kan gebeuren en binnen welke termijn (een jaar is een goed uitgangspunt).

In de context van bovenstaande stellen we daarnaast voor dat de gemeente, of beter zelfs op regioniveau, de wenselijkheid en mogelijkheden verkent van een regionaal planschaderisicofonds, waarmee de risico's op publiekrechtelijke planschade en/of privaatrechtelijke planschadeclaims gezamenlijk kunnen worden gedeeld. De drempel voor een individuele gemeente om plannen daadwerkelijk te schrappen kan zo worden weggenomen. Regio's als Parkstad Limburg werken nu ook aan zo'n regionaal planschaderisicofonds, samen met de provincie.

Door het creëren van voorzienbaarheid voorkomt u dat rechten eeuwigdurend zijn en daarmee waardevolle ontwikkeling op andere locaties frustreren doordat er overaanbod aan plannen is. Zeker met de naderende huishoudenskrimp vanaf 2025 a 2030 is het noodzakelijk om de plancapaciteit meer te laten aansluiten op de verwachte behoefte.