



Gemeente Olst-Wijhe



Woningbehoefteonderzoek nieuwbouwlocaties

Definitief

18 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 18 oktober 2017

TITEL Woningbehoefteonderzoek nieuwbouwlocaties

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Olst-Wijhe

AUTEUR(S) Gerald Wiebing
Koen van der Most

PROJECTNUMMER 1773.101/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Drie locaties in Olst en Wijhe	2
2.1	Kernen Olst en Wijhe	3
2.2	Locatie Noorder Koeslag, Wijhe	3
2.3	Locatie Zonnekamp-Oost, Olst	4
2.4	Locatie Aberson-terrein, Olst	4
2.5	Conclusie	5
3	Behoefteonderzoek	5
3.1	Kwantitatieve woningbehoefte: 421 à 515 woningen	5
3.2	Kwalitatieve woningbehoefte	7
3.3	Behoefte aan Nul-op-de-meter woningen	10
4	Concurrentie	11
5	Woningbouwprogramma	12
5.1	Noorder Koeslag, Wijhe	12
5.2	Zonnekamp-Oost, Olst	13
5.3	Aberson-terrein, Olst	13
5.4	Schoollocaties, Olst	13
5.5	Fasering	14

1 Inleiding

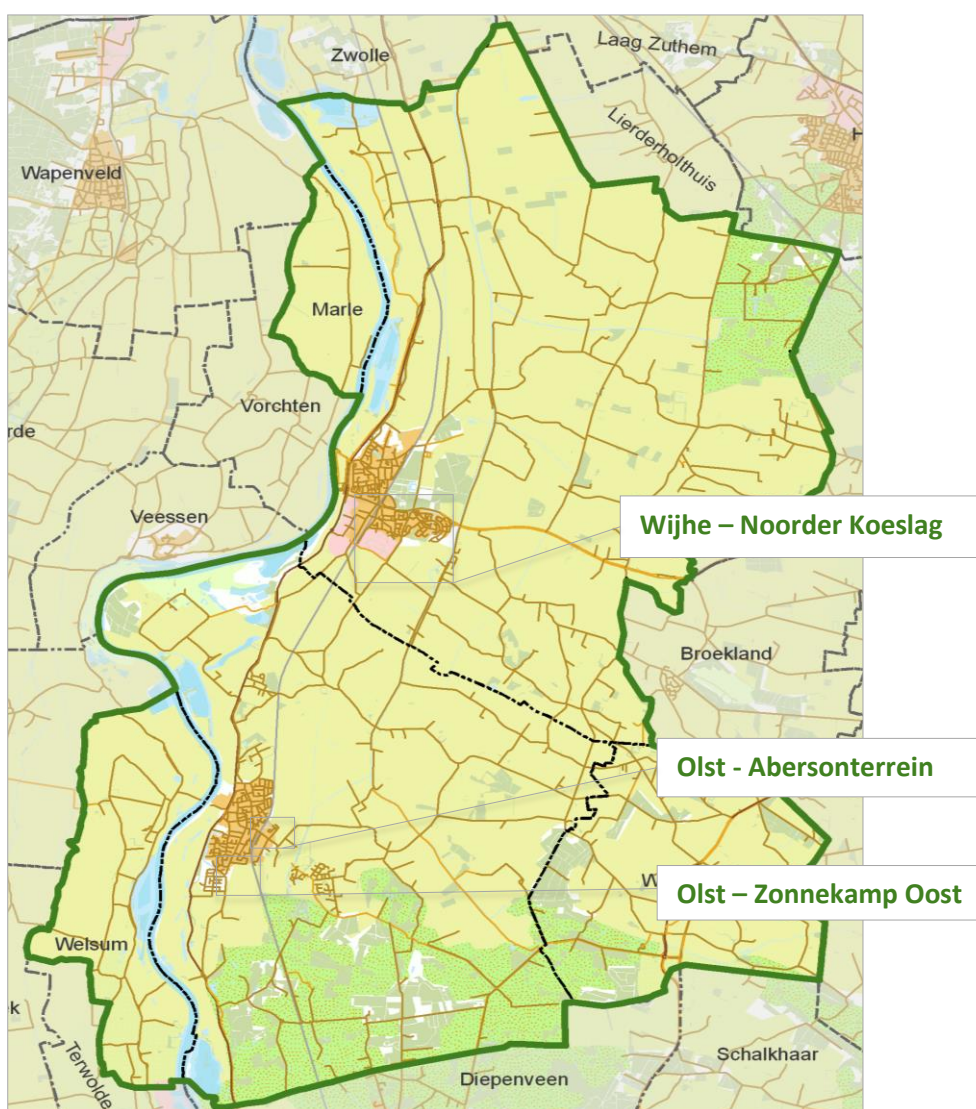
Na een aantal jaren van crisis zit de woningmarkt in de gemeente Olst-Wijhe weer in de lift. Woningprijzen stijgen en ook het aantal transacties neemt sterk toe. De groei is ook te zien in de nieuwbouw. Het aantal opgeleverde woningen neemt toe en het aantal initiatieven voor nieuwe woningbouwplannen groeit. Deze ontwikkelingen zijn uiteraard een positief signaal. Het geeft namelijk aan dat de gemeente Olst-Wijhe een aantrekkelijke woonlocatie is en waar ontwikkelaars kansen zien. De gemeente wil in dit kader een analyse van de woningbehoefte die zich specifiek richt op een drietal woningbouwlocaties:

- **Noorder Koeslag (Wijhe).** Deze locatie biedt ruimte voor nog 90 woningen. Voor deze woningen moet nog een kwalitatief woningbouwprogramma worden vastgelegd.
- **Zonnekamp Oost (Olst).** De gemeente heeft de ambitie om hier nul-op-de-meter woningen te realiseren, mogelijk via een prijsvraag richting ontwikkelaars. Voordat dit in gang gezet kan worden, is het eerst zaak om te meten of er behoefte aan dit marktsegment is. In totaal kunnen hier nog 60 woningen gebouwd worden.
- **Aberson-terrein (Olst).** Op deze locatie is er ruimte om ongeveer 60 woningen te realiseren. De gemeente wil graag weten in welke mate de ontwikkeling van deze locatie zich verhoudt tot de ontwikkeling van Zonnekamp-Oost.

Voor alle drie de locaties is er behoefte om meer zicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Naast de locaties komen er in de komende jaren eveneens een aantal schoollocaties vrij voor nieuwe functies, bijvoorbeeld wonen. De gemeente wil weten hoe om te gaan met de ontwikkeling van deze locaties. Welk indicatief woningbouwprogramma is wenselijk en hoe om te gaan met de fasering.

2 Drie locaties in Olst en Wijhe

De drie locaties liggen in de kernen Olst en Wijhe, dit zijn de twee grote kernen in de gemeente Olst-Wijhe. Het zijn alle drie goed gelegen locaties. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost zijn beide al in ontwikkeling. Het karakter van de wijken staat. Noorder Koeslag kenmerkt zich als groene gezinswijk en Zonnekamp-Oost als milieuvriendelijke wijk. Beide wijken zijn goed ontsloten. Voor het Aberson-terrein geldt dat de hele locatie nog ontwikkeld moet worden. Het Aberson-terrein heeft als voordeel de centrale ligging. De ontsluiting van het Aberson terrein behoeft nog wel aandacht, die is nog niet afgestemd op een woonbuurt van 60 woningen. Alle locaties profiteren van de aanwezige kwaliteit van de kernen Olst en Wijhe.



Kernen Olst en Wijhe

Olst en Wijhe zijn gelegen in het fraaie rivierlandschap van de IJssel met haar uiterwaarden en het afwisselende Sallandse landschap met weiden, bossen en landgoederen. Beide kernen hebben een aantrekkelijk dorpshart met alle dagelijkse voorzieningen. In Wijhe staat bovendien de Capellenborg, een openbare school voor voortgezet onderwijs. Olst en Wijhe beschikken beide over een NS-station, waardoor er een goede OV-verbinding is met Zwolle en Deventer. De maximale reistijd vanuit Olst of Wijhe naar een van deze steden bedraagt 16 minuten (station tot station). Deze steden, met hun werkgelegenheid, onderwijsaanbod en stedelijke voorzieningen, liggen binnen 20km van Olst en Wijhe. Met de auto zijn zij binnen een 25 minuten bereikbaar. Voor veel huishoudens die op de stad georiënteerd zijn, maar graag buiten en rustig wonen hebben Olst en Wijhe veel te bieden. Wijhe heeft een sterke relatie met Zwolle en Olst heeft dat met Deventer.

De woonwijken in Olst en Wijhe zijn ruim en groen van opzet. Daar komt bij dat de woningprijzen, zeker op dit moment, lager liggen dan in deze steden. De prijs-kwaliteit verhouding in Olst en Wijhe is beter; je krijgt meer waar voor je geld. De afgelopen tijd is met name het verschil met Zwolle toegenomen door de sterk gespannen woningmarkt in Zwolle. Dit vergroot de aantrekkingskracht van Olst en Wijhe op met name gezinnen uit Zwolle en Deventer.

2.1 Locatie Noorder Koeslag, Wijhe

De wijk Noorder Koeslag ligt aan de zuidkant van Wijhe. De afstand tot het centrum van het dorp bedraagt ongeveer 1,5 km. Sportvelden en de Capellenborg liggen direct naast de wijk. De wijk ligt aan de ontsluitingsweg De Omloop. In Noorder Koeslag is de afgelopen jaren veel nieuwbouw gepleegd. De bouw van de laatste woningen van een nieuwbouwproject van 30 woningen wordt momenteel afgerond door een projectontwikkelaar. Daarnaast zijn bijna alle 20 kavels die de gemeente heeft aangeboden verkocht. Kenmerkend voor de wijk is de ruimte groene opzet en een gevarieerd woningaanbod: twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen aangevuld met vrijstaande woningen.



Gezien de ligging en opbouw van de wijk is Noorder Koeslag vooral aantrekkelijk voor gezinnen en jonge stellen die op zoek zijn naar een grotere woning, vaak een koopwoning. De wijk is dus vooral aantrekkelijk voor doorstromers of koopstarters (vaak jonge stellen) op de woningmarkt. Zij stromen door vanuit een koopwoning of een huurwoning en komen uit Wijhe zelf, maar zeker ook uit Zwolle. Voor senioren ligt de wijk te ver van het centrum met haar gezelligheid en voorzieningen. Noorder Koeslag is een typische gezinswijk die qua sfeer ook minder aansluit op de woonwensen van jonge - vaak alleenstaande - starters, die aan het begin van hun (woon)carrière staan. Voor hen biedt de wijk niet het meest gewenste woonmilieu.

In Noorder Koeslag is nog ruimte voor een woningbouwprogramma van maximaal 90 woningen.

2.2 Locatie Zonnekamp-Oost, Olst

De wijk Zonnekamp-Oost ligt aan de zuidkant van Olst. De afstand tot het centrum van het dorp bedraagt ongeveer 500 meter. In de afgelopen jaren zijn de eerste woningen in de wijk gebouwd, waarbij meer dan gemiddeld aandacht is besteed aan de energiezuinigheid van de woningen. Het gaat om twee-onder-een-kap woningen. Bijzondere ontwikkeling in Zonnekamp-Oost is het project Aardehuizen; een specifiek concept voor duurzaam en milieubewust bouwen en wonen. De aanwezigheid van de 23 aardehuizen geeft de wijk een bijzonder karakter en trekt veel belangstellenden.



Gezien de ligging van de wijk is Zonnekamp-Oost vooral aantrekkelijk voor gezinnen en jonge stellen die op zoek zijn naar grotere woning, vaak een koopwoning. De wijk is dus vooral aantrekkelijk voor doorstromers of koopstarters (vaak jonge stellen) op de woningmarkt. Zij stromen door vanuit een koopwoning of een huurwoning en komen uit Wijhe zelf, maar ook uit Deventer. Gezien de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Olst is de wijk ook aantrekkelijk voor senioren. Die zullen met name uit Olst zelf komen. De locatie is minder aantrekkelijk voor jonge - vaak alleenstaande - starters, die aan het begin van hun (woon)carrière staan. Voor hen biedt de wijk niet het meest gewenste woonmilieu.

In Zonnekamp-Oost is nog ruimte voor een woningbouwprogramma van maximaal 60 woningen. Uitgangspunt is een gefaseerde oplevering waarbij het in eerste instantie gaat om de ontwikkeling van een vlek met 28 woningen.

2.3 Locatie Aberson-terrein, Olst

Het Aberson-terrein ligt tegen het centrum van het dorp Olst. Het betreft de herontwikkeling van een oud fabrieksterrein (Aberson) en het direct omliggende terrein. De locatie heeft een centrale ligging. Het centrum van Olst ligt binnen 250 meter, evenals het NS-station. Aan twee zijden (de noord en oostkant) is vrij uitzicht over weilanden. Aangrenzend aan het Aberson-terrein ligt het woonzorgcentrum Het Averbergen. SallandWonen en Nikkels hebben het plan deze locatie in de komende jaren te herontwikkelen. Daarbinnen past ook het voornemen van SallandWonen om, na realisatie van de nieuwbouw op het Aberson-terrein, circa 20 verouderde huurwoningen te slopen. Deze liggen op het aangrenzende terrein van Het Averbergen.



Gezien de centrale ligging in Olst is het Aberson-terrein geschikt voor een gemengde doelgroep: jonge - vaak alleenstaande - starters die aan het begin van hun wooncarrière staan, jonge stellen, gezinnen en zeker ook voor senioren. Voor de laatste groep is de nabijheid van woonzorgcentrum Het Averbergen een pré met het oog op hun (mogelijk toekomstige) zorgvraag.

Op het Aberson-terrein is ruimte voor een woningbouwprogramma van 60 woningen.

2.4 Conclusie

De drie locaties hebben alle drie hun specifieke kwaliteiten. Er zijn geen minpunten. Ze zijn in meer of mindere mate voor meerdere doelgroepen geschikt. Maar er zijn wel verschillen tussen de locaties. Die hebben te maken met de ligging (aan de rand of centraal) en het aanwezige woonmilieu. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost typeren zich meer als gezinswijken. Het Aberson-terrein moet nog ontwikkeld worden. Gezien de centrale ligging kan hier een centrum-dorps woonmilieu gemaakt worden dat meer aantrekkingskracht heeft op jongeren en senioren. Voor senioren is met name de aanwezigheid van zorgcentrum Het Averbergen aantrekkelijk. In het onderstaande overzicht is de aantrekkelijkheid van de locatie voor verschillende doelgroepen weergegeven. Zonnekamp-Oost en het Aberson-terrein vullen elkaar aan.

Tabel 2.1: Gemeente Olst-Wijhe. Nieuwbouwlocaties naar aantrekkelijkheid voor verschillende doelgroepen

Doelgroep	Noorder Koeslag	Zonnekamp-Oost	Aberson-terrein
Jonge starters	+	+	++
Jonge stellen	+	+	++
Gezinnen	++	++	+
Senioren	-	+	++

3 Behoefteteonderzoek

Het totale woningbouwprogramma op de drie locaties bedraagt 210 woningen. Dat programma is als volgt over de drie locatie verdeeld:

- 90 woningen in de wijk Noorder Koeslag in Wijhe
- 60 woningen in de wijk Zonnekamp-Oost in Olst
- 60 woningen op het Aberson-terrein in Olst

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte: 421 à 515 woningen

Voor de kwantitatieve woningbehoefte kijken we naar de periode 2017-2026; de periode waarin de drie locaties ontwikkeld zullen worden. De kwantitatieve woningbehoefte wordt bepaald op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses door de provincie Overijssel. In de Regionale Woningprogrammaring West-Overijssel (RWP) wordt uitgegaan van een woningbehoefte voor de gemeente Olst-Wijhe van 468 woningen in de periode 2017 t/m 2026. Daarbij houdt de provincie een bandbreedte van +/- 10% aan en ligt de woningbehoefte voor de eerstkomende 10 jaar tussen de 421 en 515 woningen.

Deze woningbehoefte is gebaseerd op een middelling van de Primos-prognoses over de afgelopen 5 jaar. Daar zit ook nog het crisisjaar 2012 bij met een aanzienlijk lagere prognose dan in de prognoses van de daarop volgende jaren. Rekenen we 2012 niet mee, dan ligt de gemiddelde woningbehoefte op 514 woningen. Dat ligt op de bovengrens van de bandbreedte waar in de RWP rekening mee gehouden is. Ook na 2027 zet de groei van het aantal huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe en daarmee de woningbehoefte volgens de prognoses door. In de onderstaande tabel staat een overzicht, waarin we ook de prognoses zonder 2012 hebben opgenomen.

Tabel 3.1: Gemeente Olst-Wijhe. Prognose woningbehoefte, 2017-2031

	2017-2021	2022-2026	Totaal
RWP (incl. 2012)	265	203	468
Primos (excl. 2012)	288	226	514
Vershil	+ 23	+ 23	+46

Bron: Provincie Overijssel (2017); Primos (2016)

Gezien de meer recente prognoses die een hogere woningbehoefte aangeven dan het gemiddelde dat in de RWP West-Overijssel wordt gehanteerd en de huidige marktinzichten, vinden wij het verantwoord om de bovenkant van de bandbreedte in de RWP West-Overijssel aan te houden. We gaan uit van een woningbehoefte van $468 + 10\% = 515$ woningen voor de periode 2017-2026.

De prognoses laten een ontwikkeling zien waarbij de woningbehoefte over de jaren geleidelijk afneemt. De behoefte loopt op gemeentelijk niveau af van ruim 55 woningen per jaar naar ongeveer 40 woningen per jaar. Dit sluit aan bij het marktsentiment dat makelaars aangeven. Om ruimte te bieden voor flexibiliteit in de toekomst is het raadzaam om de volledige capaciteit niet vol te plannen, maar een marge van minimaal 10% aan te houden. Het is goed om hier in de fasering van de nieuwbouw rekening mee te houden.

Op kernniveau is een vergelijkbare ontwikkeling in de woningbehoefte te zien. Maar hier blijft de woningbehoefte in Wijhe over de gehele periode van 10 jaar ongeveer gelijk, terwijl in Olst en in de rest van de gemeente neemt de woningbehoefte af:

- In Olst is woningbehoefte in de eerste jaren 20 woningen per jaar. Dat loopt af naar minder dan 15 woningen per jaar aan het eind van de planperiode.
- In Wijhe is woningbehoefte over de gehele planperiode ruim 25 woningen per jaar.
- In de overige kernen binnen de gemeente is nog ruimte voor de bouw van bijna 10 woningen per jaar gemiddeld over de hele periode. Deze woningbehoefte kan eventueel (deels) worden toebedeeld aan de kernen Olst en Wijhe.

Tabel 3.2: Gemeente Olst-Wijhe. Prognose woningbehoefte op kernniveau, 2017-2026 (bovenkant bandbreedte)

	2017-2021	2022-2026	Totaal RWP +10%
Olst	100	71	171
Wijhe	131	130	261
Rest van de gemeente	61	22	83
Totaal gemeente	292	223	515

Bron: Provincie Overijssel (2017); Primos (2016)

Makelaars positief

De door ons geconsulteerde makelaars schetsen zonder uitzondering een gunstig perspectief voor de markt voor koopwoningen in Olst en Wijhe. Die wordt mede ingegeven door de overloop uit Zwolle, waar sprake is van een gespannen woningmarkt, en in mindere mate Deventer. Wijhe en Olst zijn in toenemende mate aantrekkelijk voor met name gezinnen uit deze steden. Makelaars geven ook aan dat er op dit moment extra vraag in de markt is als gevolg van de aantrekkende economie. Huishoudens die hun verhuisplannen hebben uitgesteld komen nu wel op de markt. Dit effect zal in de loop van de tijd wegebben is hun verwachting.

Plancapaciteit

Uit het planningsoverzicht van de gemeente Olst-Wijhe blijkt dat er voor 356 woningen aan harde plancapaciteit is in de planperiode. In deze harde plancapaciteit is al rekening gehouden met de ontwikkeling van 90 woningen in Noorder Koeslag en 60 woningen in Zonnekamp-Oost. Dat betekent dat er in de komende 10 jaar nog ruimte is voor de bouw van $515 - 356 = 159$ woningen.

Om ruimte te bieden voor flexibiliteit in de toekomst is het raadzaam om niet de volledige capaciteit vol te plannen, maar een marge van minimaal 10% (52 woningen) aan te houden. Dat betekent dat we rekening moeten houden met een maximale restcapaciteit van 107 woningen. De geplande 60 woningen op het Aberson-terrein passen hier goed binnen, zeker als we rekening houden met de voorgenomen sloop van circa 20 verouderde huurwoningen van SallandWonen op het terrein. Dan is de netto uitbreiding slechts 42 woningen.

Conclusie

In de periode 2017-2026 is er nog ruimte voor nieuwbouw van 515 woningen in de gemeente Olst-Wijhe. Gezien de meer recente prognoses die een hogere woningbehoefte aangeven dan het gemiddelde dat in de RWP West-Overijssel wordt gehanteerd en de huidige marktinzichten, vinden wij het verantwoord om de bovenkant van de bandbreedte in de RWP West-Overijssel aan te houden.

In de fasering is het goed om rekening te houden met een grotere vraag in het begin van de planperiode. Een woningbehoefte die van 55 woningen per jaar afloopt naar 40 woningen per jaar kan als richtlijn gehanteerd worden. In Wijhe gaan we uit van 25 woningen per jaar. In Olst van 20 woningen aflopend naar 15 woningen per jaar. Uiteraard is het verstandig de vinger aan de pols te houden.

Binnen de hierboven geschetste woningbehoefte is ruimte voor de ontwikkeling van alle drie locaties in de komende 10 jaar. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost zijn al ingerekend in de harde plancapaciteit. De huidige harde plancapaciteit bedraagt 356 woningen. Tellen we daar de netto toevoeging van 42 woningen op het Aberson-terrein bij op, dan gaat het om de geplande bouw van 398 woningen. Er blijft nog planningsruimte over voor de bouw van 117 woningen. Deze ruimte is ruim voldoende voor de gewenste flexibiliteit in de woningbouwplanning.

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Huurwoningen

Er is geen behoefte aan groei van het aantal aan sociale huurwoningen in de gemeente Olst-Wijhe. SallandWonen geeft duidelijk te kennen dat zij koerst op vernieuwing en niet op uitbreiding van het woningbestand. Ruimte voor de vernieuwing wil zij maken door de verkoop van woningen en in een enkel geval sloop van kwalitatief slechte woningen. Nieuwbouw wil Salland Wonen bij voorkeur gespreid

over de verschillende wijken ontwikkelen, zodat er een gevarieerd aanbod ontstaat. Ook in de nieuwbouwwijken wil de corporatie kleine aantallen woningen bouwen. Op het Aberson-terrein is plaats voor meer woningen, gezien het voornemen om hier circa 20 verouderde huurwoningen te slopen.

Met de vernieuwing wil de corporatie vooral inspelen op de vraag van de groeiende groep senioren. Bij de nieuwbouw heeft SallandWonen een grondgebonden woningtype voor ogen, dat geschikt is voor senioren. Een eengezinswoning met een ruime begane grond en een verdieping met twee slaapkamers en badkamer met toilet. De trap naar de verdieping moet in het bijzonder geschikt zijn om later een traplift aan te kunnen brengen. Het kavel van de woning kan klein zijn, grote tuinen zijn niet gewenst door de doelgroep. Deze woningen zijn ook geschikt voor jongere kleine huishoudens en eventueel kleine startende gezinnen.

SallandWonen heeft duidelijke ambities met betrekking tot de energieprestaties van haar woningen. In de nieuwbouw wil zij uitsluitend nog woningen realiseren die energieneutraal zijn. Dat wil zeggen woningen die evenveel energie leveren als het gebouw gebonden energieverbruik. Op kleine schaal wil de corporatie starten met een pilot nul-op-de-meter woningen. Nul-op-de-meter woningen zijn woningen die ook zelf de energie leveren voor het gebruik gebonden energieverbruik.

Middeldure huur

Wij schatten in dat er in Olst en Wijhe op de aangegeven drie locaties maar zeer geringe vraag is naar middeldure huurwoningen. Landelijk zien we wel een groeiende vraag, maar dan vooral in een stedelijke omgeving en in woningmarktgebieden waar de koopprijzen sterk gestegen zijn. Daar is hier geen sprake van.

Middeldure huur wordt vaak verbonden aan de vraag van jonge startende huishoudens, die zich nog niet willen settelen, en senioren die zorgeloos willen wonen. Beide doelgroepen zijn meer geïnteresseerd in het wonen op centrumlocaties. Daarvan is in alle drie locaties die we hier beschouwen geen sprake.

De kansen voor middeldure huur in Olst-Wijhe liggen naar onze mening niet op de locaties die onderwerp zijn van dit woningbehoefteonderzoek. Voor middeldure huur achten wij vooral aantrekkelijke kwalitatief hoogwaardige centrumlocaties kansrijk.

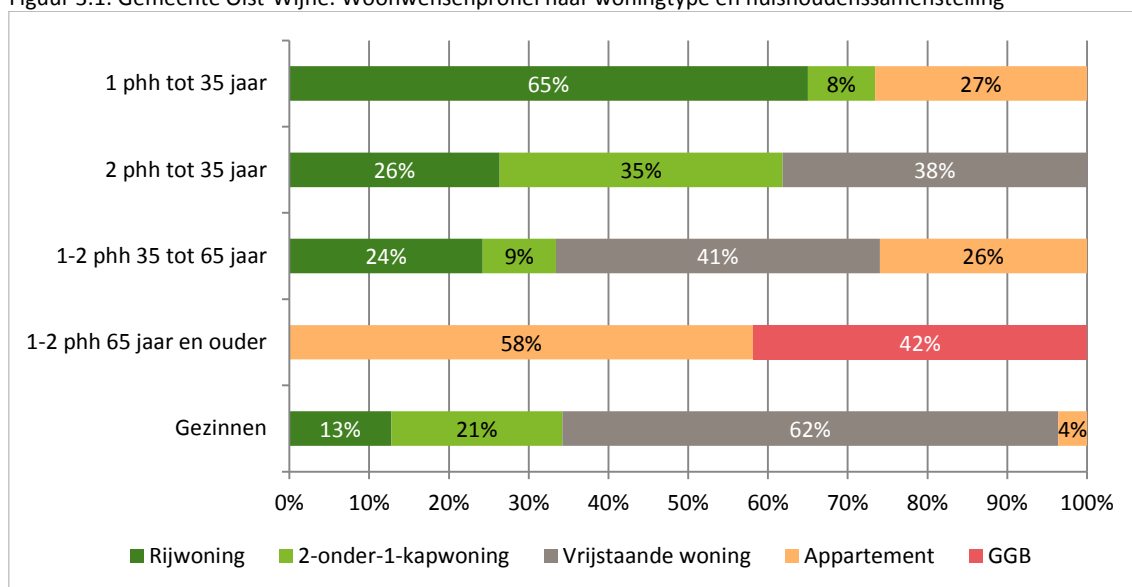
Koopwoningen

De kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Olst en Wijhe zijn bepaald aan de hand van woonvoorkeuren afkomstig uit het Woononderzoek Nederland (WoON2015). Deze woonvoorkeuren zijn aangevuld met inzichten verkregen uit gespreken met diverse marktkenneren zoals lokale makelaars, woningcorporatie en ontwikkelaars. Op basis van de woonvoorkeuren van verhuiscapabele huishoudens¹ is tot onderstaand woonwensenprofiel gekomen per type huishouden. De mate waarin de vraag manifest wordt hangt nauw samen met de omvang van het aantal huishoudens dat tot een groep behoort, de mate waarin zij op de koop zijn georiënteerd en de verhuiscapabeelheid binnen die groep². Het gaat hier uitsluitend om de vraag naar koopwoningen.

¹ De gemeente Olst-Wijhe is in WoON2015 niet 'over-sampled'. Het woonwensenprofiel is daarom opgesteld op basis van verhuiscapabele huishoudens in vergelijkbare gemeenten (op basis van het aantal inwoners en de mate van stedelijkheid).

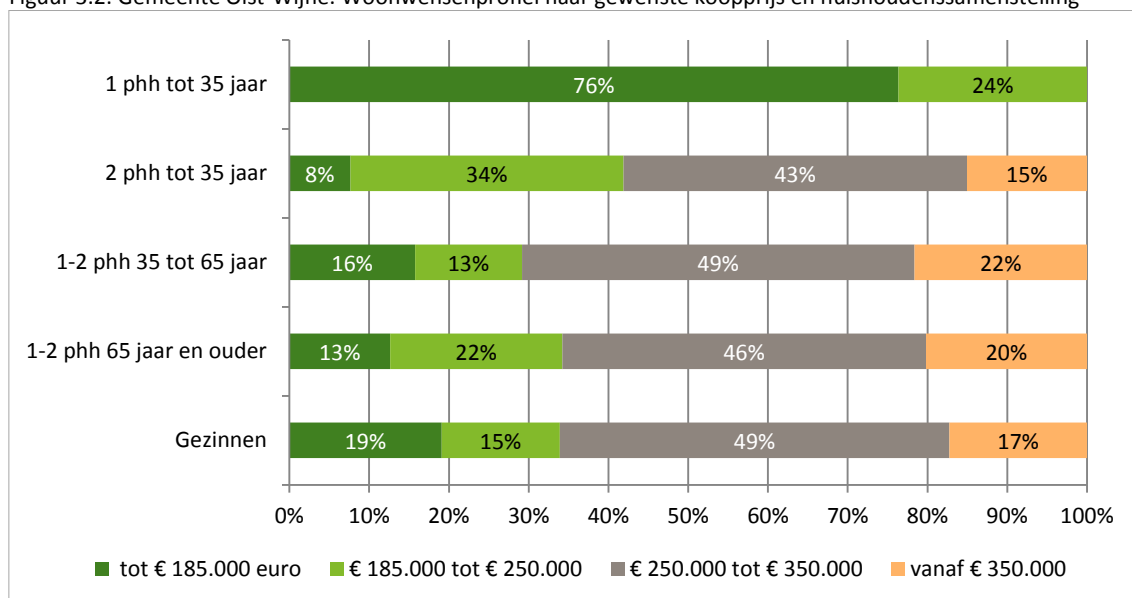
² Zo is bijvoorbeeld de groep 1 phh tot 35 jaar klein en zijn zij vooral georiënteerd op huurwoningen. Dat resulteert in een kleine vraag naar appartementen.

Figuur 3.1: Gemeente Olst-Wijhe. Woonwensenprofiel naar woningtype en huishoudenssamenstelling



Bron: WoON2015; bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Olst-Wijhe. Woonwensenprofiel naar gewenste koopprijs en huishoudenssamenstelling



Bron: WoON2015; bewerking Companen.

- Eenpersoonshuishoudens wensen veelal een rijwoningen of een appartement. Driekwart wenst een woning tot € 185.000. Dit hangt uiteraard samen met de (beperkte) financiële mogelijkheden van alleenstaande huishoudens.
- Het woonwensenprofiel van tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar wijkt hier aanzienlijk van af. Ongeveer 25% wenst een rijwoning, 35% een 2-onder-1-kapwoning en bijna 40% een vrijstaande woning. Slechts een beperkt deel van deze groep zoekt in het segment tot € 185.000. Bij tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar is een voorsortering zichtbaar naar gezinsvorming. Deze groep zoekt veelal een ruime eengezinswoning, zoals een 2-onder-1-kapwoning of een vrijstaande woning.

- Een- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 65 jaar laten een divers beeld zien: de helft zoek een (half-) vrijstaande woning, 25% een rijwoning en 25% een appartement.
- Gezinnen wensen vooral vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen, waarbij de grootste voorkeur uitgaat naar een vrijstaande woning. Gekeken naar de gewenste prijsklasse van de gewenste woning zoekt 20% van de gezinnen tot € 185.000 en 15% tussen € 185.000 en € 250.000. Ongeveer de helft van de gezinnen wenst een woning tussen € 250.000 en € 350.000.
- Oudere een- en tweepersoonshuishoudens zoeken vrijwel in dezelfde prijsklasse als gezinnen; 71% zoekt een woning boven €250.000. Anders dan gezinnen zoekt het grootste deel van hen een appartement. Grond gebonden woningtypen zijn iets minder populair onder deze groep.

3.3 Behoeftte aan Nul-op-de-meter woningen

De ontwikkeling met betrekking tot energiezuinig bouwen gaan snel. De standaard op dit moment is een EPC van 0,4 bij nieuwbouw. Vanaf 1 januari 2021 is BENG, wat staat voor 'bijna energieneutraal gebouw, de norm. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw
- Het primair fossiele energiegebruik
- Het aandeel hernieuwbare energie

Voor deze indicatoren worden afzonderlijke eisen bepaald. Deze worden wettelijk vastgelegd en komen in de plaats van de huidige EPC. Bij de energiebehoefte gaat het om de gebouw gebondenenergie.

Een nul-op-de-meter woning of energieneutrale woning gaat een stap verder dan BENG. Bij een 0 op de meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse Normen³.

Koken en verwarmen op aardgas past totaal niet in deze concepten, die gericht zijn op transitie naar hernieuwbare energie. Maar gasloos is geen eis. In de praktijk zal de gasaansluiting bij nieuwbouw gaan verdwijnen. In de Tweede Kamer ligt, hierop vooruitlopend, op dit moment een wetsvoorstel waarin de verplichte aardgasaansluiting wordt geschrapt met in gang van 1 januari 2018.

We merken dat er een kentering is op de markt. Bij bestaande bouw wordt meer en meer gekeken naar de energieprestatie van woningen. Bij nieuwbouw is duidelijk een groeiende vraag naar woningen die gebruik maken van duurzame energie. De verwachting is dat er in de markt meer vraag is, dan in het aanbod wordt gerealiseerd. Natuurlijk is er ook nog enige terughoudendheid, maar projecten die nu ontwikkeld worden waarbij sprake is van bijna energie neutrale woningen kennen een grote belangstelling. Het is zeker geen nadeel. Dat was enige jaren geleden duidelijk anders. Toen was ook bij nieuwbouw de belangstelling voor extra maatregelen dan wettelijk noodzakelijk gering. Kopers waren meestal niet bereid hier extra geld aan te besteden. Zij konden of wilden dat niet. Dat was ook de ervaring bij een nieuwbouwproject in Zonnekamp-Oost.

Wat hierbij in het verleden meespeelde was dat de extra bouwkosten om een energie neutrale woning te ontwikkelen niet of maar gedeeltelijk konden worden meegefinancierd. De hoogte van de hypotheek is gekoppeld aan het inkomen. Hiervoor worden jaarlijks normen vastgesteld. Op dit moment kan voor

³ Deze definitie van nul-op-de-meter-woning wordt zowel door de gemeente Olst-Wijhe als SallandWonen gehanteerd.

een woning met minimaal een A++ label bovenop de norm €9.000 extra aan hypotheek worden opgenomen. Dit is vrijwel altijd onvoldoende om de extra kosten te dekken. Voor een nul-op-de-meter woning ligt dat anders. Kopers kunnen hiervoor €25.000 lenen⁴. Dit is voldoende voor de meerkosten en neemt de eerdere belemmering voor een fors gedeelte weg. Makelaars merken dat kopers hiervan op de hoogte zijn en dat hier een groot positief effect van uitgaat op de verkoop van nul-op-de-meter woningen.

Wat ook positief effect heeft dat bij recente nieuwbouw de maatregelen om energie neutrale woningen of nul-op-de-meter te realiseren niet als optie worden gepresenteerd, maar integraal onderdeel zijn van de woning. Er komen dan ook geen extra kosten in beeld, waar kopers een afweging over moeten maken. Hiermee lopen deze projecten vooruit op de standaard nieuwbouw woning zoals die na 2020 zal worden opgeleverd.

Een groot deel van de nieuwbouw op de drie genoemde locaties zal na 2020 opgeleverd worden. Voor dit deel is BENG dan de wettelijke norm. De stap naar nul-op-de-meter is vervolgens niet groot meer. Wij geven in overweging om te onderzoeken in hoeverre het haalbaar is om bij de ontwikkeling van de drie locaties vanaf nu uit te gaan van BENG als eis die aan woningbouw gesteld wordt. Ook al is dit wettelijk gezien nog niet verplicht voor de woningen die voor 2021 worden opgeleverd. Daarmee doet de gemeente Olst-Wijhe een duidelijk uitspraak omtrent de door haar gewenste ontwikkeling. Voor Zonnekamp-Oost kan ook gedacht worden aan nul-op-de-meter woningen als eis. Dit past bij het karakter van de wijk. Salland Wonen heeft de wens geuit om in een experiment op kleine schaal een aantal nul-op-de-meter woningen in Zonnekamp-Oost te willen ontwikkelen om hier ervaring mee op te doen.

4 Concurrentie

De nieuwbouw moet concurreren met de bestaande bouw in Olst en Wijhe. Op basis van een analyse van verkochte en te koop staande woningen ontstaat het volgende beeld van de koopmarkt in Olst en Wijhe.

Tabel 4.1: Olst. Verkochte en te koop staande koopwoningen, juli 2016 t/m juni 2017

Type	Aantal	Prijs	Oppervlak	Prijs/ m ²	Kavelgrootte
Rijwoning	31	€ 193.000	114 m ²	€ 1.693	204 m ²
2-1 kapwoning	15	€ 227.000	113 m ²	€ 2.009	264 m ²
Vrijstaande woning	24	€ 353.000	177 m ²	€ 1.994	712 m ²

Bron: Funda (peildatum juli 2017), bewerking Companen.

Tabel 4.2: Wijhe. Verkochte en te koop staande koopwoningen, juli 2016 t/m juni 2017

Type	Aantal	Prijs	Oppervlak	Prijs/ m ²	Kavelgrootte
Rijwoning	14	€ 204.000	121 m ²	€ 1.685	192 m ²
2-1 kapwoning	10	€ 272.000	148 m ²	€ 1.838	412 m ²
Vrijstaande woning	17	€ 447.000	175 m ²	€ 2.554	865 m ²

Bron: Funda (peildatum juli 2017), bewerking Companen.

We zien hier duidelijk verschil tussen de koopprijzen; in Wijhe ligt de gemiddelde prijs van woningen over de hele linie hoger dan in Olst. Met name de 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen zijn

⁴ Nibud, Financieringslastnormen 2017, blz 38

duurder. De prijs van rijwoningen ligt redelijk dicht bij elkaar. De kavels van 2-onder-1 kap woningen in Wijhe zijn veel groter dan in Olst. Opvallend zijn de grote kavels bij vrijstaande woningen in beide kernen⁵. Dit gemiddelde ligt zo hoog, omdat er vrij veel vrijstaande woningen op grote kavels (meer dan 1.000m²) staan. Vaak gaat het dan om vooroorlogse woningen. Het merendeel van de vrijstaande woningen liggen op een kavels kleiner dan 700m².

- De hogere prijs van rijwoningen kan verklaard worden uit het iets grotere woningoppervlak. De m²-prijs en kavelgrootte zijn ongeveer gelijk in beide kernen.
- Voor 2-onder-1 kap woningen geldt dat die in Wijhe behoorlijk groter zijn dan in Olst en op veel ruimere kavels staan. De m²-prijs ligt in Wijhe iets lager dan in Olst.
- Bij vrijstaande woningen zien we geen verschil in woningoppervlak en kavelgrootte. Het prijsverschil zit in de hogere m²-prijs.

5 Woningbouwprogramma

Alle drie locaties zijn zonder meer goede locaties te noemen. Ze profiteren van de kwaliteiten die Olst en Wijhe te bieden hebben:

- Ruime groene opzet van de wijken
- Goede voorzieningen in beide dorpen
- Aanwezigheid onderbouw middelbare school
- Landschappelijk fraaie omgeving
- Goede bereikbaarheid, ook met spoor
- Ligging tussen Zwolle en Deventer

5.1 Noorder Koeslag, Wijhe

Noorder Koeslag ligt aan de rand van Wijhe. Gezien de druk op de markt achten wij de realisatie van 90 woningen zeker haalbaar. De vraag naar woningen komt met name van gezinnen die doorstromen vanuit een bestaande woning in Wijhe en ook steeds meer vanuit Zwolle. Daarnaast is Noorder Koeslag aantrekkelijk voor jonge stellen en jonge - alleenstaande - starters. Voor senioren is de wijk niet aantrekkelijk. Op basis van de voorgaande analyses komen wij tot het volgende indicatieve programma voor Noorder Koeslag.

Tabel 5.1: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Noorder Koeslag, 80 à 85 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	10 à 20	< € 225.000	150 - 200 m ²
2-1 kapwoningen	30 à 60	€ 225.000 - € 275.000	250 - 350 m ²
Vrijstaande woningen	10 à 20	€ 300.000 - € 350.000	< 500 m ²

Tabel 5.2: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Noorder Koeslag, 5 à 10 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	9 à 13	< € 635,-	100 - 150 m ²

⁵ In onze analyse hebben we de woningen in het buitengebied niet meegenomen, omdat hier van een duidelijk ander marktsegment sprake is. Het gaat om landelijk wonen en wij dit segment als niet concurrerend met de nieuwbouw in de kernen beschouwen. In het landelijk gebied zijn de kavels nog groter dan van vrijstaande woningen in de kernen Olst en Wijhe.

5.2 Zonnekamp-Oost, Olst

Zonnekamp-Oost ligt aan de rand van Olst, maar ook nog vrij dicht bij het centrum van het dorp. Wij achten de realisatie van 60 woningen zeker haalbaar gezien de druk op de woningmarkt. Op Zonnekamp-Oost kan vooral ingespeeld worden op de woonwensen van gezinnen die doorstromen vanuit een bestaande woning uit Olst en ook steeds meer vanuit Deventer. Daarnaast is Zonnekamp-Oost aantrekkelijk voor jonge stellen, jonge - alleenstaande – starters en senioren. Op basis van de voorgaande analyses komen wij tot het volgende indicatieve programma voor Zonnekamp-Oost.

Tabel 5.3: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Zonnekamp-Oost fase I, Olst, 52 à 56 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	20 à 24	< € 200.000	150 - 200 m ²
2-1 kapwoningen	20 à 24	€ 200.000 - € 250.000	225 - 275 m ²
Vrijstaande woningen	8 à 12	€300.000 - €350.000	< 500 m ²

Tabel 5.4: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Zonnekamp-Oost fase I, Olst, 4 à 8 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	4 à 8	< € 710	100 - 150 m ²

5.3 Aberson-terrein, Olst

Het Aberson-terrein ligt dicht tegen het centrum van het dorp, het station en scholen. Dat maakt de locatie voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. Met name voor jonge starters en senioren. De locatie kan bovendien profiteren van de voorzieningen van Het Averbergen. Ook voor gezinnen is het Aberson-terrein geschikt. Op deze locatie is de ontwikkeling van 60 nieuwbouw woningen voorzien. Wij adviseren het volgende programma:

Tabel 5.5: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Aberson-terrein, Olst, 40 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	10 à 16	< € 200.000	150 - 200 m ²
2-1 kapwoningen	10 à 16	€ 200.000 - € 250.000	225 - 275 m ²
Vrijstaande woningen	10 à 16	€ 300.000 - € 350.000	< 500 m ²

Tabel 5.6: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Aberson-terrein, Olst, 20 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	20	< € 635	100 - 150 m ²

5.4 Schoollocaties, Olst

Aanvullend op de drie locaties komen er in de kern Olst op termijn een aantal locaties vrij waar nu nog schoolgebouwen staan. Woningbouw op deze locaties past in binnen de geschetste woningbehoefte en reeds geplande nieuwbouw.

Omdat de woningen locaties dichtbij de kern van Olst liggen en in de nabijheid van de nieuwe school en sportvoorzieningen, denken wij aan een gevarieerd programma met een mix aan koop- en huurwoningen. De locaties zijn met name geschikt voor senioren, starters en jonge gezinnen. Kleine eengezinswoningen, waarvan een deel levensloopbestendig, maar ook appartementen passen goed bij de vraag van deze doelgroepen. De nadruk zou moeten liggen op koopwoningen in de prijsklasse tot €250.000 en sociale huurwoningen.

5.5 Fasering

In Wijhe kan in Noorder Koeslag een doorlopende bouwstroom worden ontwikkeld. De vraag naar nieuwbouw woningen in Wijhe is hiervoor ruim voldoende voor de ontwikkeling van 90 woningen in de komende jaren. De markt is op dit moment (erg) gunstig. Het totale programma kan in de periode tot 2022 op de markt gebracht worden. Dat betekent een bouwstroom ongeveer 20 woningen per jaar. Dat past in de eerder geschetste woningbehoefte van 25 woningen per jaar.

In Olst is sprake van twee nieuwbouwlocatie en is ook zicht op een drietal te ontwikkelen schoollocaties. Het is aan te bevelen om Zonnekamp-Oost, het Aberson-terrein en de schoollocaties in samenhang te ontwikkelen. Programmatisch ligt de afstemming in meer grondgebonden koop en hogere prijssegmenten voor Zonnekamp-Oost, met name gericht op gezinnen. Op het Aberson-terrein kan meer en beter ingespeeld worden op de woonwensen van jonge starters, jonge stellen en senioren. Hier is meer ruimte voor koopwoningen in het middensegment en huurwoningen. Voor de schoollocaties adviseren wij een vergelijkbaar programma als voor het Aberson-terrein.

De verdere ontwikkeling van Zonnekamp-Oost en de ontwikkeling van het Aberson-terrein kunnen elkaar overlappen in de tijd. In de fasering is het aan te raden om rekening te houden met een aflopende woningbehoefte. We hebben aangegeven dat deze afloopt van 20 woningen per jaar naar 15 woningen per jaar.