

Locatie VTB, Roden

Verkenning woonprogramma

2020-06-05

Woningmarktonderzoek KAW

Het woningmarktonderzoek van KAW (april 2020) bevestigt de grote vraag naar woningen in Roden. Bepalende factoren zijn de eigen behoefte en met name de overdruk uit de stad Groningen (suburbanisatie). Doordat Roden de afgelopen jaren onvoldoende plancapaciteit beschikbaar had is de druk op de markt nog verder opgelopen.

Met name gaat de vraag uit naar grondgebonden woningen. in alle categorieën en prijssegmenten. Meer specifiek richt de vraag zich vooral op de koopsector, maar ook de sociale huursector heeft enige uitbreiding. Verder is er een beperkte behoefte aan geliberaliseerde huur in het lagere prijssegment (E 750-950).

Tav de prijssegmenten geeft KAW voor Roden aan dat het zwaartepunt moet liggen op producten van 150.000-200.000 en 250-300.000. En als het behoeftescenario verschuift van midden naar hoog ook op het segment >400.000.

Verder is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen en collectieve woonvormen voor ouderen (vgl Knarrenhof).

De appartementenmarkt is meer in evenwicht. Er is nog een bescheiden vraag naar koopappartementen, maar gezien de lopende plannen en de potentiële locaties in het centrum ligt overproductie op de loer. De sociale appartementenmarkt wordt sowieso voldoende bediend. Met uitzondering van kleinere appartementen tbv jongeren, starters, kleine huishoudens en alleenstaanden. KAW signaleert mede aan de hand van het succes van het complex van Woonborg aan de Raadhuisstraat dat er nog duidelijke markt zal zijn voor dit specifieke segment.

Als het om de ruimtelijke aspecten gaat dan geldt voor de grondgebonden woningen dat de vraag zich vooral richt op enerzijds het wonen nabij het centrum, maar daarnaast vooral op landelijk wonen waarmee bedoeld wordt wonen langs de dorpsrand in een wat ruimere setting (uitleglocaties). Aan woningen daarentegen in een setting als de jaren 60 en '70 wijken is geen behoefte.

Quick scan Pegasus hoek Wilhelminastraat/Kanaalstraat en oplegnotitie centrum Roden

- Ten behoeve van de programmering heeft Pegasus een quick scan uitgevoerd voor de hoek Wilhelminastraat/Kanaalstraat (okt 2018) en middels een oplegnotitie |(jan 2019) een advies gegeven voor het gehele centrum van Roden. Pegasus heeft gekeken naar type woningen obv een doelgroepenanalyse. Dat kan gezien worden als een verfijning van het KAW onderzoek. Op hoofdlijnen komen beide onderzoeken overeen. Maar Pegasus is specifiek. T.a.v. de hoek Wilhelminastraat/Kanaalstraat denkt Pegasus aan de volgende bewonersprofielen:
- Jongeren, twintigers-dertigers die hun ouderlijk huis/studentenkamer willen verlaten
- Alleenstaanden, veertigplussers die graag nabij de gezelligheid van het centrum willen wonen
- Eenoudergezinnen die door een scheiding naar een kleinere huur- of koopwoning willen verhuizen
- 55-plussers die kleiner willen gaan wonen en hierdoor meer financiële ruimte voor zichzelf creëren
- Doorstromers, gezinnen die de stap van een kleinere tussenwoning naar een royale comfortabele midden- of hoekwoningen willen maken
- Welvarende 40-plussers en tweeverdieners.

Het rapport vertaalt dit naar de volgende woningtypes:

- Royale 2¹ kap (met garage)
- Eengezinswoning 2 lagen
- Eengezinswoning 3 lagen
- Loft

Voor het centrum als geheel voegt Pegasus er het type gestapeld (appartementen) aan toe. Qua doelgroepen wordt in de oplegnotitie gebruik gemaakt van Whooz, een classificatiesysteem dat uitgaat van 14 doelgroepen. Kansrijk acht Pegasus de volgende doelgroepen uit deze reeks:

- Welverdiend genieten. >55, meestal gepensioneerd, getrouwd geen kinderen thuis, hoge opleiding, bezitten vaak 2¹ kap of appartement (ca 91-135 m²)
- Rijpe middenklasse. Meestal 50-75, getrouwd/samenwonend, meestal geen kinderen, anders >13 jaar, middelbaar opgeleid, inkomen 1-2 x modaal.
- Modale Koopgezinnen. 30-50, samenwonend, thuiswonende kinderen meestel <12, inkomen modaal of iets daarboven. Rijtjeshuis ca 91-135 m²
- Vergrijpsde eenvoud .>65, groot deel >75. Geen kinderen of thuiswonende kinderen, inkomen < modaal, laaggeschoold, met pensioen, huurappartement of iets ruimere tussen-of hoekwoning, op loopafstand kleinschalig dorpscentrum
- Doelgroep kind en carrière. 30-60, hoogopgeleid/universitair. Rijtjeshuis >1990 minimaal 90 m².

VTB-locatie

Voor uitspraken over het woonprogramma geeft het onderzoek van KAW goede handvatten. Voor een nadere verfijning kunnen de rapporten van Pegasus goed gebruikt worden, de VTB locatie ligt daarvoor voldoende dicht bij de onderzochte locaties.

Dat leidt tot het volgende indicatieve programma. Het is wenselijk om in te zetten op rijwoningen (2 en/of 3 lagen) en 2¹ kap. De situering van het plangebied impliceert een minder kansrijke afzet voor het hogere segment. Naast de 16 sociale huurwoningen die Woonborg realiseert zal het zwaartepunt daarom moeten liggen op de lagere prijssegmenten, zowel voor de rijwoningen als eventuele 2¹ kappers. Een klein aantal vrije sectorhuurwoningen (indicatief rij van 6) in het lage prijssegment (tot ca E 900) kan overwogen worden. Ook is het een geschikte locatie voor appartementen voor jongeren/starters, alleenstaanden en kleine huishoudens in de sociale huursector (max 15). Dat kan ook in de 2^e fase.

De afstand tot de voorzieningen maakt de locatie tevens interessant voor levensloopgeschikte woningen. Overwogen kan worden daarom een aantal levensloopbestendige woningen in het programma op te nemen (5-10).

Ten slotte is het een locatie waarvan een initiatiefgroep voor collectief wonen voor ouderen (Naoberhof) heeft aangegeven deze kansrijk te vinden. Er kan van worden uitgegaan dat er ook in Roden een groeiende markt is voor deze vorm van collectief wonen. Overwogen kan worden in het plangebied ruimte te creëren voor een dergelijke woonvorm. Daarbij zal gedacht moeten worden aan een 15-20 wooneenheden.