

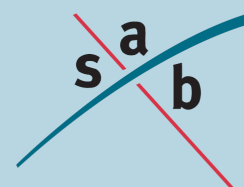
Woningbehoefteonderzoek

De Ganskuijl

De Alliantie

Datum: 2 september 2014

Projectnummer: 130221



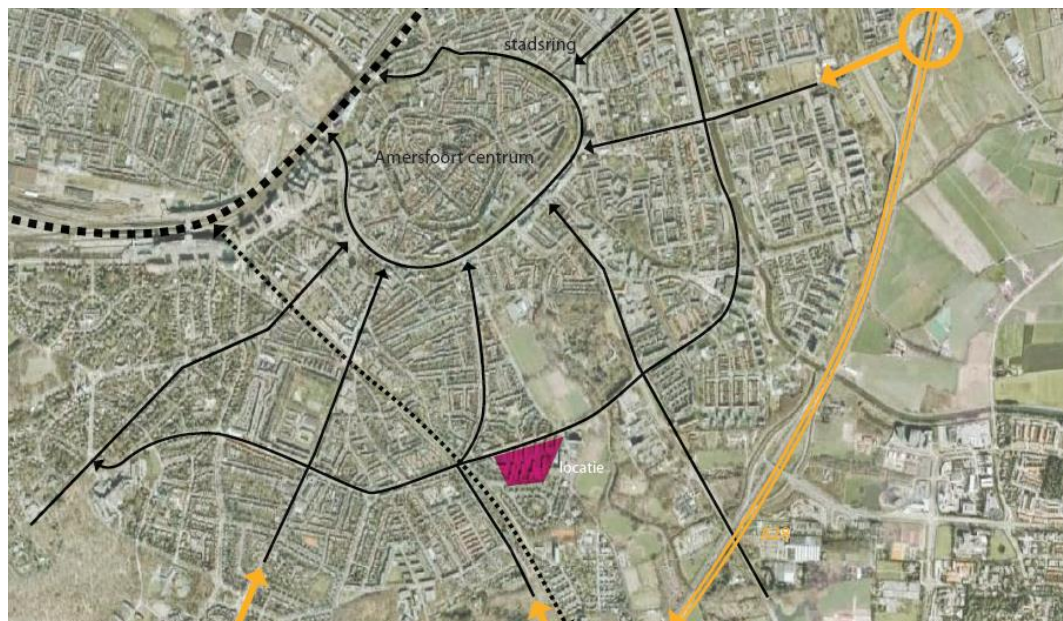
INHOUD

	TOELICHTING	
1.1	aanleiding en vraagstelling	3
1.2	beoogd kwantitatief programma	5
1.3	beoogd kwalitatief programma	5
1.4	kwantitatieve woningbouwbehoefte	7
1.5	kwalitatieve woningbouwbehoefte	11
1.6	conclusie	16

1.1 aanleiding en vraagstelling

De Alliantie is voornemens in samenwerking met de gemeente Amersfoort het project “De Ganskuijl” gefaseerd te herontwikkelen (herstructureren). De Ganskuijl is gelegen tussen de Gasthuislaan en Den Wijnbergh in de woonwijk Vermeerkwartier. Het Vermeerkwartier vormt met het Leusderkwartier en het Bergkwartier Amersfoort Zuid.

Project De Ganskuijl inclusief de reeds gerenoveerde woningen aan de Gasthuislaan vormt hierin als het ware een naoorlogse enclave uit de jaren '50 en '60.



Ten behoeve van de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt door de gemeente Amersfoort een bestemmingsplan opgesteld. In dat verband moet onder andere worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Van belang dat wordt aangetoond dat voldoende behoefte bestaat aan de aangeboden woningen (kwantitatief en kwalitatief). Er is weliswaar sprake van een afname van het aantal woningen (kwantitatief), maar de beoogde woningen (typologie, prijsklasse, huur/koop en woonmilieu) sluiten beter aan op de vraag. Ter onderbouwing van het beoogde woningbouwprogramma voor De Ganskuijl is het voorliggend onderzoek opgesteld.

In de ontwerpstructuurvisie 2013 van de gemeente Amersfoort is de noodzaak om de behoefte aan te tonen als volgt geformuleerd:

Wij gaan ervan uit dat er een woningbehoefte blijft in Amersfoort. De precieze omvang is met veel onzekerheden omgeven, maar het betekent in ieder geval dat er nog een groot aantal extra woningen nodig is. We zullen de woningbehoefte en de ontwikkelingen in de woningmarkt in Amersfoort blijven volgen. Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten. Met corporaties maken we afspraken over sociale woningbouw om te borgen dat er voor kwetsbare groepen voldoende betaalbare huisvesting is. Initiatiefnemers voor woningbouwontwikkeling worden gevraagd aan te tonen dat de woningen die gebouwd worden aansluiten bij de vraag op de woningmarkt.

De herontwikkeling van De Ganskuijl vindt plaats in het kader van het binnenstedelijke vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt. Amersfoort Vernieuwt is een samenwerking tussen de gemeente Amersfoort en de woningcorporaties de Alliantie en Portaal. Het doel van Amersfoort Vernieuwt is om de kwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren van een aantal naoorlogse wijken in Amersfoort. Het programma bevat fysieke, sociale en economische maatregelen. Bij de herontwikkeling van De Ganskuijl is in dat kader gekozen voor gedeeltelijke sloop – nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie om de huidige woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de toekomstige woningbehoefte. Daarbij ligt niet alleen de focus op de woningen, maar wordt ook de woonomgeving meegenomen als drager van kwaliteit.

Deze rapportage omvat uitspraken over de kwantitatieve woningbehoefte als geheel in Amersfoort en specifiek voor De Ganskuijl voor de korte en langere termijn. Ook wordt ingegaan op de behoefte van verschillende doelgroepen en de behoefte aan verschillende woningtypen (sociale huur/koop en vrije sector en ruimtelijke categorieën als vrijstaand, dubbel, rij, appartementen) op middellange en lange termijn. Hierbij wordt eveneens ingegaan op het woonmilieu van de locatie De Ganskuijl.



afbeelding uit stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

1.2 beoogd kwantitatief programma

1.2.1 aantallen

In het kader van de planvoorbereiding is een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat op hoofdlijnen de beoogde woningbouwontwikkeling weergeeft. In totaal worden ongeveer 172 wooneenheden gerealiseerd in De Ganskuil. Op dit moment zijn er in het plangebied ongeveer 190 portieketagewoningen. Daarvan worden er 90 gesloopt. Op deze plek worden ongeveer 72¹ wooneenheden nieuw gebouwd. De overige 100 bestaande portieketagewoningen worden gerenoveerd. Op de afbeelding in de vorige paragraaf is dit weergegeven. Per saldo is er een afname van ongeveer 18 woningen. Er is dus sprake van verdunning van de woningdichtheid.

1.3 beoogd kwalitatief programma

1.3.1 inleiding

Op dit moment is sprake van een eenzijdig aanbod in De Ganskuil: 190 huur-portieketagewoningen. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, want deze zijn vochtig, tochtig, uniform en voor veel huishoudens te klein.

1.3.2 verhouding huur - koop

Per saldo worden 44 huurwoningen onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen: 90 huurwoningen worden gesloopt en 100 huurwoningen worden gerenoveerd. Toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen worden circa 18 kleine zorg-/startersappartementen en ongeveer 28 eengezinswoningen. Ten slotte worden 26 eengezinswoningen in de koopsector toegevoegd. De verhouding huur-koopwoningen verschuift dus van uitsluitend huurwoningen naar ongeveer 85% huurwoningen en 15% koopwoningen.

Na mutatie worden enkele huurwoningen mogelijk verkocht.

1.3.3 typologie

Er worden verschillende typen woningen gebouwd in De Ganskuil:

- circa 54 eengezinswoningen in de vorm van rijwoningen;
- circa 18 zorg-/startersappartementen (16 zelfstandige units en 5 onzelfstandige units die als 2 worden gezien).

Daarnaast is sprake van een renovatie van 100 portieketagewoningen.

1.3.4 prijsklasse

De huurwoningen in De Ganskuil vallen in de prijsklasse sociale huur. Dit betreft zowel de eengezinswoningen als appartementen. De koopwoningen betreffen eengezinswoningen. De eengezinswoningen worden uitgevoerd in twee typen in de prijsklasse

¹ 5 onzelfstandige units worden gerekend als 2 appartementen

circa € 215.000, - tot € 250.000, - v.o.n. (peildatum heden) In de volgende tabel is het woningbouwprogramma weergegeven.

Aantal woon-eenheden	Typologie	Huur/koop prijsklasse
<i>Bestaand</i>		
190	Portieketagewoning	Huur < € 699
<i>Sloop</i>		
90	Portieketagewoning	Huur < € 699
<i>Nieuwbouw</i>		
Circa 28	Eengezinswoning	Huur < € 699
Circa 26	Eengezinswoning	Koop circa € 215.000 - € 250.000
Circa 18	- Óf zorgappartementen (16 zelfstandige units en 5 onzelfstandige units die als 2 appartementen worden gerekend) - Óf 18 kleine startersappartementen	Huur < € 699
Circa 100	Appartementen (renovatie)	Huur app. < € 699
<i>Totaal nieuwbouw</i>		
Circa 172		
<i>Saldo sloop / nieuwbouw</i>		
- 16		

tabel woningbouwprogramma

Doordat in verschillende prijsklassen wordt gebouwd en een mix van huur- en koopwoningen wordt aangeboden, worden niet alleen de laagste inkomensgroepen bediend. Daarnaast wordt ook de lagere middeninkomensgroep bediend, die door de Europese beschikking maar beperkt toegang krijgen tot de sociale huursector en daarmee zijn aangewezen op de vrije sector. In de koop zijn voor hen wel betaalbare appartementen te vinden, maar het aanbod vrije sector eengezinswoningen is nauwelijks betaalbaar voor deze doelgroep. Met de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt ook voor deze doelgroep gebouwd.

1.3.5 woonmilieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op het woonmilieu op dit moment en het woonmilieu dat met de ontwikkeling wordt beoogd en voor welke doelgroepen De Ganskuijl dan geschikt is.

De Ganskuijl e.o. is een naoorlogse buurt met sociale huurwoningen in een overwegend vooroorlogse zeer gewilde wijk (Vermeerkwartier). De Ganskuijl heeft een eigen identiteit die voortvloeit uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. De buurt dateert uit 1952-54, een tweede fase dateert uit 1962 en is een toonaangevend voorbeeld van 'de nieuwe stedenbouw' ofwel 'Wederopbouwperiode' in Amersfoort, waarbij de uitgangspunten waren: veel licht, lucht en ruimte voor de 'gewone' inwoner van

Amersfoort. Deze kwaliteiten zijn onder andere te zien aan de woonblokken die op grote afstand van elkaar staan in een licht glooiend landschap.

In het gebied De Ganskuijl e.o. zijn de woningen verouderd (vochtig, tochtig en uniform) en veelal te klein voor huishoudens bestaande uit meer personen) en er heerst sociale problematiek. De openbare ruimte heeft een rommelige uitstraling gekregen in de loop van de tijd. In 2007 is in het kader van Amersfoort Vernieuwt gestart met het aanpakken van de sociale problematiek.

In dat kader zijn ook de mogelijkheden voor de fysieke vernieuwing van de woningen en openbare ruimte verkend. Eén en ander is uitgemond in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en daarmee identiteit van de buurt blijft behouden. De landschappelijke kwaliteit (licht, lucht, ruimte en hoogteverschil) wordt versterkt doordat de groenstructuur en daarmee parkachtige sfeer weer wordt hersteld. Hierdoor wordt De Ganskuijl weer een ruim opgezet bijzonder en groen woongebied: een woonmilieu met licht, lucht en ruimte en een eigen identiteit.

Zowel met de auto als het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. De toerit naar de A28 ligt op een kilometer afstand van het plangebied en is te bereiken via de Gasthuislaan en de Arnhemseweg (N226). Daarbij komt dat de parkeervoorzieningen na de herstructurering van De Ganskuijl beter in balans zijn met de spreiding van de woningen.

Met openbaar vervoer is het plangebied ook goed ontsloten. Met buslijn 8 is het centraal station in tien minuten te bereiken.

De Ganskuijl ligt in de directe omgeving van voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en winkels en in de nabijheid van het stadscentrum.

Door het vernieuwde woonmilieu, de ligging in een bijzonder gewilde wijk, de goede parkeermogelijkheden, ontsluiting met auto en openbaar vervoer, de directie nabijheid van voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en winkels maakt dat De Ganskuijl geschikt wordt voor verschillende doelgroepen zoals mensen met of zonder zorgbehoefte, jongeren en studenten, gezinnen en gezinsvormers.

1.4 kwantitatieve woningbouwbehoefte

1.4.1 inleiding

Om aan te kunnen tonen dat het beoogde woningbouwprogramma voor De Ganskuijl in kwantitatieve zin aansluit op de woningbouwbehoefte in Amersfoort, wordt in deze paragraaf ingegaan op de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de middellange en lange termijn behoefte voor Amersfoort en vervolgens ingezoomd op het Vermeerkwartier, de wijk waarin De Ganskuijl zich bevindt.

1.4.2 middellange termijn Amersfoort (2013 – 2030)

In de Regionale prognose 2013 – 2040 (publicatie d.d. 1 oktober 2013 van Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving) is aangegeven dat in de COROP-regio waarin Amersfoort valt, van 2012 – 2025 de bevolking 5% of meer groeit. De grote en middelgrote steden (waaronder Amersfoort) hebben een belangrijke rol in het genereren van deze bevolkingsgroei. De groei van het aantal inwoners van Amersfoort in de periode 2014 – 2025 is geprognostiseerd op 10.000. Dat komt overeen met het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de gemeentelijke 'Woonvisie 2011- 2020'. Hierin is aangegeven dat er in de periode 2010 - 2029 een groei is van in elk geval 23.000 inwoners.

In het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de Woonvisie 2010 – 2020 (hierna Woonvisie) is verder aangegeven dat het aantal huishoudens in Amersfoort zal toenemen: een groei van in elk geval 13.000 huishoudens (20%!) in de periode 2010 – 2030. Deze groei is sterker dan de groei zoals die in de al eerder genoemde Regionale prognose 2013 – 2040 is aangegeven, namelijk 9% in de periode 2012 – 2025. Wel is hierin aangegeven dat de groei van de COROP-regio waarin Amersfoort valt, 10% bedraagt. In elk geval is de trend dat het aantal huishoudens fors zal groeien. Dit komt doordat mensen een steeds groter deel van hun leven alleen wonen. De gemiddelde huishoudensgrootte zal in de middelgrote steden dalen van 2,1 leden per huishouden in 2012 naar 2,0 in 2025.

De vergrijzing zal de komende decennia versneld doorzetten. Het percentage mensen van boven de 65 in de COROP-regio waarin Amersfoort valt, neemt toe van 10-15% in 2012 naar 15 - 20% in 2025. Voor middelgrote steden als Amersfoort bedragen deze percentages in 2012 bijna 15% en in 2025 bijna 20%. Dit komt overeen met de percentages die in de ontwerpstructuurvisie Amersfoort 2030 zijn genoemd: Het aandeel ouderen boven de 65 jaar neemt toe van 12% in 2011 naar 18% in 2031.

Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de Woonvisie blijkt dat wanneer wordt uitgegaan van de woningvraag van de eigen bevolking in Amersfoort, de woningvoorraad met gemiddeld 650 woningen per jaar moet groeien. In de Woonvisie is vervolgens bepaald dat er meer gebouwd moet worden dan alleen voor de eigen behoefte, want er is een groot aantal huishoudens vanuit de Randstad dat op zoek is naar een woning in Amersfoort. Als daar geen rekening mee gehouden wordt, treedt er prijsopdrijving van woningen en een verdringingseffect op waarbij woningzoekenden uit Amersfoort moeten uitwijken naar andere gemeenten. De totale woningbehoefte in Amersfoort wordt in de Woonvisie daarom berekend op 900 woningen per jaar voor de periode tot 2030. Daar komt bij dat de nieuwbouwproductie de afgelopen jaren nagenoeg is stilgevalen vanwege de crisis op de woningmarkt, ondanks prognoses dat er de komende jaren een groeiende woningbehoefte is in Amersfoort.

1.4.3 lange termijn Amersfoort (2013 – 2040)

Voor de langere termijn (tot 2040) zal in de COROP-regio waarin Amersfoort valt sprake zijn van een groeiende bevolking. Afhankelijk van het gekozen scenario 2,5% tot meer dan 10%. Het aantal huishoudens zal eveneens blijven groeien tot 2040. Ook hierbij varieert de groei van 2,5% tot meer dan 10% afhankelijk van het gekozen scenario.

1.4.4 kwantitatieve gegevens Vermeerkwartier

De Wijkatlas Vermeer- en Leusderkwartier (april 2012)² geeft inzicht in demografische gegevens en gegevens over woningbouw van het Vermeerkwartier ten opzichte van het gemiddelde in Amersfoort over de jaren 2007, 2009 en 2011. Hierdoor is het mogelijk om uitspraken te doen of de prognoses zoals beschreven in de Regionale prognose zich ook zullen voordoen in het Vermeerkwartier.

De toename van het aantal inwoners in het Vermeerkwartier van 2007 - 2012, wijkt niet af van de gemiddelde toename van het aantal inwoners in Amersfoort. Daarmee is het aannemelijk dat de verwachte groei zich ook in het Vermeerkwartier zal voordoen.

De toename van het aandeel 65+ers in het Vermeerkwartier over deze periode bedraagt 0,2% tot 14,4% in 2011. Het is aannemelijk dat dit aandeel nog verder zal stijgen de komende jaren.

Ook het aantal huishoudens vertoont een gelijke stijgende lijn. De toename in het Vermeerkwartier van 2007 – 2011 bedraagt 2%. In heel Amersfoort was deze toename 5%. De toename van het aantal alleenstaanden in het Vermeerkwartier is in verhouding tot heel Amersfoort hoger dan gemiddeld. Gelet op deze ontwikkeling en de Regionale prognose is het aannemelijk dat het aantal huishoudens versterkt door-groeit.

De gemiddelde woningbezetting in het Vermeerkwartier is 2,3 personen en is in de periode 2007 – 2011 gelijk gebleven. Dit is opmerkelijk gezien de toename van het aantal alleenstaanden in het Vermeerkwartier. Wellicht heeft dit te maken met de beperkte toename van het aantal woningen. Het aantal woningen in het Vermeerkwartier is per saldo met slechts 6 toegenomen in de periode 2007 – 2011.

De woningdichtheid van 22 woningen/ 53 inwoners per hectare in het Vermeerkwartier is hoog ten opzichte van heel Amersfoort en is in de periode 2007 – 2011 gelijk gebleven.

Het aandeel meergezinswoningen (appartementen) is 36,5% en is licht toegenomen (0,2%). Deze toename is minder groot dan in heel Amersfoort.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 18% en is lager dan het gemiddelde in Amersfoort. Dit aandeel is licht afgenomen, maar minder dan de gemiddelde afname in heel Amersfoort.

Het aandeel koopwoningen is ruim 63% en is vanaf 2007 gestegen, in verhouding vergelijkbaar met het gemiddelde aandeel en de gemiddelde toename in Amersfoort.

² De gemeente Amersfoort heeft voor de 12 Amersfoortse wijken een Wijkagenda gemaakt, zo ook voor Amersfoort Zuid. De wijkagenda benoemt de vraagstukken in de wijk. Als onderbouwing voor de wijkagenda is de wijkatlas gemaakt. Deze geeft feitelijke informatie op wijkniveau over thema's als bevolking, wonen, werk en inkomen, leefbaarheid etc.

Het aandeel inwoners dat een inkomen uit werk genereert neemt toe en het aandeel laag opgeleide inwoners in het Vermeerkwartier neemt af. Hierin wijkt het Vermeerkwartier positief af van het gemiddelde in Amersfoort.

1.4.5 conclusie kwantitatief, aanbod versus vraag in Amersfoort

In de Woonvisie is aangegeven dat voor de periode tot 2020 er net niet voldoende woningbouwlocaties beschikbaar zijn om het streefprogramma van 900 woningen per jaar te halen (rechtstreeks in onderstaande tabel en 2^e kolom in de onderste tabel).

Aantal woningen	Woningvraag		Woningaanbod**	
			Inzet	Beschikbaar
PERIODE	EIGEN VRAAG	TOTALE VRAAG*	STREEFPROGRAMMA	BOUWLOCATIES***
2010-2014	3.250	7.000	4.500	4.600
2015-2019	3.250	5.000	4.500	4.000
2020-2029	6.500	12.000	9.000	3.100
totaal	13.000	24.000	18.000	11.700

*Vraag vanuit eigen bevolking en de vraag van buiten de gemeente naar woningen in Amersfoort

**Netto (nieuwbouw minus sloop)

***Het aantal woningen dat op de nu bekende (dd. november 2010) bouwlocaties gerealiseerd zou kunnen worden.

Inventarisatie beschikbare bouwlocaties	Aantal woningen	
	2010 - 2019	2020-2029
Vathorst	5.000	2.050
Vathorst West	1.200	450
Amersfoort Vernieuwt (2.000 nieuwbouw 800 sloop)	850	600
Centrumstedelijk (Eemplein/Zonnehof/Puntenbrug etc)	600	
Kop van Isselt	50	
Emplacement ²	900	
Diverse inbreidingslocaties ³		
TOTAAL	8.600	3.100

In de bovenstaande tabellen is te zien dat voor de periode 2020 tot 2030 het aantal woningen op de dan beschikbare locaties fors lager ligt dan het streefprogramma. De aantallen liggen zelfs lager dan de woningvraag van de eigen bevolking. Voor die periode zou op basis van het streefprogramma nog gezocht moeten worden naar bouw-mogelijkheden voor nog circa 6.300 woningen. In de bovenstaande tabellen zijn de beschikbare bouwlocaties weergegeven.

De categorie 'diverse inbreidingslocaties' betreft een groot aantal locaties verspreid over de stad. Naast enkele grotere locaties zoals De Lichtenberglocatie, Amerhorst, Kop Schorthorst, de ABC-school in Liendert, Kraailandhof en de locatie van Europa-tuin zijn er ook tal van kleine locaties variërend van 1 woning tot enkele tientallen woningen. Deze zijn in de visie niet gekwantificeerd. In de monitoring van de woning-bouwaantallen wordt uitgegaan van een toename van ongeveer 60 woningen per jaar in de periode tot 2020. De ontwikkeling van De Ganskuil behoort tot het programma Amersfoort Vernieuwt.

Weliswaar voorziet de Ganskuijl niet in een toename van het aantal woningen door omzetting van appartementen naar eengezinswoningen, maar wel in een betere aansluiting van de woningen op de kwalitatieve behoefte. Hierop wordt in de navolgende paragraaf ingegaan.

1.5 kwalitatieve woningbouwbehoefte

1.5.1 inleiding

Om aan te kunnen tonen of het beoogde woningbouwprogramma voor De Ganskuijl aansluit op de kwalitatieve woningbouwbehoefte in Amersfoort, wordt in deze paragraaf ingegaan op aspecten:

- Doelgroep;
- Typologie;
- Verhouding huur/koop en prijsklassen;
- Woonmilieu.

1.5.2 doelgroep

De herontwikkeling van De Ganskuijl is in het kader van Amersfoort Vernieuwt³ tot stand gekomen. Bij de ontwikkeling van De Ganskuijl is het uitgangspunt om de huidige woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de toekomstige woningbehoefte en keuzemogelijkheden te bieden voor diverse doelgroepen.

Als argument voor sloop van woningen geldt een slechte (bouwtechnische) staat, maar ook de wens tot een grotere diversiteit aan woningen t.b.v. het mogelijk maken van een wooncarrière in de buurt/wijk, verbetering van leefbaarheid of een goede sociale mix. Ook starters, mensen met lage inkomens, studenten en zorgbehoevenden dienen voldoende keuzemogelijkheden te hebben. Het woningbouwprogramma van De Ganskuijl biedt door zijn gedifferentieerdheid mogelijkheden voor deze doelgroepen:

Er worden zowel appartementen als eengezinswoningen gebouwd (nieuwbouw en renovatie). Deze variëren in prijsklasse, grootte en plattegrond. Bij de eengezinswoningen is sprake van huur- en koopwoningen. De appartementen worden in eerste instantie als huurobject aangeboden. Na mutatie worden enkele huurappartementen mogelijk verkocht. De eengezinswoningen (koop en huur) zijn ruimer en dus geschikt voor meer-persoons huishoudens, of voor kleinere huishoudens die meer ruimte willen. De te renoveren huurappartementen blijven bewoond (huidige bewoners blijven erin) zijn geschikt voor starters, mensen met lagere inkomens die toch willen kopen, studenten, 2-persoons huishoudens, gezinnen.

Het kleine appartementengebouw is in beginsel bedoeld voor een zorggroep. Hier zijn 16 zelfstandige units en 5 onzelfstandige units voorzien. De 5 onzelfstandige units kunnen zo nodig worden samengevoegd tot 2 appartementen.

Los van de woonwensen van de verschillende doelgroepen gelden voor de sociale huurwoningen de toewijzingsregels en het huurbeleid van de Alliantie.

³ Om de kwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren van een aantal naoorlogse wijken in Amersfoort is het binnenstedelijke vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt opgezet. Het programma bevat fysieke, sociale en economische maatregelen.

De meeste wijken in Amersfoort zijn gebouwd voor huishoudens bestaande uit meer personen. Er is rekening gehouden met verschillende inkomensniveaus, maar er is weinig rekening gehouden met andere huishoudenssamenstellingen. Voor senioren is er weinig keuze en voor starters en studenten is de keuze in Amersfoort helemaal beperkt.

Het woningbouwprogramma van De Ganskuil speelt hierop in doordat er niet alleen woonruimte voor gezinnen wordt geboden maar ook voor bijvoorbeeld starters, huishoudens met lagere inkomens, studenten en bijzondere doelgroepen. Ook wordt een deel van de woningen qua indeling en voorzieningen afgestemd op een woongroep voor bewoners met een zorgindicatie. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van De Ganskuil geïnvesteerd in de openbare ruimte zodat weer sprake is van een goede publieke openbare ruimte.

In de Woonvisie 2011 - 2020 is overigens aangegeven dat het gehele sociale segment (goedkope en middeldure huur en koopgarant) in omvang gelijk moet blijven. Daarbinnen is maatwerk nodig voor bijzondere doelgroepen die extra zorg en begeleiding nodig hebben. De focus ligt op het aantal woningzoekenden dat aan een passende woning wordt geholpen. Het doel is de zoektijd van actief woningzoekenden te verlagen. Daarvoor wordt corporaties ruimte geboden om woningen te verkopen of te verhuren op een manier die aansluit op de behoefte van de groepen die zijn aangewezen op het sociale woningsegment. Dit maatwerk resulteert in een efficiënte inzet van de sociale woningvoorraad.

Doordat in De Ganskuil in verschillende prijsklassen wordt gebouwd en een mix van huur- en koopwoningen wordt aangeboden, worden niet alleen de laagste inkomensgroepen bediend, maar ook huishoudens die zijn aangewezen op het sociale segment. Daarnaast wordt ook de middeninkomensgroep bediend doordat in De Ganskuil ook betaalbare eengezinswoningen worden ontwikkeld.

Door het woonmilieu dat in De Ganskuil wordt ontwikkeld, de ligging in een bijzonder gewilde wijk in Amersfoort Zuid, de goede ontsluiting met auto en openbaar vervoer, de directie nabijheid van voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, winkels en de nabijheid van het centrum, maakt dat De Ganskuil geschikt wordt voor verschillende doelgroepen zoals jongeren en studenten, gezinnen en gezinsvormers en bijzondere doelgroepen. Met deze laatste worden mensen met een zorgbehoefte bedoeld, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, die zelfstandig kunnen wonen, maar wel afhankelijk zijn van zorg. Hiervoor wordt in beginsel één blok ontwikkeld.

1.5.3 typologie

Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de gemeentelijke 'Woonvisie 2011- 2020' blijkt dat de koopsector 55% van de totale woningvoorraad omvat in Amersfoort. Binnen de koopsector zijn vooral eengezinswoningen te vinden. In de huursector echter houden eengezinswoningen en appartementen elkaar meer in evenwicht. Het grootste deel van de woningvoorraad heeft een buiten-centrum-woonmilieu. Alle segmenten zijn daar vertegenwoordigd, het meest de eengezinskoopsector.

In de Woonvisie is aangegeven dat het aandeel appartementen in de bouwplannen die in voorbereiding zijn circa 50% bedraagt. Volgens woningbehoefteonderzoek is de behoefte hieraan de komende jaren veel lager (ruim 20%).

Met de ontwikkeling van de Ganskuil wordt voorzien in een mix van verschillende woningtypologieën. Naast de bouw van eengezinswoningen (zowel huur als koop), worden appartementen gerenoveerd. Ten aanzien van de huurappartementen bestaat de mogelijkheid dat deze na mutatie deels worden verkocht. Op deze manier wordt op de gesignaleerde behoefte aan deze typologieën ingespeeld.

1.5.4 verhouding huur/koop en prijsklassen

In de Woonvisie 2011 - 2020 is aangegeven dat het gehele sociale segment (goedkope en middeldure huur en koopgarant) in omvang gelijk moet blijven. Daarnaast zijn in het kader van het woningbouwprogramma Amersfoort Vernieuwd afspraken gemaakt over de herstructurering van de naoorlogse wijken zoals De Ganskuil. Daarbij is bij de herontwikkeling van De Ganskuil gekozen voor gedeeltelijke sloop – nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwbouw (transformatie en renovatie) en waarbij een deel van de huurwoningen zijn omgezet in koopwoningen om zo de huidige woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de toekomstige woningbehoefte.

Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de gemeentelijke 'Woonvisie 2011- 2020' blijkt dat het grootste deel van de vraag naar woningen wordt ingenomen door de vraag naar eengezinskoopwoningen: 60%. De vraag naar eengezinshuurwoningen bedraagt 20% van de totale vraag. Er is vooral vraag naar middeldure huurwoningen (vanaf € 535). In De Ganskuil wordt hier in voorzien.

Bij de koop is ook de middeldure sector (vanaf € 215.000 euro) in trek maar is er nog iets meer vraag in het goedkope segment. De dure koop (vanaf € 350.000) wordt het minst gevraagd, nagenoeg evenveel als de dure huur. Hierin wordt dan ook niet in De Ganskuil voorzien.

Uit genoemd onderzoek is verder aangegeven dat de ontwikkeling van de huishoudens naar type en inkomen invloed heeft op de vraag naar woningen. Daarbij speelt overigens niet alleen de toe/afname van het aantal huishoudens een rol. Ook de veroudering speelt een rol. Als men ooit een woning gekocht heeft dan blijven de meeste huishoudens doorgaans eigenaar-bewoner; slechts een klein deel verhuist "terug" naar de huursector. Jonge huishoudens verhuizen vaker dan in het verleden naar de koopsector en steeds meer ouderen zijn eigenaar-bewoner. Dit effect is van grote invloed op de toekomstige vraag naar woningen. Verder blijkt dat alleenstaanden en eenouderhuishoudens relatief vaak een huurwoning zoeken. Samenwonenden met en zonder kinderen hebben vaker een voorkeur voor een koopwoning. Mede door de beschreven ontwikkelingen zouden in de periode tussen 2010 en 2020 in Amersfoort 2.300 woningen omgezet kunnen worden van huur naar koop.

Bij de ontwikkeling van De Ganskuil is sprake van het omzetten van een deel van de huurwoningen naar koopwoningen om op deze manier op de geschetste behoefte in te kunnen spelen.

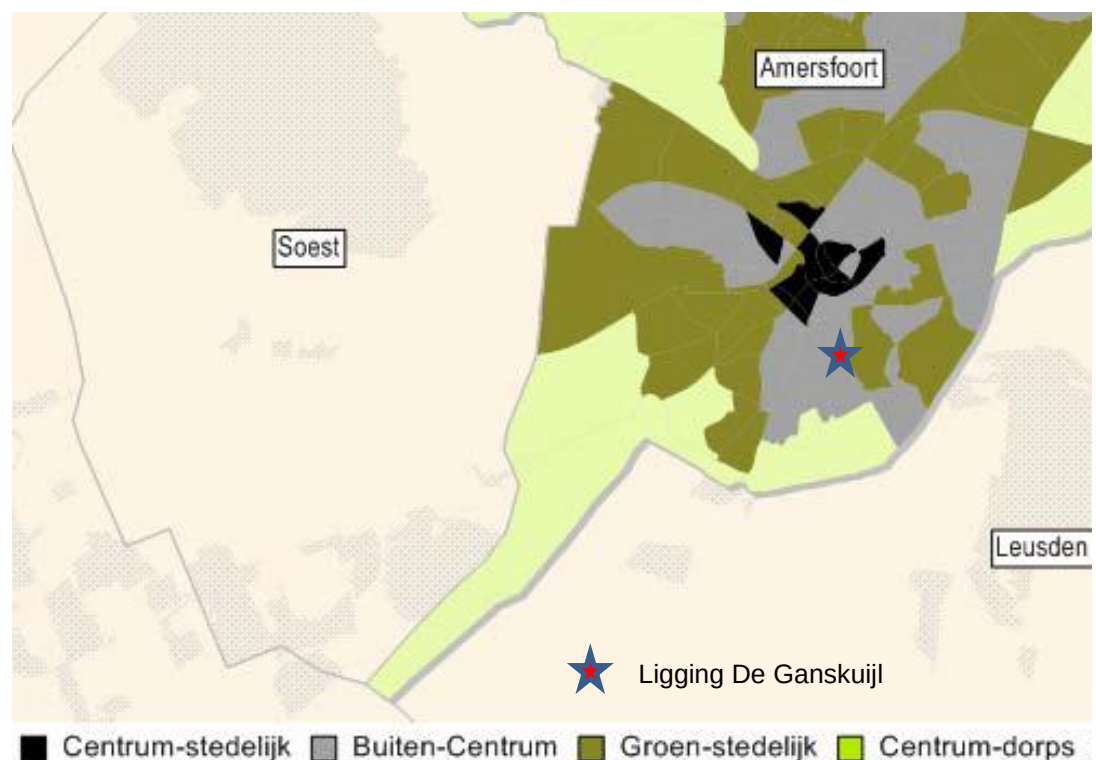
De wens van de gemeente Amersfoort is om de kwalitatieve differentiatie van de woningvoorraad in de bestaande wijken te vergroten. Dat kan door nieuwe woningen toe te voegen of ruimte te bieden om woningen aan te passen zodat er in iedere wijk ruim-

te is voor een wooncarrière naar een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere woning. Dit biedt de mogelijkheid aan mensen om in de eigen woonomgeving te blijven wonen, waardoor de sociale cohesie van de wijk aanzienlijk versterkt wordt. Mede daarom is het al eerder genoemde vernieuwingsprogramma “Amersfoort Vernieuwt” gestart. In dat kader zijn de wijken Liendert (ten noord-oosten van het centrum), Randenbroek (ten zuiden van centrum) en Schuilenburg (ten oosten van centrum) hier al op aangepast. Ook De Ganskuijl is onderdeel van ‘Amersfoort Vernieuwt’.

1.5.5 woonmilieu

In plaats van woningaantallen benoemt de structuurvisie Amersfoort 2030 gewenste woonmilieus. Amersfoort kiest voor intensiveren met een stedelijk woonmilieu rondom het stadshart en verdunnen met ruime groene woonmilieus in de omliggende wijken. De omliggende wijken, waaronder het Vermeerkwartier, bieden een gevarieerd aanbod aan woningen. In de woonvisie is eveneens aangegeven dat diversiteit in woonmilieus gewenst is. Voor de naoorlogse wijken, zoals de buurt De Ganskuijl is het binnenstedelijke vernieuwingsprogramma Amersfoort Vernieuwt opgezet. Met de uitvoering hiervan wordt deze diversiteit bewerkstelligd.

In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat in Amersfoort per jaar 900 woningen gebouwd moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien. In het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie is aangegeven dat de afgelopen jaren in het woonmilieu groen stedelijk (waaronder bijvoorbeeld een uitbreidingswijk zoals Vathhorst valt) meer is gebouwd dan dat er behoefte is. Volgens het consumentenwensenprogramma zou juist meer behoefte zijn aan woningen in het woonmilieu buiten-centrum waarin ook De Ganskuijl ligt.



Daarnaast is in de Woonvisie geconstateerd dat er weinig verhuisbewegingen zijn tussen de noordelijke en de zuidelijke woonwijken⁴ omdat mensen gehecht zijn aan hun woonplek. Blijkbaar willen mensen graag in hun wijk blijven wonen of hebben de wijken ieder hun eigen typische woonmilieu. Vooral door ouderen wordt dit steeds vaker geuit. Daarom is in de Woonvisie uitgesproken dat het mogelijk moet worden dat er in iedere wijk ruimte is voor een wooncarrière naar een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere woning. Dit biedt de mogelijkheid aan mensen om in de eigen woonomgeving te blijven wonen, waardoor de sociale cohesie van de wijk versterkt. Deze ambitie is in concrete programma's en projecten vertaald in het al eerder genoemde programma Amersfoort Vernieuwt.

In verband hiermee en om te bezien of er teveel woningbouwplannen in Amersfoort Zuid zouden zijn, is de spreiding van de diverse woningbouwlocaties/inbreidingslocatie bezien. Uit de lijst met 'diverse inbreidingslocaties' blijkt dat er twee woningbouwlocaties zijn in de aangrenzende woonwijk Leusderkwartier, te weten Leusderweg en Amerhorst (woonzorgzone) en twee woningbouwlocaties in het Bergkwartier op wat grotere afstand van De Ganskuijl, te weten De Terp/Regentpark, Randenbroek Zuid (in ontwikkeling) en de Lichtenberglocatie. De andere ongeveer 45 woningbouwlocaties liggen niet in Amersfoort Zuid. Daarmee blijft het aanbod aan nieuwe woningen in Amersfoort Zuid beperkt en zal met de ontwikkeling van De Ganskuijl gelet op de behoefte, geen 'concurrentie' ontstaan tussen de woningbouwlocaties in Amersfoort Zuid. Met de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt ingespeeld op de behoefte om een wooncarrière binnen de eigen wijk te kunnen doorlopen. Vanwege de constatering dat er weinig verhuisbewegingen zijn tussen de zuidelijke en de noordelijke woonwijken, zal de ontwikkeling van De Ganskuijl, ook niet concurrerend zijn met de woningbouwlocaties in de noordelijke woonwijken in Amersfoort.

1.5.6 conclusie kwalitatief, aanbod versus vraag

doelgroep

Doordat het woningbouwprogramma van De Ganskuijl ruimte biedt aan verschillende typologieën in verschillende prijsklassen, kunnen speciale doelgroepen zoals zorgbehoevenden en starters hier worden bediend. Ook de goede ontsluiting met openbaar vervoer en de nabijheid van het centrum, zorgen ervoor dat het woonmilieu van De Ganskuijl ook aantrekkelijk is voor deze doelgroepen.

Daarnaast biedt De Ganskuijl woonruimte voor huishoudens bestaande uit meer personen, in de vorm van eengezinswoningen in de verschillende prijsklassen en zowel huur als koopwoningen. De goede auto-ontsluiting van De Ganskuijl en de nabijheid van scholen en sportvoorzieningen maakt dat De Ganskuijl ook geschikt is voor werkende mensen al dan niet met kinderen.

huur/koop

Met de herstructurering van De Ganskuijl worden verouderde en kleine woningen onttrokken aan de huurvoorraad en andere gerenoveerd, en worden koopwoningen toegevoegd zodat er een betere mix van koop en huur ontstaat. Op deze manier kunnen de verschillende doelgroepen worden bediend en maakt het mogelijk een wooncarrière binnen de buurt op te bouwen van huur naar koop en vice versa.

⁴ Een onderdeel van deze zuidelijke wijken is Amersfoort Zuid. Amersfoort Zuid bestaat uit het Vermeerkwartier, het Bergkwartier en het Leusderkwartier.

De Ganskuijl voorziet naast eengezinshuurwoningen ook in eengezinskoopwoningen en voorziet daarmee in een belangrijke behoefte. Doordat koopwoningen worden toegevoegd in de Ganskuijl ontstaat mogelijk een positief effect op de wachtlijsten voor huurwoningen omdat huurders kunnen doorstomen naar een koopwoning.

typologie en prijsklasse

Met de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt voorzien in een meer gelijke verhouding van zowel eengezinswoningen als appartementen. Omdat in het Vermeerkwartier in verhouding minder appartementen dan gemiddeld in Amersfoort zijn gebouwd, zal er geen overaanbod in dit type woning in deze wijk ontstaan door de ontwikkeling van De Ganskuijl. Daarnaast wordt zoals hiervoor al gesteld, voorzien in eengezinswoningen. Ook wordt in De Ganskuijl in de behoefte voorzien aan woningen in het sociale segment (goedkope en middeldure huur) door de realisatie van ongeveer 146 sociale huurwoningen (circa 46 nieuw en circa 100 door renovatie) tot € 699,- en ongeveer 26 koopwoningen. Met de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt ingespeeld op de wens om de woningvoorraad van een bestaande woonwijk te vernieuwen en te differentiëren. Van een eenzijdig aanbod van 190 huur portiekflatwoningen worden woningen gebouwd in verschillende typen en prijsklassen.

woonmilieu en ligging

Uit het consumentenonderzoek is gebleken dat de inwoner van Amersfoort graag in zijn/haar eigen woonwijk blijft wonen. Dat geldt zeker ook voor de Ganskuijl omdat het een locatie is met een eigen identiteit: een wijk die geënt is op 'het nieuwe bouwen' tijdens de wederopbouw. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en architectuur van licht, lucht en ruimte wordt met deze ontwikkeling weer meer zichtbaar gemaakt en draagt bij aan de eigenheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de wijk. De ontwikkeling van De Ganskuijl voorziet in de behoefte aan woningen in het woonmilieu Buiten Centrum. De al genoemde goede ontsluiting voor autoverkeer en openbaarvervoer en de gunstige ligging van De Ganskuijl nabij het centrum, scholen en sportvoorzieningen versterkt deze behoefte.

Het aanbod aan nieuwe woningen in Amersfoort Zuid én met het woonmilieu 'Buiten Centrum', is nu nog beperkt tot de inbreidingslocaties Randenbroek en Leusderkwartier. Met de ontwikkeling van De Ganskuijl ontstaat er geen overaanbod in Amersfoort Zuid vanwege de gunstige ligging van De Ganskuijl en het feit dat nog niet in de behoefte aan woonmilieu is voorzien.

1.6 conclusie

In de voorgaande paragrafen is geconstateerd dat de woningbouwproductie de afgelopen jaren is gestagneerd. Ook is geconstateerd dat er wel behoefte is aan woningen en dat er nog locaties nodig zijn om in deze behoefte te kunnen voorzien. De locatie Ganskuijl voorziet in een betere aansluiting op de vraag naar woningen. Niet zozeer in aantallen; er is immers een afname van het aantal woningen, maar wel in kwalitatieve zin.

De ontwikkeling van De Ganskuijl voorziet in de bouw van verschillende woningtypen en verschillende prijsklassen ter vervanging van verouderde en te kleine woningen. Hierdoor wordt de woningbehoefte van bijzondere doelgroepen zoals zorgbehoevenden, studenten en starters bediend. De gelijke verdeling van huur- en koopwoningen

in De Ganskuijl, en het ontwikkelen van woningen in verschillende betaalbare prijsklassen huur en koop maakt dat adequaat op de kwalitatieve vraag kan worden ingespeeld gedurende de hele wooncarrière van een woonconsument. Hiermee wordt voorzien in de behoefte om in de eigen woonwijk te blijven wonen. In deze behoefte is beperkt voorzien in de zuidelijke woonwijken van Amersfoort met het woonmilieu Buiten Centrum omdat daar slechts enkele andere woningbouwplannen in ontwikkeling zijn.

Naast de behoefte aan verschillende soorten en prijsklassen woningen, is er meer behoefte aan woningen in een wijk met het woonmilieu Buiten Centrum. De Ganskuijl (het Vermeerkwartier) is een dergelijke wijk. Daarnaast is er behoefte aan wonen in een wijk met een eigen identiteit. Met de ontwikkeling van De Ganskuijl wordt de oorspronkelijke identiteit van de buurt weer beter zichtbaar door herinrichting van het openbaar gebied. Samen met de goede ontsluiting per auto en openbaar vervoer, de ligging nabij het centrum, scholen en sportvoorzieningen maakt dat De Ganskuijl kan voorzien in de woonbehoefte aan het buiten-centrum-woonmilieu.

Door de variatie in woningtypen, prijsklassen, huur en koop en het woonmilieu wordt met de ontwikkeling van De Ganskuijl een bijdrage geleverd aan de wens om ook in het Vermeerkwartier ruimte te bieden voor een wooncarrière naar een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere woning. Dit biedt de mogelijkheid aan mensen om in de eigen woonomgeving te blijven wonen, waardoor de sociale cohesie van de wijk Vermeerkwartier versterkt.