

Grou

MARKTONDERZOEK



21-6-2022



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

Jeroen Drewes, Peter Leliveld

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	5
DEMOGRAFIE	7
VRAAGANALYSE	20
LOCATIESCAN - CONCLUSIES	29
BIJLAGES	40

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING

Voor u ligt het onderzoek naar de stand van de woningmarkt in Grou. De demografische trends zijn onderzocht, deze zijn door vertaald naar een vraag analyse: welke woningen zijn nu en in de toekomst gewenst in Grou. Vervolgens is met behulp van locatieanalyses gekeken welke plekken zich lenen voor deze ontwikkelingen en of er voldoende plancapaciteit in Grou is. Onderstaande een beknopte samenvatting.

1. Nu overdruk markt benutten

Mede door de overdruk op de woningmarkt en de aantrekkelijke ligging van Grou is er nu vraag naar woningen in Grou. Hierbij is het belangrijk om snel te ontwikkelen nu de marktdruk hoog is. De verwachte woonbehoefte hangt dus ook erg af van het tempo waarmee je plannen ontwikkelt. Dit is een aandachtspunt in Grou.

2. Verwachting: +100 woningen tot 2030

De verwachte woonbehoefte is +80 woningen volgens het gemiddelde demografie scenario. Toch verwachten we, mede door de hoge marktdruk en de aantrekkelijkheid van Grou als dorp, dat het hoge

scenario van netto +100 woningen realistisch is. Na 2030 is de verwachte woonbehoefte afhankelijk van de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en het dorp. Weet je je dorp zo aantrekkelijk te houden dat je de krimp door sterfte opvangt door extra migratie naar het dorp toe? Of zelfs unieke woonproducten toe te voegen die er voor zorgen dat er mensen naar Grou toe blijven komen. Grou kan zich onderscheiden met een (grondgebonden) dorps product wat goed gebruik maakt van haar unieke krachten: water, hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid.

3. Sociale huur beweegt mee met de vraag

De verwachting is dat de behoefte naar sociale huurwoningen op termijn zal afnemen. Zo is de groep die in aanmerking komt voor sociale huur in Grou kleiner dan het daadwerkelijke aandeel dat nu in de sociale huur zit. Op dit moment is er veel druk in de sociale huur, mede door het tekort aan goedkope koopwoningen. Op termijn zal deze druk afnemen. Los van cijfermatige krimp is ook een kwalitatieve verschuiving van eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen gewenst.

4. Versterk de kernwaarden van Grou

Grou wordt geprofileerd als groene oase aan het water. Daarnaast moet water centraal staan in het dorp en moeten nieuwe plannen bij de arbeidersgeschiedenis van het dorp passen.

5. Ouderen wonen graag in Grou – bouwen voor doorstroming is een kans

Ouderen blijven graag in Grou wonen. Dat blijkt zowel uit de interviews met mensen van het dorp als ook de bevolkingspiramides. Zo is Grou voor veel Grousters een mooie plek aan het water waar je prettig oud kun worden. Daarnaast heeft het ook alle voorzieningen die je nodig hebt. Doordat er weinig nieuw is gebouwd in Grou de laatste jaren is er ook voor de jeugd weinig vrijgekomen aan woningen. Hierdoor is Grou een sterk vergrijsd dorp. Door producten te bouwen waar ouderen graag in wonen blijven ouderen fijn wonen in Grou en komen er woningen vrij voor de jongeren/starters.

SAMENVATTING

6. Grou sterk karakter als watersportdorp

Grou staat in de regio bekend als watersportdorp. Dit geeft Grou zijn karakter en zorgt er ook voor dat toeristen graag naar Grou komen. Toch is water nog niet voor iedereen bereikbaar in het dorp. Zo ligt veel water aan privaat terrein. Door het water toegankelijker te maken voor het publiek maar vooral ook voor de eigen bewoners, wordt het water overal in het dorp weer een integraal onderdeel van de openbare ruimte. En niet meer enkel aan de haven en de grote waterwegen.

7. De woningvraag is divers

De huidige marktsituatie van Grou is er een van veel vraag en weinig doorstroming. Dit betekent ook dat in vrijwel elk marktsegment er vraag is. De grootste vraag is op dit moment naar grondgebonden betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen om de doorstroming op gang te krijgen.

8. Planlijst schiet tekort

We hebben de kwantitatieve en kwalitatieve vraag gematched met de huidige planlijst voor Grou. Hieruit blijkt dat er een tekort aan concrete bouwlocaties in Grou is (het Halbertsmaterrein is niet meegenomen). Mede hierom is door KAW gezocht naar andere locaties om toe te voegen.

8. Er zijn locaties met potentie in Grou

Uit de ruimtescan van KAW blijkt dat er in Grou toch een behoorlijk aantal potentiële bouwlocaties zijn. Het varieert van kleine maatwerklocaties waar 6-10 woningen mogelijk zijn tot aan grote projectlocaties waarbij de huidige industrie aan de stationsstraat verplaatst zou worden en woningbouw hier mogelijk wordt. Niet alle locaties zijn even kansrijk en ze zijn niet tot op stedenbouwkundig niveau uitgewerkt, het toont wel aan dat er locaties zijn die geschikt gemaakt kunnen worden. Grou kan nog kiezen.

9. Halbertsmaterrein inzetten voor woningbouw: doen!

De ruimtescan toont ook aan dat, zelfs met de nieuw gevonden kleinere locaties, het niet mogelijk is om aan de volledige vraag te voldoen. Vanuit kwantitatief oogpunt, maar zeker vanuit kwalitatief oogpunt is het wenselijk om het Halbertsmaterrein in te zetten voor woningbouw voor het dorp. Het terrein leent zich qua formaat en locatie ten opzichte van het centrum en het voorzieningencluster ten zuiden uitstekend voor een woningbouwontwikkeling.

1

DEMOGRAFIE

REGIOFUNCTIE

VERWACHTE WOONBEHOEFTE

1.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Het doel van dit hoofdstuk is het achterhalen van de kwantitatieve vraag naar woningen in Grou, op de korte en middellange termijn.

Onze benadering omvat meerdere ingrediënten. Om een goed gevoel te krijgen bij Grou is in 1.2 een analyse van landelijke woningmarkt trends gemaakt. In 1.3 blikken we terug op demografie van Grou. In 1.4 wordt gekeken naar de unieke plek die Grou inneemt in de Friese woningmarkt, haar locatie en voorzieningen. In 1.5 kijken we naar woningmarkt trends en signalen specifiek voor Grou. Dit doen we op basis van een migratie analyse (gem. Leeuwarden, 2022) en NVM gegevens (2022).

In 1.6 projecteren we landelijke trends en aanscherpingen op de geldende prognoses van Grou. Dit leidt tot een gedragen realistische prognose van de huishoudensgroei in Grou, de basis voor het verdere onderzoek.



▲ Bron: Blue Banner

1.2 LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei

Het CBS verwacht dat het inwonertal in Nederland nog tot 2060 toe zal nemen. Het tempo waarin dat gebeurt zal wel afvlakken door vergrijzing. Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners: mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen ook steeds meer toe: plekken met voorzieningen groeien per saldo, daarbuiten loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2030, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenhuishoudens, maar nog weinig doorstroming

Uit recente verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen weinig verhuizen, ook niet bij een lichte zorgvraag. Ouderen wonen dus steeds langer thuis en blijven ook het liefst zo lang mogelijk op dezelfde plek wonen. Daardoor komen hun gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar (gezins)woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. Dat ouderen

tegenwoordig 'honkvaster' zijn is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief wordt gezien als een stap terug, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt. Zo hebben ouderen vaak al de hypotheek afbetaald en zitten ze dus 'gratis' in hun huidige woning.

Woningmarkt: in 10 jaar van dip naar druk

Aan alles is te merken dat de woningmarkt in enkele jaren drastisch is veranderd. Na het dieptepunt in 2013 zijn de prijzen in Nederland met gemiddeld 80% gestegen. Dit zien we inmiddels niet alleen in de grote steden, maar ook in de landelijke gebieden. Overal is de druk groot. Hierbij spelen factoren als een lage rente, beperkte ruimte, trage productie, hoge kosten en een groeiende vraag naar woningen een grote rol.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór de coronapandemie

Volgens de Rabobank verlaten huishoudens de grote steden door de explosief gestegen huizenprijzen, en niet zozeer door veranderde wensen sinds het begin van de pandemie. Zo zullen mensen volgens onderzoek van het CBP en I&O research ook na corona gemiddeld één dag per week thuis blijven werken (voorheen was dit een halve dag). Er zijn wel grote verschillen tussen de sectoren: overheden, dienstverleningen de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan plekgebonden beroepen zoals de zorg. Voor dit soort sectoren zal het woonmilieu dus wellicht belangrijker worden dan een korte woon-werkafstand. Naast dus het lichte corona-effect oriënteerde mensen zich überhaupt al meer dan voorheen op de gebieden om de grote steden heen. Er ontstaan tweedelijneffecten: stedelingen verhuizen vaker naar centrumdorpen rond de stad, en anderen verhuizen naar woondorpen of woningen in het buitengebied.

1.3 TERUGBLIK OP GROU

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens zien voor de periode 2011-2021.

Gelijke inwoners – meer huishoudens

Het aantal inwoners bleef in deze tien jaar redelijk gelijk, alhoewel vanaf 2020 een lichte daling te zien is. Dit zit hem voornamelijk in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar. Het aantal huishoudens nam in diezelfde 10 jaar juist toe. Het resultaat dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Grou afnam.

Minder gezinnen

De grootste daling is te zien in de leeftijdsgroepen '0 tot 15 jaar' en '25 tot 45 jaar'. De laatste leeftijdsgroep verklaart ook de daling in het aantal gezinnen tussen '11 en '16.

Meer oude alleenstaanden

De groei in het aantal alleenstaanden wordt voornamelijk veroorzaakt door het toenemende aantal 65+-ers. Deze groep inwoners nam tussen '11 en '21 sterk toe.

INWONERS	2011	2016	2021	Δ '11 - '16	Δ '16 - '21	Δ '11 - '21	GEM. PER JAAR
0 tot 15 jaar	1002	845	753	-157	-92	-249	-25
15 tot 25 jaar	557	583	643	27	60	87	9
25 tot 45 jaar	1336	1159	1045	-177	-114	-291	-29
45 tot 65 jaar	1725	1736	1728	11	-8	3	0
65 tot 75 jaar	556	711	798	155	87	242	24
75 jaar e.o.	390	475	549	85	74	159	16
Totaal	5565	5509	5516	-56	7	-49	-5

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners in Grou, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen, over de periode 2011-2021. Bron: Gemeente Leeuwarden (2016 & 2021) en CBS (2011).

HUISHOUDENS	2011	2016	2021	Δ '11 - '16	Δ '16 - '21	Δ '11 - '21	GEM. PER JAAR
Alleenstaanden	850	935	950	85	15	100	10
Paren	825	855	870	30	15	45	5
Gezinnen	825	795	800	-30	5	-25	-3
Totaal	2500	2585	2625	85	40	125	13

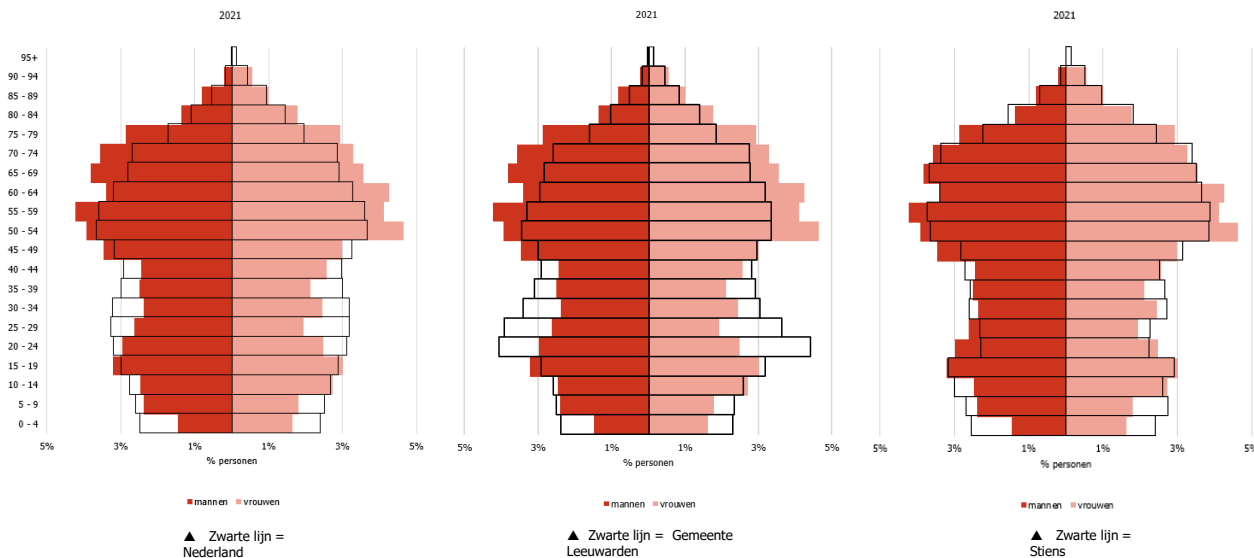
▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Grou, onderverdeeld naar huishoudentypen, over de periode 2011-2021. Bron: CBS.

1.3 TERUGBLIK OP GROU

Relatief veel (aanstaande) ouderen in Grou

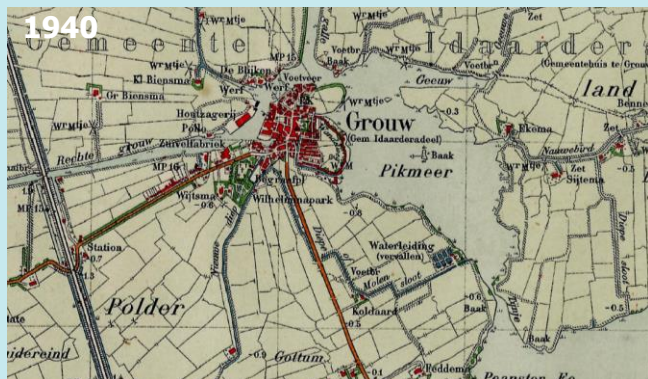
Rechts staan de bevolkingspiramides voor Grou van het jaar 2021. De bevolkingspiramides zijn vergeleken met Nederland (links), de gemeente Leeuwarden (midden) en Stiens (rechts).

De bevolkingsopbouw van Grou wijkt af van het landelijke en gemeentelijke beeld. Voornamelijk de 'smalle buik' is opvallend. Er zijn dus relatief weinig jonge gezinnen, wat ook zorgt voor weinig aanwas van onderop. Ter illustratie: in 2021 was ongeveer 6,5% van de Nederlandse bevolking 30 tot en met 34 jaar. In Grou is dat in hetzelfde jaar nog geen 5%. Voornamelijk de bovenkant van de bevolkingspiramide is breed voor Grou. Er wonen dus vrij veel (aanstaande) ouderen, vooral in de leeftijd 50 tot 75 jaar. In vergelijking met een ander voorzieningendorp als Stiens valt op dat ook daar gemiddeld meer kinderen en gezinnen (30-39) aanwezig zijn. De oorzaak hiervan is met name doordat er daar meer nieuwbouw is geweest in de afgelopen jaren.



▲ Bevolkingspiramides voor Grou van 2021. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren links geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van Nederland weer, midden voor de gemeente Leeuwarden en rechts voor Stiens. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'bolter' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: Gemeente Leeuwarden (Grou) en CBS (Gemeente Leeuwarden en Nederland).

ONTWIKKELING VAN GROU



1.4 REGIOFUNCTIE

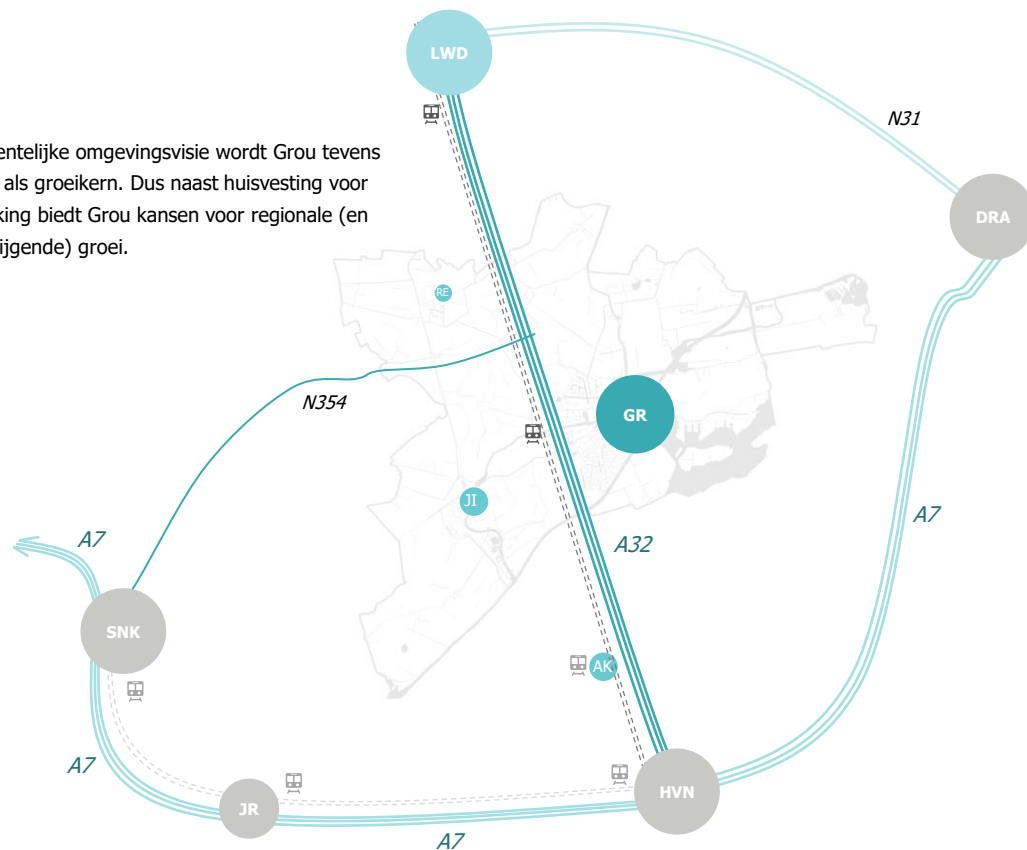
Goed bereikbaar

Grou ligt tussen vier grote kernen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek. Daarnaast is het goed bereikbaar vanuit het noorden (Leeuwarden) en zuiden (Heerenveen) door de ligging aan de A32 en de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle. Zo ben je met de trein binnen negen minuten op station Leeuwarden en binnen elf minuten op station Heerenveen. Sneek is bereikbaar via de N354.

Hoog eigen voorzieningenniveau

Naast de relatief gunstige ligging heeft Grou ook een voorzieningenfunctie voor de regio. Denk daarbij aan een supermarkten, zorgvoorzieningen (apothek, tandarts, huisarts) en onderwijsvoorzieningen. Bovendien ligt Grou in een aantrekkelijke omgeving met Nationaal Park de Alde Feanen als achtertuin en ligt het aan de belangrijke hoofdvaarweg Lemmer-Delfzijl. Dit hoge voorzieningenniveau uit zich ook in een relatieve goede 'marktscore'. Dit wordt toegelicht in de bijlage.

In de gemeentelijke omgevingsvisie wordt Grou tevens aangemerkt als groeikern. Dus naast huisvesting voor eigen bevolking biedt Grou kansen voor regionale (en regio-overstijgende) groei.



GROU ALS WATERSPORT DORP

Bekendheid in de regio

Grou staat bekend om zijn rijke geschiedenis aan watersport. Hierdoor staat Grou ook positief op de kaart onder watersportliefhebbers. Dit maakt Grou een aantrekkelijke plek om te wonen voor een bepaalde doelgroep. Een unieke kans voor Grou is dit 'bouwen aan het water'. De balans voor het bouwen voor de recreatie, voor instroom van buitenaf en voor de eigen Grousters is wankel. Gechargeerd gezegd: Grou is gemaakt voor en door Grousters en is niet enkel een toevluchtsoord voor rijken met een boot.

Toerisme

Daarnaast trekt de watersport en de ligging aan het water veel toeristen aan die vooral in de zomer het dorp komen bezoeken. Dit zorgt voor extra levendigheid in het dorp en extra voorzieningen die het dorp anders wellicht niet had gehad. De keerzijde hiervan is dat de toeristen er in de winter niet zijn. Woningen die in de piek verhuurt worden staan in de winter leeg.



1.5 WONINGMARKT GROU

Markt in Grou zat laatste jaren op slot

We zien de laatste jaren dat het aantal mensen dat uit Grou vertrekt groter is dan het aantal mensen dat zich in Grou vestigt. Dit zegt in principe niet zoveel over de aantrekkelijkheid van het dorp. Huishoudens worden (mede door de vergrijzing) kleiner, waardoor er met dezelfde woningvoorraad minder mensen in het dorp wonen. Daarnaast zijn er de laatste jaren weinig woningen bijgebouwd. Alle signalen uit het dorp wijzen erop dat er veel vraag is en het dorp als het ware op slot staat. Zo waren er de afgelopen vier maanden (gekeken vanaf maart) ca. 700 serieuze zoekers voor Grou op Funda terwijl er in diezelfde periode maar dertien woningen verkocht zijn.

Migratie Grou

De verhuisdynamiek in Grou is de afgelopen jaren afgenomen, er is minder vestiging maar ook minder uitstroom. De grootste dynamiek is nog te vinden bij eenpersoonshuishoudens – hier is de afgelopen jaren een negatieve trend te zien (zij trekken netto weg). Gezinnen met kinderen vestigen zich wel nog steeds in

Grou (er verhuizen meer gezinnen naar Grou dan dat er vertrekken).

Overdruk vanuit de randstad landt niet in Grou

Ondanks dat we signalen horen dat er steeds meer mensen vanuit de randstad naar Grou komen, zien we dat nog niet terug in de migratiecijfers. Ook is het percentage van mensen dat een verhuisafstand heeft van meer dan 10km en in Grou is komen wonen ook niet toegenomen de laatste jaren (bron: NVM).

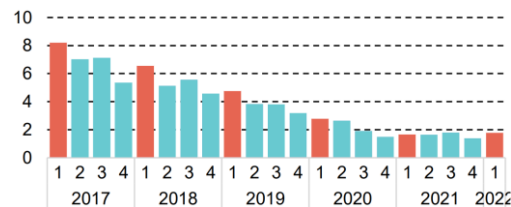
Minder Grousters vinden een woning in Grou

Ongeveer 50% van de mensen die in Grou een huis hebben gevonden komen uit Grou zelf. Dit aandeel wordt wel steeds kleiner, in 2016 was dit percentage nog ongeveer 65%. Voor de Grouster wordt het dus steeds moeilijker om in het eigen dorp een woning te vinden.

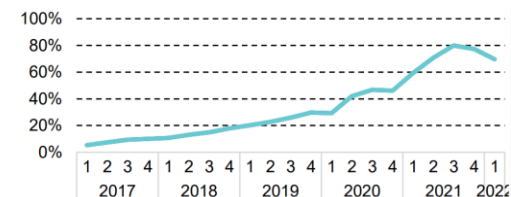
Cijfers laten krapte op de markt zien

De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden er zijn voor een potentiële koper

op de woningmarkt. Deze daalt voor Noord-Friesland al jaren en laat zien dat de krapte op de woningmarkt ook zeker hier te voelen is. Daarnaast stijgt ook het percentage van woningen dat boven de vraagprijs verkocht wordt erg hard.



▲ Krapte-indicator voor woningmarktregio Noord-Friesland per kwartaal. Bron: NVM, 2021 (bewerkt door KAW)



▲ Percentage woningen verkocht boven de vraagprijs per kwartaal in woningmarktregio Noord-Friesland. Bron: NVM, 2021 (bewerkt door KAW)

1.6 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

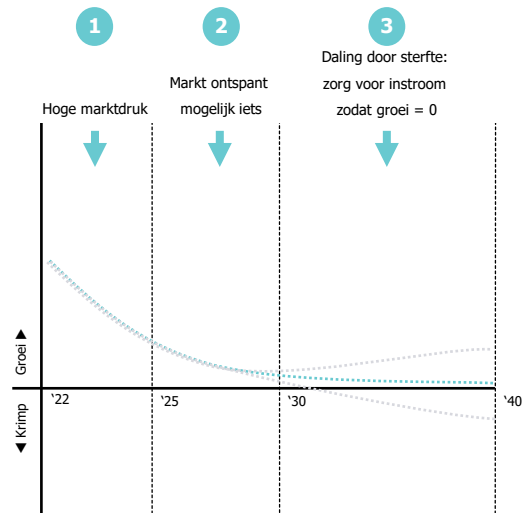
Op korte termijn groeikansen

In de volgende paragrafen werken we toe naar de verwachting voor het benodigde aantal woningen in Grou. Hierin maken we onderscheid tussen drie tijdvakken (zie de figuur rechts):

1. tot 2025: de verwachting is dat de komende jaren de marktdruk nog erg hoog blijft. De vraag naar woningen blijft dus nog wel even en in toenemende mate ook voor woningen in een landelijke omgeving. Hierin is het belangrijk om in te spelen op de landelijke kwaliteiten van Grou, maar ook zijn goede ligging t.o.v. Leeuwarden en Heerenveen. Daarnaast is de groei afhankelijk van het tempo waarop je locaties ontwikkelt. Er is nu veel vraag door een schaarste aan woningen. Om deze mensen aan te trekken heb je voldoende locaties nodig die je snel kunt ontwikkelen.
2. tot 2030: een deel van de marktvraag zal inmiddels ingevuld zijn. Hierdoor zal de markt enigszins ontspannen, en dus zijn er minder

woningen nodig dan de eerst komende jaren.

3. na 2030: de onzekerheid zal toenemen. De babyboomgeneratie zal tegen die tijd flink kleiner worden door sterfte, met name in een dorp als Grou. Hierdoor komen er veel woningen beschikbaar. Om het aantal huishoudens gelijk te houden, is instroom van buiten het dorp nodig. Het risico op meer aanbod dan behoefte is het grootst bij de woningen waaraan veel moet gebeuren en van een type en/of prijsklasse waarin veel alternatief aanbod is. Het is daarom belangrijk om in een 'rollende voorraad' te denken (zie 2.2).

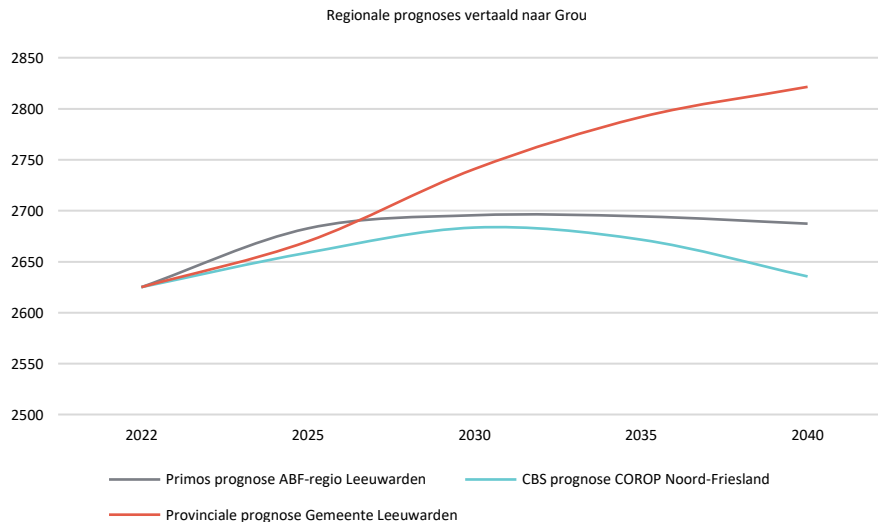


▲ In de figuur hierboven schetsen we de verwachting van de groei voor Grou de komende jaren.

1.6 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Prognose gebaseerd op regionale modellen

In de paragrafen hiervoor is een beeld geschetst van Grou. Zo heeft het dorp een aantrekkelijke ligging, een relatief hoog voorzieningenniveau, is het er fijn wonen en leven, maar is het ook aan het vergrijzen. Met deze typering dient in de prognose voor Grou rekening mee gehouden te worden. Hiernaast zien we een aantal verschillende manieren van het berekenen van de prognose voor Grou o.b.v. prognoses voor de regio's waar Grou zich in bevindt. De prognose gebaseerd op de provinciale prognose voor de hele gemeente Leeuwarden (de rode lijn) geeft een vertekend beeld. Zo weten we dat Leeuwarden als grote stad met voorzieningen een veel groter aandeel van de groei kan verwachten dan Grou. Daarnaast speelt in Leeuwarden de vergrijzing ook een minder grote rol, zoals ook te zien is in de bevolkingspiramides. Daarom kijken we ook naar de prognoses van de hele COROP-regio en de woningmarkt-regio, om zo een prognose te krijgen waar de stad Leeuwarden minder invloed op heeft, maar die wel de aantrekkelijkheid van de regio in zich heeft.



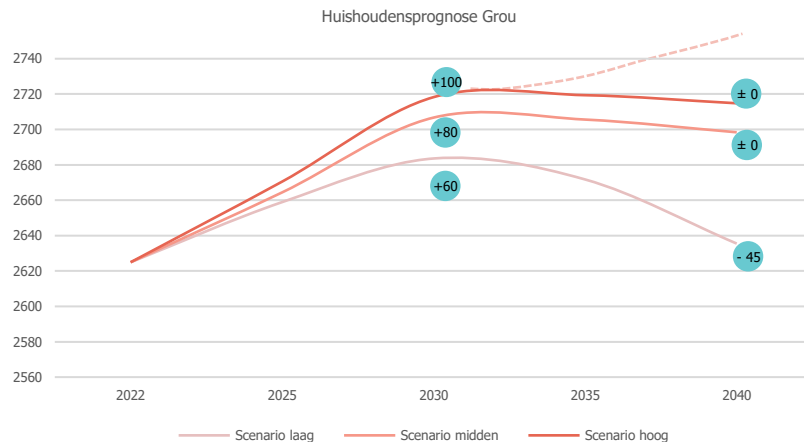
▲ De bovenstaande prognoses zijn gebaseerd op prognoses voor een regio (gemeente, woningmarktregio en COROP gebied). Hierop zijn verschillende huishoudensprognoses voor Grou berekend aan de hand van het aandeel van Grou binnen de regio. Bron: Primos, CBS & Provincie Fryslân.

1.6 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Verwachting: 80-100 woningen erbij tot 2030

Voor de prognose van Grou kijken we dus niet zozeer naar de prognose van de gemeente Leeuwarden, maar baseren we ons op grotere regionale trends met een realistischer groeitempo. Dit groeitempo passen we dan ook toe op Grou. Desondanks weten we dat Grou een groot sterfteoverschot krijgt wat voornamelijk vanaf 2030 een grote rol gaat spelen. Vanaf dan wordt de prognose ook onzekerder: weet Grou d.m.v. een aantrekkelijk woonmilieu nieuwe mensen aan te trekken om zo het verlies aan sterfte te compenseren? Of zijn er andere macro bewegingen die hier effect op gaan hebben (arbeidsmigranten, vluchtelingen).

Hierdoor wordt de bandbreedte, vanaf 2030 ook steeds groter. Scenario midden en scenario hoog gaan er vanuit dat in 2030 Grou d.m.v. een aantrekkelijk woonmilieu het aantal huishoudens vast kan houden wat het tot 2030 heeft opgebouwd. Scenario laag gaat er vanuit dat de groeiende sterfte vanaf 2030 de overhand krijgt en het woningaanbod niet aantrekkelijk genoeg is om daar voor te compenseren.



▲ De prognose voor Grou is gebaseerd op de prognoses voor de regio's waar Grou in valt. Zo is in scenario hoog meer gekeken naar de hogere groeipercentages van de drie prognoses op de vorige pagina en bij scenario laag juist meer gekeken naar de lagere groeipercentages. Het middenscenario zit daar tot 2030 tussenin.

Scenario	Huishoudensgroei/ Woningbehoefte				Totaal
	2022-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	
Laag	35	25	-10	-35	+15
Midden	40	40	0	± 0	+80
Hoog	50	50	0	± 0	+100

1.7 CONCLUDEREND

Klassiek Dorps beeld

Demografisch heeft Grou veel van dezelfde uitdagingen en kansen als andere kleine voorziening dorpen in Noord Nederland. Een vergrijzende bevolking gecombineerd met relatief lage instroom van buitenaf zorgt voor weinig autonome groei. Toch stijgen ook in Grou de woningprijzen al enkele jaren, hebben mensen die wel naar Grou willen steeds meer moeite om betaalbaar een woning te vinden en is er de laatste jaren weinig bijgebouwd. Ook is de prognose flink bijgesteld in de afgelopen jaren. Waar eerst geanticipeerd werd op snelle afvlakking van de groei is nu de verwachting dat er tot 2030 sprake zal zijn van huishoudensgroei.

Bereikbaar en aantrekkelijk in de regio

Grou heeft een goede locatie in de Provincie. Het ligt aan de snelweg en heeft een eigen treinstation, iets wat niet ieder dorp van 5.500 inwoners kan zeggen. Het is een echt voorzieningendorp in de regio en vervult die rol ook als zodanig voor omliggende kleinere dorpen. Ook heeft Grou een troef; het is een

populair recreatiedorp voor de watersport. Met name in de zomer is er veel bedrijvigheid in het dorp. Dit gecombineerd met de ondernemende spirit van het dorp zorgt voor een dorp met een sterk eigen karakter. Met name de komende 10 jaar zijn er nog kansen om een stuk huishoudensgroei te realiseren, de ingrediënten zijn aanwezig.

+100 huishoudensgroei is realistisch – misschien zelfs meer

We hebben op basis van drie prognoses een plausibele bandbreedte voor Grou geschetst. De te verwachten groei, op basis van de prognoses, valt tussen de +15 en +100 woningen tot aan 2040. Er zijn meerdere redenen te acteren op een scenario bovenaan deze bandbreedte:

- Grou heeft een regionale functie,
- De grote druk op de woningmarkt,
- De herontdekking van de dorpen, trek van mensen vanuit de stad naar dorpen,
- De vraag vanuit het dorp zelf (zie hoofdstuk 2)

Om bovenstaande redenen gaan wij in de rest van het stuk uit van het hoge scenario, dit betekent tot aan 2030 een netto groei van **±100** huishoudens (**10-12 woningen per jaar**) met hierna een stabilisatie in de vraag tot 2040.

2

VRAAGANALYSE

WONINGTYPE

PRIJS

EIGENDOM



2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Het doel van dit hoofdstuk is het verdelen van de in hoofdstuk 1 gedefinieerde vraag. Naar welk woningtype en in welk segment is er vraag? Om dit goed te doen hebben we meerdere bronnen geraadpleegd.

- We bouwen voort op eerder onderzoek (Companen 2020)
- We gebruiken een recent door de gemeente afgenomen enquête in het dorp (vragenlijst Grou, 2021)
- Er zijn interviews afgenomen met lokaal actieve makelaars, Plaetslik Belang en Elkien
- Makelaars en Elkien hebben ons inzage gegeven in hun monitorgegevens

Met deze ingrediënten werken we toe naar een indeling van de kwantitatieve vraag (+100 woningen in de komende 9 jaar) naar type, segment en vinden we de knelpunten en kansen die specifiek voor Grou gelden.



▲ Bron: friesland.nl

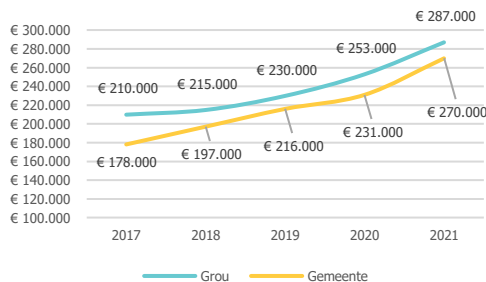
2.1 BESTAANDE BRONNEN (ONDERZOEK)

Woningmarktonderzoek Gemeente Leeuwarden

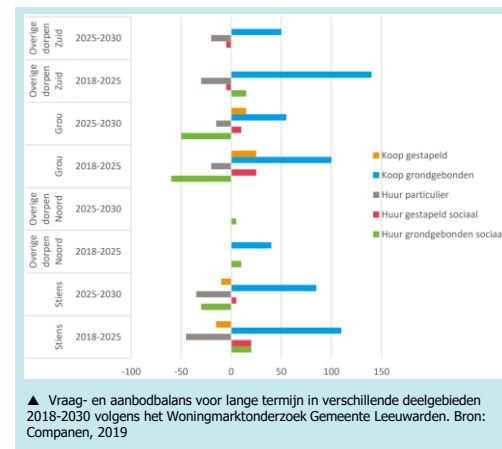
Companen gaat uit van een gebalanceerde in- en uitstroom qua migratie en een demografische opbouw waarin het aandeel ouderen groter is dan gemiddeld. Er ligt voor Grou een opgave in de transformatie van sociale huur naar koop. Zo is er de komende jaren een grote behoefte aan grondgebonden koop en een overschot in het aanbod naar grondgebonden sociale huur. Binnen de sociale huur moeten er meer meergezinswoningen bijkomen en mogen er wat eengezinswoningen af. Deze verdeling is in 2.4 het startpunt voor de actualisatie van de woonvraag.

Woningbehoefteonderzoek Stiens

Het woningbehoefteonderzoek voor Stiens gaat ook in op de situatie in de andere dorpen in Leeuwarden. Zo blijkt dat de transactieprijs in Grou sterk is gestegen, meer dan in Stiens. Ook zien we dat in Grou voornamelijk één- of tweepersoons huishoudens zich vestigen en het aandeel gezinnen dat zich vestigt in Grou relatief laag ligt. Dit blijkt ook uit de terugblik op Grou (paragraaf 1.2). Het grote aandeel alleenstaanden wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke vergrijzing van het dorp.



▲ Gemiddelde transactieprijs (bestaande woningen) per jaar, 2017 t/m 3^e kwartaal 2021. Woningmarktjfers.nl (2021).



▲ Vraag- en aanbodbalans voor lange termijn in verschillende deelgebieden 2018-2030 volgens het Woningmarktonderzoek Gemeente Leeuwarden. Bron: Companen, 2019

2.1 BESTAANDE BRONNEN (VRAGENLIJST)

Uit de vragenlijst die ingevuld is door bewoners van Grou blijkt dat ongeveer een derde van de bewoners wilt verhuizen naar een vrijstaande woning. Dat terwijl op dit moment maar een kwart van de mensen in Grou in een vrijstaande woning woont (paragraaf 3.1). Er is dus vanuit Grou zelf behoefte aan meer vrijstaande woningen. Vooral appartementen ontbreken in Grou volgens de vragenlijst, met daarbij specifiek de vraag naar levensloopgeschikte appartementen. Daartegenover staat een groot aanbod van rij- en twee-onder-een-kapwoningen waar de respondenten niet perse naar opzoek zijn.

Ca. 70% van de zoekenden zoekt een woning in de koopsector. Qua koopprijs zien we dat 30% van de zoekenden in Grou opzoek is naar een woning van minder dan €250.000.

Uit de vragenlijst komen, volgens de inwoners van Grou, de volgende taken voor de gemeente wat betreft wonen:

- Inwoners beter betrekken bij plannen
- Tegengaan van recreatief gebruik permanente woningen
- Bouwen voor starters en ouderen
- Meer wonen aan het water

Eigendom gezocht	Aantal	%
Koop	69	69%
Huur	31	31%
Eindtotaal	100	100%

▲ Eigendom, gezocht door Grousters. Bron: Vragenlijst wonen in Grou

Type woning gezocht	Aantal	%
Vrijstaande woning	34	34%
Twee onder één kap	11	11%
Hoek-/rijwoning	8	8%
Grondgebonden 1-2 persoonswoning (kleiner oppervlak)	3	3%
Levensloopgeschikte woning (alle voorzieningen op één verdieping, zorggeschikt)	13	13%
Appartement	14	14%
Gemeenschappelijke/gedeelde woonvorm (Kleinschalige) Woonzorgvoorziening	5	5%
Combinatie wonen en werken	3	3%
Anders, namelijk...	6	6%
Totaal	100	100%

▲ Gezochte woningen door Grousters. Bron: Vragenlijst wonen in Grou

Prijs koopwoning gezocht	Aantal	%
Tot €150.000	4	6%
€150.000 tot €200.000	6	9%
€200.000 tot €250.000	11	16%
€250.000 tot €350.000	22	32%
€350.000 of meer	26	38%
Eindtotaal	69	100%

▲ Gezochte koopprijs van woningen door Grousters. Bron: Vragenlijst wonen in Grou

2.1 BESTAANDE BRONNEN (VRAGENLIJST)

Resultaten vragenlijst Grou (2021)

De vragenlijst over wonen in Grou is ruim 391 keer ingevuld, wat betekent dat bijna 15% van de bevolking zijn mening heeft gegeven. Dit is een vrij hoge respons, Grou blijkt een dorp met betrokken inwoners. Hieronder benoemen we de belangrijkste resultaten.

1. Bouw voor starters en ouderen.

Volgens het dorp is er met name behoefte aan goedkope woningen voor de starters en kleine levensloopbestendige woningen voor ouderen. Een suggestie is om juist de leegstaande panden te gebruiken voor nieuwe woningen. Daarnaast wordt ook het tegengaan van recreatief gebruik door een zelfbewoningsplicht genoemd als gereedschap om meer woningen vrij te maken in het dorp.

2. Verbeter de betrokkenheid.

Er is onrust in het dorp om de nieuwe woningbouwontwikkelingen. Daarnaast vragen bewoners expliciet om beter betrokken te worden bij plannen en beter geïnformeerd te worden.

3. Behoeft aan vrijstaande en levensloopbestendige woningen.

Volgens de vragenlijst wil 50% van de mensen die graag wil verhuizen een vrijstaande woning en 30% een levensloopgeschikte woning. Van de mensen die willen verhuizen geeft 41% aan dat de gewenste woning niet in Grou staat, of in ieder geval niet in voldoende mate. De enquête wijst dus op een behoefte aan meer vrijstaande en levensloopbestendige woningen. Van de mensen die wil verhuizen wil ruim 70% in Grou zelf blijven.

4. Tweede woningen negatief voor de leefbaarheid.

Doordat Grou aantrekkelijk is voor toeristen neemt het tweede-woningbezit ook toe. Dit wordt mede veroorzaakt door de coronacrisis, waarbij mensen meer kiezen voor ruimte en groen dan voorheen. Hierdoor vermindert de leefbaarheid in het dorp met name in de winterperiode, wanneer de tweede woningen niet bewoond worden. Bovendien blokkeert dit hiermee de instroom van starters, waardoor ze wellicht buiten Grou op zoeken moeten naar een woning. De gemeente

zoekt naar instrumenten om deze ontwikkeling te reguleren.

2.2 (SOCIALE) HUUR

Behoefte aan sociale huur

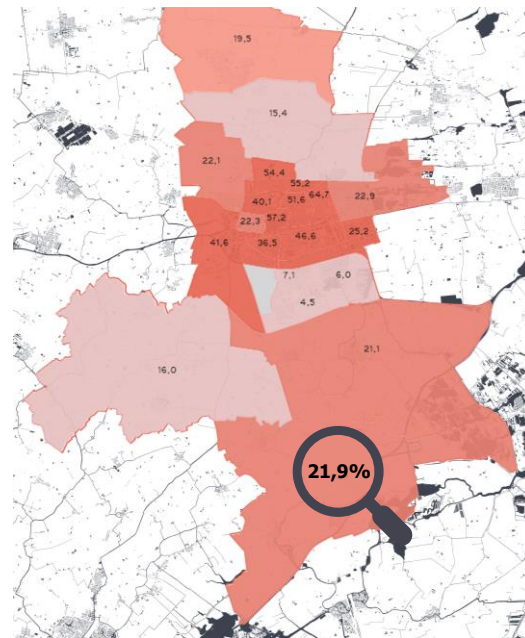
Er is op moment nog veel vraag naar sociale huurwoningen. Toch zien we ook dat dit deels voortkomt uit het tekort aan betaalbare koopwoningen. Om de feitelijke (lange termijn) behoefte naar sociale huur te bepalen kijken we naar het aantal huishoudens dat in de doelgroep valt van de sociale huur. Volgens CBS/WSW was de doelgroep voor sociale huur in 2019 ca. 22% van het totale aantal huishoudens in Grou en omstreken. Grou heeft als voorzieningendorp meer sociale huur dan de omliggende dorpen. De verwachting is dat de werkelijke behoefte voor sociale huur voor Grou minimaal 25% is. Grou heeft momenteel 29% van de woningvoorraad in de sociale huur, dit suggereert dat een deel scheef woont. Door het verkopen van een deel van de sociale huurvoorraad kunnen starters uit het dorp ook gemakkelijker aan een betaalbare grondgebonden woning komen. Op de lange termijn moet je ook denken in een rollende voorraad. Dit betekent de sloop van oude, incurante woningen (het oprollen) en het toevoegen d.m.v. nieuwbouw en transformatie (het uitrollen).

Behoefte aan particuliere huur

We zien dat de particuliere huur in Grou nu vooral een niche markt is. We verwachten dat dit ook zo blijft. Er lijkt een kleine (lokale) vraag naar particuliere huur in het middensegment. Dit is enerzijds senioren die een geschikt woonproduct zoeken, anderzijds zijn dit jongeren die op dit moment geen betaalbare koopwoning kunnen vinden en wel graag in Grou willen blijven. Met dit in het achterhoofd moet er ruimte zijn voor bijvoorbeeld geschikte huurwoningen voor ouderen of woningen voor jongeren die geen koopwoning kunnen vinden op de huidige markt.



▲ Denken in een rollende voorraad. Zo vernieuw je de voorraad en houd je een dorp gewild.



▲ Percentage van huishoudens dat in de doelgroep valt voor sociale huur in 2019. Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

2.3 INTERVIEWS

In maart 2022 zijn er gesprekken gevoerd met de volgende partijen:

- Leon Jobse (LJ Projecten)
- Makelaardij Friesland, Makelaardij Mid-Fryslan
- Plaetslik Belang
- Robert Landstra (VNL Architecten)
- Elkien

Onderstaand een samenvatting met de meest in het oog springende conclusies.

Geef water een prominentere rol

Grou staat vooral bekend om watersport en dit mag dan ook meer uitgestraald worden. Denk daarbij zowel aan meer woningen aan het water als ook het toevoegen/zichtbaar maken van water in het dorp. Slechts een klein deel van de woningen in Grou staat momenteel namelijk aan het water of heeft een expliciete verbinding met water.

Bouw vooral starters- en levensloopbestendige woningen

Er is in Grou vooral behoefte aan woningen voor ouderen en starters op de koopmarkt. Dit komt ook uit de bewonersenquête naar voren. Zo wil de eigen jeugd vaak terug naar het dorp na bijvoorbeeld een studie, maar zijn de woningen voor de juiste prijs niet te vinden. Hierdoor loopt Grou de starters mis die het juist nodig heeft om over een aantal jaar de effecten van de vergrijzing op te vangen. In de interviews wordt frustratie gevoeld over het feit dat recent vooral woningen zijn toegevoegd in het (zeer) hoge segment.

Doe wat aan de tweede woningen

Woningen in het dorp worden regelmatig gebruikt als recreatiewoningen. Dit zorgt vooral in de winter voor een verminderde leefbaarheid van het dorp, doordat de bewoners elders in het land wonen. Daarnaast onttrekt het ook woningen aan de woningmarkt die anders bijvoorbeeld konden dienen als starterswoning.

Behoud de kernwaarden van het dorp

In de nieuwe dorpsvisie zijn voor het dorp een aantal kernwaarden opgesteld waaraan nieuwe plannen getoetst dienen te worden. Daarin wordt Grou geprofileerd als groene oase aan het water. Ook moeten nieuwe plannen bij de arbeidersgeschiedenis van het dorp passen en moet het voor iedereen goed wonen zijn in Grou. Het belangrijkste is dat water centraal staat.

Halbertsmaterrein geschikt voor woningbouw

De geïnterviewden geven unaniem aan dat het Halbertsmaterrein benut zou moeten worden voor het toevoegen van woningen. Toch geven de gesproken partijen aan dat een combinatie met recreatiewoningen ook mogelijk is. Zo zou dat bijvoorbeeld ook een goed alternatief kunnen zijn voor de woningen in het dorp die nu nog als recreatiewoning worden gebruikt. Door het recreatief gebruik van woningen binnen de huidige contouren van het dorp te verbieden kan de leefbaarheid gestimuleerd worden.

2.4 DOORREKENEN VANUIT WONINGMARKTONDERZOEK

Het meest recente woningmarktonderzoek vertalen naar de nieuwe prognose

Het onderzoek van Companen uit 2019 is de start van de doorvertaling. Voor de onderverdeling onderscheiden we twee tijdsvakken:

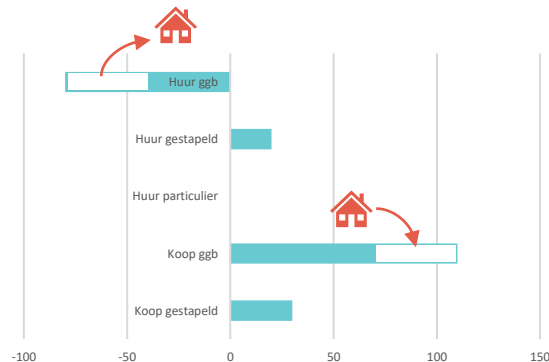
tot 2030: we corrigeren de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek voor de toegenomen vraag (t.o.v. 2019), waarbij er vooral meer ruimte is voor het toevoegen van grondgebonden koopwoningen. Deze komen zowel op de koopmarkt door nieuwbouw maar in potentie ook via verkoop van sociale huur. Het is wenselijk om in de sociale huur niet alleen te verdunnen, maar ook een deel van de voorraad te verkopen om toe te voegen aan de betaalbare grondgebonden koop. Dit is weergegeven als de blauw omliggende vlakken in de verdeling van de behoefte hiernaast. De verschuiving in eigendom draagt niet bij aan het netto toevoegen van woningen in het dorp, maar helpt wel bij het creëren van de juiste balans. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van een gestapeld woonproduct, zowel in de koop als in de

sociale huur. Hierbij is het belangrijk om de woning geschikt te maken voor verschillende doelgroepen.

2. na 2030: hierbij is er vooral nog ruimte voor kleine aanpassingen in de woningvoorraad, maar is het vooral zaak om inwoners van buitenaf aan te trekken om de bestaande voorraad te vullen.

Verdeling naar typologieën

Bij het onderverdelen van de vraag naar typologieën is rekening gehouden met de betaalbaarheid van woningen. In de bewonersenquête werd aangegeven dat iets meer dan 60% van de mensen een koopwoning onder de €350.000 zoekt. Deze wens kan vervuld worden door vooral appartementen en rij- en hoekwoningen toe te voegen. De verdeling rechts laat zien dat er ca. 65 rij- en hoekwoningen nodig zijn tot 2030. Om aan de ca. 60% koop te komen onder de €350.000 zijn dus ook goedkope woningen nodig in de gestapelde koop. Hierbij is de verwachting dat twee derde van de toevoegingen in de gestapelde koop onder de €350.000 moet zijn.



▲ Verdeling van de behoefte aan wonen in Grou 2022 - 2030. De rode huizen geven de transformatie aan van sociale huurwoningen naar betaalbare grondgebonden koopwoningen.

EIGENDOM	BEHOEFTE 2022 TOT 2030	BEHOEFTE 2030 TOT 2040
Koop gestapeld	Ca. 25 tot 35 woningen	0
Koop ggb	Ca. 100 tot 120 woningen	+
<i>Vrijstaand</i>	Ca. 25 woningen	
<i>2^1-kap</i>	Ca. 20 woningen	
<i>Rij- en hoekwoning</i>	Ca. 65 woningen	
Huur particulier	Ca. 0-10 woningen	0
Sociale huur gestapeld	Ca. 15 tot 25 woningen	0/-
Sociale huur ggb	Ca. -70 tot -90 woningen	-
Netto vraag Grou	Ca. 70 tot 100 woningen	0

▲ Verdeling van de behoefte aan wonen in Grou als bandbreedte.

2.5 CONCLUDEREND

Tot 2030: vraag naar grondgebonden koop

De markt in Grou zit op slot. Er komt weinig nieuw aanbod bij, en de afgelopen jaren is er vooral gebouwd voor het hoge koopsegment. Dit gecombineerd met weinig doorstroming van ouderen in Grou resulteert in de huidige ongewenste situatie: huishoudens en met name starters (lokaal en bovenlokaal) kunnen niet naar Grou verhuizen door gebrek aan betaalbaar aanbod. Zowel uit de interviews, de dorp enquête als de doorrekening van het woningmarktonderzoek blijkt dat er een substantiële vraag naar grondgebonden woningen is in bijna alle categorieën.

- Vrijstaande woningen – voor Grousters die een stap willen maken, maar ook mensen van buitenaf op zoek naar ruimte
- 2[^]1 – kapwoningen – gericht op doorstroming
- Rijwoningen (betaalbare koop) – de meest urgente vraag richt zich op de betaalbare grondgebonden koop.

Tot 2030: vraag naar levensloopbestendige appartementen / hofjeswoning

Grou heeft een vergrijzende bevolking. Aan hun woonvraag wordt nu al niet voldaan, en op de langere termijn zal dit nog nijpender worden. Aan levensloopbestendige appartementen en eventueel een grondgebonden flexibel product is behoefte, nu en op de lange termijn.

Wens van het dorp: bouw voor ons!

In Grou is recent weinig betaalbaar gebouwd. Grou is van oudsher een arbeidersdorp, de meest recente woningen zijn voor deze bewoners van het eerste uur niet betaalbaar. De vraag om producten die passen bij hun portemonnee is een wens die eigenlijk onafhankelijk van producttype geldt. Probeer over de hele linie *eerst* betaalbaar te bouwen, tot €300.000.

Lange termijn: omarm je uniciteit

Na 2030 is de verwachting dat de groei stabiliseert en er geen omvangrijke netto vraag naar woningen zal zijn. De dorpsvisie (in wording) biedt aanknopingspunten om de kwaliteit van Grou op lange termijn te borgen. Een vrije vertaling: breng het water terug in het dorp, benut, breid uit en activeer het groen, werk bij nieuwe ontwikkelingen aan een natuurlijke uitstraling. Juist deze kernkwaliteiten maken ook dat Grou zich op de lange termijn kan handhaven.

Nu doen:

Op korte termijn moet de focus liggen op betaalbaar grondgebonden koop en betaalbaar levensloopbestendige woningen.

3

LOCATIESCAN CONCLUSIES

HUIDIGE VOORRAAD
LOCATIES
HALBERTSMATERREIN

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

De contramal van de vorige twee hoofdstukken, de vraaganalyse, is uiteraard het aanbod. De focus ligt op meerdere dingen:

- Welke woningen staan nu in Grou, en wat is de afgelopen jaren toegevoegd?
- Welke plannen zijn er voor de komende jaren (gemeente)?
- Welke (ruimtelijke) kansen zien we aanvullend op deze plannen?
- Welke rol vervult het Halbertsmaterrein in relatie tot de huishoudensgroei en de overige locaties in Grou?
- Wat is de huidige vraag/aanbodbalans in Grou? Welke types en welke prijsklassen zou gebouwd moeten worden.

Met deze ingrediënten werken we toe naar een indeling van de kwantitatieve vraag (+100 woningen in de komende 9 jaar) naar type, segment en vinden we de knelpunten en kansen die specifiek voor Grou gelden.

3.2 HUIDIGE VOORRAAD

De bestaande voorraad bestaat voor ca. 70% uit koopwoningen en ca. 30% aan sociale huurwoningen. Slechts een heel klein deel van de woningen bestaat uit particuliere huur. Als we kijken naar de woningen zien we dat ze voor het grootste gedeelte bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. 11% van de woningen bestaat uit appartementen.

Grou kent een grote uitbreiding van de woningvoorraad van 1960-2000. Met name in de periode 1960-1980 is er veel toegevoegd. Bijna 20% van de woningen is van na 2000. Deels zal dit bestaan uit woningen die vervangen zijn en deels nieuwbouw.

Bovenstaande is een redelijk typisch beeld voor een dorp. Vergeleken met de andere kern rondom Leeuwarden, Stiens, is er in Grou de afgelopen jaren minder gebouwd. Dit verklaart ook deels de teruglopende (absolute) huishoudensgroei.

Bouwjaar	Aantal	%
< 1800	18	1%
1800 tot 1900	62	2%
1900 tot 1945	393	14%
1945 tot 1960	351	13%
1960 tot 1980	875	32%
1980 tot 2000	541	20%
> 2000	529	19%
Eindtotaal	2769	100%

Type woning	GEMIDDELD GBO
Vrijstaande woningen	166
Twee-onder-een-kap woningen	123
Hoekwoningen	102
Rijwoningen	96
Appartementen	87
Ouderen	70
Overig	107
Totaal	119

Eigendomsverhouding 2020	Grou	%
Sociale huurwoningen	769	29%
Ouderenhuisvesting	31	1%
Particuliere huurwoningen	32	1%
Koopwoningen	1855	69%
Eigendom onbekend	5	0%
Totaal	2692	100%

Type woning	Aantal woningen	%
Vrijstaande woningen	671	25%
Twee-onder-een-kap woningen	681	25%
Hoekwoningen	388	14%
Rijwoningen	538	20%
Appartementen	293	11%
Ouderen	61	2%
Overig	55	2%
Totaal	2692	100%

3.3 LOCATIES

Om tekorten in Grou te kunnen vinden is het nodig om de huidige plannen scherp te krijgen. De gemeente heeft een recente planlijst aangeleverd waarop dit inzichtelijk wordt. De status van deze plannen varieert van 'is al gerealiseerd' tot aan 'zoeklocatie zonder planvorming'.

Hierop volgend heeft KAW los nog een ruimtescan gedaan, waarbij er is ingezoomd op potentiële verdichtingslocaties in het dorp. Vergeten ruimtes in de bestaande dorps structuur.

Genoeg mogelijkheden in Grou, maar niet alles is wenselijk

Uit de ruimtescan komen locaties voor ca. 90 tot 100 woningen. Hieronder vallen een aantal kleine locaties die 'lege plekken' in het dorp op zouden kunnen vullen en een grote herontwikkelingslocatie. De locaties, binnen de contouren van het dorp, zouden erg geschikt zijn om een combinatie van appartementen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Echter zijn ook een aantal lege plekken in

het dorp die stedenbouwkundig onwenselijk zijn om te ontwikkelen voor woningbouw. Deze plekken worden dan ook niet meegenomen in de ruimtescan. Denk daarbij aan plekken die groene stroken met elkaar verbinden of plekken waarover afspraken zijn gemaakt met omwonenden.

Op mogelijke herontwikkellocaties in Grou is er ruimte om een groot deel van de woningbehoefte te kunnen realiseren. Echter zijn deze locaties lastig te ontwikkelen door milieuzoneringen. Het lijkt dus niet haalbaar om de gehele woningbehoefte binnen de huidige contouren van het dorp te realiseren. Daarnaast is het ook stedenbouwkundig niet wenselijk om alle plekken in het dorp op te vullen.



▲ Bron: Sytze Cats

3.4 INVENTARISATIE WORKSHOP

In de workshop met mensen van het dorp en de gemeente is vooral gesproken over hoe het dorp er uit moet komen te zien, welke gaten opgevuld dienen te worden en welke kansen er liggen in de toekomst.

+100 woningen realistisch

Tijdens de workshop zijn de resultaten besproken van het woonbehoefteonderzoek. De aanwezigen konden zich vinden in de +100 woningen tot 2030 zoals voorspeld. Ook zij zien een grote druk van buitenaf en vooral veel jongeren die terug willen komen. Om die reden is het ook goed dat er veel bijgebouwd wordt in het betaalbare segment. De aanwezigen gaven ook aan dat de ouderen in Grou er fijn wonen.

Bouwen voor ouderen

Uit de cijfers blijkt ook het grote aandeel ouderen in Grou. Er zal dus ook voor deze groep gebouwd moeten worden zodat ze ook in Grou fijn kunnen blijven wonen. De doorstroming van ouderen zorgt weer voor nieuw aanbod aan betaalbare woningen voor jonge gezinnen die naar Grou willen verhuizen. Deze

doorstroming kan het beste gerealiseerd worden door aantrekkelijke seniorenwoningen aan het water te realiseren. Het Halbertsmaterrein werd genoemd als kans voor het realiseren van dit type woning.

Maak het water beter bereikbaar

Het is duidelijk dat Grou bekend staat om het water. Toch ligt het water (te) vaak aan privaat bezit waardoor het niet publiekelijk toegankelijk is. Deze publieke toegankelijkheid moet worden gecreëerd en vooral ook worden behouden bij het opvullen van lege plekken. Denk daarbij aan het behoud en versterken van de groene as door het dorp heen langs het Wilhelminapark. Ook aan het water zou er meer bebouwing kunnen komen, wellicht als bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. Het Halbertsmaterrein leent zich ook voor het creëren van meer water en het beter bereikbaar maken van het water.

Halbertsmaterrein belangrijk voor realiseren van de woonbehoefte

Qua locaties wordt vooral het Halbertsmaterrein belangrijk geacht voor het realiseren van de verwachte woonbehoefte. Er zijn locaties binnen de huidige contouren van het dorp, maar die zijn niet groot genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen of zijn technisch lastig ontwikkelbaar. Daarnaast is het ook belangrijk om de groenstructuur in het dorp te behouden en mogelijk uit te breiden.

KADER: HALBERTSMATERREIN

Halbertsmaterrein unieke kans in Grou

Grou heeft met het Halbertsmaterrein een unieke kans om iets toe te voegen aan, en tegelijkertijd *in* het dorp. Naast de historie van het terrein, dat veel heeft betekend voor Grou, is het een locatie aan het water nabij het centrum van Grou. Het terrein is nu beschikbaar, en de keuzes die nu gemaakt worden staan voor een lange termijn vast. Zorgvuldige planvorming in samenspraak met dorp is dus essentieel.

Halbertsmaterrein nodig om in woonbehoefte te voorzien

Het Halbertsmaterrein is nodig als overdruk locatie in Grou. De andere locaties in het dorp zijn niet groot genoeg om de hele woonbehoefte op kwijt te kunnen en in sommige gevallen ook moeilijk ontwikkelbaar of stedenbouwkundig onwenselijk. Het is daarom onvermijdelijk om het Halbertsmaterrein in te zetten voor woningbouw.

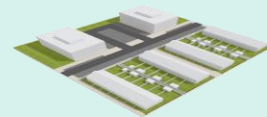
Ruimte om iets unieks neer te zetten

Uit de ruimtescan blijkt dat je ongeveer tussen de 45 en 250 woningen kwijt moet kunnen op het terrein, afhankelijk van de typologieën en dichtheden. Het overzicht hiernaast laat zien hoeveel woningen je ongeveer op een hectare kwijt kunt per typologie. Het Halbertsmaterrein leent zich voor een mix van functies (recreatie / wonen), dit betekent dat de bijbehorende woondichtheden zoals rechts getoond niet altijd gehaald zullen worden.

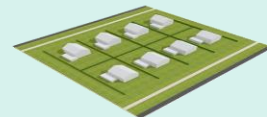
Combinatie met recreatiewoningen mogelijk

Aan de westkant van het terrein liggen een aantal bedrijven waardoor er een milieuzonering geldt voor het terrein. Afhankelijk van de grootte van de zonering is een combinatie met recreatiewoningen aantrekkelijk. Dit is ook het huidige plan van de projectontwikkelaar, al heeft dat vooral de focus op recreatie.

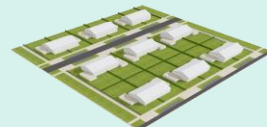
Ruimtescan per ha



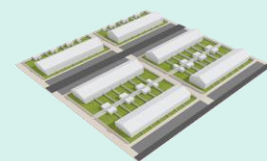
Programma
28 woningen appartementen
28 woningen rijwoning



Programma
8 woningen vrijstaand



Programma
18 woningen tweekapper



Programma
42 woningen rijwoning



Halbertsmaterrein
5,5 ha

3.5 WAT IS DE HUIDIGE BALANS?

EIGENDOM	NETTO BEHOEFTE 2022 TOT 2030	VRAAGVOLGEND	DOORSTROMING	MAXIMAAL AANTREKKEN	PRIJSEGMENT x1.000	INDICATIE WONINGGROOTTE*	
Koop gestapeld flexibel/senioren	+10 tot +20	+10 TOT +20	+20 TOT +30	+20	TOT €250 €250 - €355 €355 EN MEER	50% 50% + + + +	◀ Tot de 80 m². ◀ 80 tot 100 m². ◀ Vanaf 90 m² en A-locaties.
Koop grondgebonden	Ca. 100 tot 120 woningen		Ca. 70 tot 100 woningen	Ca. 120 woningen			
<i>Vrijstaand</i>	Ca. 25 woningen	+25	+15	+30	TOT €250 €250 - €355 €355 EN MEER	- - + 100% +	◀ Vanaf 120 m².
<i>2^1-kap</i>	Ca. 20 woningen	+20	+10	+25	TOT €250 €250 - €355 €355 EN MEER	- - + 100% +	◀ Vanaf 120 m².
<i>Rij- en hoekwoning</i>	Ca. 45 woningen	+45	+25	+45	TOT €250 €250 - €355 €355 EN MEER	50% 50% -	◀ Tussen de 90 en 100 m². ◀ Tussen de 100 en 120 m².
<i>Levensloopbestendig</i>	Ca. 20 woningen	+20	+30	+20	TOT €250 €250 - €355 €355 EN MEER	50% 50% -	◀ Tussen de 90 en 100 m². ◀ Tussen de 100 en 120 m².
Huur particulier	0	GEEN BEHOEFTE	+10	GEEN BEHOEFTE			
Sociale huur gestapeld	Ca 15 tot 25 woningen	+15 TOT +25	+25	+15 tot +25			
Sociale huur ggb	VRAAGVOLGEND OP TERMIJN KRIMP	VRAAGVOLGEND OP TERMIJN KRIMP	VRAAGVOLGEND OP TERMIJN KRIMP	VRAAGVOLGEND OP TERMIJN KRIMP			
Netto vraag Grou	Ca. 125 tot 165 woningen	Ca. 125 tot 165 woningen	Ca. 125 tot 165 woningen	Ca. 155 tot 165 woningen			

▲ Bovenstaande verdeling geeft de huidige balans aan van de nog te verdelen woningbehoefte. Hierbij gaan we ervan uit dat de sociale huur nog niet zal krimpen, omdat er op moment nog voldoende druk op de markt is. De netto vraag komt daarom ook hoger uit dan de op pagina 26 verdeelde behoefte. In de gestapelde koopsector is in deze tabel al rekening gehouden met de bouw van 'Het Bureau', waardoor er netto nog een vraag overblijft van ca. 15 woningen met een prijs onder de NHG-grens.

* Deze woninggrootte is indicatief. Met name voor grondgebonden koopwoningen is het essentieel om volwaardige producten te bouwen, maar tevens ook realistische producten voor de doelgroep. Een grondgebonden woning, het segment waarvoor ontwikkeld moet worden (betaalbaar, starter / startend gezin voor bijvoorbeeld grondgebonden rijwoningen) is hierin leidend.

3.5 TOELICHTING OP DE BALANS

Scenario's

Vraagvolgend: Het eerste scenario laat zien wat je moet bouwen om de vraag te volgen. Hierbij gaat een groot gedeelte in de koopsector – ca. 60% - naar het goedkope segment onder de NHG-grens van €355.000. Binnen dit segment gaat de helft naar < €250.000 en de helft naar €250.000 tot €355.000. Hierdoor komen er voldoende betaalbare woningen voor starters in Grou en kan het de jeugd in het dorp houden. Hiernaast is er nieuw aanbod voor senioren (grondgebonden en gestapeld) en een lichte groei in de gestapelde sociale huur.

Doorstroming: Dit scenario gaat uit van een doorstroming van ouderen. Hier moet dan ook voor gebouwd worden. Dit gebeurt door extra woningen toe te voegen in de gestapelde koop, gestapelde huur en particuliere huur. Ook worden er extra grondgebonden levensloopbestendige woningen toegevoegd. Door deze toevoeging willen we doorstroming stimuleren, zo komen er meer goedkope eengezinswoningen vrij voor starters. Deze hoeven dan ook minder nieuwgebouwd

te worden.

Maximaal aantrekken: Met maximaal aantrekken wordt bedoeld dat Grou inzet op het aantrekken van gezinnen uit de regio door het extra toevoegen van grondgebonden woningen. Dit kunnen bijvoorbeeld woningen aan het water zijn. Door extra in te zetten op dit (unieke) woonmilieu kan Grou ook op de langere termijn gezinnen blijven aantrekken en zit je aan de bovenkant van de bandbreedte. Investeer dus ook in het aantrekkelijk houden van de leefomgeving zodat Grou een aantrekkelijk dorp blijft om in te wonen. De behoefte aan betaalbare woningen in de koop en sociale huur gestapeld blijft hetzelfde.

Rol sociale huur als goedkope koop

De hoeveelheid woningen die toegevoegd moeten worden in de gestapelde en grondgebonden koop hangt sterk af van de plannen van de corporatie. De netto woningbehoefte van +100 woningen tot 2030 gaat uit van een niet geringe krimp in grondgebonden sociale huurwoningen. Toch zien we nog steeds dat er

voldoende vraag is naar sociale huurwoningen, al is dit niet alleen vanuit Grou zelf. Om die reden staat de balans op pagina 35 ook op een grotere plus dan de daadwerkelijke behoefte. Omdat een behoorlijk deel van de vraag zich nu ook focust op de goedkope koop raden we niet aan om te wachten op verkoop van de sociale voorraad. Toevoegen van passend woningaanbod heeft nu voorrang. Als het echter in de toekomst mogelijk is om sociale huurwoningen aan de koop toe te voegen, zijn er minder locaties nodig om nieuwe woningen toe te voegen. Adaptief programmeren van de woningbouwplannen is een goede tool om dit te begeleiden.

3.6 LOCATIES IN RELATIE TOT VRAAG

Afpellen van de vraag

Na inventarisatie van de concrete planlijst en de workshop wordt één ding snel duidelijk. Grou heeft op dit moment onvoldoende planaanbod om aan de woningvraag tot 2030 te voldoen. Er zijn een handvol kleinere plannen, maar de meeste bouwlocaties waar substantiële aantallen gemaakt kunnen worden zijn recent afgerond.

Uit de zachte planlijst en de ruimtescan wordt duidelijk dat er in Grou enkele 'laaghangend fruit' kansen zijn: invullocaties in het bestaande dorp die bij kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het oplossen van het woningtekort. Zij kunnen ruimte bieden voor ongeveer 24-30 woningen in het totaal.

Bovenstaande betekent dat er op andere, grotere, locaties nog een aantal van 100-130 woningen gerealiseerd kan worden. De ruimtescan wijst uit dat hier drie plekken voor zijn.

Hoe zetten we Halbertsmaterrein in

Een volledig complete afweging tussen deze drie locaties valt niet binnen dit rapport. Echter moet gezegd worden dat met de huidige marktdruk en de (hoge) autonome vraag vanuit zowel het dorp als de regio, de nood hoog is om woningen te bouwen. Het Halbertsmaterrein heeft qua locatie veel potentie om wat voor het dorp te betekenen. Hiernaast komt er een moment waar vastgelegd gaat worden of, en zo ja welk aandeel, er reguliere woningen gebouwd zullen worden op het terrein. Onze analyse laat zien dat deze vraag er is, en dat deze vraag zich niet enkel richt op het toevoegen van appartementen in het luxe segment. Om nu en in de toekomst aan de vraag van Grou te kunnen voldoen, is het aan te raden om een mix van reguliere woningen toe te voegen op het Halbertsmaterrein.

140-170 WONINGEN

-14

- *stationsweg*

125-165 WONINGEN

-30

- *invullocaties*

95-135 WONINGEN

*op te lossen op grote locaties:
stationsweg industrie
halbertsmaterrein
elders?*

3.7 CONCLUDEREND

Ontbrekend aanbod

De woningmarkt van Grou heeft een 'dorps' karakter. Er zijn veel grondgebonden woningen, ook al zijn er in de laatste jaren wel degelijk appartementen bijgebouwd.

Toch is er de afgelopen jaren weinig bijgebouwd, ook vergeleken met andere kerndorpen (bijvoorbeeld Stiens).

De huidige planlijst

In dit hoofdstuk blijkt dat de huidige planlijst in Grou niet voldoende projecten omvat om aan de vraag te voldoen. Hiernaast zitten er ook weinig plannen 'in de pijplijn'. Tegelijkertijd is de vraag die op Grou afkomt niet gering.

Nieuwe potentiële locaties

Door middel van een ruimtelijke scan is gekeken op welke manieren de vraag naar woningen in Grou opgelost kan worden. Hier zijn een aantal kleinere locaties gevonden in het huidige dorp. Deze plekken

kunnen door een zorgvuldige invulling het dorp verrijken. Ook zijn er enkele grote locaties gevonden: de verouderde industrie aan de stationsweg en een groot perceel nabij de school en de snelweg. Beide locaties zijn nader onderzoek waard, maar zijn momenteel nog totaal niet in beeld als nieuwe bouwlocaties.

De rol van het Halbertsmaterrein

Naast bovenstaande locaties is het Halbertsmaterrein een ontwikkellocatie die al langere tijd in beeld is in Grou. Uit de analyse in dit hoofdstuk blijkt dat de inzet van dit terrein voor woningbouw nodig is. Zelfs na het benutten van meerdere nieuwe potentiële locaties (zie 3.6) blijkt dat het niet mogelijk is om aan de groeivraag van Grou te voldoen zonder serieus te overwegen het Halbertsmaterrein te benutten voor woningbouw. Onze schatting is dat na het bouwen op de huidige planlocaties en bouwen op de snel te realiseren restlocaties in het dorp er nog een netto vraag van 95-135 woningen is 'op te lossen'. Het lijkt op dit moment niet aannemelijk dat hier zonder het Halbertsmaterrein

aan voldaan kan worden.

Scenario-denken om keuzes te maken

De kwalitatieve invulling van de netto vraag is breed, en er is ook nog wat te kiezen. Om deze variatie te kunnen tonen hebben we in 3.5 scenario's gemaakt waar potentiële programmering verdeeld wordt. Deze scenario's zijn een specificering voor de bovenkant van de bandbreedte. Voor alle scenario's blijft het fundament hetzelfde:

- Voeg woningen toe in de betaalbare koop (rijwoningen)
- Voeg een aantrekkelijk, flexibel inzetbaar (jongeren/senioren), gestapeld product toe
- Probeer in de sociale huur te verdunnen in de grondgebonden woningen en voeg indien mogelijk netto appartementen toe

PROJECTNAAM

Marktonderzoek Grou

OPDRACHTGEVER

Gemeente Leeuwarden

PROJECTTEAM

Jeroen Drewes, Peter Leliveld

STATUS

Concept

DATUM

24-05-2022

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



BIJLAGES

TOELICHTING MARKTSCAN

Uitleg van de methodiek

Om erachter te komen welke plekken en producten in de regio meer of minder gewild zijn, hebben we voor alle woningen in het gebied een inschatting van de marktpositie gemaakt. Dat deden we aan de hand van een aantal meetbare criteria over de woningkwaliteit, het voorzieningenniveau in een dorp, de bereikbaarheid ervan en marktsignalen over de koop- en sociale huurmarkt. Zie het schema op de pagina hierna voor een overzicht van de gebruikte criteria.

De marktpositiescan bouwden we op vanaf adresniveau, dus met gegevens over elke woning afzonderlijk, en schaalden we vervolgens op tot gebieden van 250 bij 250 meter. Op woningniveau zijn er vaak bijzonderheden aan te wijzen die ervoor zorgen dat de marktpositie beter of slechter is dan de criteria doen vermoeden. Tellen we de uitkomsten op tot het niveau van 'grids' van 250 bij 250 meter, dan ontstaat er juist wel een betrouwbaar beeld dat fijnmazig genoeg is om gewilde en minder gewilde plekken op de

woningmarkt te herkennen.

Eerder onderzoek naar verhuismotieven liet zien dat kenmerken van de woonomgeving zwaarder meewegen in een verhuiskeuze dan de woning zelf. We pasten deze weging toe op de marktpositiescan: kenmerken van de woonomgeving tellen voor twee derde mee, kenmerken van de woning voor één derde.

Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeeft: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scan laat ook zien waar op termijn risico's op vraaguitval ontstaan. Dat risico is het grootst bij verouderde woningen van een type waarvan veel aanbod is, op plekken met weinig voorzieningen en een matige bereikbaarheid, waarbij de vierkantemeterwaarde een duidelijke indicator is. De scan geeft dus een risico-inschatting weer en nadrukkelijk geen voorspelling!

BIJLAGES

Hoe zijn de rapportcijfers berekend?

Het schema hieronder laat zien hoeveel punten een woning maximaal per criterium kan scoren. De score is vervolgens omgerekend naar een rapportcijfer tussen 1 en 10. Hierbij geldt: een 1 is laag, een 10 is hoog.

CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU
WONINGKWALITEIT	30	
1: Oppervlakte	10	BAG (adres)
2: Bouwjaar	10	BAG (adres)
3: Energetische kwaliteit (m ³ gas per m ² woning)	10	Netbeheerders (PC-6 " adres)
VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID, INKOMEN	45	
4: Soort kern	3	Indeling KAW (dorp)
5: Nabijheid voorzieningen		
- a: supermarkt	12	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- b: huisarts / apotheek	8	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- c: basisschool	4	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- d: middelbare school	1	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
6: Bereikbaarheid		
- a: per auto	5	CBS (CBS-buurt)
- b: per spoor	5	OSM (grid 250 bij 250 meter)
7: Aandeel lage inkomens per dorp	7	CBS (CBS-buurt)

▲ Criteria die zijn gebruikt in de marktpositiescan. Bron: KAW.

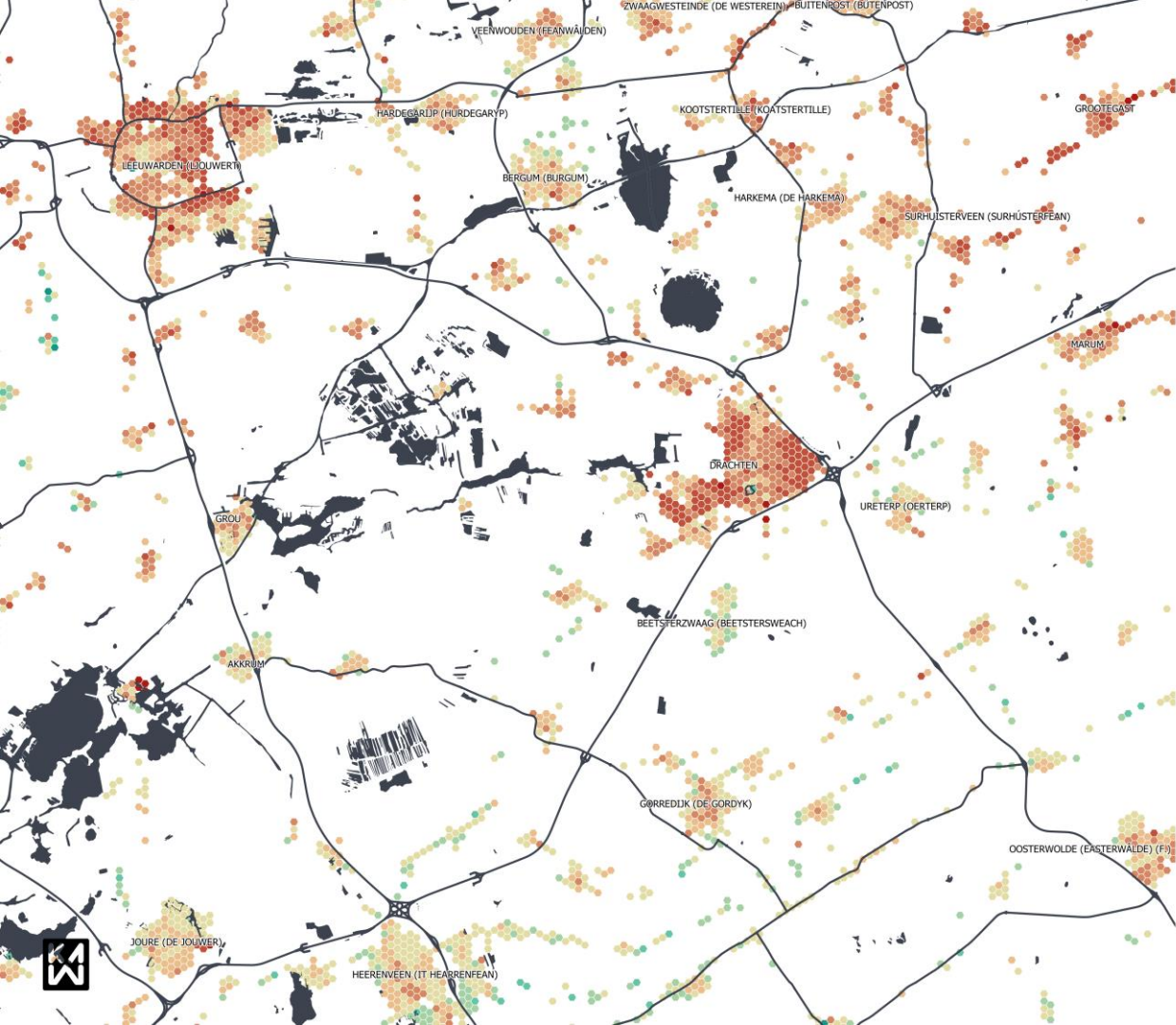
De marktpositiescan van KAW laat zien welke plekken en producten meer of minder gewild zijn in de regio.

De marktpositiescan bouwden we op vanaf adresniveau, dus met gegevens over elke woning afzonderlijk, en schaalden we vervolgens op tot gebieden van 250 bij 250 meter.

CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU
MARKTSIGNALLEN	25	
8: Vierkantemeterwaarde	25	WOZ (adres)
TOTAAL	100	

Op woningniveau zijn er vaak bijzonderheden aan te wijzen die ervoor zorgen dat de marktpositie beter of slechter is dan de criteria doen vermoeden. Tellen we de uitkomsten op tot het niveau van 'grids' van 250 bij 250 meter, dan ontstaat er juist wel een betrouwbaar beeld dat fijnmazig genoeg is om gewilde en minder gewilde plekken op de woningmarkt te herkennen.

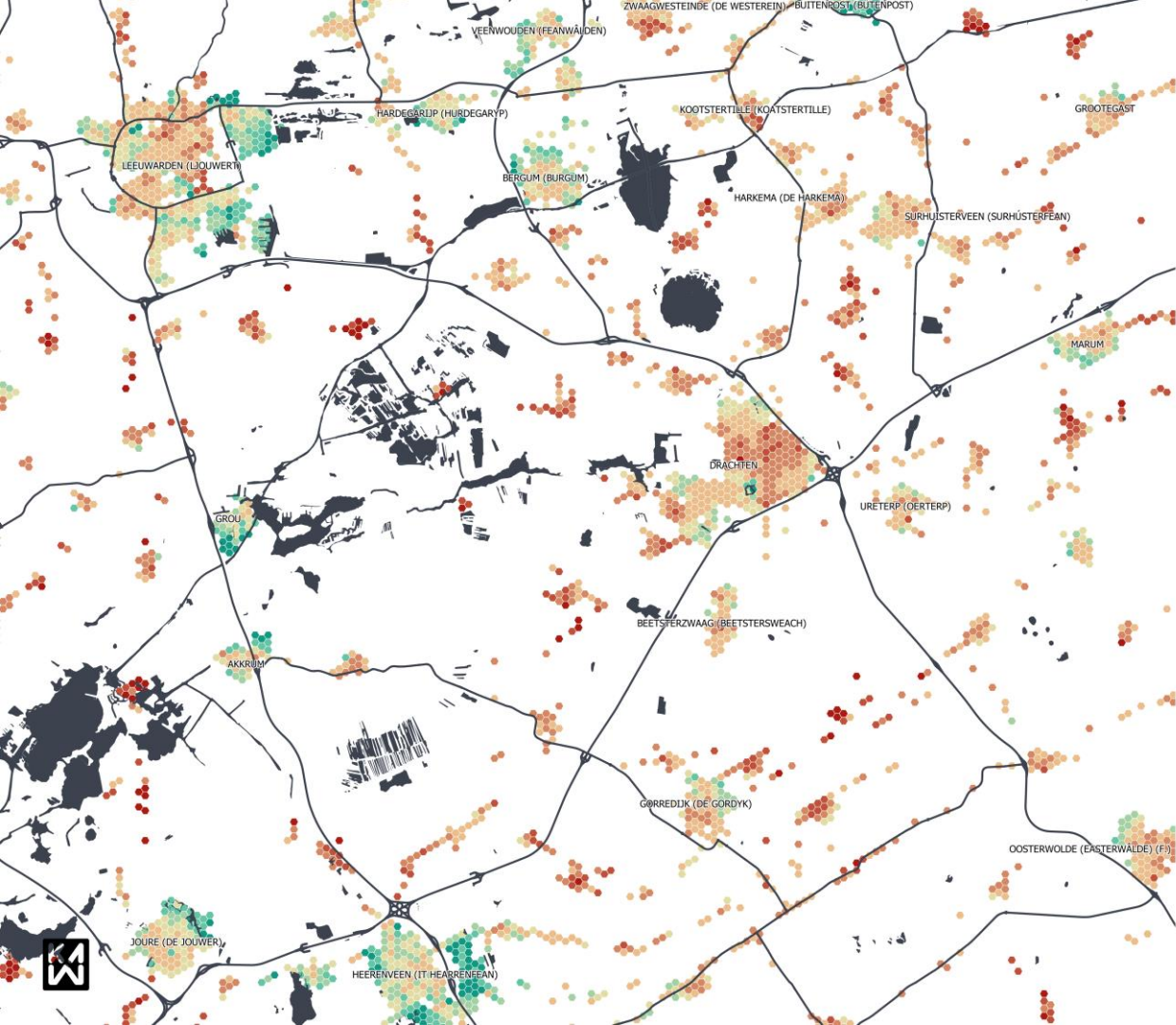
Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeeft: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scan laat ook zien waar op termijn risico's op vraaguitval ontstaan. Dat risico is het grootst bij verouderde woningen van een type waarvan veel aanbod is, op plekken met weinig voorzieningen en een matige bereikbaarheid, waarbij de vierkantemeterwaarde een duidelijke indicator is. De scan geeft dus een risico-inschatting weer en nadrukkelijk geen voorspelling! Zie de bijlage voor aanvullende informatie over opbouw van de scores. Hieronder lichten we per subcategorie de uitkomsten toe.



FRIESLAND RELATIEVE WOZ

LEGENDA





FRIESLAND RELATIEVE WOZ

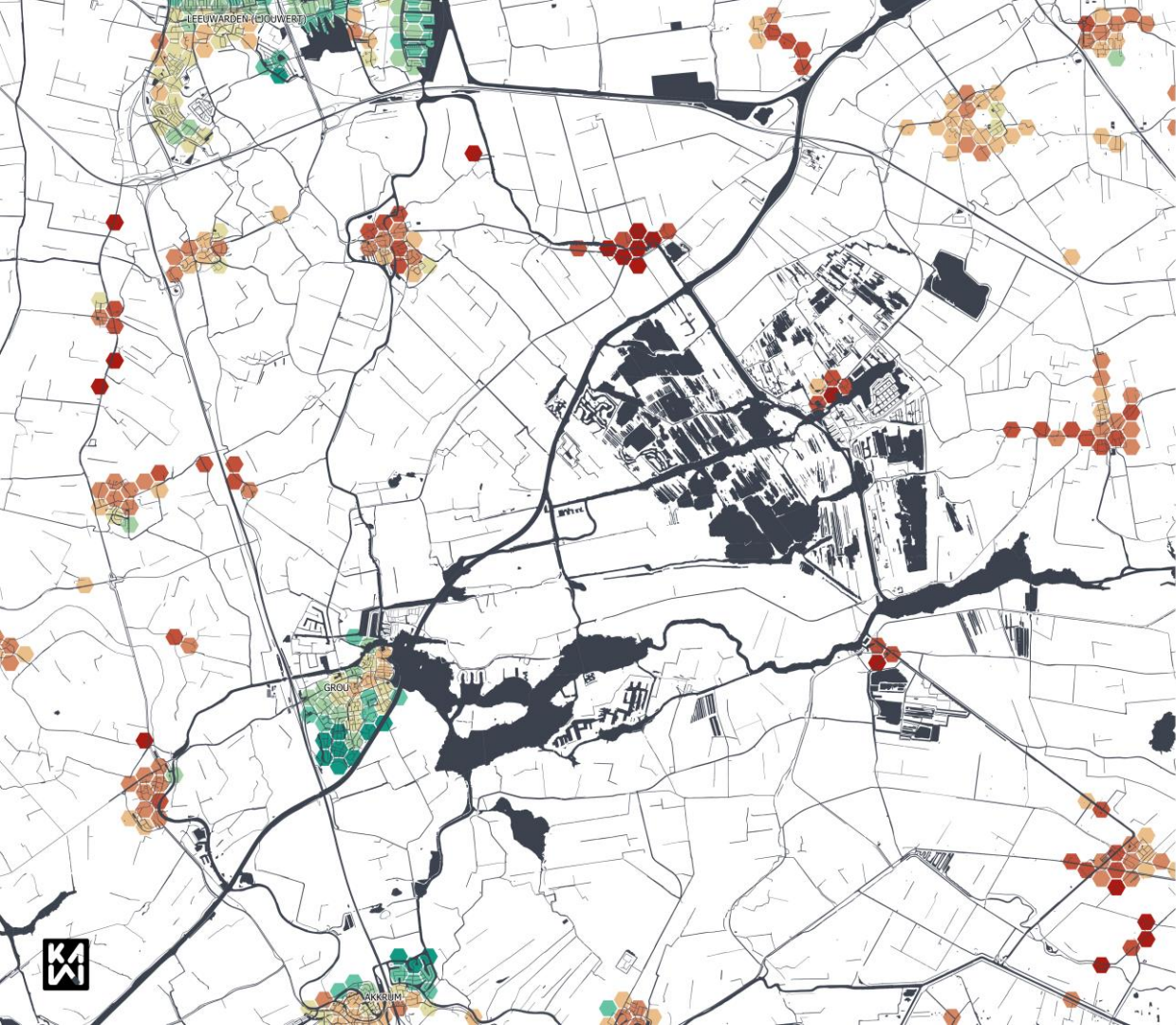
LEGENDA

> 8,0

SCORE
MARKTSCAN

< 3,0





FRIESLAND RELATIEVE WOZ

LEGENDA

> 8,0

SCORE
MARKTSCAN

< 3,0



1:50000

09-02-2022



GROU E.O. RELATIVE WOZ

LEGENDA

> €6.000

€ PER M2
GEBRUIKS
OPPERVLAKTE

< €1.400



1:50000

09-02-2022