

Woningmarktanalyse en locatieadvies Grijpskerk

Adviesrapport



datum

1 februari 2017

werk

160143

Woningmarktanalyse

en locatieadvies

Grijpskerk

onderwerp

Woningmarktanalyse

en locatieadvies

Grijpskerk

behandeld door

Freek Apperloo

Daniel Depenbrock

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Achtergrond	5
1.2. Deze woningmarktanalyse en locatieadvies	5
1.3. Inhoudelijke conclusies	6
1.4. Twee adviezen	7
2. Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag	8
2.1. Aantal benodigde woningen	8
2.2. Oriëntatie: wie blijft of komt in Grijpskerk?	10
2.3. Woonproduct en doelgroep	10
3. Invulling woningvraag	12
3.1. Wat voldoende / ruim op voorraad is:	12
3.2. Wat is schaars, en vraagt om toevoeging?	12
3.3. Kwalitatieve aandachtspunten	13
4. Benutten bouwlocaties Grijpskerk	14
4.1. Overzicht	14
4.2. De locaties en hun potentie	15
Bijlagen	16
Bijlage 1: respondenten	16
Bijlage 2: kaartmateriaal	17

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Een gunstige ligging, goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen blijken voor dorpen cruciale factoren te zijn voor het binden van eigen mensen en het eventueel aantrekken van mensen van buiten het dorp. Grijskerk is een dorp dat op basis van het woningmarktonderzoek uit 2015 te typeren valt als voorzieningendorp, maar wel met een kwetsbare positie: om het voorzieningenniveau op peil te houden is stabilisatie van het inwonertal van belang, en bovendien behoud van een gemêleerde bevolking.

Zonder investeringen in het dorp, is er een reële kans dat Grijskerk in een negatieve spiraal van afnemende voorzieningen en afnemend aantal inwoners belandt. Wil Grijskerk het huidige voorzieningenniveau overeind houden, dan is het nodig om een brede groep mensen aan het dorp te binden en eventueel zelfs aan te trekken.

Over de woningbehoefte bestaan tegengestelde geluiden:

- Op basis van het woningmarktonderzoek 2015-2020 voor de regio Westerkwartier valt te concluderen dat er in het dorp ook een aanvullende woningbehoefte bestaat. Grijskerk heeft ook de ruimtelijke capaciteit voor extra woningen;
- Er zijn inmiddels diverse bouwplannen gemaakt voor verschillende locaties. Geen van deze plannen kwam tot ontwikkeling. Actueel is er slechts één plan zover dat ontwikkeling op stapel staat. Voor andere locaties is nog geen concreet perspectief op ontwikkeling;
- Vanuit het dorp wordt gevraagd om seniorenwoningen, maar de corporatie herkent zich geheel niet in die vraag en heeft zelfs moeite recent gebouwde woningen verhuurd te krijgen;
- Er zijn signalen over wegtrekken van mensen wegens onvoldoende passende woningen in Grijskerk, maar deze signalen zijn tot op heden niet concreet te maken.

Een gebrek aan animo voor bouwplannen kan betekenen dat er geen vraag is, maar het kan ook zijn dat hetgeen wat aangeboden wordt niet goed aansluit bij de behoefte.

1.2. Deze woningmarktanalyse en locatieadvies

KAW is door de gemeente Zuidhorn gevraagd om eenduidig inzicht te geven in de woningvraag in Grijskerk en de rol die verschillende ontwikkellocaties daarin kunnen spelen. Als er vraag is, moet deze ook beantwoord worden met daarbij passende woningen. Deze woningmarktanalyse en locatieadvies biedt dat inzicht. Daartoe hebben we gebruik gemaakt van de volgende analysevragen:

1. Wat is de totale actuele en toekomstige woningvraag in Grijskerk?
2. Hoe is die vraag in te delen naar groepen – producten?
3. Welke rol speelt de bestaande woningvoorraad daarin?
4. Met welke aanvullende woningbouw is de vraag te bedienen?
5. In hoeverre kunnen de vijf potentiële ontwikkellocaties de vraag bedienen¹?

Voor de analyse zijn diverse bronnen gebruikt; naast het regionale woningmarktonderzoek zijn actuele marktinzichten verwerkt:

- Algemene ontwikkelingen zoals de algeheel aantrekkende woningmarkt, de overdruk op de stad Groningen (waarbij het nog onduidelijk is hoeverre die druk reikt tot Grijskerk);

- Lokale bijzonderheden, zoals de hernieuwde toekomst voor zorghuis De Wierde, waardoor een mfc aan de Kievitsweg niet nodig en haalbaar meer is;
- Cijfermatige bronnen, zoals de meest actuele demografische prognose, lokale marktcijfers, NVM-gegevens;
- Gesprekken met makelaars, ontwikkelaars, corporatie, dorpsbelangen (zie de bijlage voor een lijst met betrokken partijen) en enkele individuele (voormalige) dorpsbewoners.

1.3. Inhoudelijke conclusies

De volgende drie conclusies vatten de uitkomsten kort samen. We verwijzen naar de hoofdstukken hierna voor meer achtergrond en details.

1. In Grijpskerk bestaat de komende jaren marktbehoefte voor de toevoeging van 5 a 10 woningen per jaar. Anders vertaald: ca. 50 woningen voor de komende 5 a 10 jaar. Dit om een reeds opgelopen achterstand deels om te keren, maar vooral om verdere onnodige uitstroom van huishoudens te voorkomen en de positie van Grijpskerk als voorzieningendorp met een gemengde bevolking te behouden. Daarvoor is het noodzakelijk om zo snel mogelijk met een passend nieuwbouwaanbod te komen.
2. De segmenten waarin nieuwbouw nodig is voor inspelen op de behoefte, zijn:
 - a. vooral rijwoningen (<€165.000), rij/hoek/tweekappers (<€225.000) en in mindere mate duurdere woningen waaronder kavels. Dit mede als reactie op pakweg twee decennia waarin vooral aan de bovenkant van de koopmarkt is gebouwd. Ook aan de onderkant is behoefte aan moderne woningen;
 - b. grondgebonden seniorenwoningen (nichemarkt) en in het algemeen een groeiende behoefte aan flexibele woningplattegronden voor meerdere doelgroepen;
 Daarbij is een sluitende combinatie van type, kwaliteit en prijs cruciaal voor het succes. Er is geen behoefte aan meer sociale huur; het aanbod voldoet.
3. De locaties die beschikbaar zijn lenen zich (gezamenlijk) goed voor het bedienen van de vraag. Nagenoeg alle bouwlocaties in Grijpskerk zijn in handen van ontwikkelaars. De ontwikkelaars geven aan dat het lastig is om rendabel nieuwbouwproducten te ontwikkelen die passen bij de vraag, in verband met de exploitatie van de plannen.

¹ Er zijn vijf concrete locaties voor woningbouw / transformatie in Grijpskerk:

1. Rabolocatie / Vogelzang (F Oosterhof), belangrijk voor een betere entree, maakte tot voor kort deel uit van samenhangend plan met MFC aan de Kievitsweg.
2. Locatie Molenstraat (Kroonsfeld / Rottinghuis / A. Notebomer)
3. Locatie Meindertsma (Kroonsfeld / Rottinghuis / A. Notebomer)
4. Locatie Tapperij, 10 appartementen in de vrije sector (H. Dijk)
5. Locatie Kerkplein 6 (cultureel centrum: gemeente, 3-4-5 appartementen middels herontwikkeling)

1.4. Twee adviezen

Op basis van dit rapport geven we de gemeente Zuidhorn twee adviezen:

1. Ga met de verschillende ontwikkelaars om tafel en geef richting aan plannen die zowel qua tempo, prijs, oppervlakte als woningtype passen bij Grijpskerk (zie de rapportage voor details). Vervolgens zijn gezien de grondposities in eerste instantie de ontwikkelende partijen aan zet om te voorzien in de woningbehoefte.
2. Parallel aan de gesprekken met de ontwikkelaars adviseren we de gemeente om te onderzoeken welke alternatieven er mogelijk zijn voor realisatie van nieuwe woningen, voor het geval ontwikkeling op de huidige bouwlocaties niet binnen afzienbare tijd tot stand komt, omdat het risico op verdere onnodige uitstroom van huishoudens niet genomen kan worden.

2. Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

2.1. Aantal benodigde woningen

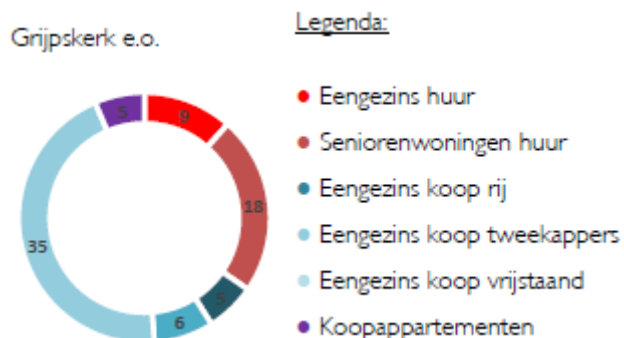
Het woningmarktonderzoek 2015-2020 voor de regio Westerkwartier laat voor Grijskerk zien dat er een kleine aanvullende woningbehoefte bestaat (ten opzichte van de huidige woningvoorraad). In de periode 2014-2020 gaat dit om 20 tot 35 woningen, in de periode 2020-2025 om 15 tot 25 woningen. Dit komt neer op toevoeging van circa 5 woningen per jaar.

Om dit inzicht te verkrijgen is in het woningmarktonderzoek gebruik gemaakt van de provinciale trendprognose van de ontwikkeling van bevolking en huishoudens. Trendprognoses worden onder andere gebaseerd op historische ontwikkelingen. Wanneer bijvoorbeeld in het verleden sprake was van stagnatie of stabilisering van een specifieke ontwikkeling dan zal ook in de prognose sprake zijn van stagnatie of continuering van een stabiel beeld. Veelal worden deze trendprognoses gemaakt op gemeentelijk schaalniveau, zo ook de provinciale prognose. Doorrekening van prognosemodellen naar een lager schaalniveau (bijvoorbeeld het niveau van individuele dorpen) kan kwetsbaar zijn, met name bij modellen die raakvlak hebben met de woningmarkt. Hoe kleiner het schaalniveau des te groter de rol van migratie hierbij wordt. Dit aangezien verhuizingen veelal binnen een straal van tien kilometer plaatsvinden waarbij het aanbod (of een gebrek daaraan) een sterk bepalende factor is. Op lager schaalniveau wordt daarom vaak gebruik gemaakt van bandbreedtes.

Het woningmarktonderzoek laat zien dat de geprognostiseerde groei van inwoners en huishoudens in de gemeente Zuidhorn zich zal uiten in de dorpen met voorzieningen. Daarbij neemt het dorp Zuidhorn het merendeel van de groei voor haar rekening, maar ook in dorpen zoals Grijskerk zal sprake zijn van een lichte groei van het aantal inwoners en huishoudens. Daar komt bij dat vanwege huishoudensverduunning (het aantal personen in een huishouden komt steeds lager te liggen) het aantal huishoudens relatief gezien harder groeit dan het aantal inwoners (ook bij een beperkte groei of stabilisatie van het aantal inwoners).

Wanneer we kijken naar de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren (zie ook figuur 1) dan constateren we dat vanaf 2010 het aantal toegevoegde woningen in Grijskerk minimaal is. Om de volgende redenen stellen we dat er daadwerkelijk een achterstand is opgelopen, en dat het niet om een gebrek aan vraag gaat:

- In perioden vóór de marktcrisis lagen de aantallen beduidend hoger. Weliswaar is er vrijwel overal een dalende tendens waarneembaar, maar niet in deze mate;
- De marktcrisis zelf leidde in veel gevallen tot uitstel. Alleen de 'onderkant' van de koopmarkt bleef in de meeste dorpen en steden goed verkoopbaar in de nieuwbouw. Dit segment is in Grijskerk in deze jaren niet toegevoegd (en ook daarvoor al langdurig niet of nauwelijks);
- Ook in de gesprekken met makelaars en dorpsbelangen wordt aangegeven dat er vraag bestaat.
- Daarnaast hebben we enkele (voormalige) dorpsbewoners gesproken die uit Grijskerk weg (zijn)gegaan door gebrek aan aanbod in het dorp.



Figuur 1: Daadwerkelijk gerealiseerde nieuwbouw² Grijpskerk e.o. 2004-2014 naar type (niet gecorrigeerd met sloop).

Bron: Dataland, WOZ-registraties Nederlandse gemeenten, 2015.

De makelaars benoemen dat er ruimte bestaat voor toevoeging van 5 tot 10 woningen per jaar en dat in elk geval veiligheidshalve gestart kan worden met toevoeging van een beperkt aantal woningen (5 tot 10).

Rekening houdend met het (deels) inhalen van een aantal jaren achterstand in nieuwbouwproductie verwachten we dat er in de periode tot 2025 ruimte is voor een gefaseerde toevoeging van 5 tot 10 woningen per jaar in Grijpskerk. **Realisatie van 50 woningen is in een periode van 5 a 10 jaar naar verwachting afzetbaar, mits er marktconform wordt aangeboden.**

² De 9 eengezinshuurwoningen betreffen huizen aan De Schans en Kastanjelaan met de badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Dit zijn seniorenwoningen die vanwege de woonvraag omgelabeld zijn naar eengezinshuizen. Hierdoor zijn deze woningen voor een bredere doelgroep beschikbaar.

2.2. Oriëntatie: wie blijft of komt in Grijpskerk?

Blijvers: op basis van de gesprekken met dorpsbelangen, makelaars en ontwikkelaars valt te concluderen dat sowieso het merendeel van de woningvraag in Grijpskerk wordt bepaald door starters en doorstromers onder de huidige inwoners. Met name vanuit starters lijkt er vraag te zijn maar ook van andere doelgroepen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

Instroom: er zijn kleine migratiestromen vanuit kleine omliggende dorpen, zoals Visvliet, Niezijl, Kommerzijl en Sebaldeburen naar Grijpskerk waar te nemen.

Uitstroom: inwoners die vanuit Grijpskerk vertrekken gaan hoofdzakelijk naar de stad Groningen (waaronder jongeren voor studie / werk / avontuur), maar er is ook vertrek richting Zuidhorn (Oostergast).

Invloed: binden is gemakkelijker dan aantrekken. De binding van jongeren en jongvolwassenen met verhuisgedrag richting de stad is nauwelijks te beïnvloeden. Daarentegen lijkt de uitstroom van Grijpskerk naar Zuidhorn-Oostergast wél deels om te buigen door in Grijpskerk de vraag te bedienen (zie ook de analyses hierna). Slechts incidenteel is er sprake van instroom vanuit de stad Groningen naar Grijpskerk³.

2.3. Woonproduct en doelgroep

Uit de gesprekken met de verschillende partijen komt de volgende behoefte naar voren:

Grondgebonden of gestapeld?

De vraag naar appartementen is beperkt. Het gaat hierbij om een niche waarbij het juiste product en een passende prijs nauw luisteren. Dat is altijd maatwerk. Zowel voor jongere als oudere huishoudens dient de nadruk op grondgebonden⁴ woningen te liggen.

Sociale huur, particuliere huur of koop?

De sociale huurmarkt is relatief ontspannen en de acceptatiegraad is dalende⁵. Voor een deel van de sociale huurvoorraad ligt er in de komende jaren een vernieuwingsopgave. In de particuliere huurvoorraad is de vraag zeer beperkt. Het merendeel van de vraag concentreert zich op de koopsector en dan met name in het lagere prijssegment (zie hierna voor prijsklassen en verhoudingen).

Vraag onder starters

Starters in Grijpskerk willen vaak aan het begin van hun wooncarrière meteen een goede start maken; dit is kenmerkend voor kleine en middelgrote dorpen. Kleine woningen zijn vooral voor de allerjongsten

³ Woningmarktonderzoek Groningen-Assen, KAW / Weusthuis Associatie, 2016-2017

⁴ Daarbij is er een tendens naar steeds breder inzetbare ('hybride') extra ruimte begane-grond-plattegronden: aantrekkelijk voor gezinnen (extra speelkamer), ouderen (slapen beneden), zzp'ers (kantoor aan huis). Soms is dit te zeer kostenverhogend, waardoor er met het oog op de korte termijnvraag met traditionele plattegronden moet worden gewerkt.

⁵ Dit blijkt onder meer uit jarenlange monitoring van de oriëntatie en acceptatie van woningen door woningzoekenden door corporatie Wold en Waard.

aantrekkelijk, maar vaak wordt doorgespaard om direct een moderne grondgebonden gezinswoning te kopen. Hierbij gaat het om het prijssegment met een maximum van €165.000,-.

Vraag onder doorstromers, waaronder veel (aanstaande) gezinnen

Vanuit deze doelgroep bestaat vraag naar rijwoningen en tweekappers in de koopsector. Hierbij is vooral interesse in het segment van €165.000,- tot €225.000,-. In het segment tot €300.000,- is de vraag geringer. Daarnaast bestaat ook enige interesse in kavels⁶.

Vraag onder senioren

Enkele partijen noemen ook vraag naar seniorenwoningen. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om grondgebonden woningen in de koop of vrije sector huur. In de sociale huur is behoorlijk wat aanbod beschikbaar, ook bij courante woningen nabij voorzieningen. De verhuurbaarheid van sommige sociale huurwoningen aan deze doelgroep blijkt lastig te zijn. Dit heeft erin geresulteerd dat bij een deel van de woningen het label senioren is komen te vervallen.

Product-marktcombi's

Op basis van de marktsignalen komen we tot de volgende gewilde product-combinaties:

- Rijwoningen (bij voorkeur 3 slaapkamers, voldoende maat voor een gezin) voor starters en jonge gezinnen met een maxumprijs tot €165.000,-. De vraag richt zich hoofdzakelijk op recente woningen (waaronder nieuwbouw), volgens de normen en kwaliteitseisen van deze tijd.
- Daarnaast is er ook een kleine groep die graag met een kluswoning aan de slag gaat; dit betreft ook vrijstaande woningen binnen of buiten het dorp.
- Rij-/hoekwoningen en tweekappers met moderne kwaliteit waarbij de prijs ligt tussen €165.000,- en €225.000,-
- Tweekappers en (incidenteel) vrijstaande woningen (projectmatig) tussen €225.000,- en €300.000,-
- Vrijstaande woningen (beperkt in aantal), ook boven €300.000,-
- Grondgebonden woningen voor senioren nabij voorzieningen. Koop in diverse prijssegmenten denkbaar (de huidige woning moet de nieuwe woning betalen). Projectmatig gaat het vooral om het segment tot €225.000. Daarboven zijn ook kleine kavelontwikkelingen mogelijk. Particuliere huur zien we als een niche, waarbij prijzen boven €800,- al vaak hoog zijn. In sociale huur neemt de vraag af, door strenge toewijzingscriteria (inkomen). Algemeen: meestal verhuist deze groep niet of nauwelijks, zeker niet uit koopwoningen.

⁶ Recent is door de gemeente één kavel verkocht in Grijskerk. Voor deze kavel hebben 7 huishoudens meegedaan aan de loting.

3. Invulling woningvraag

De woningbehoefte zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk hebben we afgezet tegen de huidige woningvoorraad (van de huidige woningvoorraad is in de bijlage kaartmateriaal opgenomen). Door eerst te kijken wat voldoende beschikbaar is (of komt) wordt ook duidelijk wat ontbreekt. Het ontbrekende vormt de nieuwbouwbehoefte. Hier zullen nieuwe plannen zoveel mogelijk op moeten inspelen. Bouwen voor doorstroming heeft de meeste toekomstwaarde, maar soms is het onvermijdelijk om direct voor de vraag te bouwen, bijvoorbeeld wanneer doorstroming stopt. Voorbeeld hiervan zijn honkvaste senioren; als gevolg daarvan komt vrijstaande koop maar beperkt vrij, ook niet altijd in de gewenste kwaliteit.

3.1. Wat voldoende / ruim op voorraad is:⁷

- Vrijstaand uit alle bouwperiodes, moderne woningen vanaf €300.000,-;
- Tweekappers uit alle bouwperiodes, moderne woningen vanaf €225.000,-;
- Rijwoningen ex-corporatie beneden €150.000,-, verouderd (tot en met jaren '70);
- Opknappers, alle prijzen, ook goedkoop;
- Seniorenwoningen sociale huur: appartementencomplex maar ook recente grondgebonden, levensloopbestendige nieuwbouw in het dorp.

In de huursector zijn recent hoofdzakelijk seniorenwoningen toegevoegd. Zie ook figuur 1 om inzicht te krijgen in de samenstelling van de nieuwbouw van woningen in de periode 2004-2014.

3.2. Wat is schaars, en vraagt om toevoeging?

In de huidige woningvoorraad is het aantal *moderne* rijwoningen gering terwijl hier wel behoefte bestaat. Ook het aanbod van moderne tweekappers beneden €225.000,- is beperkt. Daarnaast is er op kleine schaal (en in een beperkt aantal) behoefte mogelijk aan grondgebonden seniorenwoningen in de koop of vrijesectorhuur. Dit product ontbreekt vooralsnog in Grijpskerk. Gedacht kan worden aan seniorenwoningen in een hofje. De vraag naar vrijesectorhuur⁸ is een niche.

Om in de komende 5 tot 10 jaar antwoord te geven op de woningvraag is een gefaseerde toevoeging (5 tot 10 woningen per jaar) van nieuwbouw in de onderstaande segmenten noodzakelijk. De nadruk moet hierbij getalsmatig liggen op de prijscategorieën tot €150.000 à €165.000,- en tot €225.000,-.

- Rijwoningen €150.000 à €165.000, niet te klein, bij voorkeur 3 slaapkamers
- Rij-/hoekwoningen en tweekappers €165.000,- tot €225.000,-
- Tweekappers en vrijstaande woningen (projectmatig) €225.000,- tot €300.000,-
- Kavels voor vrijstaande woningen boven €300.000,-
- Seniorenwoningen; hofje, duurdere huur tot €800 of hooguit iets meer, en koop tot ca. €225.000,-

⁷ Op basis van actueel aanbod (Funda.nl) en WOZ-voorraadbestand.

⁸ Bij een huurprijs vanaf €710,68 (liberalisatiegrens, prijspeil 2017) is sprake van vrijesectorhuur, beneden dit bedrag is sprake van sociale huur. Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een huishoudinkomen tot €40.349,-. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €36.165,-.

Samenvattend nieuwbouwprogramma. Nota bene: bovenkanten van bandbreedtes zijn niet op te tellen. Een maximaantal van het een, resulteert in minimaantallen van het ander. In totaliteit gaat het nog steeds om een verwachte afzetbaarheid van 50 woningen in 5 a tien jaar.

Type	Prijssegment	Bandbreedte toevoegingen
<i>Rijwoningen</i>	Tot <€150.000 a €165.000,-	15 - 25 woningen
<i>Rij-/hoekwoningen en tweekappers</i>	€165.000 - €225.000	15 - 25 woningen
<i>Tweekappers en vrijstaande woningen</i>	€225.000 - €300.000	5 - 15 woningen
<i>Kavels/vrijstaande woningen</i>	>€300.000	5 - 15 woningen
<i>Seniorenwoningen (grondbonden)</i>	<€225.000 of duurdere huur	5 - 10 woningen
<i>Appartementen</i>	niche	ca 10 woningen

Tabel 1: Nieuwbouwprogramma, totale bandbreedte komende 5 tot 10 jaar naar type en segment.

3.3. Kwalitatieve aandachtspunten

- Juiste verhouding oppervlakte en prijs (niet te klein, voldoende slaapkamers, verhouding moet iets gunstiger zijn dan in Oostergast, denk aan €1.500 a €1.600 / m² v.o.n. voor rijwoningen zonder bijzondere architectonische kwaliteit);
- Niet te krap gesitueerd / voldoende ruimte in openbare ruimte en groen, gezien dorps karakter;
- Grondbonden
- Met een bekende bouwstijl;
- In sommige gevallen kan het wenselijk zijn om nieuwbouw casco/kaal met daarbij velerlei opties aan te bieden.

4. Benutten bouwlocaties Grijpskerk

4.1. Overzicht

Voorgaand is omschreven dat realisatie van nieuwbouw in Grijpskerk mogelijk is. Onderstaand gaan we in op de vraag in hoeverre gebruik gemaakt kan worden van de bestaande ontwikkellocaties in Grijpskerk voor de invulling van de (nieuw)bouwbehoefte. In de onderstaande kaart een weergave van de vijf potentiële locaties.



Figuur 2: Potentiële ontwikkellocaties Grijpskerk.

De vijf potentiële ontwikkellocaties in Grijpskerk kunnen in de komende jaren stuk voor stuk benut worden om invulling te geven aan de woningbehoefte. Een gefaseerde toevoeging van woningen (maximaal tien tegelijkertijd) is wenselijk om ervoor te zorgen dat geen overaanbod ontstaat op de relatief kleine woningmarkt in Grijpskerk.

Uitgaande van de ladder voor duurzame verstedelijking gaat inbreiding voor uitbreiding. Voor Grijpskerk is het ook het meest aannemelijk om te starten met de realisatie van woningen op inbreidingslocaties (Molenstraat, Vogelzang, Tapperij, Kerkplein). Om de woningbehoefte volledig te kunnen bedienen is het echter ook nodig om (gefaseerd) nieuwbouw te realiseren op de Meindertsma-locatie (de enige uitbreidingslocatie in Grijpskerk). Mocht inbreiding binnen afzienbare tijd niet haalbaar blijken dan kan bovendien gekozen worden om te starten met uitbreiding op de Meindertsma-locatie.

4.2. De locaties en hun potentie

Onderstaand per locatie een overzicht van de potentie voor de realisatie van woningen. Samenvattend lenen de locaties zich uitstekend voor een bouwprogramma dat getalsmatig, qua samenstelling en variatie aansluit bij de behoefte. Uit de gesprekken met ontwikkelaars is echter naar voren gekomen dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken, het gewenste ontwikkeltempo en een passende grondprijs het lastig maken om nieuwbouw te realiseren op de verschillende ontwikkellocaties in Grijpskerk. Een aantal ontwikkelaars geeft aan dat een grondprijs van maximaal €125/m² v.o.n. benodigd is om zich te kunnen meten met nieuwbouwlocaties in omliggende dorpen.

Tapperij en Kerkplein 6

De huidige plannen voor realisatie van appartementen op de locaties zijn (mogelijk meer dan) voldoende om de vraag te bedienen. Daarmee is de behoefte aan appartementen ruim afgedekt. Hier is het vooral zaak om te zoeken naar concreet geïnteresseerden en het plan af te stemmen op hun behoefte.

Vogelzang

Potentie voor de ontwikkeling van een hofje met circa 6 tot 10 grondgebonden seniorenwoningen, in particuliere huur of koop. Deze locatie is gezien de korte afstand tot het centrum de enige plek die geschikt is voor grondgebonden nieuwbouw gericht op de doelgroep senioren (naast eventueel aanbod van appartementen op de locatie Kerkplein).

Molenstraat

Potentie om het straatbeeld af te maken (realisatie van één reeks woningen evenwijdig aan de Molenstraat). Zowel toevoeging van rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen is passend bij het straatbeeld en de woningvraag (circa 4 tot 8 woningen). Struikelblokken zijn hier de grondprijs en de benodigde bodemsanering. Er is een financiële afschrijving noodzakelijk om tot passende nieuwbouw te komen.

Meindertsma

Met de realisatie van woningen op de inbreidingslocaties is (in aantallen) de woningvraag onvoldoende te beantwoorden. Ook de Meindertsma-locatie is nodig om de resterende behoefte van circa 25 tot 35 woningen te kunnen bedienen. De onzekerheid die er is bij andere locaties, kan worden ondervangen door Meindertsma al voor te bereiden.

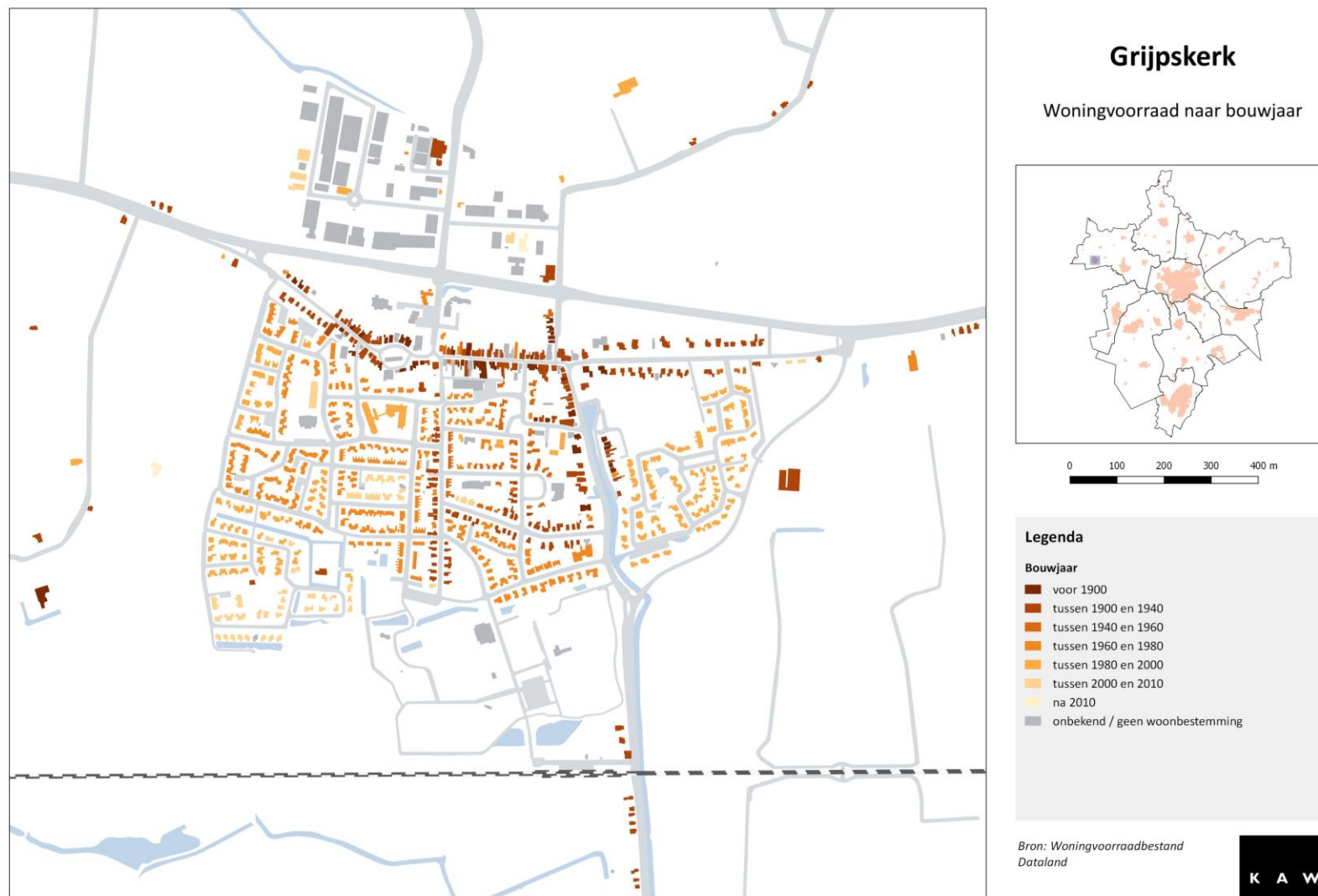
Op de Meindertsma-locatie is nieuwbouw in een mix van grondgebonden types gewenst. De samenstelling van het programma is daarbij afhankelijk van (complementair aan) de woningtypes die aan de Molenstraat ontwikkeld worden. Struikelblokken zijn het gewenste relatief lage ontwikkeltempo (rente), de benodigde grondprijs voor een sluitende exploitatie en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken willen de ontwikkelaars graag een beroep doen op de gemeente. Met het oog op staatsteun is het de vraag of de gemeente een bijdrage kan leveren in het bouw- en woonrijp maken.

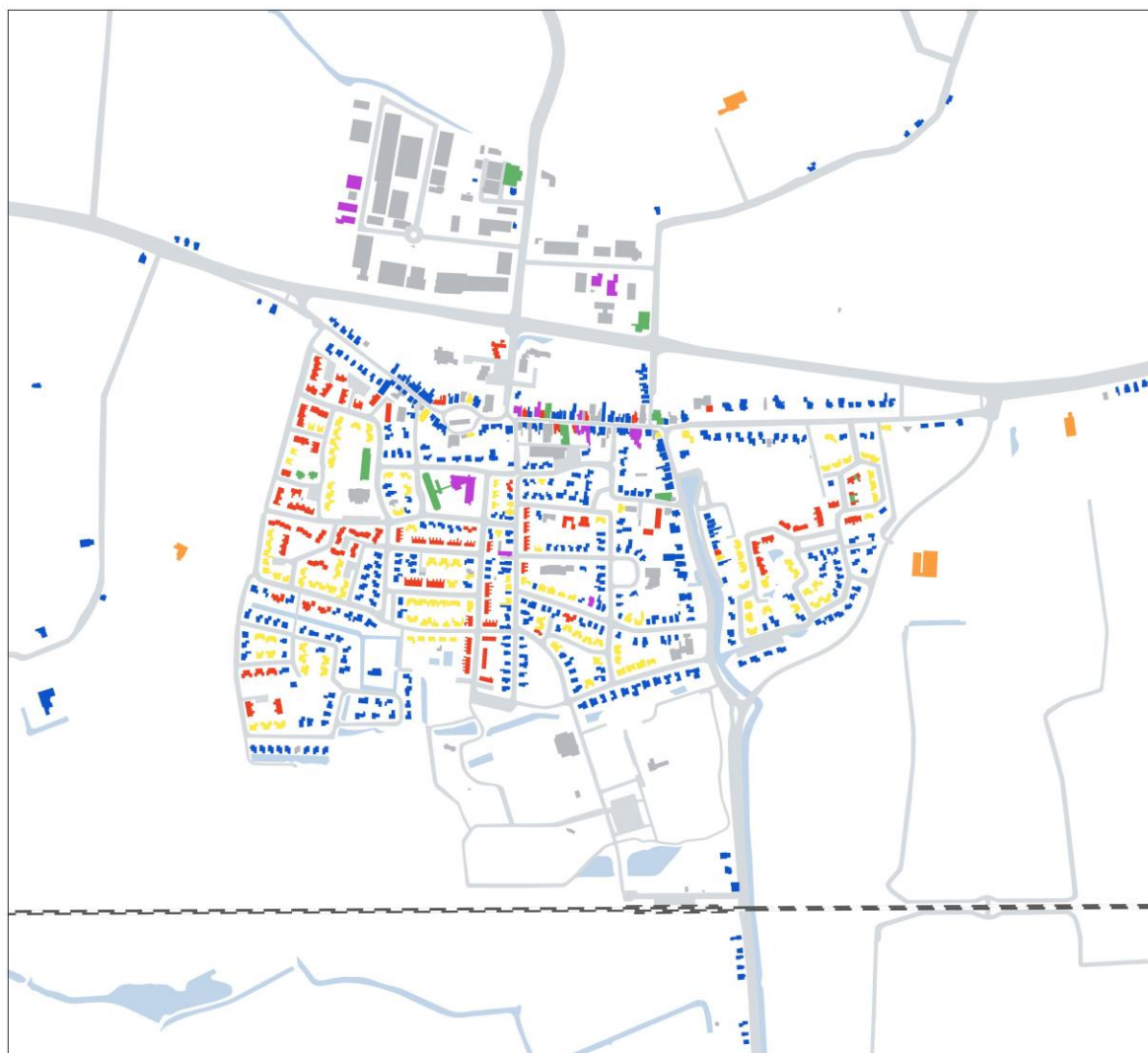
Bijlagen

Bijlage 1: respondenten

- Dorpsbelangen Grijpskerk
- H. Dijk (Miedema Bouw)
- D. Dijkstra (Dijkstra Makelaardij)
- J. Havinga (Havinga Makelaardij)
- J. Kremer (Steenhuis Makelaars)
- A. Notebomer (Notebomers bouwgroep)
- F. Oosterhof (ontwikkelaar)
- G. Rademaker (Wold en Waard)
- A. Schönfeld (Rottinghuis)

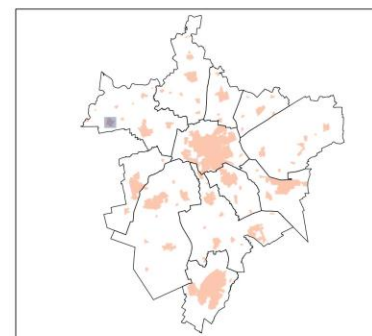
Bijlage 2: kaartmateriaal





Grijpskerk

Woningvoorraad naar type



0 100 200 300 400 m

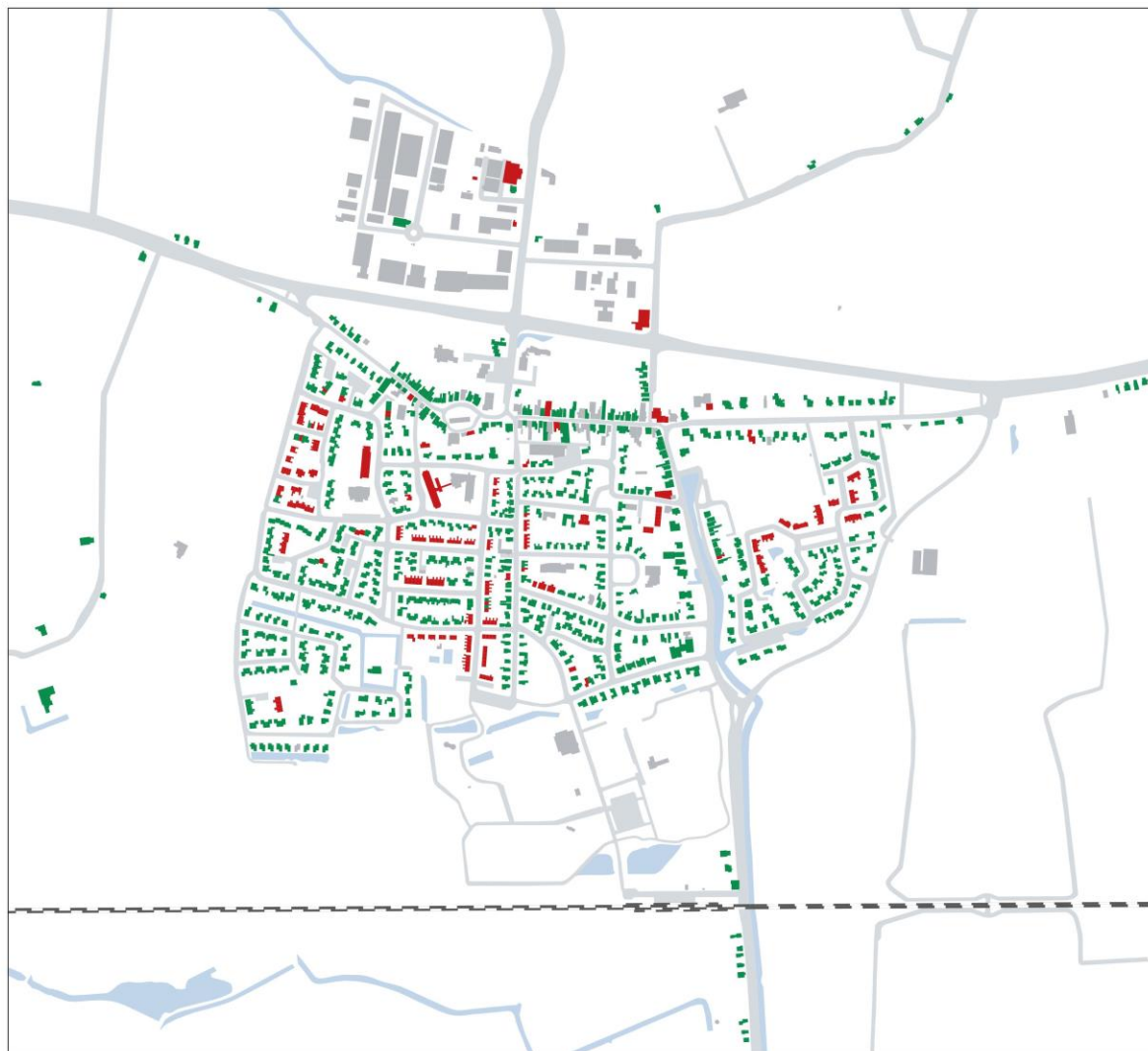
Legenda

Woningtype

- rijwoning
- twee-onder-één-kapwoning
- vrijstaande woning
- appartement
- boerderij
- wonen en werken
- overige typen / geen woonbestemming

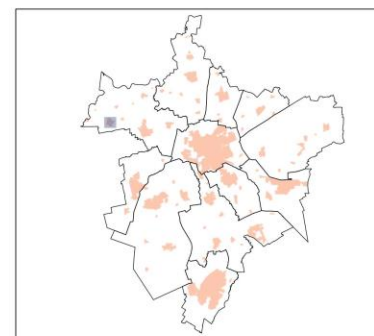
Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland

K A W



Grijpskerk

Woningvoorraad naar
eigendomssituatie



0 100 200 300 400 m

Legenda

Eigendomssituatie

- huur
- koop
- onbekend / geen woonbestemming

Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland

K A W

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam

Gemeente Zuidhorn

telefoon

0594 50 88 88

KAW

www.kaw.nl

www.kaw-e.nl



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527

9701 BM Groningen

Kattenhage 1

9712 JE Groningen

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1

3029 BH Rotterdam

Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Eindhoven

@ kaw-e

Rechtestraat 59 C 4^e verd.

5611 GN Eindhoven

Telefoon +31 (0)88 529 00 00



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl