

Beheermaatschappij ROHA Nederland en Synwood B.V.
Dhr. W. Haase
Fahrenheitstraat 19
7461 JA Rijssen

Raadhuisstraat 17
9363 CB Marum

0594 - 64 30 34
www.makelaardijreinette.nl
info@makelaardijreinette.nl

iban NL02 ABNA 0500 4428 27
btw NL-1082.88.286.B01
kvk 65023676

Datum: 9 juni 2017

Betreft: herontwikkeling locatie Timmerfabriek 'Synwood'.

Geachte heer Haase,

Naar aanleiding van ons laatste gesprek doe ik u hierbij ons advies toekomen betreffende planontwikkeling op locatie: 'Timmerfabriek Synwood' en de nabijgelegen percelen ter hoogte van woonwijk 'Alberdaheerd I' te Marum.

De naam Marum komt van 'Mare', water, en 'heim', plaats, en betekent dus 'plaats aan het water', waarin het water het Oud diep is. Oorspronkelijk is het een lintdorp rond de Hoornweg, met het centrum bij en aan de Markstraat. De lintbebouwing liep van 't Malijk, langs de Kruisweg en de Hoornweg tot De Haar, op een hoger gelegen zandrug. Oorspronkelijk was er sprake van twee ontwikkelingskernen, Marum-West en de Kruisweg. Tussen deze twee kernen in lag 'de Hoorn'. Dit gebied is met name bebouwd geraakt in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw.

De historie van de Timmerfabriek Locatie gaat terug tot de jaren dertig van de vorige eeuw. Er waren meer dan 100 werknemers werkzaam in deze fabriek en de bevoorrading geschiedde via het water via een naastgelegen haven welke later in de jaren zestig is gedempt. Een groot gedeelte van de bebouwing is dan ook vooroorlogs en voorzien van asbest. Na een aantal overnames en faillissementen is op dit moment een klein deel nog in bedrijf. Een groot gedeelte van de panden staat al een aantal jaren leeg en hiermee slaat de verpaupering toe. Er is geprobeerd de panden te verhuren, maar dit is tot op heden niet gelukt. Er is reeds een deel van de opstallen (o.a. houtstek) afgebroken, maar de bodemverharding is nog aanwezig.



Deze locatie aan de Kruisweg / Pierswijk is als bedrijfslocatie zeer ongunstig maar als woonlocatie aantrekkelijk. Er is een vlotte aanrijroute vanaf de A7. Daarnaast is de Kruisweg ook de doorgaande route naar Nuis-Niebert, Tolbert en Leek.

Marum met haar centrale ligging aan de A7, tussen de drie noordelijke provincies, is ideaal. Alle voorzieningen zijn aanwezig, je woont in een groene plattelandsgemeente waar de grote steden om de hoek liggen.

Aangrenzend aan de bedrijfslocatie zijn percelen weiland welke direct aan het plan Alberdaheerd I grenzen. De gehele locatie is gesitueerd aan de rand van het dorp met randkavels welke uitzicht hebben op het coulisselandschap wat zo kenmerkend is voor het Westerkwartier en hiermee het dorp mooi 'rond' maakt.



Het plan dient ruimte te bieden voor vrijstaande woningen, geschakelde woningen, rijwoningen en eventueel gestapelde bouw in diverse prijsklassen. Hierbij wordt zowel gedacht aan koopwoningen als aan huurwoningen.

De huidige woningmarkt is sterk in ontwikkeling, de vraag naar woningen is groot. Er is nagenoeg geen aanbod meer voor wat betreft vrije kavels en de nieuwbouwprojecten zijn op een enkele woning na uitverkocht. Er is doorlopend vraag en de verkoop loopt vlot door.

Een koper let sterk op de volgende punten:

- Prijs
- Stand en ligging
- Uitstraling van de wijk en de te bouwen woningen
- Aanrijroute en ontsluiting van de wijk
- Veiligheid en kind veiligheid
- Energiezuinig
- Ruim en licht en groen
- Onderhoudsvriendelijk
- Slaapkamer en badkamer op begane grond
- Voldoende parkeergelegenheid

Het betreft een bouwplan wat over meerdere jaren kan worden ontwikkeld.

Een overzicht van bouwplannen welke de afgelopen jaren in Marum zijn ontwikkeld:

Fase 1 van het plan 'Alberdaheerd I' is na een stroeve aanloop in 2011, als gevolg van de crisis, nu bijna volledig verkocht. Dit plan biedt ruimte aan 97 woningen. Er is nog één projectwoning te koop.

Het plan 'De Holten III' biedt plaats aan het bouwen van 132 woningen, ook dit plan is op één woning na volledig verkocht en zit in de laatste fase, de afbouwfase.

Het projectplan 'Field of Dreams' wat plaats biedt voor 40 woningen, te bouwen in de vrije sector, is in korte tijd bijna uitverkocht. Er zijn nog circa vijf kavels beschikbaar voor het bouwen van een woning in de vrije sector. Het eerste huis is opgeleverd in 2045. De verwachting is dat eind dit jaar alle kavels verkocht zijn.

Het inbreidingsplan 'Lindsterhof' is in planprocedure, alle elf energiezuinige / levensloopwoningen zijn onder optie en er is een wachtlijst. Er is ook ruimte voor vier bouw kavels, hiervan zijn drie onder optie.

De ontwikkeling en verkoop van dertien starterswoningen in Nuis is het noemen waard. Deze locatie ligt een paar kilometer verderop en zonder het maken van enige reclame zijn deze woningen verkocht in een prijsklasse van € 110.000 tot € 135.000. Dit geldt ook voor het nabijgelegen Jonkersvaart. Mede vanuit een lokaal initiatief, worden hier nu acht woningen gebouwd.

Bij elke ontwikkeling van een nieuw plan is ons advies gevraagd en de haalbaarheid hiervan getoetst. Bijna alle nieuw te bouwen woningen in Marum zijn door ons verkocht. Hierdoor hebben wij een zeer goed beeld van de nieuwbouw woningmarkt in Marum en weten we waar de kopers vandaan komen en hun motivatie. Tevens hebben wij de woningmarkt van de bestaande bouw en de huurwoningen goed in beeld, doordat wij een actief lokaal makelaarskantoor zijn.

Het eerste kwartaal in 2017 zijn er al veel bestaande woningen verkocht. De prijzen zijn aan het stijgen en het aanbod neemt af. Wij verwachten dat deze ontwikkeling zich voortzet voor de komende tijd. Er is ook een doorlopende vraag naar nieuwe

en/of gemoderniseerde en goed onderhouden woningen. Deze koopwoningen in het bestaande aanbod worden dan ook vlot verkocht.

Het woningaanbod is het afgelopen jaar 13,3% afgenomen en de gemiddelde vraagprijs is 3,5% gestegen. Behoudens appartementen geldt dit voor alle woningtypen.

Er is in de markt een brede vraag. Telkens treedt er een nieuwe groep starters toe tot de woningmarkt, maar ook de doorstromers zijn, nu de koopprijzen stijgen en de woningmarkt aantrekt, beter in de gelegenheid om een stap te maken naar een andere woning.

Ook is er veel vraag naar huurwoningen. Wold & Waard is actief in de sociale huur en heeft een lange wachtlijst voor potentiële huurders. Wij verhuren diverse woningen namens particulieren en hier komt leegstand niet voor. De meeste vraag ligt rond de huursubsidiiegrens maar ook hogere huurprijzen worden betaald.

Uiteraard heeft de vergrijzing tot gevolg dat er veel vraag is naar woningen met een ruime plattegrond op de begane grond en beperkte ruimte op de verdieping. Nieuw, onderhoudsvriendelijk, energiezuinig en kleine tuin zijn daarbij factoren bij de aankoopbeslissing. Wij hebben op dit moment een wachtlijst voor het inbreidingsplan 'Lindsterhof' Marum wat wordt ontwikkeld in het centrum.

Daarentegen is er in Marum ook veel verjonging. Dit kenmerkt zich in het aantal leerlingen op de drie basisscholen die Marum kent (Brede School Nuis meegerekend, gelet op de nabije ligging).

Marum wordt steeds meer een forensische gemeente. Amsterdam of Utrecht wordt dagelijks aangereden door steeds meer inwoners uit dit dorp.

De CBS cijfers geven ook aan dat er in Marum sprake is van inwonersgroei i.p.v. krimp.

Wij zien dan ook zeer goede mogelijkheden van herontwikkeling van deze locatie en het realiseren van een nieuwe woonwijk op deze locatie. Op basis van onze verkoopervaring van de afgelopen jaren en het herstel van de woningmarkt verwachten wij een woningbehoefte van:

50 starterswoningen (rijwoningen)

50 grotere 2/1 kapwoningen met garage

50 bouw kavels voor particuliere bouw

25 woningen geschikt voor 55+

30 huurwoningen

Hieronder geven wij een prijsadvies voor de te bouwen woningen:

(Starters) rijwoningen € 130.000 - € 160.000.

Twee onder een kap woningen met garage € 190.000,00 - € 220.000,00.

Vrije kavels van circa 500 M² € 85.000,00.

Patio woningen/levensloop € 190.000,00 tot € 240.000,00.

Wellicht dat er voor de 'oudere doelgroep' meer woningen nodig zijn. De ouderen blijven graag in Marum wonen. In afwachting van de ontwikkeling in de zorg en de ontwikkeling van 'Zorgcentrum De Hoorn' en het centrum van Marum kan er meer vraag komen naar wonen met zorg of wonen in een beschermde omgeving. Het zorgcentrum beschikt nu over 62 eenpersoonskamers en zes tweepersoonskamers.

Uiteraard is er ook een doelgroep tot 'seniorleeftijd' die een zorgcomponent nodig zijn. Er zijn veel initiatieven in deze omgeving, maar ook hier is passende huisvesting gevraagd, omdat veel gebouwen verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen en/of wensen van deze tijd. Dat zal gaan om een aantal van 15 tot 20 personen.

Uiteindelijk is het snel kunnen inspelen op de woningmarkt belangrijk. Het is een markt die constant in beweging is mede door invloed van verschillende omgevingsfactoren en de samenleving. Snel kunnen bijsturen is dan ook wenselijk.

Conclusie:

Door onze jarenlange ervaring in de woningmarkt in Marum en de maatschappelijke context waarin wij ons omgeven zien wij zeer goede ontwikkelingsmogelijkheden voor dit plan. De Gemeente Marum heeft het plan Alberdaheerd II in voorbereiding genomen en hier zal de focus liggen op particulier opdrachtgeverschap voor vrijstaande woningen. De gronden in eigendom van Roha BV zijn aangrenzend en kunnen in samenspraak met de ontwikkeling van Alberdaheerd II uitgroeien tot een prachtige brede generatie woonwijk waar jong en oud heerlijk kunnen wonen en leven, maar ook naar elkaar omzien. Er kan ook plaats zijn voor iedereen en dit moet ook kunnen. Een participatie woonwijk in een participatie samenleving waar het goed wonen, leven en thuiswerken is.

Er op vertrouwend u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en tot nadere toelichting graag bereid.

Met vriendelijke groet,

Makelaardij Reinette

R.J. Gjaltema van der Laan

(registermakelaar)

Bijlagen:

- Aantallen per jaar en type
- Totaaloverzicht + herkomst kopers

