

## **Uitgangspunten Wonen bij ontwikkeling Vrijburgh 3**

Versie 16 juni 2022

Het toevoegen van aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw is de hoofdambitie in de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025. De druk op de woningmarkt in Smalingerland is groot, het aantal huishoudens neemt toe en er is veel vraag naar nieuwbouwwoningen.

### **Ruimte voor nieuwe woonvormen**

Vanuit de Woonvisie en de Omgevingsvisie streven we naar aantrekkelijke woningen voor iedereen. Ons woningbouwprogramma 2020-2025 biedt flexibiliteit en ruimte om in te spelen op de woningbehoefte voortkomend uit maatschappelijke en demografische ontwikkelingen in de gemeente. Ons woonbeleid is er voor iedereen en zet in op versnelling, specifieke doelgroepen en bovenal een sterke kwaliteit van de leefomgeving. We zetten dus in op een aantrekkelijke mix van woningtypen. Daarbij stimuleren we het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en woonvormen 'tussen thuis en tehuis', bijvoorbeeld hofjes, patio's en andere woonvormen met een mix van jong en oud. De grond van Vrijburgh 3 is eigendom van de gemeente. Dit geeft de kans om hier bijzondere woonvormen te realiseren die elders minder snel tot stand komen. Daarmee bedienen we inwoners met een bijzondere woonwens die tot nu toe niet aan bod zijn gekomen. De nieuwbouw in Vrijburgh fase 3 zal vooral aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad in Drachten.

### **Peiling behoefte nieuwe woonvormen**

In de voorfase van de ontwikkeling van Vrijburgh 3 is een enquête uitgezet om de behoefte aan nieuwe woonvormen in kaart te brengen. Eind 2021 en begin 2022 konden mensen de enquête over nieuwe woonvormen invullen op [smallingerland.nl](http://smallingerland.nl). Zo'n 350 mensen hebben de enquête volledig ingevuld.

Uit de enquête blijkt een duidelijke behoefte aan wonen in een tiny house of miniwoning, 31% van de deelnemer aan de enquête is hierin geïnteresseerd. De reden dat mensen interesse hebben om in een tiny house te wonen is dat zij duurzamer willen leven met een kleinere ecologische footprint. Veel van hen willen ook natuurinclusief bouwen. Betaalbaarheid is voor tweederde van de geïnteresseerden ook een belangrijke reden om te kiezen voor een tiny house. De voorkeur gaat uit naar koop, maar de meesten zijn flexibel als het om koop of huur gaat. Men wil het liefst in Drachten wonen. Ruim de helft wil wel in een buitenwijk zoals Vrijburgh wonen.

Ruim 30% van de deelnemers aan de enquête geeft aan in een Knarrenhof of andere collectieve woonvorm voor een specifieke doelgroep te willen wonen. De motivatie om in een Knarrenhof te willen wonen is allereerst het collectief wonen, elkaar ontmoeten, de gezelligheid. Duurzaamheid en betaalbaar wonen zijn echter ook belangrijk. De Knarrenhof-geïnteresseerden hebben een lichte voorkeur voor een koopwoning. De meesten denken aan een bedrag tussen de 5.1.1.c en 5.1.1.c. Huur is voor veel mensen ook een optie.

Zo'n 22% heeft belangstelling voor zelfbouw. Deze mensen willen zelf iets realiseren en/of willen niet in een standaard woning en/of standaard woonomgeving wonen. De meesten willen in een dorp bouwen. Van de deelnemers wil 17% in een woongroep wonen of wil een woning delen met anderen/vrienden. De achterliggende redenen voor deze wens is vooral het gezamenlijke (ontmoeten, samen, gezellig, collectief). Bijkomende wensen zijn: duurzaamheid, betaalbaarheid, een levensloopgeschikte woning. Het flexibel bouwen met modules (uit een fabriek) heeft de interesse van 16% van de deelnemers aan de enquête. De belangrijkste achterliggende redenen zijn:

betaalbaarheid, duurzaamheid en niet in een standaardwoning willen wonen. Van de deelnemers aan de enquête geeft 14% aan interesse te hebben in een kangoeroewoning of meergeneratiewoning.

### **Vertaling resultaten naar ontwikkeling Vrijburgh fase 3**

De resultaten van de enquête geven een indicatie, maar nog geen zekerheid over de concrete, daadwerkelijk behoefte op het moment dat woningen beschikbaar komen. Pas als de plannen uitgewerkt zijn, tekeningen van de woningen en de prijzen bekend zijn kunnen geïnteresseerden bepalen of ze er echt willen wonen.

Op basis van de resultaten van de enquête concluderen we echter dat er voldoende behoefte is aan nieuwe woonvormen in Smalingerland om te verkennen hoe een aantal bijzonder woonvormen in Vrijburgh fase 3 gerealiseerd kan worden.

De volgende elementen zijn van belang bij de uitwerking:

1. Duurzaamheid
2. Gemeenschappelijkheid
3. Levensloopgeschiktheid
4. Betaalbaarheid

#### Ad 1. Duurzaamheid

De behoefte aan tiny houses laat zien dat steeds meer mensen duurzamer willen leven met een kleinere ecologische footprint. Veel van hen willen ook natuurinclusief bouwen.

In Vrijburgh wordt ingezet op duurzame nieuwbouw in een klimaat adaptieve wijk. Door de groene inrichting en het slimme ontwerp van de wijk worden hittestress en wateroverlast tegen gegaan. De nieuwbouwwoningen in Vrijburgh fase 2 en 3 worden gebouwd volgens de nieuwste richtlijnen. Ze zijn Bijna Energie Neutraal (BENG), gasloos, zeer goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Dit alles zorgt voor comfortabele woningen met lagere energielasten.

Partijen (groepen bewoners) kunnen gestimuleerd worden om hun project nog duurzamer te maken. Bij de selectie kunnen partijen en groepen uitgedaagd worden om te voldoen aan extra duurzame criteria, zoals circulair bouwen, hergebruik water, ruimte voor biodiversiteit.

#### Ad 2. Gemeenschappelijkheid

Een demografische trend is dat de huishoudens kleiner worden. We zien steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Vanuit een deel van deze huishoudens is er behoefte aan meer gemeenschappelijkheid en ontmoeting. Uit de enquête blijkt dat een deel van de mensen graag wil wonen in een collectieve woonvorm, waarbij zij een eigen woning hebben maar ook ruimten en/of een tuin delen. In die ruimten en/of tuin kunnen ze elkaar ontmoeten en eventueel gezamenlijke activiteiten organiseren. Hierdoor is er minder kans op eenzaamheid. De behoefte aan gemeenschappelijkheid is vooral zichtbaar bij de groep ouderen, die bijvoorbeeld in de vorm van een hofje wil wonen. Maar ook mensen uit andere leeftijdsgroepen hebben interesse in deze woonvorm. Naast gemeenschappelijk wonen als woonvorm is het ook van belang dat de gehele wijk ingericht wordt op elkaar ontmoeten in de buitenruimte.

#### Ad 3. Levensloopgeschiktheid

Vanwege de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Er is in Drachten op dit moment een tekort aan geschikte woningen voor senioren. Vanwege deze grote

(huidige en toekomstige) behoefte aan geschikte woonruimte voor senioren zal een groot deel van de woningen levensloopgeschikt zijn. De woonwensen van senioren zijn divers en variëren van een betaalbaar (gelijkvloers) appartement tot een luxe grondgebonden (patio)woning.

Uit onderzoek blijkt dat de verhuiscapaciteit van ouderen niet heel hoog is. Voor veel ouderen is er een hoge drempel om daadwerkelijk de stap te zetten om te verhuizen. Voor deze doelgroep is het daarom extra belangrijk om een aantrekkelijke woning op een juiste locatie te realiseren.

#### Ad 4. Betaalbaarheid

Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare woning. Dit kan zowel een koop- als een (sociale) huurwoning zijn. De woningcorporaties hebben aangegeven dat zij geen interesse hebben om bijzondere woonvormen in Vrijburgh 3 te bouwen, maar als er concrete plannen ontwikkeld worden zou het alsnog mogelijk zijn dat een corporatie deelneemt. Betaalbaar bouwen is een grote uitdaging in deze tijden van hoge bouwkosten, maar we willen woningen die onze inwoners kunnen betalen.

#### **Doelgroepen**

De doelgroep van Vrijburgh 3 is een diverse doelgroep van mensen met een bijzondere woonwens die (vooralsnog) niet in een andere wijk gerealiseerd kan worden. In eerste instantie gaat het om inwoners uit de gemeente, maar we hebben ook de ambitie om nieuwe groepen te trekken; om mensen te verleiden in Vrijburgh te komen wonen die nu nog niet in de gemeente woonachtig zijn. De bijzondere woon- en leefkwaliteit van de wijk, met haar groene karakter en waterstructuur gecombineerd met het aantrekkelijke woningaanbod en volop keuzemogelijkheden maakt dit een prachtige plek om te gaan wonen.

#### **Typologie**

Het gaat om grondgebonden (kleine) woningen met een private en/of collectieve tuin, maar wellicht ook een enkele gestapelde woonvorm. Een grote diversiteit in woonprogramma en woningtypes maakt de wijk flexibel en leefbaar, ook op lange termijn. Tevens zorgt dit gevarieerde aanbod er voor dat de wijk aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen.

#### **Flexibel en wendbaar**

We hebben wel een indicatie maar geen absolute zekerheid dat er voldoende geïnteresseerde groepen zijn die woningen willen en kunnen realiseren in Vrijburgh 3. De gemeente heeft geen ervaring met het ontwikkelen van een gebied met nieuwe woonvormen en heeft in het voortraject nog niet voldoende zicht of er geboeg geïnteresseerde partijen of bewonersgroepen zijn die hier willen en kunnen bouwen. Mocht er onverhoopt toch onvoldoende belangstelling zijn, dan kan alsnog overgeschakeld worden naar een andere (meer traditionele) woningprogrammering.

#### **Woningbouwruimte**

De ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 en 3 is opgenomen in het woningbouwprogramma behorende bij de Woonvisie. De looptijd hiervan is tot en met 2025, maar voor Vrijburgh is reeds aangegeven dat de ontwikkeling ook na 2025 doorloopt. De provincie heeft in 2020 ingestemd met de woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma. Er is daarmee voldoende woningbouwruimte (contingent) voor de realisatie van Vrijburgh fase 2/3. Dit betekent dat de woningbouw in Vrijburgh in een stevig tempo kan worden ingezet, om zo in te spelen op de woningbehoefte.