

MEMO

Aan:	Projectgroep woningbouw Vrijburgh	Onderwerp:	Woningbouwmogelijkheden en grondexploitatie Vrijburgh fase 2 en 3
Van:	5.1.1.d 5.1.2.e 5.1.2.e Team O&O	Datum:	27 Augustus 2019

Inleiding

Er wordt via verschillende lijnen gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de wijk Vrijburgh. In fase 1 zijn, na de crisis, rond de 50 woningen opgeleverd in de afgelopen jaren, zowel in de koopsector als in de sociale huursector. Diverse projecten/woningen zijn in aanbouw of worden momenteel te koop aangeboden door de makelaars. Daarmee is nagenoeg alle bouwgrond in fase 1 uitgegeven.

Om aan de vraag naar bouw kavels te kunnen blijven voldoen worden fase 2 en 3 uitgewerkt. Hiervoor dient een programma opgesteld te worden waar een eerste grondexploitatie op gemaakt kan worden. Het gaat hierbij om de (woning)bouwmogelijkheden en aandachtspunten. In deze memo wordt hiervoor een allereerste aanzet gegeven. Een verdere uitwerking volgt in de komende tijd.

Er is op dit moment nog veel onduidelijk. Meest in het oog springend is het onderzoek naar de locatiekeuze voor de scholengemeenschap. Mede hierdoor is nog niet bekend waar in het plangebied de woningbouw van fases 2, 3 zal gaan plaatsvinden. Een aansluiting op fase 1 is hierbij het meest voor de hand liggend. Zo wordt de bestaande wijk netjes afgewerkt en wordt er optimaal gebruik gemaakt van de reeds aanwezige (wegen) structuur.

Beleid

- **Woonvisie**

Hieronder staat het huidige woonbeleid van de gemeente en de betekenis daarvan voor Vrijburgh fase 2 en 3 aangegeven. In de komende maanden wordt er gewerkt aan een nieuwe woonvisie voor Smallingerland. Deze visie wordt op omgevingsgerichte wijze opgesteld. Ook vindt er afstemming plaats met de omgevingsvisie. Vaststelling van de Woonvisie door de Raad is voorzien in het voorjaar van 2020. De conclusies uit de Woonvisie kunnen worden meegenomen in de planvorming rond Vrijburgh fase 2 en 3. Dit kan een aanvulling op het bestaande beleid maar wellicht ook nieuwe beleidsinzichten met zich meebrengen.

- **Aanvullend op bestaande woningvoorraad**

Nieuwbouw moet vooral een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad naar woningtype en prijsklasse. We willen bij nieuwbouw inspelen op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De nieuwbouw in Vrijburgh moet aanvullend zijn op het bestaande aanbod in Drachten e.o. om zo de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden te verruimen. Voldoende diversiteit in woningtypologie is ook van belang voor een gezonde woningmarkt op de langere termijn. De woningvoorraad in Drachten kenmerkt zich door veel rijwoningen. Daarnaast zijn er vrijstaande woningen en appartementen. Het woningtype 'twee-onder-één-kap (2¹kap) is ondervertegenwoordigd. En dat terwijl er juist veel vraag is naar 2¹ kappers. De nieuwbouw in Vrijburgh biedt de kans om hier wat aan te doen. Om te zorgen voor voldoende diversiteit gaat het hierbij om 2¹ kappers in verschillende groottes, lage goot/hoge goot, met/zonder garage, op kleinere en grotere kavels etc. Dus aanbod in 2¹ kappers in verschillende prijsklassen.

Daarnaast is er behoefte aan gelijkvloerse woningen voor een wat oudere doelgroep (fite senioren, 'empty-nesters'). Denk aan patiowoningen, (geschakelde) bungalows en andere

levensloopgeschikte en onderhoudsarme woningen (met bredere deuren, geen steile trappen, domotica, etc.). Verder kan er in Vrijburgh ruimte geboden worden aan nieuwe woonconcepten zoals tiny houses, pop-up woningen, huizen uit de printer, modulair bouwen, tijdelijke huisvesting, etc.

- **Doorstroming**

De nieuwbouw in Vrijburgh is vooral bedoeld voor doorstroming. Zodat mensen van een huur- naar een koopwoning kunnen verhuizen, of vanuit hun bestaande koopwoning naar een nieuwe koopwoning die beter bij hun woonwensen past.

Bij de beweging koop->koop zien we vooral stellen en jonge gezinnen die hun appartement of rijwoning wensen te verruilen voor een 2¹ kapper. Daarnaast is er een oudere doelgroep die hun gezinswoning wil verruilen voor een gelijkvloerse woning,

Zowel projectmatige bouw als kavels.

Net zoals in fase 1 kan de verdere nieuwbouw in Vrijburgh gerealiseerd worden via zowel projectmatige bouw als particuliere bouw, via de uitgifte van kavels waarbij de kopers zelf de nieuwbouw organiseren. Een andere mogelijkheid is collectief particulier opdrachtgeverschap. De oudere doelgroep wil over het algemeen graag een kavel. Ze hebben vaak al ervaring met particuliere bouw. Ook beschikken ze vaak over voldoende tijd om alles uit te zoeken en de bouw van hun nieuwe woning te organiseren. Daarnaast heeft deze groep doorgaans voldoende budget om hun woonwensen te realiseren. Mogelijk zijn er ook senioren die samen een bouwproject willen realiseren, landelijk zijn hier voorbeelden van als 'Knarrenhof'.

Waarschijnlijk geen sociale woningbouw

In Smalingerland zijn de woningcorporaties WoonFriesland en Accolade actief. Zij zijn de preferente partner van de gemeente voor het realiseren van sociale woningbouw. Bieden corporaties hebben aangegeven geen interesse te hebben in het realiseren van sociale huurwoningen in Vrijburgh. Voor de corporatie-doelgroep zijn dicht bij het centrum gelegen locaties interessanter. Vanuit het oogpunt van een diverse wijk voor verschillende doelgroepen betreurt de gemeente deze insteek van de corporaties. In nadere gesprekken zal moeten blijken of er nog ruimte is voor andere inzichten, of heel misschien voor andere partijen.

Gewenste fasering

- **Vraag & aanbod**

De woningbouw in Vrijburgh in een reëel tempo te laten plaatsvinden is erg belangrijk. De aanwezige vraag goed bedienen en tegelijk waken voor overaanbod is de uitdaging. De woningmarkt is gebaat bij een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, waarbij er beter iets teveel dan te weinig vraagdruk kan zijn. Zoals aan het begin van deze memo aangegeven werkt de gemeente aan een nieuwe woonvisie. Hierin zal ook de woningvraag (naar aantallen en typen) in kaart gebracht worden. Vanuit de nieuwe woonvisie kan de vraag voor Vrijburgh worden gedestilleerd.

- **Regionale woningbouwafspraken**

Naast het evenwicht zoeken tussen vraag en aanbod is het ook van belang om te voldoen aan de regionale woningbouwafspraken met de provincie over aantallen te realiseren woningen (contingenten). De huidige regionale woningbouwafspraken zijn dit voorjaar (2019) afgesloten en hebben een looptijd tot en met 2025.

De aantallen in de regionale woningbouwafspraken zijn gebaseerd op geprognosticeerde woningbehoefte zoals deze naar voren komt uit de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. We krijgen naar verwachting in de toekomst te maken met een afnemende huishoudensgroei en uiteindelijk krimp.

Conform de regionale woningbouwafspraken is de wenselijke toevoeging van de gemeente Smalingerland rond de 100 woningen per jaar (bandbreedte 90-105). Een groot deel hiervan ligt al vast in plannen in de pijplijn.

- **Afstemming van woningbouwprojecten/plannen**

Er spelen diverse woningbouwprojecten en plannen in de gemeente. Het gaat o.a. om de projecten Drachtstervaart, Maartenswouden, Vrijburgh fase 1 in Drachten, Boornbergum-Middelgeast en diverse projecten in de andere dorpen.

Daarnaast komen er regelmatig verzoeken binnen bij de gemeente voor nieuwe appartementen en studio's (op inbreidingslocaties of herbestemming van leegstaande panden) in Drachten. Conform het woonbeleid is de gemeente hier terughoudend in als het gaat om locaties/panden buiten het centrum van Drachten. Dit is om overaanbod tegen te gaan van woningtypes die al veel in Drachten voorkomen.

Het is nog niet duidelijk wanneer de eerste woningen van Vrijburgh fase 2 en 3 er zullen staan. Ruim / globaal gezien gaat het om planvorming & bestemmingsplanwijziging (anderhalf jaar), bouwrijp maken (1 jaar), verkoop en bouw van de woning(en) (1 jaar). Dus dan kom je uit op eind 2022, begin 2023.

- **Reëel tempo**

In Vrijburgh fase 1 zijn afgelopen jaar (2018) 33 woningen opgeleverd.

Ook de woningbouw in Drachtstervaart kent een vergelijkbaar tempo. In 2018 zijn er in Drachtstervaart 31 woningen opgeleverd en in 2017 ging het om 32 woningen.

Wij raden aan om bij Vrijburgh fase 2 en 3 uit te gaan van een tempo dat is afgestemd op de woningbehoefte en op andere plannen. Daarnaast moet er worden gekeken wat er vanuit de grondexploitatie wenselijk is. Bij projectmatige bouw wordt aangeraden om kleine aantallen tegelijk op de markt te brengen. Dat vergroot de flexibiliteit binnen het plan en de minimale verkooppercentages worden sneller gehaald.

Aandachtspunten & Risico's

- **Ontwikkeling woningmarkt & economie**

Heel bepalend voor de verdere ontwikkeling van Vrijburgh zijn de ontwikkelingen op de (woning)markt. De economische crisis in de periode 2008-2014 ligt velen nog vers in het geheugen. De huizenprijzen daalden met gemiddeld 19%, vele huizen kwamen 'onder water' te staan en het aantal transacties op de woningmarkt daalde fors. Sinds 2015 is de woningmarkt weer 'booming', maar dit geeft geen garanties voor de toekomst. Dit was ook een inhaalslag vanwege uitgestelde woonwensen door de crisis in combinatie met de reguliere woonwensen. De eerste signalen dat de woningmarkt zich weer normaliseert zijn zichtbaar. Een nieuwe (huizen)crisis is niet uit te sluiten. Wel zijn de hypotheekregels tegenwoordig strenger (deels aflossen verplicht) waardoor huiseigenaren minder kans hebben met restschulden te blijven zitten, maar het blijft toch opletten geblazen. Op dit risico heeft de gemeente verder geen invloed. Wel kunnen we de wijk zo vormgeven dat deze er ook in tussenfasen, wanneer de wijk nog niet geheel is gerealiseerd, er netjes en afgewerkt uit ziet.

- **Overaanbod**

Zoals hiervoor al is beschreven moet Vrijburgh goed gefaseerd in de markt worden gezet. Overaanbod is een reëel risico, met als consequenties dalende prijzen, uitstel van projecten en zelfs leegstand. Natuurlijk moet er wel voldoende aanbod zijn, maar niet teveel en vooral een divers aanbod dat voor verschillende doelgroepen interessant is. Dit is een door de gemeente te beïnvloeden risico, om voldoende aandacht aan te besteden en scherp te monitoren.

- **Toekennen contingent aan andere plannen**

Dit risico is hiervoor al beschreven én het betreft een beïnvloedbaar risico. Aan de gemeente de taak goede afwegingen te maken en het woningbouwprogramma goed te monitoren.

- **Fijnstof/stikstof**

De Raad van State oordeelde in mei 2019 dat bouwplannen pas mogen doorgaan als ze een stikstofplan hebben. Dit betekent dat bij bouwplannen eerst bewezen moet worden dat ze geen negatieve invloed op de natuur hebben. Het is nog onduidelijk wat de

precieze consequenties van deze uitspraak zijn. Het zou kunnen dat er aanvullende onderzoeken nodig zijn die een vertragend effect kunnen hebben op de voortgang van dit project.

Grondexploitatie

De kavelgrootte, van de particulier ontwikkelde woningen in fase 1 van Vrijburgh, varieert tussen de ca. 500m² en 700m². Het gaat hierbij om ruime kavels. Ter vergelijking. De kavels in De Zuidlanden (nieuwbouwwijk Leeuwarden) zijn veelal wat kleiner, zo tussen de 400 en 500m², wel met 'uitschieters' naar grotere kavels.

De kavelgrootte van de particulier te ontwikkelen woningen in fase 2 kan gemiddeld gezien wel wat kleiner dan in fase 1. Voor veel mensen hoeven die grote kavels niet zo. Gewoon een tuintje om buiten te kunnen zitten is voldoende, daar hoeft geen 'lap' grond bij.

Dit betreft de particuliere kavels. Bij projectmatige bouw zijn de kavels sowieso al wat kleiner, maar afhankelijk van het woningbouwtype (rijwoning, 2[^]1kap of vrijstaand) Globaal wordt de volgende oppervlakte gehanteerd voor de grondexploitatie:

Rijwoning	200 m ²
2 [^] 1 kap	250 m ²
Vrijstaand	350 m ²

Sociale woningbouw 150 m²

Grondprijs

De grondprijs sluit aan bij de jaarlijks vastgestelde grondprijzen.

Conclusie en vervolg

Deze memo voorleggen aan de projectgroep Vrijburgh. Vergadering op 2 september 2019.

Op basis van de aandachtspunten in deze memo zullen de medewerkers van woonbeleid en grondzaken in de komende tijd een concept programma opstellen, waar aan gerekend kan worden.