

Notitie: Resultaten woononderzoek De Bronnen, inclusief advisering vervolgproces

Opsteller: AR

Versie: definitief d.d. 12-05-2011

Inleiding

Februari 2011 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor De Bronnen vastgesteld. Uitgangspunt is dat in de nieuwe woonwijk circa 550 woningen en een multifunctionele accommodatie worden gerealiseerd. De woningen worden gefaseerd ontwikkeld en zijn zowel bestemd voor de huidige inwoners van Vries als voor inwoners uit de regio die graag in een dorps woonmilieu willen wonen.

Marktscan De Bronnen

Tijdens de behandeling van het SPvE in de gemeenteraad is gemeld dat de woningbehoefte periodiek wordt gemonitord. Eind 2010 is aan Companen (adviesbureau op het terrein van wonen) gevraagd een marktscan uit te voeren om een actueel beeld te krijgen van de woningbehoefte voor De Bronnen. De marktscan geeft antwoord op ondermeer de volgende vragen:

- welke doelgroepen hebben belangstelling voor De Bronnen?
- op welke vraagomvang jaarlijks mag worden gerekend?
- wat kan de afzetbaarheid van de woningen zijn in termijn van koop/huur, woningtypen en – prijzen?

Belangrijkste resultaten

Het woononderzoek wijst voor wat betreft de kwantitatieve behoefte uit dat:

- de woningmarkt binnen de gemeente Tynaarlo gedifferentieerd is, waarbij:
 - * de kern Vries een duidelijke link heeft met de gemeenten ten zuiden en oosten van Tynaarlo (Assen, Hoogezand);
 - * de kern Eelde/Paterswolde een directe relatie heeft met Groningen;
 - * de kern Zuidlaren een zekere brugfunctie vervult, omdat Zuidlaren zowel deel uit maakt van de noordelijke woningmarkt (rondom Groningen) als de zuidelijke woningmarkt (rondom Vries, Assen, Hoogezand). Hierbij is de link met de zuidelijke woningmarkt (op basis van migratiebewegingen) sterker dan die met de noordelijke woningmarkt.
- de *regionale behoefte* gericht op het zuidelijk deel van de gemeente Tynaarlo (Vries en Zuidlaren) wordt geraamd op circa 350 woningen tot 2021 en 490 woningen tot 2031. De regionale behoefte gericht op het noordelijk deel wordt geraamd op circa 450 woningen tot 2021.
- Vries de komende 10 jaar (tot 2021) een *eigen behoefte* heeft van circa 20 woningen. Voor Zuidlaren de eigen behoefte in deze periode geraamd wordt op circa 100 woningen.

Voor wat betreft de kwantitatieve vraag geeft Companen aan dat:

- de huidige voorraad koopwoningen in Vries relatief veel goedkope woningen bevat (ruim 50%) en minder middeldure (ruim 20%) en dure woningen (circa 25%);
- De Bronnen vooral zou moeten inspelen op de vraag van doorstromers in Vries en op vestigende (jonge) gezinnen; het accent ligt daarmee op eengezinswoningen in diverse eigendommen en prijsklassen;
- een mogelijk concept-woningbouwprogramma voor De Bronnen uit zou kunnen gaan van: een verdeling van ca. 15% huur en 85% koop en voor de koopwoningen een verdeling van ca 35% goedkoop (tot € 200.000), 43% middelduur (€ 200000-350.000) en 22% duur (boven € 350.000).

De locatie van De Bronnen wordt als volgt in het woononderzoek beoordeeld:

- de locatie van de nieuwe woonwijk heeft veel ruimtelijke kwaliteiten die goed aansluiten bij de wensen van de doelgroep die graag dorps wil wonen;
- de nieuwe woonwijk heeft een goede ligging; op korte afstand van de A28, centraal in de zone Assen – Groningen;
- geadviseerd wordt de locatie vanaf het noorden te ontwikkelen en geleidelijk zuidwaarts uit te breiden, zowel vanwege de aansluiting op het dorp en de MFA als de ruimtelijke kwaliteiten van het noordelijk deel.

Conclusie

Op basis van het woononderzoek kan de conclusie getrokken worden dat De Bronnen qua locatie veel potentie heeft, maar dat er een zekere spanning zit tussen de woningbehoefte in het zuidelijk deel van de gemeente (Vries en Zuidlaren) en het geplande woningbouwprogramma. Tot 2020 staan volgens de gemeentelijke woningbouwmonitor voor Vries en Zuidlaren circa 900 woningen in de planning. Op basis van de eigen behoefte en de regionale behoefte van de omliggende gemeenten in het zuidelijk deel van de regio wordt in deze periode een vraag verwacht van circa 470 woningen. Voor Zuidlaren geldt dat hierboven op een aanvullende woonvraag aanwezig is vanuit de noordelijke woningmarkt (Groningen). Nader onderzoek is nodig om deze vraag voor Zuidlaren te kwantificeren.

Geadviseerd wordt om op zeer korte termijn een nader onderzoek uit te voeren naar de woonbehoefte voor in ieder geval Zuidlaren (zie separaat collegeadvies B&P). Op basis daarvan kan de woningbouwprogrammering gemeentebreed – en dus ook voor De Bronnen – heroverwogen worden.

Vervolg

Op basis van het woononderzoek wordt geadviseerd de ontwikkeling van De Bronnen als volgt bij te stellen en voort te zetten:

1. *een structuurplan voor De Bronnen op te stellen met een looptijd 2030 en verder, gebaseerd op circa 550 woningen*

Een structuurplan is een gemeentelijk visiedocument. In het structuurplan voor De Bronnen kan de gemeente haar visie geven op de wijze waarop het dorp Vries in de toekomst uit kan breiden en afgerond kan worden. Omdat niemand precies weet hoe de woningbehoefte zich exact zal ontwikkelen - de woningmarkt laten zich moeilijk voorspellen, zeker voor een termijn van 10 jaar en langer - wordt geadviseerd als uitgangspunt circa 550 woningen te nemen. Expliciet onderdeel en opgave van de structuurvisie is dat daarin aangegeven wordt hoe de verdere uitbreiding van het dorp *gefaseerd* vorm kan krijgen. Hierbij moet het zo zijn dat na iedere fase gestopt kan worden en de wijk en het dorp dan ook "af" zijn.

- *kanttekening:* In het onderzoek van Companen wordt de verwachting uitgesproken dat tot 2031 maximaal 410 woningen afgezet kunnen worden in De Bronnen. Door een structuurplan op te stellen voor circa 550 woningen, wordt de technische infrastructuur op dit aantal woningen gedimensioneerd. Dit betekent mogelijk dus een overmaat in de dimensionering (zie Diepsloot). De meerkosten hiervan zijn echter marginaal en het stelt de gemeente in staat in te spelen op eventuele ontwikkelingen in de woningmarkt.

2. *de grondexploitatie van De Bronnen bij te stellen en uit te gaan van een substantieel lager aantal woningen (3^e kwartaal 2011)*

Het SPvE en de bijbehorende verkennende grondexploitatie (januari 2011) gaat uit van de realisatie van 550 woningen. Op basis van het woononderzoek van Companen kan deze behoefte niet onderbouwd worden. Het woononderzoek geeft aan dat tot 2026 naar verwachting maximaal ruimte is voor 370 woningen in De Bronnen. Voorgesteld wordt om het onderzoek naar de woningbehoefte in Zuidlaren af te wachten en op basis daarvan het aantal woningen en de grondexploitatie voor De Bronnen bij te stellen. Van belang is wel dat dit onderzoek zo snel mogelijk wordt opgestart, zodat uiterlijk het 3^e kwartaal van 2011 duidelijkheid ontstaat over de verdere ontwikkelingsrichting voor De Bronnen. Een nadere planeconomische analyse is nodig om aan te geven welk effect een bijstelling van het woonprogramma heeft op de grondexploitatie c.q. het financiële resultaat van De Bronnen. Dit is mede afhankelijk van de keuzes die verder worden gemaakt; al dan niet handhaven overige uitgangspunten en randvoorwaarden. Wij verwachten begin juni de eerste inzichten te kunnen bieden aan de hand van een scenarioanalyse.

- *kanttekening:* In het verleden zijn gronden aangekocht op basis van 550 woningen. Nu voorgesteld wordt uit te gaan van een substantieel lager aantal te realiseren woningen, heeft dit een negatief effect op de grondexploitatie c.q. het financiële resultaat van de Bronnen. Doorgaan met de planontwikkeling gebaseerd op 550 woningen is echter geen issue, omdat dit op basis van de huidige inzichten zou betekenen dat er gebouwd wordt voor leegstand. Stoppen met de planontwikkeling is weliswaar een optie, maar financieel erg onaantrekkelijk. In dat geval zal de gemeente een aanzienlijk verlies moeten inboeken.

3. voor de 1^e fase van De Bronnen uit te gaan van circa 150 woningen (te realiseren in circa 5 jaar) en deze ontwikkeling nu verder voor te bereiden en uit te werken

Ondanks dat de totale omvang van De Bronnen een punt van nader onderzoek en heroverweging is, toont het woononderzoek tegelijkertijd aan dat het van belang is door te gaan met de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. De afgelopen 10/15 jaar is er in Vries nauwelijks bijgebouwd. Mede daardoor is de vergrijzing in Vries al in gang gezet, met als gevolg dat voorzieningen in het dorp onder druk komen te staan. Tegelijkertijd is er een regionale behoefte aan dorps wonen. Deze behoefte kan heel goed in De Bronnen opgevangen worden. De locatie De Bronnen biedt veel kwaliteiten die aansluiten bij de behoeften van de doelgroep die graag dorps wil wonen. Door nu door te pakken – en naast het structuurplan een stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase te maken - kan bovendien de ontwikkeling van de MFA verder doorgaan. Qua omvang wordt voorgesteld een stedenbouwkundige uitwerking te maken voor circa 150 woningen. Deze woningen zullen pluksgewijs in de markt worden gezet, waardoor de wijk en het dorp als het ware organisch kan groeien (150 woningen over circa 5 jaar = circa 30 woningen per jaar). Afhankelijk van de verkoop kan de volgende fase worden opgepakt.

- *kanttekening*: zie 2

4. voor de 1^e fase uit te gaan van een woningbouwprogramma met een verdeling van circa 25% goedkoop, 40% middelduur en 35% duur.

Het door Companen geadviseerde concept woningbouwprogramma gaat uit van een verdeling van circa 15% huur en 85% koop. Voor de koopwoningen wordt een verdeling voorgesteld van circa 35% goedkoop, 43% middelduur en 22% duur. In het SPvE gaan wij uit van een gelijkmatige over de prijscategorieën (circa 33% goedkoop, 33% middelduur en 33% duur). In het voorstel van Companen wordt ons inziens onvoldoende rekening gehouden met de opbouw van de huidige voorraad koopwoningen in Vries. Een groot deel van de bestaande voorraad zit in de goedkope sector (circa 50%), terwijl de vraag van de doorstromers in Vries en de vestigende gezinnen zich nadrukkelijk ook richt op de middeldure en dure koop. Wij stellen dan ook voor om voor de eerste fase van De Bronnen een verdeling aan te houden van circa 15% huur (ca. 23 woningen) en 85% koop (ca. 127 woningen) en circa 25% goedkoop (ca. 38 woningen), 40% middelduur (ca. 60 woningen) en 35% duur (ca. 52 woningen).

	SPvE	Companen	Advies
aantal woningen	tot 2020: ca. 390 2020-2025: ca. 160	tot 2021: maximaal ca. 270 2021-2026: maximaal ca. 100	structuurplan: ca. 550 1 ^e fase: 150 totaal aantal: besluitvorming 3 ^e kwartaal 2011, afh. van nader woononderzoek
huur/koop (circa)	20% huur 80 % koop	15% huur 85% koop	15% huur 85% koop
verdeling prijscategorieën (circa)	33% tot € 200.000 33% tussen € 200.000–350.000 33% vanaf € 350.000	35% tot € 200.000 43% tussen € 200.000– 350.000 22% vanaf € 350.000	25% tot € 200.000 40% tussen € 200.000 – 350.000 35% vanaf € 350.000
financieel resultaat	Positief eindresultaat: min. € 2,4 miljoen op eindwaarde	Negatief eindresultaat: n.t.b. n.a.v. scenarioanalyse juni 2011	Verwacht eindresultaat: n.t.b. n.a.v. scenarioanalyse juni 2011

- *kanttekening*: We wijken af van het advies van Companen. Het opvolgen van het advies van Companen doet ons inziens onvoldoende recht aan de verwachte vraag (afgezet tegen het huidige aanbod) en zal grote gevolgen hebben op het financiële eindresultaat. De financiële consequenties worden in een eerste scan/scenarioanalyse in juni meegenomen. Door fasegewijs te ontwikkelen en een flexibele invulling van de bouwkavels na te streven, is het mogelijk de verdere planontwikkeling en kaveluitgifte aan te passen op de ervaringen van de uitgifte van de eerste fase(s). Daarnaast geldt dat het voorgestelde woningbouwprogramma een mix blijft van goedkoop, middelduur en duur; de basis voor een gemengde, dorpse

woonwijk waarin ruimte is voor verschillende doelgroepen.

5. *de wijk vanaf de noordkant te ontwikkelen*

in het rapport van Companen wordt geadviseerd de ontwikkeling van De Bronnen vanuit het noorden (vanaf de MFA) op te pakken. Met name het noordelijk deel van het plangebied heeft ruimtelijk een hoge kwaliteit, met beeldbepalende landschapselementen zoals de houtwallen. De aandacht voor sociale kwaliteit komt goed tot z'n recht bij de voorgestelde organische groei van de locatie, aansluitend aan het bestaande dorp. Daarbij verdient het de voorkeur om zo dicht mogelijk tegen de dorpskern aan te beginnen. Dus aan de noordzijde van het plangebied.

- *kanttekening*: Voor een goede aansluiting aan de noordzijde is het zeer aannemelijk dat nog grond(stroken) aangekocht moeten worden van particulieren. Dit geldt in nog grotere mate voor een ontsluiting aan de zuidzijde.

6. *te zijner tijd bij het bijstellen van de grondexploitatie (eind 2011) de overtollige gronden af te boeken*

In het verleden zijn gronden aangekocht voor de realisatie van circa 550 woningen. Indien een substantieel minder aantal woningen wordt gerealiseerd, is een aantal van deze gronden niet meer nodig voor de nieuwe woonwijk. Voorgesteld wordt deze overtollige gronden te zijner tijd bij het opstellen van de grondexploitatie af te boeken. Dit zal in breder overleg in de organisatie plaats moeten vinden, echter wel op een zo vroeg mogelijk moment. Uiteraard heeft dit consequenties voor het financiële resultaat.

- *kanttekening*: Het afboeken van gronden ten laste van het project heeft negatieve consequenties voor het financiële eindresultaat. Echter, als het onvoldoende aannemelijk is dat de gronden nog in ontwikkeling kunnen worden gebracht, is het vanuit het oogpunt van een goed financieel beheer verplicht deze gronden af te boeken. Door de overtollige gronden zo snel mogelijk af te boeken wordt voorkomen dat de rentelasten op de boekwaarde hiervan onnodig lang op het project (en dus financieel eindresultaat) blijft drukken. De overtollige gronden worden na het afboeken ondergebracht in het complex verspreide gronden. Vervolgens kan de keuze gemaakt worden deze gronden vast te houden als strategische gronden of ze te verkopen.