

DATUM 3 maart 2014

PROJECTNUMMER 022.102/g

OPDRACHTGEVER Gemeente Leek

Update marktverkenning Zevenhuizen-Oost

1 Inleiding

De gemeente Leek wil de komende maanden het bestemmingsplan voor Zevenhuizen-Oost gaan vaststellen. Ter onderbouwing van het bestemmingsplan wordt onder andere gebruik gemaakt van een marktscan uit november 2011. Gelet op de grote veranderingen die zich voordoen op de woningmarkt en de wens om goed beslagen ten ijs te komen, wil de gemeente de marktscan voor een finale beoordeling tegen het licht houden. Vragen die daarbij aan de orde zijn:

- Welke ontwikkelingen hebben zich sinds 2011 voorgedaan op de woningmarkt?
- Wat is de betekenis van die ontwikkelingen voor de locatie Zevenhuizen-Oost?
- Wat betekent dit voor de conclusies uit de eerdere marktscan?

Essentieel voor de update is de bewijslast die vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt gevraagd. Deze ladder is binnen het Besluit Ruimtelijke Ordening geïntroduceerd in 2013. Hieruit volgt een aantal 'vormvereisten' aan het verkennen van marktpotentieel van bouwlocaties: in deze analyse kijken we vooral naar de regionale vraag en het regionale (concurrerende) aanbod. Daarnaast benoemen we de mogelijkheden voor inbreiding / herbenutting van vastgoed en de ligging ten opzichte vervoersmogelijkheden.

Aanpak

De actualisering is opgepakt aan de hand van bekende data over regionale woningbouw-programmering en woningbehoefte. Dit is in een statistische analyse verwerkt en ter vergelijking geplaatst naast het onderzoek uit 2011. Deze statistische analyses zijn in de bijlage opgenomen.

Vervolgens zijn de uitkomsten getoetst in gesprekken met lokale marktkenner, de makelaars Bruining & De Reus en Riem Vis.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Alvorens in te gaan op de specifieke ontwikkeling in de gemeente Leek en de kern Zevenhuizen geven we eerst een aantal ontwikkelingen weer die bepalend zijn voor de huidige woningmarkt. Hierbij richten we ons op de macro-economische ontwikkelingen. Met enkele cijfers vertalen we dit aan het eind naar de situatie in de gemeente Leek.

In 2011 zat Nederland al volop in de crisis. Echter, de woningmarkt stagneerde de jaren erna. De bouwproductie zakte verder weg, en de prijzen van woningen daalden fors. Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag.

- *Stagnerende economie:* De economische ontwikkeling heeft de afgelopen jaren een fors effect gehad op de woningmarkt. Mensen zijn minder zeker van hun baan. Jongeren krijgen vaker en langer tijdelijke aanstellingen. En ook de loonontwikkeling is beperkt. De kosten van levensonderhoud blijven daarentegen stijgen. Dit geeft mensen onzekerheid. Hierdoor zetten zij minder snel stappen op de woningmarkt.
- *Beperken hypotheekruimte:* Vanaf de eeuwwisseling gaven de banken hoge kredieten. Inkomens werden positief ingeschat, de verwachte prijsontwikkeling van woningen werd meegenomen en aflossing van hypotheekleningen gebeurde in beleggingsfondsen met een (te) optimistisch rendement. Gevolg is een prijsexplosie op de woningmarkt geweest. De afgelopen jaren heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de teugels weer aangetrokken en de banken (ten opzichte van de periode ervoor aanzienlijke) beperkingen opgelegd. De hoogte van de hypotheek ten opzichte van het inkomen (loan to income) en het meetellen van tijdelijke contracten zorgde aan de kant van de consument voor minder mogelijkheden. De toenemende werkloosheid en voorzichtigheid bij werkgevers (tijdelijke contracten, minder loonstijging) versterkt de beperkingen die uitgaan van deze eis. De hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning (loan to value) is vanuit de overheid aan banden gelegd. Beide ontwikkelingen vielen samen, waardoor de hypotheekruimte drastisch afnam. Gevolg: een daling van de woningprijzen, minder mogelijkheden om op basis van overwaarde wooncarrière te maken en afnemende mogelijkheden voor starters om een woning te kopen.
- *Verlies-aversie:* De verlaagde prijzen van koopwoningen hoeven voor mensen met een forse overwaarde op hun woning geen probleem te zijn. Zij kunnen immers die overwaarde blijven inzetten voor (kleinere) stappen in hun wooncarrière. Toch doen mensen dit slechts mondjesmaat. Mensen zien de verlaging van de overwaarde als verlies, dat zij niet graag nemen.
- *Nieuwbouw en bestaande bouw meer in competitie:* Door de prijsverlaging in de woningmarkt zien we ook dat nieuwbouw de 'concurrentie' met bestaande bouw niet meer aankan. Waar vroeger nieuwbouw relatief goedkoop was, is dat nu niet meer het geval. Vaak is nieuwbouw zelfs relatief duur.
- *Liberalisering en huurverhoging:* Aan de kant van de koopwoningmarkt is sprake van prijsdaling en verminderde doorstroming en toegankelijkheid. Aan de kant van de huursector is sprake van een opwaarts prijsniveau. Huurders krijgen te maken met een huurstijging boven de inflatie. Bij mutatie (leegkomen van woningen) trekken verhuurders de prijs op naar een hoger niveau. De verhoging bij mutatie betekent dat huurders die langer zitten geen profijt hebben van verhuizing. De huur wordt dan substantieel duurder. Doorstroming in de huursector zit mede daardoor op een laag niveau.

De gevolgen van deze ontwikkelingen zijn ook in de gemeente Leek te zien. Zo zijn volgens de NVM in 2012 evenveel woningen verkocht als in 2011. Er zijn echter veel meer woningen in het goedkope segment verkocht (tot €150.000). Woningmarktberichten concluderen dan ook dat "een stijging van de

verkooptijd en een daling van de verkoopprijs en een hele lichte daling van het aantal verkochte woningen trends zijn die horen bij een woningmarkt die richting ontspannenheid gaat ten opzichte van vorig jaar.”

Gevolg van deze ontwikkelingen is dat starters moeilijker een start kunnen maken op de woningmarkt en dat de doorstroming stagneert. De effecten van het overheidsbeleid zijn onzeker. Er is fors ingegrepen in de woningmarkt. Hopelijk ligt daarmee een basis voor herstel.

De ontwikkelingen hebben echter ook een structureel element en zijn corrigerend geweest op de oververhitting van de woningmarkt in de voorgaande jaren. Naar verwachting zullen we te maken hebben met structureel lagere hypotheekmogelijkheden. De prijzen zullen wellicht weer stijgen, maar gestager dan in het verleden. De huurprijs komt op een hoger prijsniveau te liggen. Doorstroming is voorlopig nog beperkt. De woningmarkt kent waarschijnlijk niet meer de dynamiek van het verleden.

In het vervolg gaan we in op de locatie Zevenhuizen-Oost en vertalen we de ontwikkelingen naar de situatie op deze plek. Hierbij gaan we specifiek in op de lokale marktbehoefte.

3 Actuele (regionale) behoefte

De locatie Zevenhuizen-Oost ligt bij de kern Zevenhuizen. Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt de kern getypeerd als een ‘woondorp’, vanwege de schaal en het geringe voorzieningenniveau. In het onderzoek in 2011 is berekend in welke mate de programmering naar omvang en samenstelling aansluit bij de lokale vraag uit de kern Zevenhuizen, en in hoeverre regionale vraag aanvullend moet of kan worden aangeboord.

Het onderzoek uit 2011 gaf aan dat de lokale behoefte van Zevenhuizen-Oost in de eerste tien jaar 100 woningen bedroeg, de tien opvolgende jaren nog eens 50 woningen. Daarnaast zou er ruimte zijn voor opvang van de regionale vraag (20 à 30 woningen in tien jaar tijd), zeker als in Marum minder gebouwd wordt. De nieuwbouwcapaciteit in Zevenhuizen-Oost is echter groter dan de in 2011 bepaalde behoefte. Het ontwikkeltempo van Zevenhuizen-Oost is met 200 woningen in tien jaar tijd destijds wel als hoog ingeschat.

Sinds 2011 is de stagnatie op de woningmarkt verder gegaan. Reden om in 2014 nog eens te kijken naar de behoefte, alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Bij deze actualisatie hebben we zowel gekeken naar het regionale beleid als naar de ontwikkeling van de behoeftecijfers.

Aanpassing regionaal beleid

In de regio Groningen-Assen heeft in 2012 een forse aanpassing van de regionale woningbouwambities plaatsgevonden. De geambieerde regionale woningproductie is verminderd van 2.900 per jaar naar 1.300 per jaar; een reductie met 55%. Hierbij wordt voor Leek eerder gedacht aan reductie met 65% in plaats van de regionale 55% (1.000 woningen scenario). De locatie Zevenhuizen-Oost is in de regionale plannen overleefd gebleven, zij het in een andere fasering. Hierbij is de afspraak gemaakt dat bij een aantrekkende woningmarkt de aantallen naar boven bijgesteld kunnen worden.

Voor de gemeente Leek is in 2011 berekend dat jaarlijks 100 tot 120 woningen per jaar toegevoegd kunnen worden, deels voor de lokale behoefte deels voor de regionale behoefte. Daarbij is rekening gehouden met de populariteit van het dorps- en centrumdorps woonmilieu onder (potentiële)

vestigers vanuit het stedelijk gebied. Dit aantal woningen was gebaseerd op het regionale programma van 2.900 woningen per jaar. Dat laatste getal is nu dus (fors) bijgesteld naar beneden.

Als we de oorspronkelijke en nieuwe afspraken plaatsen naast een overzicht van actuele realisatie van nieuwbouw dan ziet dit er voor Leek en de direct omliggende gemeenten als volgt uit:

Tabel 2.1: behoefteraming 2010 versus realisatie 2010-2013

	Verdeling 2010-2013 (raming in 2010) gemiddeld per jaar	Woningbouw 2010-2013 gemiddeld per jaar
Leek	+120	85(71%)
Marum	+75	18 (24%)
Noordenveld	+130	95 (73%)
Grootegast	+25	50 (198%)
Zuidhorn	+110	46 (42%)
Totaal	+460	294 (64%)

Bron: Regio Groningen-Assen, CBS

Als we de bouwproductie in Leek vergelijken met de behoefteraming van voor 2012 dan ligt de realisatie op 71%. Dit is nog relatief gunstig (niet op een reductie met 65% die bij de actualisering van de regionale woningbouwafspraken is aangenomen). De realisatie ligt daarmee rond het gemiddelde van de omliggende gemeenten. Hieruit leiden we af dat de bijstelling naar beneden rigouzeuzer dan de uitvoeringspraktijk is, zeker in ogenschouw nemende dat het jaren betreft die economisch uiterst kwetsbaar waren.

Aanpassing van de prognoses

De toekomstige prognoses van de provincie zitten naar huishoudensontwikkeling aanzienlijk lager. In die prognose is sprake van een sterke verstedelijkingsdruk richting de stad Groningen.

Tabel 2.2: Actuele prognose huishoudensgroei 2014-2024

	Prognose huishoudensgroei 2014 -2024
Leek	380
Marum	140
Noordenveld ¹	360
Grootegast	270
Zuidhorn	410
Totaal	1.560

Bron: Provincie Groningen.

In de provinciale prognose voor Leek is een huishoudensgroei van 200 huishoudens tussen 2014 en 2019 en 180 huishoudens tussen 2020 en 2024 voorzien. Over een periode van 20 jaar (tot 2034) zou de huishoudensgroei uitkomen op een kleine 600 huishoudens, aanzienlijk minder dan de 1.000 die genoemd zijn in het onderzoek uit 2011. Gelet op de groei in de afgelopen vier jaren lijken die 600 huishoudens wel een voorzichtige inschatting. Desalniettemin is het wijs om rekening te houden met deze huishoudensgroei als minimum-variant. Op basis van de trend van de afgelopen vier jaar zou je eerder uitkomen op circa 800 huishoudens.

¹ Op basis van interpolatie provinciale prognose over de periode 2010-2020 en 2020-2030.

Aantallen vertaald naar Zevenhuizen-Oost

De lagere tendensen zouden ook vertaald moeten worden naar de locatie Zevenhuizen-Oost. De markt in zijn geheel is dunner. Het is niet zo dat dit zich ponsgewijs verdeeld over de locaties. Logischer is dat de meest aantrekkelijke locaties eerst de vraag absorberen, alvorens andere locaties aan bod komen. In gesprek met lokale makelaars is unaniem aangegeven dat de locaties Oostindie en Roderveld IV relatief aantrekkelijke locaties zijn, vanwege de bekendheid, ligging, ontsluiting en een marktconform programma.

De locatie Zevenhuizen-Oost biedt een heel ander woonmilieu, zo bleek ook uit het onderzoek in 2011. Het dorp kent minder voorzieningen en de ontsluiting is er relatief ongunstig (voor woon-werkrelaties). In de huidige vragersmarkt zijn dit aspecten die voor forenzen belangrijk zijn. Echter, potentieel voorziet de locatie wel in een nichemarkt van mensen die echt dorps willen wonen. Daarbij gaat het niet om grote aantallen. Maar hoe groot die vraag exact is, is niet te ramen. Essentieel is dan wel de vermarkting van het plan. 'Onbekend maakt tenslotte onbemind'.

Zevenhuizen-Oost is in de huidige markt met de huidige concurrentie vooral in trek vanuit de lokale behoefte. Rekenend vanuit die lokale behoefte (in de recente provinciale prognose) zou de behoefte uitkomen op 60 woningen in tien jaar tijd, en nog 30 woningen in de periode na 2024. Wij houden rekening met een zeer beperkte regionale (niche)vraag. In 2011 was deze vraag op basis van het regionale onderzoek naar woonmilieus geraamd op 30 woningen in een dorps woonmilieu. Dat onderzoek ging echter uit van de 2.900 woningen. De vraag naar het dorpse woonmilieu leidt momenteel extra onder de crisis en onzekerheden die consumenten ervaren (zijn de woningen ook in de toekomst nog courant?). Bij een aantrekkende woningmarkt, waarvan nu de eerste tekenen zichtbaar zijn, is het aannemelijk dat de destijds geconstateerde vraag zich opnieuw uit. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat de plannings van destijds niet terugkomen. Een aantal van 15 woningen (helft van de in 2011 geconstateerde vraag) is dan een realistische aanname; mede op basis van recente ervaringen elders in Leek.

Vanwege deze niche-vraag en omdat prognoses altijd enige onzekerheid in zich hebben, adviseren wij om met een bandbreedte te werken tussen 60 en 75 woningen voor de eerste tien jaar.

Concurrentie op nabije locaties

In het onderzoek van 2011 is een aantal concurrerende bouwlocaties benoemd. Met een dunnere markt is de concurrentie tussen locaties nog heftiger. Per locatie geven we aan in welke mate deze nu nog van belang zijn:

In de gemeente Leek:

Direct concurrerend

- OostIndie. Van het plan resteren nog 580 van de oorspronkelijke 800 woningen. Deze locatie blijft een belangrijke concurrent.
- Oostwold. Van dit plan resteren nog 46 van de 126 woningen. De concurrentie van deze locatie is in omvang nog beperkt.

Nieuw in Leek zijn de locaties Gruthoes en Lindenstein. Dit plan voorziet in de bouw van 14 sociale huurwoningen en 6 seniorenwoningen. Verder wordt op korte termijn een wijzigingsplan voorbereid die voorziet in de vestiging van 9 (huur-)appartementen in het voormalige dorps huis in Tolbert. Ook worden in de wijk Sintmaheerdt te Tolbert 102 woningen (diverse categorieën) gerealiseerd (Sintmapark).

Deze plannen samen (en samen met Zevenhuizen-Oost) vullen de lokale en regionale vraag (600 à 800 woningen tot 2024) voor de komende tien jaar in.

In de regio:

Direct concurrerend:

- Het ging hier om de locaties Roderveld IV en De Lange Streeken 2 in Noordenveld, Oostergast bij Zuidhorn en Alberdaheerd en De Holten III in Marum: Al deze locaties zijn nog in vergelijkbare mate concurrerend, doordat de afgelopen jaren er relatief weinig ontwikkeld is op deze locaties (voor een overzicht, zie bijlage).

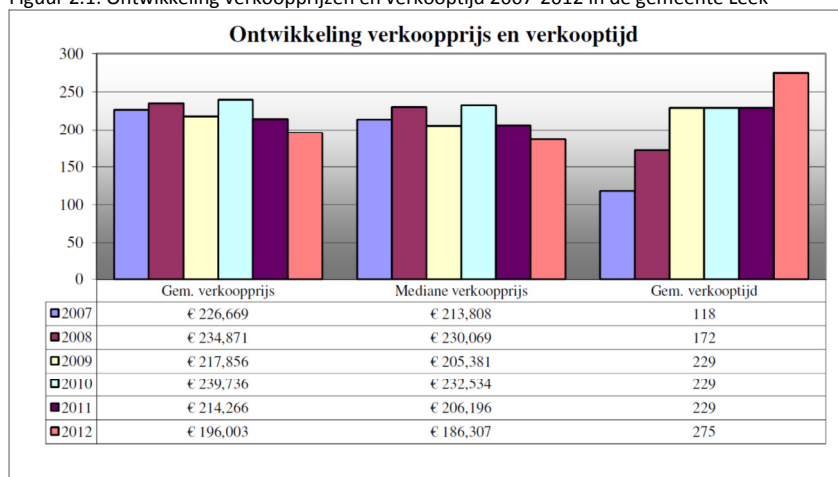
De concurrentie binnen de gemeente is door de voortgang van Oostindie en Oostwold iets afgenomen. Buiten de gemeente is de concurrentie op gelijk niveau gebleven. In 2011 concludeerden we dat weinig locaties een dorps woonmilieu als dat van Zevenhuizen hadden. In de huidige (dunnere) markt achten de makelaars deze kwaliteit niet concurrerend met de kwaliteiten van locaties als Roderveld en Oostindie. Te meer daar op die locaties ook kleinschalig dorps gebouwd wordt. Dit bemoeilijkt de ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost.

Kwalitatieve invulling

In 2011 is uitgebreid gekeken naar de kwalitatieve behoefte. Dit is gebeurd op onderzoeken die destijds voorhanden waren. Er is geen nieuw onderzoek uitgevoerd. We moeten dan ook kijken naar verkoopresultaten, algemene trends en inschattingen vanuit het veld.

De verkoopprijzen zijn de afgelopen jaren gedaald. Een oorzaak hiervoor is dat het afgelopen jaar gemiddeld meer goedkope woningen zijn verkocht dan duurdere woningen. Dit blijkt ook uit de gemiddelde en mediane verkoopprijs.

Figuur 2.1: Ontwikkeling verkoopprijzen en verkooptijd 2007-2012 in de gemeente Leek



BRON: DIVERSE / bewerking ASREE bv

Groninger Bouw- en Woningmarktbericht 2012-2013

Bron: Regio Groningen-Assen.

De makelaars bevestigen dit beeld. Zij verwachten ook dat op de locatie Zevenhuizen-Oost een accent zou moeten liggen op het goedkope segment. Die vraag komt van lokale jongeren. Dit sluit aan bij het advies uit 2011. In het hoogste segment is er nauwelijks vraag.

De vraag naar appartementen is ondanks de vergrijzing dun. Overal in den lande zien we een overaanbod van appartementen in de plannen. En zeker in een kern als Zevenhuizen lijkt dit geen belangrijke markt. Een appartement zou meer als nultredenwoning met kleine (gemaksvriendelijke) tuin beschouwd kunnen worden.

Over de totale periode is de destijds voorgestelde differentiatie in lijn met actuele inzichten.

Bereikbaarheid

Onderdeel van de planbeoordeling is de bereikbaarheid van een locatie. Het dorpse woonmilieu Zevenhuizen-Oost kent haar aantrekkingskracht mede door haar ligging, met kenmerken als rust en ruimte. De mindere bereikbaarheid is voor forenzen een potentieel dilemma. Dit zet een brede regionale aantrekkingskracht onder druk. Voor lokale woningzoekenden is dit echter bekend en geen punt van zorg.

4 Conclusies

De ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost zal onder een ander gesternte plaatsvinden dan in 2011 was voorzien. De crisis op de woningmarkt heeft er fors ingeslagen. Voor Zevenhuizen-Oost leidt dit tot de volgende conclusies:

- De locatie heeft bovenal een functie voor de (neerwaarts bijgestelde) lokale behoefte van 60 woningen tot 2025, waarbij een kleine plus kan worden gehanteerd voor een regionale niche-markt in het segment dorps wonen. Daarmee komen we uit op een bandbreedte van 60 tot 75 woningen.
- De locatie verliest het in concurrentiekracht voor een bredere regionale behoefte van locaties als Oostindie en Roderveld IV.
- Nieuwbouw op deze locatie moet goed aansluiten bij de vraag vanuit Zevenhuizen, met een accent op goedkope koopwoningen. Deze woningen moeten in kleine bouwstromen kleinschalig gerealiseerd worden.

Bijlage 1: Statistische onderbouwing

Figuur 2011/3.1 (bevolkingsopbouw Zevenhuizen).

Geactualiseerd naar 2013.

	Zevenhuizen	Leek	Prov. Groningen	Nederland
0 tot 15 jaar	18%	18%	15%	17%
15 tot 25 jaar	11%	10%	15%	12%
25 tot 45 jaar	21%	23%	25%	26%
45 tot 65 jaar	33%	30%	27%	28%
65 jaar en ouder	17%	19%	17%	17%

Bron: CBS Statline 2014.

Omvang bevolking in 2011 was 2.910. Geactualiseerd naar 2013: 2.830 inwoners.

Woningvoorraad Zevenhuizen (onderzoek 2011, circa 1.100), waarvan 800 vrijstaand.

Woningvoorraad in 2012: 1.125 woningen.

Cijfers over woningeigendom (77% koop, 13% corporatiehuur, 10% particuliere huur).

Geactualiseerd naar 2012: cijfers exact hetzelfde gebleven.

Figuur 2011/3.3 (ontwikkeling van bevolking en woningvoorraad 2003-2010 Leek).

Geactualiseerd t/m 2012.

Jaar	Bevolkings-ontwikkeling	Geboorte overschot	Binnenlandse migratie	Buitenlandse migratie	Woningvoorraad-ontwikkeling
2004	25	62	-88	41	58
2005	-574	53	-494	-131	13
2006	254	54	202	-5	125
2007	99	59	34	2	159
2008	161	94	67	-3	86
2009	10	30	-114	-2	4
2010	-31	12	-49	8	0
2011	134	74	-54	114	79
2012	144	9	123	10	200

Bron: CBS Statline 2014.

figuur 2011/3.4 (huishoudensontwikkeling Leek naar leeftijd, Leek)

situatie 2011 geactualiseerd naar 2013.

	Absoluut	Relatief
tot 35 jaar	985	12%
35 tot 55 jaar	3.282	40%
55 tot 75 jaar	2.968	36%
75 jaar eo	1.064	12%
Totaal	8.299	100%

Bron: CBS Statline 2014.

figuur 2011 / 3.5 (migratie naar leeftijd 2004-2009, Leek).

Geactualiseerd t/m 2012.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0-14	0	-108	109	84	33	51	22	24	62
15-24	-114	-238	-103	-135	-121	-114	-111	-146	-83
25-49	1	-106	176	71	121	6	16	53	103
50-64	14	-50	10	-12	34	-37	12	9	16
65+	11	8	10	26	0	-20	12	6	25

Bron: CBS Statline 2014.

tabel 2011 / 3.2 (migratie naar richting 2006-2009, Leek).

Geactualiseerd voor 2011 en 2012.

2011	Gevestigd	Vertrokken	Saldo
Marum	65	67	-2
Grootegast	36	35	1
Zuidhorn	40	34	6
Groningen	207	267	-60
Overige Groningen	110	96	14
Tynaarlo	9	13	-4
Noordenveld	94	117	-23
Assen	20	19	1
Ooststellingwerf	35	21	14
Opsterland	13	14	-1
Overig Nrd-Nederland	102	88	14
Overig Nederland	86	100	-14
Buitenland	169	55	114

2012	Gevestigd	Vertrokken	Saldo
Marum	84	59	25
Grootegast	27	31	-4
Zuidhorn	64	34	30
Groningen	245	259	-14
Overige Groningen	104	102	2
Tynaarlo	15	12	3
Noordenveld	106	79	27
Assen	23	19	4
Ooststellingwerf	7	10	-3
Opsterland	3	2	1
Overig Nrd-Nederland	111	83	28
Overig Nederland	113	89	24
Buitenland	96	86	10

Bron: CBS Statline 2014.

Bijlage 2: Potentieel concurrerende plannen

Oostindie (waren 800 woningen), actueel: 580

Oostwold (waren 126 woningen), actueel: 46

Nieuw Sintmapark (Tolbert, gemeente Leek): koopwoningen “levensloopgeschikte woningen”, geen leeftijdgebonden doelgroep, wel focus op starters. Fase 2 nu in de verkoop, bouw start begin april. Woningen komen in plaats van gebouwen van De Zijlen (m.u.v. Koetshuis, deze 24 zorgwoningen blijven bestaan); 102 woningen, alleen particuliere koop. Verwachte realisatie: 2018. Prijzen vanaf € 98.900.

Roderveld IV (waren 36 vrijstaande, 46 sociale huur, 76 projectmatige woningen). actueel: 159 woningen totaal, 42 sociale huur, 82 vrije sector (twee-onder-een kapwoningen), 34 vrijstaande woningen (vrije bouwkavels). Verkoopindicatie van twee-onder-een-kappers onbekend, kavels / vrijstaande woningen gaan vanaf € 152.000 tot € 238.000.

Bron: www.gemeentenoordenveld.nl

De Lange Streeken 2 (waren 103 woningen: 26 vrij, 47 projectmatig, 30 sociale sector). Actueel: 103 woningen, waarvan 41 vrije sectorkavels – onveranderd dus. Verdere info ontbreekt.

Oostergast Zuidhorn (waren 800 woningen, start verkoop fase 2A, 2B). actueel: fase 2A nog steeds in de verkoop.

Alberdaheerd en De Holten III Marum. Actueel: onveranderd.

Nieuw Roden (waren 61 woningen). actueel: project heet De Carré. Alleen grondgebonden woningen, 30 in totaal. 8 verkoop, 22 verhuur. Doelgroep zijn gezinnen, met zicht op lange termijn (met aanpassing ook geschikt voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn).

Grootegast Actueel:

- Kroonsfeld: geen verschillen. Inmiddels 90 woningen gerealiseerd, nog ruimte voor 40 woningen.
- Roblespark: grondgebonden woningen, ruim (630-950m²). Omvang: 79 kavels.
- Opende (Drachtsterweg): 41 kavels,
- **Toegevoegd / nieuw:** Marinus II: uitbreidingsplan met 6 woningen (4 vrijstaand, 2 2/1-kappers).