

## Realisatiestrategie Nieuwehorne De Fjilden

---



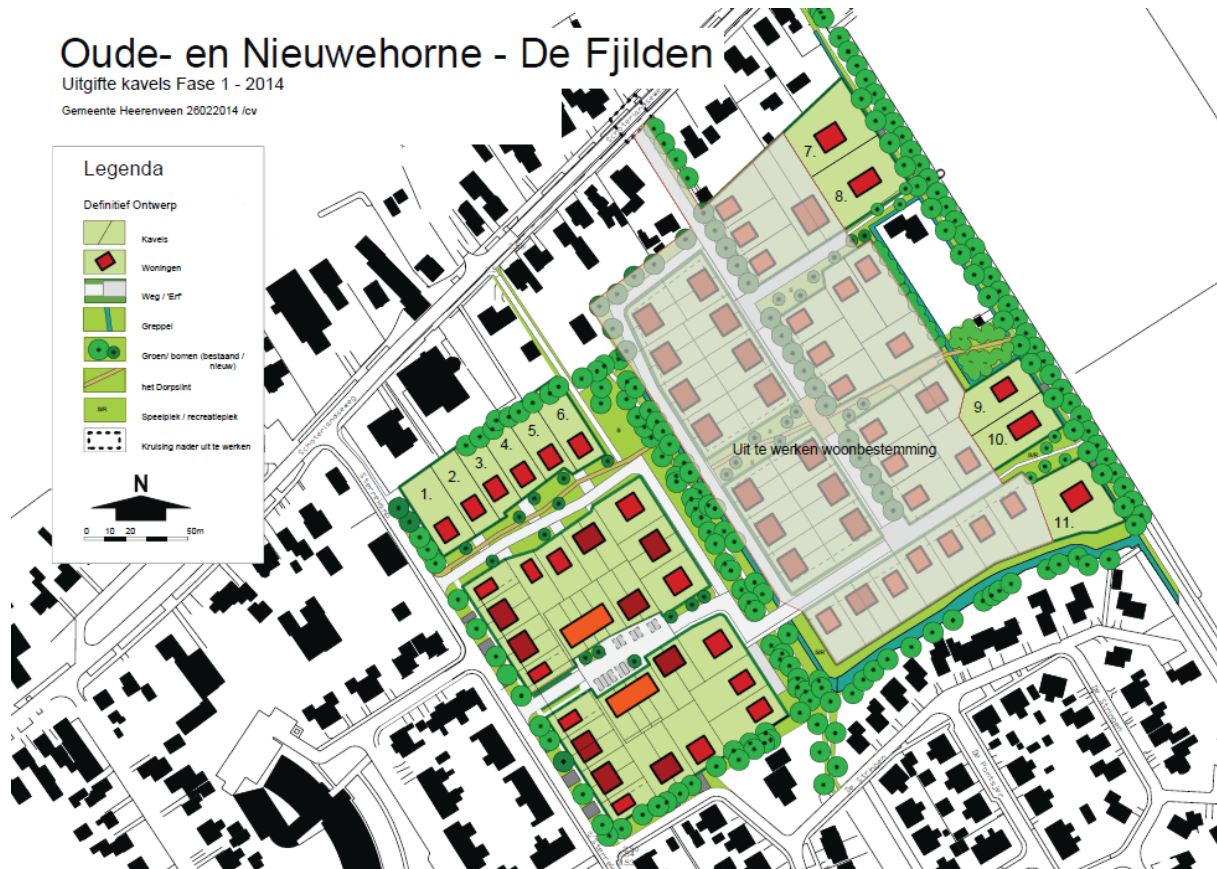
### Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Probleemanalyse</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b><i>Demografische ontwikkeling</i></b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b><i>Marktanalyse</i></b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b><i>Particuliere kavels</i></b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b><i>Projectmatige bouw</i></b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b><i>Beeldkwaliteit</i></b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b><i>Marketing</i></b>	<b>8</b>
<b>2.8</b>	<b><i>Samenvatting Probleemanalyse</i></b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Voorgestelde maatregelen</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b><i>Concentratie ontwikkeling</i></b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b><i>Flexibiliteit</i></b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b><i>Marketing</i></b>	<b>13</b>
<b>3.4</b>	<b><i>Financiële aspecten</i></b>	<b>13</b>
<b>3.5</b>	<b><i>Samenvatting maatregelen</i></b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Vervolgstappen</b>	<b>15</b>

[eind: hierboven rechtermuisknop op klikken en kiezen voor: veld bijwerken - in zijn geheel bijwerken (dubbelklik om tekst te verwijderen)]

### 1 Aanleiding

In 2013 is het bestemmingsplan de Fjilden vastgesteld na een periode van planvorming in samenspraak met de dorpen Oude- en Nieuwehorne. Op onderstaande tekening is het woningbouwplan de Fjilden weergegeven. In totaal is er een mogelijkheid om ca. 100 woningen te realiseren. Het plan is opgesplitst in twee fasen. De eerste fase behelst ruim 40 woningen in het gebied grenzend aan de Sterrekamp, en enkele kavels aan het Sevenaerspad. De 2<sup>e</sup> fase is het gebied aangegeven met een uit te werken woonbestemming.



In 2014 zijn de vrije kavels met nr. 1 tot en met 11 in de verkoop gebracht. Door Bouwbedrijf Van der Woude uit Gorredijk en DW-bouw uit Nieuwehorne zijn daarnaast enkele rij- en 2/1kapwoningen op de markt gebracht. De bouw van de eerste 2/1kapwoning is eind 2015 gestart.

De belangstelling voor woningbouw is de afgelopen jaren zeer beperkt gebleken. Een ontwikkeling waarbij zo'n 10 woningen per jaar worden gerealiseerd, zoals oorspronkelijk gedacht, is niet haalbaar gebleken.

In het voorjaar van 2015 bij de behandeling van de themarekening is een voorziening getroffen van ca. € 3,2 miljoen binnen de grondexploitatie voor de Fjilden. Uitgangspunt onder deze voorziening is de gedachte dat de 2<sup>e</sup> fase in zijn geheel niet zal worden gerealiseerd en dat het tempo waarin de eerste fase wel tot ontwikkeling komt, gemiddeld een woning per jaar zal zijn. Bij het treffen van de voorziening is aangegeven

dat een realisatiestrategie wordt opgesteld waarin een nieuwe aanpak ter stimulering van de woningbouw. Deze ligt nu voor.

## **2 Probleemanalyse**

### *2.1 Inleiding*

Alvorens te komen met maatregelen om de woningbouw in Nieuwehorne te stimuleren is het van belang helder te hebben wat de oorzaken zijn van de tot op heden beperkte vraag.

### *2.2 Demografische ontwikkeling*

De demografische ontwikkeling, en dan met name de groei van het aantal huishoudens geeft een belangrijke basis voor het inschatten van de vraag naar woningen in algemene zin. Op basis van de laatste bevolkingsprognose van de provincie Fryslân (2013) is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Heerenveen de komende jaren zal blijven toenemen, maar dat er zeker sprake zal zijn van een afnemende groei. De verwachting is dat de nieuwe provinciale prognose een verdere afname van de groei zal laten zien. De samenstelling van de huishoudens verandert door ontgroening en vergrijzing ook sterk.

De afnemende groei van de bevolking en de veranderingen in de samenstelling van de bevolking leiden tot een andere vraag naar woningen. We verwachten een forse toename van vooral kleinere huishoudens door een sterkere toename van alleenstaande huishoudens en in mindere mate van tweepersoons huishoudens. Belangrijkste reden hiervoor is de vergrijzing. Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn nu ongeveer 66% van alle huishoudens in de gemeente en het aantal neemt tot 2030 met bijna 15% toe. Het gezin met kinderen dat altijd een dominante positie op de woningmarkt had, groeit heel licht en neemt relatief gezien in betekenis af. Kleine huishoudens, met name ouderen, worden de dominante groep op de woningmarkt. Dit betekent trouwens niet dat we een vergelijkbare stijging in de vraag naar kleine woningen of appartementen verwachten. Ook onder kleine huishoudens is de vraag naar woningtypen vrij divers.

De afnemende groei lijkt zich sterker voor te doen in de dorpen van Heerenveen. De bevolking is over algemeen iets ouder. Bovendien is er sprake van een trek naar de grotere plaatsen. Zeker ouderen kiezen er in grotere mate voor om in de nabijheid van voorzieningen en levendigheid te gaan wonen. De aanwezigheid van de supermarkt en een zorgpunt in het dorp is dan wel zeker een pre, maar houdt die ontwikkeling uiteindelijk niet tegen.

### *2.3 Marktanalyse*

Om een inschatting te kunnen maken naar de vraag naar woningen in Nieuwehorne is gekeken naar de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, met gebruik van onder andere gegevens uit het kadaster en het zoekgedrag van potentiële kopers op funda.nl.

In de afgelopen 5 jaar zijn er gemiddeld ca. 10 woningen per jaar in Oude- en Nieuwehorne verkocht in de bestaande voorraad. Dit is ten opzichte van het totaal aantal woningen in beide dorpen een beperkt aantal. Naar verwachting kunnen, zo blijkt ook uit

analyses van lokale makelaars, slechts enkele nieuwbouwwoningen per jaar worden afgezet.

Het algemene beeld is dat er in de crisisjaren met name woningen aan de onderkant van de markt zijn verkocht. Het beeld in Nieuwehorne laat iets afwijkend beeld zien. Een flink deel van de verkochte woningen zit in de prijscategorie boven de € 200.000,-. Makelaars geven echter hierbij aan dat voor dat geld in verhouding veel m<sup>2</sup> zijn verkocht. Als de verkochte woningen worden vergeleken met nieuwbouwwoningen op de in verkoop zijnde kavels kan er snel een conclusie worden getrokken dat de kavelprijzen te hoog zijn. Een vergelijkbare nieuwe woning bouwen op een kavel leidt tot een veel hogere koopprijs dan in de bestaande sector. Het verschil zit dus niet alleen in de 'hoge' kavelprijs, maar ook in vrij lage verkoopprijzen in de bestaande sector ten opzichte van andere dorpen. Bovendien is de kwaliteit van de bestaande woningen niet vergelijkbaar met nieuwbouw en zal het de nodige investering vergen om dat kwaliteitsniveau te bereiken.

Uit de gegevens van het kadaster, maar ook uit ervaring van alle betrokkenen, blijkt dat het overgrote deel van kopers de afgelopen jaren uit het dorp zelf of uit omliggende dorpen komt.

Uit het zoekgedrag van potentiële kopers op funda.nl is af te leiden dat het merendeel zoekt in de categorie tussen 200.000 en 350.000. Voor dat bedrag zoekt men echter redelijk grote woningen (6 kamers) en grote kavels. In de nieuwbouw is dat met de huidige omvang van de kavels en bijbehorende grondprijzen niet reëel, in de bestaande sector liggen wel kansen.

### 2.4 Particuliere kavels

Er zijn op dit moment 11 kavels voor vrijstaande woningen in de verkoop. 6 kavels dichtbij de Sterrekamp en 5 grotere kavels aan het Sevenaerpad.

De kavels nabij de Sterrekamp (zie onderstaande kaart) hebben een grootte variërend van een kleine 600 m<sup>2</sup> tot ca. 750 m<sup>2</sup>. De kavelprijs is oorspronkelijk vastgesteld op € 185,- per m<sup>2</sup>. De afgelopen twee jaar was een kortingsregeling van 20% van kracht, de prijs was daarmee € 148,- per m<sup>2</sup>.



Particuliere kavels nabij de Sterrekamp

## Realisatiestrategie Nieuwehorne de Fjilden

De kavels zijn deels gelegen op het voormalige parkeerterrein van de sportvelden. Het gebied is niet bouwrijp gemaakt, vanwege de kosten die daarmee annex zijn en het feit dat er geen concreet zicht is op opbrengsten. De ligging van de kavels is daardoor niet goed zichtbaar (zie ook onderstaande foto's). Aan de achterzijde van de kavels ligt de bebouwing van de Schoterlandseweg. In een van de panden is op dit moment een café/restaurant gevestigd. Dit zorgt voor enige geluidsoverlast. Aan de Sterrekamp, aan de overzijde van de straat staat een grote loods. Deze is redelijk beeldbepalend en heeft een negatieve uitstraling op het gebied.



De combinatie van al deze factoren maakt de ligging van de kavels zeker niet optimaal.

Aan het Sevenaerspad zijn 5 kavels (nr. 7 t/m 11) in de verkoop gebracht, zoals weergegeven op onderstaande kaart. De kavels hebben hier een grotere maat, passend bij de omgeving aan de buitenrand van het dorp. De kleinste kavel is ca. 750 m<sup>2</sup>, de grootste 1160 m<sup>2</sup>. Vanwege de unieke ligging is bij de start van het project een grondprijs van € 195 per m<sup>2</sup> vastgesteld. Met de kortingsregeling bedraagt de grondprijs €156 per m<sup>2</sup>. Belangstellenden die zich hebben gemeld, hebben aangegeven dat de grondprijs te hoog is om de plannen te kunnen realiseren.



Recent heeft een externe adviseur de kortingsregeling geëvalueerd en een voorstel gedaan voor nieuwe marktconforme grondprijzen. Op basis van een residuele grondprijzenbenadering komen zij op een prijs tussen € 120 en € 125. De grondprijzen zijn sterk afhankelijk van de grootte van de kavels. Hoe groter de kavel, des te lager is de prijs per m<sup>2</sup>.

Een eerdere analyse van makelaar Kraak & Donker geeft aan dat de kavelprijzen wellicht in relatie tot de omliggende gemeenten marktconform zijn maar niet in relatie tot de markt. De vraag naar nieuwbouwkavels en naar woningen in het hogere segment (boven de € 350.000) is zeer gering. Als mensen zich in de buitendorpen willen vestigen dan is er aan de rand van de plaats aanbod in de bestaande voorraad met fraaie kavels, landelijk uitzicht en soms interessant geprijsd.

We zien een grote variatie in kavelprijzen in omliggende dorpen. De prijzen voor grote kavels liggen op een aantal plekken lager. Voor de gemiddelde kavelgrootte is de huidige prijs concurrerend met de omliggende dorpen.

### *2.5 Projectmatige bouw*

Bij de verwerving van de grond voor het sportcomplex is een bouwclaim afgesproken van 30 woningen in de 1<sup>e</sup> fase van het plangebied. Aan de bouwclaim is nog geen verdere invulling gegeven.

Lokale bouwende partijen hebben een aantal projectmatige woningen op de markt gebracht in het lagere segment. De vraag is tot op heden zeer beperkt.

### *2.6 Beeldkwaliteit*

De eisen rondom beeldkwaliteit zijn in nauw overleg met dorpsbewoners vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Beleidsintentie is een invulling met een eigen identiteit met een interpretatie van een wâldhuske. De eisen aan de buitenranden van het plan moeten zorgen voor samenhang en zijn dan ook wat strenger. In het binnengebied, de erven, is meer verscheidenheid mogelijk.

Op een aantal punten knellen de vereisten rond beeldkwaliteit. Met name de vereiste kaprichting, haaks op de weg, is lastig bij de bouw van rij- en 2/1kapwoningen. Daarnaast wordt gevraagd om ongelijke dakvlakken en verspringing van bouwblokken. Tot slot worden gebakken dakpannen vereist. Deze punten bemoeilijken de ontwikkeling van de woningen.

### *2.7 Marketing*

In de beginfase van de planontwikkeling zijn een aantal communicatiemiddelen ingezet. Een website ([www.woneninnieuwehorne.nl](http://www.woneninnieuwehorne.nl)), bouwboarden op een tweetal locaties, enkele advertenties in verschillende bladen etc. De kavels worden via een makelaar aangeboden op [www.funda.nl](http://www.funda.nl). De ontwikkelende partijen hebben eveneens geadverteerd en enkele acties ondernomen. De start bouw van de eerste woningen in december is uitgebreid gecommuniceerd.

Er zijn enkele aandachtspunten: de informatie op de website is verouderd. Op de bouwboarden wordt de kortingsregeling gepromoot, deze is niet meer van toepassing. De locatie van de bouwboarden is niet erg zichtbaar. Dit geldt ook voor de ontwikkelvlek zelf die bijna niet bouwrijp is gemaakt, waardoor moeilijk zichtbaar is waar de woningen exact zullen komen.

### *2.8 Samenvatting Probleemanalyse*

- Demografische ontwikkelingen zorgen voor een afnemende en veranderende vraag naar woningen, wat zich sterker voordoet in de dorpen.
- Marktanalyse laat zien dat de markt erg lokaal is en bovendien beperkt tot enkele woningen per jaar. De bestaande markt biedt soms veel m<sup>2</sup> voor weinig geld.
- Ligging van de particuliere kavels binnen het plangebied is niet aantrekkelijk genoeg. De kavels zijn hier ook aan de ruime kant.
- De kavels aan het Sevenaerpad hebben een te hoge prijs per m<sup>2</sup> gezien de grote oppervlakte.
- Beeldkwaliteitseisen bemoeilijken de ontwikkeling van woningen vanwege het kostprijsverhogende effect.
- Rond marketing zijn enige verbeterpunten



### 3 Voorgestelde maatregelen

Uit de probleemanalyse komen een aantal punten naar voren die de ontwikkeling van plan de Fjilden niet versoepelen. In zijn algemeenheid is geconcludeerd dat er sprake is van een beperkte vraag met name vanwege demografische ontwikkelingen. Geen enkele maatregel kan dit gegeven veranderen. De voorgestelde maatregelen zijn bedoeld om drempels weg te nemen en flexibiliteit te bieden, zodat op vraag en kansen kan worden ingespeeld.

De voorgestelde maatregelen vallen onder de volgende hoofdpunten:

- Concentratie van ontwikkeling
- Flexibiliteit
- Marketing
- Financiële aspecten

#### *3.1 Concentratie ontwikkeling*

Op dit moment wordt op drie plekken in het plangebied diverse producten aangeboden. Voorstel is de ontwikkeling meer te concentreren op een aantrekkelijke locatie. Door de ontwikkeling in een vlek te concentreren is er meer zicht op afronding op korte termijn. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken beperken zich tot deze vlek.

De concentratie is mogelijk op meerdere plekken binnen het plangebied. Uitgangspunt is wel dat er een duidelijk aansluiting bij het bestaande gebied moet zijn. Ervan uitgaande dat het plan zich in een rustig tempo van maximaal enkele woningen per jaar ontwikkelt, moet een ontwikkelvlek redelijk beperkt van omvang zijn, zodat het ook binnen enkele jaren is af te ronden. Vervolgens moet de vlek dan op natuurlijke wijze aan kunnen sluiten bij het bestaande gebied.

In de tweede fase van het plangebied zijn mogelijkheden. Nadeel hier is dat voor dit deel de bestemming verder moet worden uitgewerkt. Zienswijzen in het voortraject richten zich met name op dit deel waardoor er een periode van wellicht een jaar moet worden ingelast om de planologische procedures (opnieuw) af te ronden. Een natuurlijke aansluiting bij bestaand gebied is minder goed te realiseren.

Voortborduren op de ontwikkeling die is ingezet in de eerste fase is meer logisch. Ontwikkeling hier sluit direct aan bij de bestaande kern van Nieuwehorne en heeft tegelijkertijd voldoende kwaliteit. Op onderstaande kaart is de voorgestelde locatie aangegeven. De eerste woningen zijn hier al gerealiseerd en zijn gelegen aan de bestaande straat de Sterrekamp.



Naast deze ontwikkelvlek zullen de kavels aan het Sevenerpad eveneens in ontwikkeling blijven. Deze liggen aan de bestaande buitenrand van Nieuwehorne en passen binnen die structuur waardoor ze goed los van andere invulling ontwikkeld kunnen worden.

In de ontwikkelvlek onderscheiden we 3 segmenten:

- Lokale projectmatige bouw (op de kaart geel gearceerd): door DW-Bouw en bouwbedrijf van der Woude zijn een aantal woningen in het starterssegment op de markt zijn gebracht en worden nu deels gerealiseerd. Met beide partijen wordt een einddatum overeengekomen. Als op die datum nog geen zicht is op realisatie is de gemeente vrij om de grond in te zetten voor vraag die er op dat moment is.
- Particuliere kavels (rood gearceerd): De 4 ingetekende vrijstaande woningen worden als particuliere kavels in de verkoop gebracht. De grootte van de kavels ligt rond de 500 m<sup>2</sup>.
- Projectmatige bouw Proplan (blauw gearceerd): de bouwclaim van de Horne BV kan voor een deel worden ingevuld in deze ontwikkelvlek. Binnen de vlek is ruimte voor ca. 8 woningen in een nader te bepalen segment. Het resterende deel van de bouwclaim kan in de volgende ontwikkelvlek worden ingevuld.

### *Kavels Sevenaerpad*

De kavels aan het Sevenaerspad zijn qua ligging niet direct een onderdeel van plan de Fjilden. Gezien het zoekgedrag op funda.nl naar de grotere kavels en de ligging aan de rand van het dorp stellen we voor de grootte van de kavels te handhaven, maar de vormgeving te optimaliseren met name aan de achterzijde van de kavels. Op onderstaande tekening is de nieuwe verkaveling weergegeven. Het aantal voet-/fietsverbindingen wordt teruggebracht tot een enkele verbinding die centraal gelegen is. In de oorspronkelijke opzet zijn een drietal langzaamverkeerverbindingen met het Sevenaerpad gedacht. Nu de kans op realisering van de 2<sup>e</sup> fase niet groot lijkt, is de noodzaak om dit aantal verbindingen te realiseren minder aanwezig. Groenstroken handhaven tussen de kavels heeft geen functie en leidt bovendien tot hogere onderhoudskosten.



De kavels zijn zo verkaveld dat een minimale maat van 750 m<sup>2</sup> en liefst groter ontstaat. Op een dergelijke kavel kan een woning van ca. € 400.000 VON en hoger worden gerealiseerd.

### *3.2 Flexibiliteit*

Omstandigheden op de woningmarkt veranderen snel de afgelopen jaren. De planvorming van de Fjilden heeft zich in een andere tijd afgespeeld. Het ambitieniveau en de gestelde voorwaarden zijn daardoor niet meer passend bij de huidige tijd. Het is van belang meer flexibiliteit te bieden om in te kunnen spelen om vragen vanuit de markt zoals bijzondere woonvormen.

#### *Stedenbouwkundige opzet*

Om wel tempo in de ontwikkeling te houden is uitgangspunt dat de ontwikkeling van de eerste vlek binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Indien nodig kunnen kleine afwijkingen van het bestemmingsplan met een vrijstelling worden geregeld waardoor er naar verwachting voor deze fase voldoende flexibiliteit is. Voorstel is echter wel de stedenbouwkundige opzet van de gehele 1<sup>e</sup> fase onder de loep te nemen. Er zijn mogelijkheden om de openbare ruimte op een meer eenvoudige wijze vorm te geven, waarbij het verhard oppervlak wellicht kan worden beperkt. Er wordt dan gezocht naar een optimale verdeling tussen uitgeefbare grond (opbrengsten) en in te richten openbaar gebied (kosten).

De rand waar in de huidige situatie particuliere kavels zijn gesitueerd, zijn niet direct geschikt voor een ander woningtype met name door de diepte van de kavels. Dit vraagt wellicht om een verschuiving van bouwpercelen en de weg.

De huidige opzet van de plannen gaat uit van een reguliere invulling met rij, 2/1kap,- en vrijstaande woningen. In de stedenbouwkundige opzet (en eventueel bestemmingsplan) moet ook voldoende ruimte zitten om een andersoortige woonvorm te kunnen faciliteren.

Kader van de ontwikkeling vormt de bestaande landschappelijke omlijsting. Het gebied wordt voor een groot deel omgeven door bomen. Ontwikkelvlekken kunnen worden afgescheiden door wellicht hier en daar een nieuwe afscheiding toe te voegen. Een en ander wordt in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 verder uitgewerkt in een nieuwe stedenbouwkundige uitwerking. Afhankelijk van die uitwerking is wellicht een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan geeft in hoofdlijn een prima vertaling van het gewenste dorpse karakter van plan de Fjilden. Op enkele punten knelt het echter: de vereiste asymmetrische kap, de nokrichting die haaks op de weg moet zijn en de keramische dakpan worden als belemmerd en/of kostenverhogend ervaren.

Een optie zou kunnen zijn het beeldkwaliteitsplan in zijn geheel te laten vervallen en het gebied welstandsvrij te verklaren. Daarmee wordt kopers volledige vrijheid geboden. Groot nadeel is dat er dan geen sturing meer is op de beeldkwaliteit van de woningtypen, terwijl de ontwikkeling plaatsvindt midden in een bestaande dorpse omgeving. Nieuwbouw moet zich daar op een passende wijze invoegen, waardoor enige beeldkwaliteitseisen noodzakelijk zijn.

Wij stellen dan ook voor een vereenvoudigde versie van het beeldkwaliteitsplan op te stellen, waarbij een beperkt aantal eisen worden opgesteld zodat een ontwikkeling

ontstaat die passend is binnen de dorpse omgeving. In de komende, tussenliggende periode kan per aanvraag worden besloten af te wijken van het welstandsadvies. Met ontwikkelende partijen worden afspraken omtrent beeldkwaliteit vastgelegd in de grondovereenkomst. Het aangepaste beeldkwaliteitplan wordt voor de zomer inhoudelijk afgerond en zal vervolgens in besluitvormingprocedure worden gebracht.

### *3.3 Marketing*

Een aantal, redelijk gebruikelijke, communicatiemiddelen zijn in de afgelopen periode ingezet. Alhoewel het nog niet tot hogere verkoopaantallen heeft geleid, heeft het wel tot gevolg dat er meer bekendheid met de plannen is. Voorstel is om de communicatie voort te zetten. Er zijn dan wel enkele aandachtspunten:

- Locatie bouwborden: goed zichtbaar vanaf doorgaande weg
- Website actueel houden
- Nieuws direct delen; facebook werkt snel en heeft groot bereik
- Link leggen met nieuws Plaatselijk Belang

Het merendeel van de potentiële kopers bevindt zich in de nabije omgeving van Oude- en Nieuwehorne. De actieve marketing richt zich op deze categorie. Kavels en projectmatige woningen worden vanzelfsprekend wel op Funda.nl, gemeentelijke website etc. aangeboden. Informatie is daarmee voor een ieder beschikbaar.

#### *Zichtbaarheid locatie*

Naast communicatie is de zichtbaarheid van de locatie een duidelijk aandachtspunt. De ontwikkelvlek is op dit moment nauwelijks herkenbaar, het gebied is uit kostenoverweging niet bouwrijp gemaakt. Alleen de huidige bouwplaats is bereikbaar gemaakt. Eventuele kopers kunnen zich daarom moeilijk oriënteren op de ligging van de kavels. Dit bevordert de verkoop vanzelfsprekend niet. Rondom de eerste ontwikkelvlek zullen de wegen daarom bouwrijp worden gemaakt. De kosten van bouwrijp maken zijn geraamd op € 165.000,- ex BTW. Een redelijke kosten post, maar deze wordt redelijk snel gecompenseerd bij verkoop van enkele kavels.

### *3.4 Financiële aspecten*

#### *Marktconforme kavelrijzen*

In de nota grondbeleid 2013 is vastgelegd dat we marktconforme grondprijzen hanteren, bij voorkeur middels een residuele berekening opgesteld. Eind 2015 heeft een externe adviseur een dergelijke berekening gemaakt. Op basis van deze berekening en eerdere adviezen van lokale makelaars zijn de kavelrijzen aangepast en door B&W vastgesteld. Binnen het plangebied worden 2 prijsniveaus gehanteerd.

De grondprijs voor de kleinere kavels binnen het plangebied handhaven we op de huidige prijs inclusief de korting van 20%. De prijs per m<sup>2</sup> wordt dan €148 per m<sup>2</sup> ex. BTW. De grootte van de kavels wordt verkleind naar een gemiddelde grootte van ca. 500 m<sup>2</sup>. De totale kavelprijs komt daarmee rond de € 90.000,- incl. BTW. Doel is om een vrijstaande woning rond €300.000,- te kunnen realiseren. Dat is met dit niveau haalbaar.

De grondprijs voor de kavels aan het Sevenaerpad is vastgesteld op € 120 per m<sup>2</sup> ex BTW. Deze prijs komt overeen met het advies van de externe adviseur en is vergelijkbaar met grotere kavels in omliggende gemeenten.

### *Verbeteren risicoprofiel*

De ontwikkeling van plan de Fjilden heeft vanaf de start een hoog risicoprofiel. Een fors aantal te realiseren woningen in een beperkte markt is daarvan de belangrijkste oorzaak. Door de eerder getroffen voorziening van € 3,2 miljoen is het profiel verminderd. Er zijn meer mogelijkheden om de risico's nog enigszins te beperken.

Bij de nieuwe uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt de verhouding tussen uitgeefbare grond en openbaar in te richten gebied onder de loep genomen. Doel is om de kosten daarmee enigszins te reduceren en de opbrengst van verkoop grond te optimaliseren. Naar verwachting is hier een beperkte winst te behalen.

De te maken kosten voor bouwrijp maken worden zo dicht mogelijk op de verwachte opbrengst van verkoop grond gepland. Bovendien wordt alleen het strikt noodzakelijke gebied bouwrijp gemaakt. Het besluit tot concentratie van de ontwikkeling bevordert dit.

Bij de verwerving van de grond is een bouwclaim overeengekomen met de Horne BV. De bouwclaim behelst de realisatie van 30 woningen die in de eerste bouwstroom gerealiseerd zouden moeten worden. Het totale plan omvatte oorspronkelijk 100 woningen. De tweede fase van plan de Fjilden lijkt echter op dit moment niet gerealiseerd te kunnen worden. De bouwclaimhouder is daarom voorgesteld de omvang van de bouwclaim evenredig naar beneden te brengen. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht om het risico van de ontwikkeling bij de ontwikkelaar neer te leggen. Dit zou een negatief effect op de overeen te komen grondprijs kunnen hebben, maar geeft wel zekerheid over opbrengsten.

Het onderzoek naar de verdere uitwerking van de bouwclaim is nog niet afgerond en zal naar verwachting ook nog enige tijd in beslag nemen. Er volgt een separaat voorstel over dit onderwerp.

Na vaststelling van de realisatiestrategie worden de beschreven uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van de Fjilden verwerkt in een nieuwe vast te stellen grondexploitatie.

### *3.5 Samenvatting maatregelen*

- Concentratie in een ontwikkelvlak
- Separate ontwikkeling van geoptimaliseerde kavels aan Sevenaerpad
- Meer flexibiliteit door nieuw beeldkwaliteitplan en aangepaste stedenbouwkundige opzet vervolgfase. Eventueel te verwerken in aangepast bestemmingsplan
- Marketing voortzetten en optimaliseren, ontwikkelvlak bouwrijp maken
- Risicoprofiel verbeteren door optimaliseren van kosten en opbrengsten, mogelijkheden onderzoeken met bouwclaimhouder tot risicodragend ontwikkelen.

### 4 Vervolgstappen

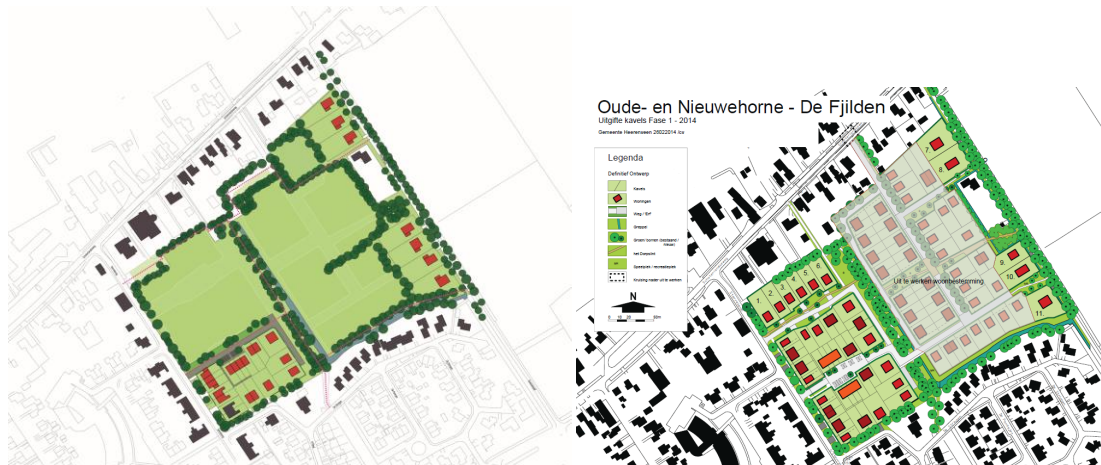
De realisatiestrategie wordt besproken met college en ter consultatie aan de raadscommissie ROM voorgelegd. Vervolgens wordt de strategie, na eventuele aanpassing door het college vastgesteld.

Na vaststelling worden op korte termijn de volgende stappen gezet:

- In verkoop brengen van de particuliere kavels
- Verdere uitwerking van de bouwclaim
- Opstellen nieuw beeldkwaliteitsplan
- Verwerking van de plannen in een nieuwe grondexploitatie en besluitvorming daarover.

Op de langere termijn volgt:

- Een nieuwe uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van de eerste fase
- Eventuele aanpassing van het bestemmingsplan
- Een verkenning van mogelijkheden voor de tweede fase van plan de Fjilden



Nieuwe situatie

Oude situatie

[sectie-einde hieronder niet verwijderen ivm achterblad (dubbelklik om tekst te verwijderen)]

### **Colofon**

**Opdrachtgever:** college van B&W  
**Versie:** april 2016  
**Omvang rapport:** 17 pagina's  
**Auteur:** Corina Neelis