

**Makelaardij Hoekstra  
Leeuwarden**

Bezoekadres:  
Willemskade 9  
Leeuwarden

Correspondentieadres:  
Postbus 288  
8901 BB Leeuwarden

T 058 - 233 7 333

W makelaardijhoekstra.nl  
E leeuarden@makelaardij  
hoekstra.nl

Kroeze & Partners  
T.a.v. de heer M. Kroeze  
Houtdraaier 7  
8447 GG HEERENVEEN

**Betreft:** Herontwikkeling miniatuurpark Appelscha  
**Onze referentie:** HF/DH/GA  
**Behandeld door:** H. Fokkema  
**Datum:** 5 april 2016

Geachte heer van de Kroeze, beste Martijn

Lid NVM | Register  
Makelaar Taxateur o.z.

**Directie**  
D. Hoekstra  
mw. H.J. Hoekstra

**Leeuwarden**  
mw. H.J. Hoekstra  
mw. M.J. Miedema  
mw. S. Hoekstra  
M. Looyenga  
H. Fokkema

**Heerenveen**  
E.H. Kauffmann  
H. de Roo

**Sneek**  
E. van Netten

**Joure**  
D. Dijkstra

Onlangs hebben wij gesproken over de invulling van het voormalige miniatuurpark te Appelscha. Aanleiding voor dit gesprek was de vraag in hoeverre het voorgenomen bouwplan aansluit bij de vraag en wensen in de markt. Onderstaand onze bevindingen en advies alsmede een kort marktbeeld van Appelscha.

### Het bouwplan

De locatie van het project laat zich omschrijven als aantrekkelijk. In het hart van de bosrijke regio de Friese Wouden. Een regio waar bewoners kunnen genieten van de natuur, de rust en de ruimte, maar ook veel kunnen ondernemen.

Het plan bestaat in totaal uit 55 duurzame woningen. 23 kavels ten behoeve van nieuwbouw eengezinswoningen worden verkocht aan een aannemer die er voor eigen rekening een risico hoek- en tussenwoningen in de koopsector zal realiseren.

De overige 32 (zorg)woningen zullen worden aangewend voor verhuur op basis van gescheiden wonen en zorg. De woningen zijn daarbij te kwalificeren als, en voldoen aan het begrip zorgwoning.

Een 'zorgwoning' is een zelfstandige huurwoning (in een woongebouw), geschikt en bestemd voor mensen met een fysieke beperking.

- In de (toegang naar) de woning ontbreken trappen, waardoor de woning toegankelijk is met rollator of rolstoel.
- De gangen in de woning zijn minimaal 1.20 meter breed
- Als de woning drempels heeft van 20 cm of hoger is er een lift of hellingbaan om deze drempels te vermijden.
- Er is een noodoproepinstallatie aanwezig
- In het woongebouw is een gemeenschappelijke ruimte om te eten of te recreëren.

Zorggroep Liante zal zorg op maat leveren en twee woningen huren die ze gebruiken als zorgsteunpunt en "huiskamer". De zorgvoorzieningen zijn daarbij voor rekening van Liante. Voor de overige woningen zullen er overeenkomsten met individuele huurders gesloten worden. Baarsma Holding zal garant staan voor eventuele leegstand. Ook voor deze woningen verzorgt Liante de specifieke zorgvoorzieningen.

IBAN  
NL 05 ABNA 0546.2126.11

KvK  
01054740

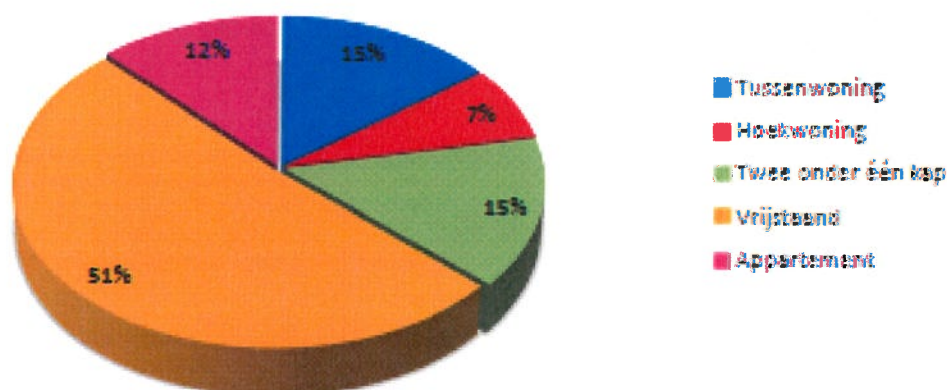
BTW  
NL 00.89.17.346.B01

De opzet van het plan is goed te noemen. In de eerste plaats is de onderlinge overdekte verbinding van de woningen voor het verlenen van zorg gewenst. Daarnaast hebben de woningen een marktconform(e) programma en oppervlakte voor de beoogde doelgroep. De indeling kan in onze ogen echter nog geoptimaliseerd worden. Vooral de woonkamer is met een maat van 3,80 meter te smal. Dit kan opgelost worden door de tweede slaapkamer te voorzien van een vouw wand. Dan heeft de bewoner de keuze tussen een bredere woonkamer of een tweede slaapkamer/hobbykamer etc... Een sterk punt is de alternatieve aanwendbaarheid. Het is zeer positief dat de woning in de basis is voorbereid op een alternatieve uitvoering als gezinswoning met een tweede verdieping. In dat geval wordt de entree van de woning verplaatst naar de andere zijde en worden op de verdieping 3 slaapkamers en een badkamer gemaakt.

### **Marktbeeld Appelscha**

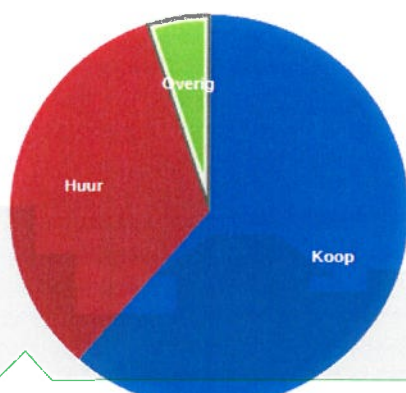
Het aanbod in de NVM regio Opsterland, waartoe Appelscha behoort, wordt vooral gedomineerd door vrijstaande woningen, gevolgd door tussenwoningen, halfvrijstaande woningen, appartementen en hoekwoningen.

#### **Verdeling van het huidige woningaanbod**

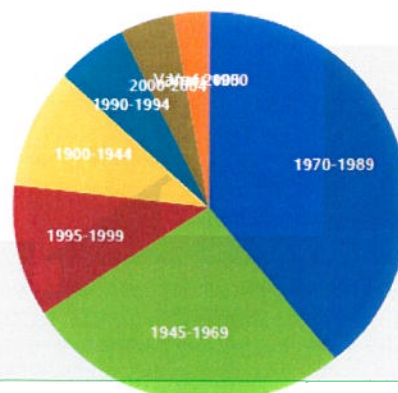


Daarbij is de woningvoorraad in Appelscha als volgt onder te verdelen:

#### **Woningvoorraad naar koop/huur**



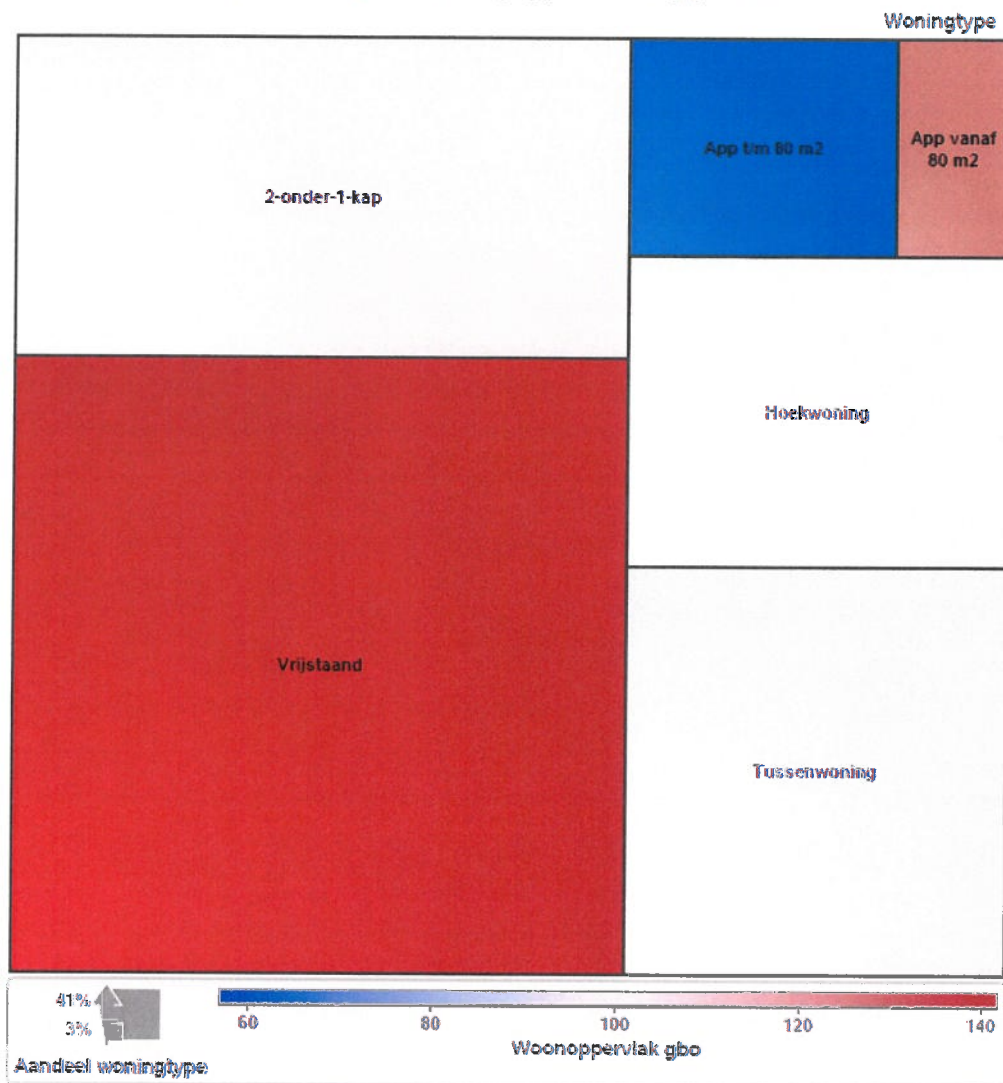
#### **Woningvoorraad naar bouwperiode**



Makelaardij | Bedrijfsmakelaars | Vastgoedbeheer

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## Woningvoorraad naar woningtype en oppervlak



Het aantal dagen dat het aanbod (met een gemiddelde vraagprijs van € 227.000,-) gemiddeld te koop staat bedroeg in het 4e kwartaal van 2015 323 dagen. Het percentage van het aanbod dat langer dan een jaar te koop staat bedroeg 44,7%. De gemiddelde woningprijs in deze regio bedroeg in het 4e kwartaal van 2014 € 173.000,- (totaal 270 transacties). Dit was een prijsstijging van 0,1% ten opzichte van het 3e kwartaal 2015 en een stijging van 4,7% ten opzichte van het 4e kwartaal 2014. Het aantal transacties is ten opzichte van het 3e kwartaal 2015 met 3,8% toegenomen en ten opzicht van het 4e kwartaal 2013 met 8,0%.

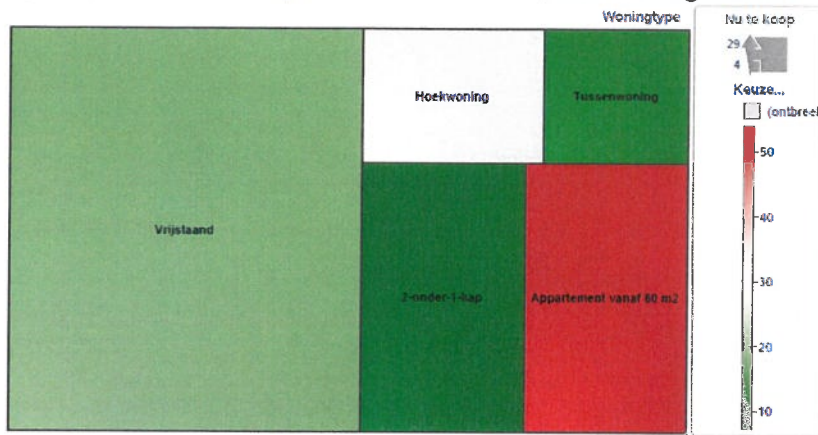
Kijken we naar het huidige aanbod dan worden er in totaal in de NVM regio Opsterland circa 1.028 woningen aangeboden door NVM makelaars.

In Appelscha worden in totaal circa 64 koopwoningen (alle types voor permanente bewoning) aangeboden door NVM makelaars. Hier bestaat het totale aanbod voornamelijk uit vrijstaande woningen (30) gevolgd door halfvrijstaande woningen (13), tussenwoningen (10 incl. geschakeld), hoek-, en eindwoningen (2) en appartementen (9).

Makelaardij | Bedrijfsmakelaars | Vastgoedbeheer

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

### Te koop staand aanbod, bestaande bouw incl. VBO & VastgoedPRO



### Woningmarkt gemeente

Woningtype	Krapte-indicator gemeente
Tuutenwoning	7,5
Hoekwoning	7,6
2-onder-1-kap	8,7
Vrijstaand	15,8
Appartement t/m 80 m2	14,0
Appartement vanaf 80 m2	27,4

Kijken we specifiek naar appartementen, tussenwoningen en hoek- en eindwoningen dan staan er 21 woningen van dit type te koop. De gemiddelde vraagprijs bedraagt € 185.000,- en met een looptijd van 462 dagen is de verkoop moeizaam.

In de meeste gevallen wordt de lange looptijd veroorzaakt door de te hoge prijs die voor de woningen gevraagd wordt. Wanneer de prijs en het product niet goed op elkaar afgestemd zijn heeft dit direct gevolgen voor de verkoopbaarheid.

In het jaar 2015 zijn er in Appelscha in totaal circa 48 woningen (alle types) verkocht door NVM makelaars. Dit aantal transacties (bestaande bouw) is al volgt onder te verdelen:

	Tussenwoning	Hoek- en eindwoningen	2-onder-1-kapwoningen	Vrijstaande woningen	Appartementen
<b>Aantal verkocht</b>	9	3	8	27	1
<b>Transactieprijs gemiddeld</b>	€ 146.000,-	€ 162.500,-	€ 177.000,-	€ 213.000,-	€ 135.000,-
<b>Verkooptijd gemiddeld</b>	158	193	150	339	657

### Huur

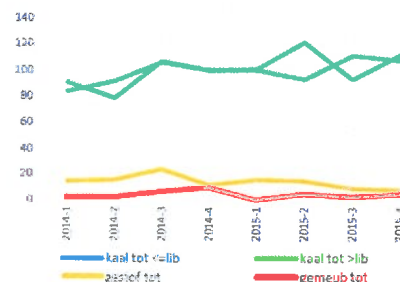
Appelscha kent weinig tot geen vrije sector huurwoningen. Er zijn op lokaal niveau dan ook geen vergelijkbare huurgegevens bekend. Het huuraanbod bestaat voornamelijk uit (sociale) huurwoningen en appartementen van de woningstichting.

In de huidige markt zien wij echter overal een zeer gezonde vraag naar vrije sector huurwoningen in het lage- en middensegment. De verhuur in dit segment verloopt goed en er is weinig leegstand.

Onderstaand tref je een provinciaal overzicht van vrije sector huurtransacties met bijbehorende verhuurprijzen (per m2).

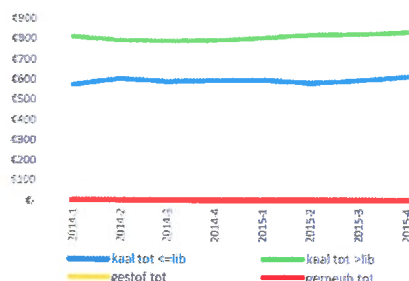
**Aantal verhuurde woningen**

verhuurvorm	woningtype	2014-4	2015-3	2015-4	% kw	% jr
kaal <=lib	woonhuis	26	35	49	40,0%	88,5%
	appartement	74	58	63	8,6%	-14,9%
	woningen totaal	100	93	112	20,4%	12,0%
kaal >lib	woonhuis	59	72	62	-13,9%	5,1%
	appartement	41	39	46	17,9%	12,2%
	woningen totaal	100	111	108	-2,7%	8,0%
gestoffeerd	woningen totaal	11	8	7	-	-
gemeubileerd	woningen totaal	9	2	4	-	-



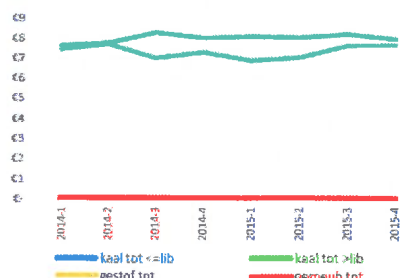
**Verhuurprijzen**

verhuurvorm	woningtype	2014-4	2015-3	2015-4	% kw	% jr
kaal <=lib	woonhuis	€ 624	€ 635	€ 642	1,1%	2,9%
	appartement	€ 588	€ 572	€ 594	3,8%	1,0%
	woningen totaal	€ 597	€ 596	€ 615	3,2%	3,0%
kaal >lib	woonhuis	€ 793	€ 835	€ 847	1,4%	6,8%
	appartement	€ 802	€ 812	€ 826	1,7%	3,0%
	woningen totaal	€ 797	€ 827	€ 838	1,3%	5,1%
gestoffeerd	woningen totaal	-	-	-	-	-
gemeubileerd	woningen totaal	-	-	-	-	-



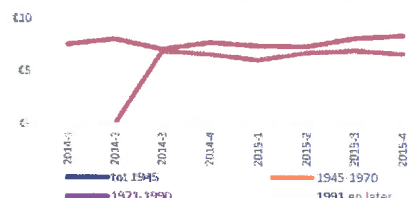
**Vierkante meter verhuurprijzen**

verhuurvorm	woningtype	2014-4	2015-3	2015-4	% kw	% jr
kaal <=lib	woonhuis	€ 6,13	€ 7,00	€ 6,98	-0,3%	13,9%
	appartement	€ 8,69	€ 8,96	€ 8,74	-2,4%	0,5%
	woningen totaal	€ 8,04	€ 8,21	€ 7,98	-2,8%	-0,7%
kaal >lib	woonhuis	€ 6,45	€ 6,57	€ 6,56	-0,2%	1,7%
	appartement	€ 8,91	€ 9,41	€ 9,30	-1,2%	4,4%
	woningen totaal	€ 7,33	€ 7,65	€ 7,71	0,8%	5,1%
gestoffeerd	woningen totaal	-	-	-	-	-
gemeubileerd	woningen totaal	-	-	-	-	-



**Huurtransacties naar bouwperiode (kaal boven liberalisatie)**

bouwperiode	2014-4	2015-3	2015-4	2014-4	2015-3	2015-4
tot 1945	1	-	-	-	-	-
1945-1970	30	31	41	€ 5,63	€ 6,97	€ 6,69
1971-1990	61	67	60	€ 7,76	€ 8,13	€ 8,41
1991 en later	5	-	-	-	-	-
onbekend	8	8	7	-	-	-



Bron: NVM en VGM NL. Aan het overzicht kunnen geen rechten ontleend worden. Cijfers 4e kwartaal 2015 zijn voorlopig.

In Appelscha zien wij prima mogelijkheden voor kwalitatief goede en bruikbare (zorg)huurwoningen. Uit ervaringen met vergelijkbare huurwoningen blijkt dat er een gezonde vraag aanwezig is naar huurwoningen. De verhuur verloopt goed. Deze vraag komt echter alleen tot stand omdat de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen zeer goed is, de woningen concurrerend geprijsd zijn en deze over het gewenst woonprogramma beschikken.

Als marktconforme huurprijs in de reguliere markt adviseren wij je, uitgaande van een gelijkvloerse woning, een maandhuur van gemiddeld circa € 580,- per maand voor de tussenwoningen. In de puntenwaardering voor zelfstandige huurwoningen krijgen zogenaamde 'zorgwoningen' sinds 1 oktober 2015 echter extra punten. Omdat de woningen volgens de regels van het puntenstelsel 'zorgwoningen' zijn, kan het puntentotaal met 35% worden verhoogd. Daardoor wordt ook de maximaal toegestane huurprijs hoger. Met dien verstande dat de woningen onder de huurtoeslaggrens blijven. De hoeken zullen rond de € 600,- op kunnen brengen. Uiteraard kan er in een later stadium een differentiatie per bouwnummer worden gemaakt naar onder andere ligging. Derhalve adviseren wij voor deze zorgwoningen een huursom van maximaal circa € 700,- per maand excl. servicekosten.

In het geval er sprake is van een alternatieve uitvoering als gezinswoning met een tweede verdieping dan kan de maandhuur gemiddeld circa € 700,- bedragen. Ook in dat geval zal de huurprijs onder de huurtoeslaggrens blijven.

Kansrijke doelgroepen (bron: Experian) en hun woonwensen zijn weergegeven in onderstaande tabel, dit zijn de groepen waarvan de kans het grootst is dat ze binnen nu en vijf jaar een nieuwbouwwoning kopen/huren in de gemeente Oostellingwerf:

Huishoudensgroep	Aandeel	Website extensie (dubbelklik voor website Experian)
I - Vrijheid en Ruimte	32%	<a href="#">i-vrijheid-en-ruimte.html</a>
L - Landelijk Leven	22%	<a href="#">l-handelijk-leven.html</a>
C - Samen Starten	12%	<a href="#">c-samen-starten.html</a>
HI - Rijpe Middenklasse	7%	<a href="#">hi-rijpe-middenklasse.html</a>
M - Welverdiend Genieten	5%	<a href="#">m-welverdiend-genieten.html</a>
A - Jonge Digitalen	4%	<a href="#">a-jonge-digitalen.html</a>
N - Vergrijste Eenvoud	4%	<a href="#">n-vergrijste-eenvoud.html</a>
G - Sociale Huurders	4%	<a href="#">g-sociale-huurders.html</a>
E - Modale Koopgezinnen	4%	<a href="#">e-modale-koopgezinnen.html</a>
J - Gouden Rand	2%	<a href="#">j-gouden-rand.html</a>
F - Kind en Carrière	2%	<a href="#">f-kind-en-carriere.html</a>
K - Ellitaire Topklasse	1%	<a href="#">k-ellitaire-topklasse.html</a>
D - Goed Stadsleven	1%	<a href="#">d-goed-stadsleven.html</a>
B - Stedelijke Balanceerders	0%	<a href="#">b-stedelijke-balanceerders.html</a>

Daarbij denken wij dat de huishoudens groepen H, M en N interessant zijn voor het plan. Deze groepen zijn als volgt te omschrijven:

#### H. Rijpe Middenklasse

Aantal huishoudens in Appelscha: ca. 205

Deze middenklasse senioren van vijftig jaar en ouder behoren tot de Rijpe Middenklasse. Ze hebben hun leven goed op de rit en doen hun ding. Ze gaan naar het werk (of zijn al met pensioen), houden hun huis op orde en onderhouden banden met familie en vrienden. Verder doen ze hun boodschappen, gaan ze eens per jaar op vakantie en dat is het. De Rijpe Middenklasse vraagt ook niet meer van het leven.

#### M. Welverdiend genieten

Aantal huishoudens in Appelscha: ca. 219

De groep Welverdiend Genieten is 55 jaar en ouder en in de meeste gevallen gepensioneerd. Ze zijn getrouwd en hebben geen kinderen meer thuis, maar genieten wel volop van hun kleinkinderen. Ze hebben vaak een hoge opleiding genoten en waren werkzaam als manager of bijvoorbeeld ingenieur. Inmiddels krijgen ze een prima pensioen, er zit overwaarde op hun huis en ze hebben één of meer auto's voor de deur staan. In sommige gevallen ook een caravan of camper.

#### N. Vergrijsde eenvoud

Aantal huishoudens in Appelscha: ca. 267

De Vergrijsde Eenvoud is, zoals de naam al aangeeft, ouder dan 65 jaar en leeft eenvoudig. Veel middelen hebben ze niet, maar tijd des te meer. Sterker nog, een veelgehoorde uitspraak van deze mensen is: 'Ik heb meer dan genoeg vrije tijd'. Ze wonen veelal in een huurwoning van een woningcorporatie en hebben een dagbesteding zoals veel gepensioneerden: lezen, televisie kijken, een borrel drinken, van de kleinkinderen genieten, boodschappen doen en in beweging blijven. Ze stellen niet te veel eisen aan het leven.

In relatie tot bovenstaande mag geconcludeerd worden dat wij de goede locatie in Appelscha geschikt vinden voor koop- en huurwoningen en dat wij vertrouwen hebben in een goede verhuurbaarheid. Op dit moment kennen wij meer vraag dan aanbod naar woningen in het lage- en middensegment en kennen wij hooguit frictie leegstand. Wij verwachten dat dit, nu en in de toekomst, ook het geval is voor hoogwaardige (zorg)woningen. Daarnaast kennen we in de directe omgeving geen concurrerende projecten. Er zijn in Appelscha ook geen bestaande huurwoningen van een recent bouwjaar aanwezig. Er zijn in Appelscha alleen oudere woningen en appartementen (veelal zonder lift en/of niet gelijkvloers en gedateerd) die niet langer aansluiten bij de wensen in de markt. Bewoners die in Appelscha willen blijven kunnen nu dus niet terecht in de hun zo geliefde omgeving en moeten noodgedwongen op zoek naar een alternatief. Dit geldt ook voor mensen die zich in Appelscha willen vestigen (als we de verhuisbewegingen over het jaar 2015 bekijken dan valt op dat ruim 50% van de kopers/huurders uit Appelscha zelf of uit de gemeente komen). Uitgaande van de huidige marktsituatie verwachten wij rond de 10 woningen per maand te kunnen verhuren.

Wij vertrouwen erop je hiermee in eerste instantie voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard graag tot een nadere toelichting en overleg bereid.

Met vriendelijke groet,  
Makelaardij Hoekstra

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hendrik Fokkema Gees Adema".

Hendrik Fokkema  
Gees Adema