

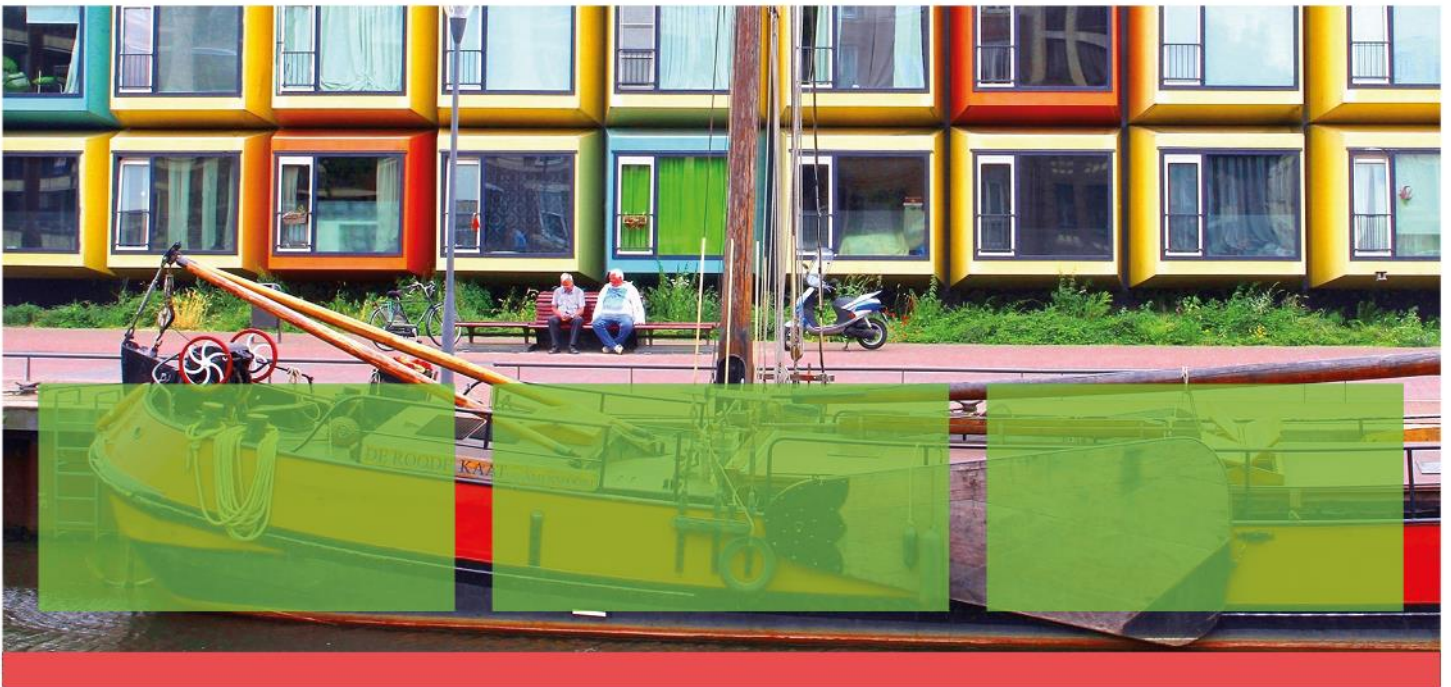


Marktstudie De Wissel – Nieuw-Buinen

2Strong BV

27 maart 2020

Definitief



DATUM 27 maart 2020

TITEL Marktstudie De Wissel – Nieuw-Buinen

OPDRACHTGEVER 2Strong BV

AUTEUR(S) [REDACTED]

PROJECTNUMMER 7821.100/G

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding en achtergrond	4
2	Nieuw-Buinen in beeld	5
3	Vraag- en doelgroepenanalyse	8
4	Concurrentieanalyse	12
5	Conclusies en aanbevelingen	14

1 Inleiding en achtergrond

Aanleiding

2Strong BV is voornemens om circa 40 woningen te realiseren en een aantal kavels aan te bieden in Nieuw-Buinen de komende jaren. Het plan voorziet in aanbod voor starters, gezinnen en ouderen. Hierbij gaat het om rij-/hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het planconcept wil 2Strong BV een stedenbouwkundige breuk in het dubbellint herstellen. Voor verkenning van de mogelijkheden van nieuwbouw op deze locatie is een nadere marktverkenning wenselijk. Deze marktverkenning moet inzicht geven in de afzetbaarheid van de woningbouwplannen van 2Strong BV. Hierbij moet inzicht worden gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteontwikkeling in Nieuw-Buinen.

Centrale vraagstelling

Wij vatten de centrale vraagstelling als volgt samen:

- Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve marktverraag naar woningen in Nieuw-Buinen vanuit de kern zelf en vanuit de regio?
- Wat is de gewenste invulling van het plangebied op basis van de marktverraag? (Eigendomsverhouding, typologie)
- Hoe groot is de verhuisbereidheid vanuit de regio naar de kern Nieuw-Buinen?

Onderzoeksaanpak

Om een antwoord te kunnen geven op deze onderzoeksvragen is een drietal analyses uitgevoerd.

- Een locatieanalyse om de kwaliteiten van de locatie in beeld te brengen.
- Een vraag- en doelgroepenanalyse om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te brengen.
- Een concurrentieanalyse om het potentieel concurrerend aanbod in beeld te brengen. Het gaat hierbij zowel om bestaand aanbod als om nieuwbouwplannen.

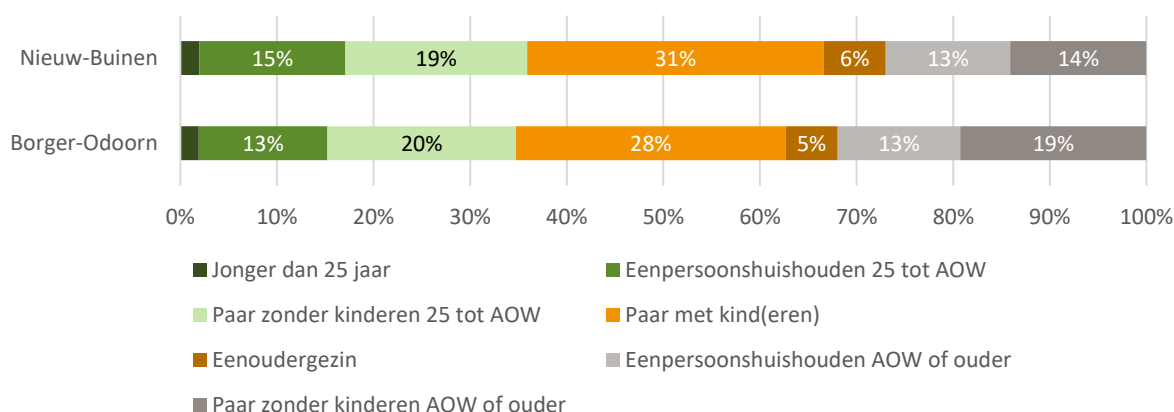
Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, zoals het WoON2018, diverse CBS-statistieken, woningmarktcijfers van het Kadaster, Woonvisie 2016+ gemeente Borger-Odoorn en Funda. Daarnaast hebben twee interviews plaatsgevonden met lokale kenners van de lokale markt; mevrouw ██████████ makelaardij en de heer ██████████ van Koomans makelaardij.

2 Nieuw-Buinen in beeld

Vier op de tien huishoudens is een gezin

In de gemeente Borger-Odoorn wonen ongeveer 25.370 mensen. In de gemeente is Nieuw-Buinen één van de grootste dorpen. In het dorp wonen ongeveer 4.815 mensen. In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde zijn er weinig verschillen. Er wonen relatief wat meer gezinnen met kinderen in Nieuw-Buinen en relatief minder ouderen. In Nieuw-Buinen is 27% van de huishoudens ouder dan 65 jaar. In de gemeente is dit 32%. Vooral het aandeel ouderen paren is lager in Nieuw-Buinen dan in de gemeente.

Figuur 2.1: Bevolkingsopbouw naar huishoudens



Bron: Lokale monitor wonen, 2020.

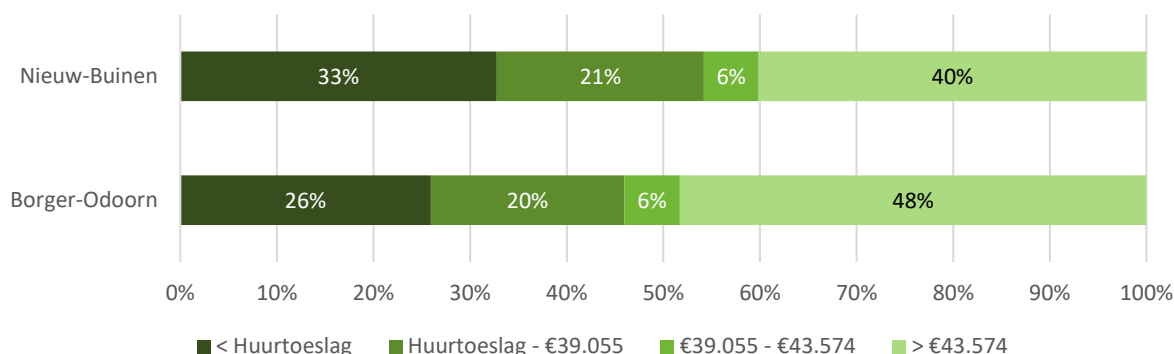
Woningvoorraad: grotendeels eengezinswoningen in lintbebouwing

De totale woningvoorraad in Nieuw-Buinen bestaat uit circa 2.075 woningen. Dit is 18% van de totale woningvoorraad in de gemeente. In Nieuw-Buinen staan vooral eengezinswoningen (90%). In Nieuw-Buinen zijn inwoners ruime eengezinswoningen gewend. Een deel van deze woningen is gedateerd en sluit minder aan bij de behoefte aan instapklaar en nieuw wonen. De gemiddelde woningwaarde bedraagt € 146.000 en dit is lager dan het gemiddelde van de gemeente (€ 183.000). De gemiddelde woningwaarde ligt mogelijk wat lager dan op gemeenteniveau door een andere eigendom en woningtype verhouding dan op gemeenteniveau (minder dure vrijstaande woningen). Een ander verschil tussen Nieuw-Buinen en de gemeente is de eigendomsverdeling. In het dorp is 65% een koopwoning, 30% een corporatiewoning en 5% een woning van overige verhuurders. Deze overige verhuurders verhuren volgens makelaars vooral woningen onder de € 720. De mensen die hierin wonen hebben meestal op basis van inkomen geen toegang tot de sociale huur of kiezen voor particuliere huur vanwege snelle beschikbaarheid. In de gemeente staan in verhouding meer koopwoningen (72%) en minder corporatiewoningen (20%).

Inkomensamenstelling

In onderstaand figuur is de inkomensamenstelling van de huishoudens in Nieuw-Buinen weergegeven. Hieruit blijkt dat de inkomenspositie van de huishoudens lager ligt dan de inkomenspositie in de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met dat relatief meer mensen in een sociale huurwoning wonen dan in de rest van de gemeente. Een derde van de huishoudens in het dorp heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 40% van de huishoudens in het dorp heeft een inkomen hoger dan € 43.574.

Figuur 2.2: Inkomensverdeling



Bron: Lokale monitor wonen, 2020, bewerking Companen.

Locatieanalyse

Typisch aan Nieuw-Buinen is de lintbebouwing. Op de foto hieronder is duidelijk de lintbebouwing te zien in Nieuw-Buinen. Het planconcept 'De Wissel' levert een belangrijke bijdrage aan het herstel van het lint.

Foto 2.1: Locatie 'De Wissel'



Het dorp Nieuw-Buinen ligt in het noordwesten van de gemeente Borger-Odoorn. Nieuw-Buinen ligt tegen de gemeente- en provinciegrenzen aan en ligt daardoor ook direct vast aan Stadskanaal. Nieuw-Buinen ligt dichtbij de N374; Stadskanaal en Borger zijn hierdoor per auto goed bereikbaar.

Door de lintbebouwing is de afstand van de planlocatie tot winkels relatief ver. De afstand ligt tussen de 2,5 en 5 kilometer. Vlakbij de planlocatie is er een bushalte, waarvan elk uur een bus rijdt naar Assen en richting Winschoten via Stadskanaal. De locatie is geschikt voor huishoudens die mobiel zijn. Met behulp van fiets, bus en auto is de afstand tot de basisvoorzieningen beperkt. Ouderen met een sterke zorgbehoefte zullen naar verwachting volgens makelaars zich meer richten op locaties dichterbij het centrum of in nabijgelegen Stadskanaal.

Inwoners in Nieuw-Buinen hechten aan een rijk verenigingsleven. Nieuw-Buinen heeft de benodigde basisvoorzieningen voor het dagelijks leven (supermarkt, huisarts, basisscholen, bakker, sportverenigingen). Met name de aanwezigheid van de basisscholen en de sportverenigingen zijn twee factoren die een belangrijke rol spelen bij de afweging van (jonge) gezinnen om zich te vestigen in Nieuw-Buinen. Uit eerdere analyses blijkt dat veel bewoners naast de eigen supermarkt in het dorp naar Stadskanaal of Borger gaan voor de grotere inkoop. Het dorp kent een actief verenigingsleven en er zijn diverse verenigingen, waaronder een volleybal en een voetbalvereniging. Ook heeft het een zwembad, deze ligt vlak bij de planlocatie.

Nieuw-Buinen door de ogen van de woonconsument

Als we door de ogen van de 'woonconsument' de aantrekkingskracht van Nieuw-Buinen beoordelen, maken we onderscheid tussen huishoudens met kernbinding en huishoudens zonder kernbinding. In de ontwikkeling en de marketing van nieuwbouw op deze locatie is het van belang hier rekening mee te houden. Bewoners van Nieuw-Buinen zijn honkvaster dan andere kernen in de gemeente. Ze verhuizen niet snel naar een andere kern of gemeente. Het dorp trekt beperkt vestigers aan zonder kernbinding. Wel geven makelaars aan dat in tijden van woningdruk woningzoekenden hun zoekgebied vergroten. Nieuw-Buinen maakt dan deel uit van het verbrede zoekgebied. De vestigers die de kern aantrekt komen vooral uit de omliggende dorpen, maar beperkt uit Stadskanaal. Een andere groep zijn de terugkeerders.

1. Huishoudens uit Nieuw-Buinen

Starters

Jongeren in Nieuw-Buinen zijn zeer honkvast en zij verhuizen pas als zij geschikt aanbod zien in de kern of vertrekken voor studie uit het dorp. Een deel komt na verloop van tijd terug. Als jongeren geen geschikte betaalbare woning kunnen vinden, blijven zij langer bij hun ouders wonen tot deze wel beschikbaar is. Dit kan zowel een koop- als een sociale huurwoning zijn.

Ouderen

De ouderen in Nieuw-Buinen zijn ruwweg te verdelen in twee inkomensgroepen; ouderen met meer vermogen (bijvoorbeeld door achterlaten van boerderij) en ouderen uit een reguliere woning met een laag tot modaal inkomen. De eerste groep ouderen zoekt nog steeds een woning van aanzienlijke omvang en een vrijstaande woning (bijvoorbeeld rentenierswoningen). De tweede groep ouderen die graag in de kern wil blijven wonen, is op zoek naar een geschikte/comfortabelere woning van kleinere omvang. Denk bij de eerste groep aan ouderen die moeite hebben met het onderhoud van de huidige woning en het bijhouden van de (grote) tuin. Dit is een groep die onder andere interesse heeft in patio- of bungalowachtige woonconcepten. Het liefst gaat het wel om vrijstaande woningen, omdat dit dichtbij het gevoel komt van de huidige woning. De vraag van ouderen naar appartementen concentreert zich beperkt in Nieuw-Buinen, alleen bij centrumlocaties is dit beperkt mogelijk. Ouderen die meer zorg behoeven maken eerder de keuze om naar Stadskanaal te verhuizen.

Woningen met bedrijf aan huis

Nieuw-Buinen kenmerkt zich ook door een aanzienlijk aantal ZZP'ers, daardoor kan er vraag zijn naar woningen met kleinschalige praktijk of bedrijf aan huis. Makelaars zien vraag vanuit gezinnen naar deze woonvormen. Het voorzieningenniveau en verenigingsleven in Nieuw-Buinen sluit namelijk aan bij wat gezinnen zoeken.

2. Terugkeerders in de gezinsfase

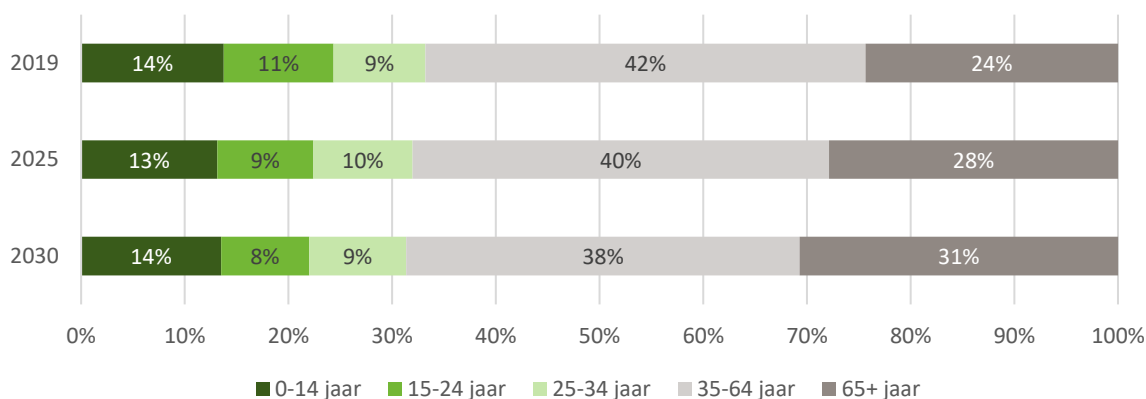
De tweede belangrijke doelgroep zijn huishoudens die als jongvolwassenen Nieuw-Buinen hebben verlaten en graag weer terug willen keren naar hun oorspronkelijke dorp. Doorgaans zijn zij vertrokken vanwege de aantrekkingskracht van de stad, maar in een aantal gevallen ook vanwege ontbrekend woningaanbod. In een latere levensfase ontstaat bij deze groep de wens om terug te keren naar het dorp van herkomst. Vaak spelen veranderende omstandigheden in gezinssamenstelling, zoals het krijgen of hebben van kinderen, een belangrijke rol in deze afweging. Deze groep maakt doorgaans een tweede of misschien wel een derde stap in de 'wooncarrière' en richt zich daarom ook minder op het goedkopere starterssegment. Het gaat hierbij om de ruimere eengezinskoopwoningen, twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen.

3 Vraag- en doelgroepenanalyse

Kwantitatieve woningvraag

De kwantitatieve vraag naar woningen in Nieuw-Buinen is in beeld gebracht op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Borger-Odoorn. In de gemeente is een lichte daling te zien in de bevolking. In de periode tot 2030 gaat het om een daling van circa 800 mensen, wat neer komt op een daling van 3%. Deze daling komt doordat bijna alle leeftijdsklassen in aantallen dalen tot 2029. Alleen de leeftijdsgroep van de 65-plussers stijgt hard. Door deze ontwikkelingen wordt het aandeel ouderen in de gemeente steeds groter. Die stijgt van 24% in 2019 tot 31% in 2030. Het aandeel jonge inwoners neemt de komende jaren naar verwachting licht af. Bij de leeftijdsgroep waar gezinnen onder vallen (35-64-jarigen) zien we een vergelijkbaar beeld als bij de jonge inwoners tot 35 jaar.

Figuur 3.1: Bevolkingsprognose gemeente Borger-Odoorn



Bron: Prognose provincie Drenthe, bewerking Companen.

In tegenstelling tot de daling van de bevolking stijgt het aantal huishoudens wel tot 2030. In de periode tot 2030 komen er 170 huishoudens bij, dit komt door een stijging van het aantal oudere huishoudens. De stijging komt door een daling van het aantal personen per huishouden als gevolg van de vergrijzing. Tot 2030 komen er 700 oudere huishoudens bij. De daling van de huishoudens is vooral te zien bij gezinnen, die nemen af tot 2030 met 390 huishoudens. De afname bij de jongeren is minder, die nemen af naar verwachting tot 2030 met 90 huishoudens.

Tabel 3.1: Huishoudensprognose gemeente Borger-Odoorn

	2019	2025	2030	2019 - 2030
Starters (t/m 35 jaar)	450	390	360	-90
Gezinnen (35 - 65 jaar)	2.880	2.620	2.490	-390
Ouderen (65+)	5.240	5.700	5.990	+750
Overige huishoudens	2.550	2.560	2.450	-100
Totaal	11.120	11.270	11.290	+170

Bron: Prognose provincie Drenthe, bewerking Companen.

Op basis van de huidige leeftijdsopbouw van Nieuw-Buinen en de toekomstige huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau is een doorrekening gemaakt van de verwachte huishoudenontwikkeling in de kern. In deze doorrekening is geen rekening gehouden met de effecten van migratie van nieuwbouw op de huishoudensontwikkeling. Deze beleidsneutrale prognose maakt inzichtelijk welke groei afkomstig is vanuit de kern zelf en hoe groot de instroom van huishoudens van buiten Nieuw-Buinen moet zijn om circa 40 woningen te kunnen realiseren.

Tabel 3.2: Huishoudensontwikkeling Nieuw-Buinen, 2019 - 2030

	Totaal huishoudens*(%)	Mate van vergrijzing	Aantrekkelijkheid vestigers	Indicatie woningbehoefte 2019 - 2030
Nieuw-Buinen	2.095 (19%)	+	+/-	+25 à +35
Gemeente	11.125 (100%)	++	+	+170

Bron: Prognose provincie Drenthe 2019, bewerking Companen.

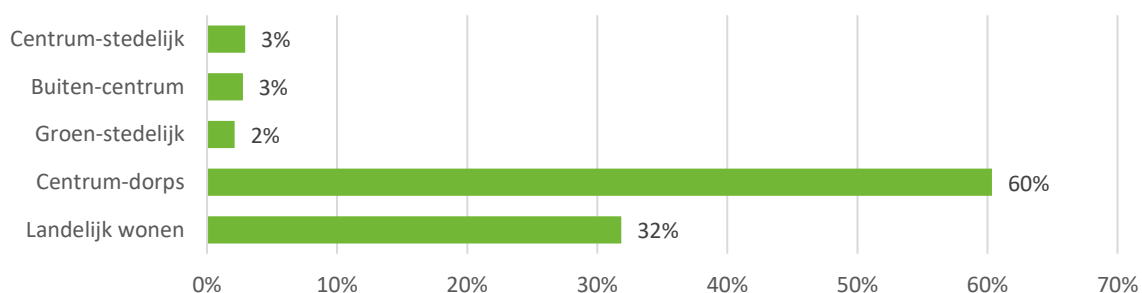
In de gemeente Borger-Odoorn zien we de komende jaren nog een huishoudenstoename. Op dit moment wonen er circa 2.095 huishoudens in Nieuw-Buinen. Op basis van de huidige bevolkingsamenstelling bedraagt de verwachte huishoudensgroei in de periode tot 2030 naar schatting tussen de 25 à 35 huishoudens. Voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling van circa 40 woningen betekent dit dat het belangrijk is om de plannen gefaseerd op de markt te laten komen. In de komende jaren verwachten wij de meeste behoefte. Het is belangrijk om gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden. Nu is de vraag naar nieuwbouw woningen relatief hoog en dat kan over een aantal jaren, als gevolg van een andere economische situatie, anders zijn. Ook is de verwachting dat met dit plan er nog enkele aanvullende terugkeerders en vestigers van buiten Nieuw-Buinen naar Nieuw-Buinen moeten worden aangehouden. Dat is gezien de huidige marktdruk en de verbreding van het zoekgebied van woningzoekenden kansrijk.

Kijken we naar de ontwikkeling van de huishoudensamenstelling dan zal in de komende jaren het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder in Nieuw-Buinen gaan toenemen. Nieuwbouw dat inzet op levensloopgeschikt wonen is een aanvulling op de woningvoorraad en vervult de behoefte van ouderen. Nieuwbouw is ook aantrekkelijk voor de huisvesting van jonge huishoudens en gezinnen in het dorp en levert daarmee een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Nieuwbouw kan een impuls geven aan het dorp door vermindering van de huidige woningdruk.

Kwalitatieve woningvraag

Om de kwalitatieve woningvraag in beeld te brengen zoomen we in op de vraag naar het specifieke woonmilieu dat in Nieuw-Buinen wordt aangeboden. Het woonmilieu van het dorp heeft kenmerken van zowel centrum-dorps als landelijk wonen. Op basis van WoON2018 blijkt dat bijna (92%) van alle verhuisgeneigde huishoudens voorkeur geeft aan het woonmilieu centrum-dorps of landelijk.

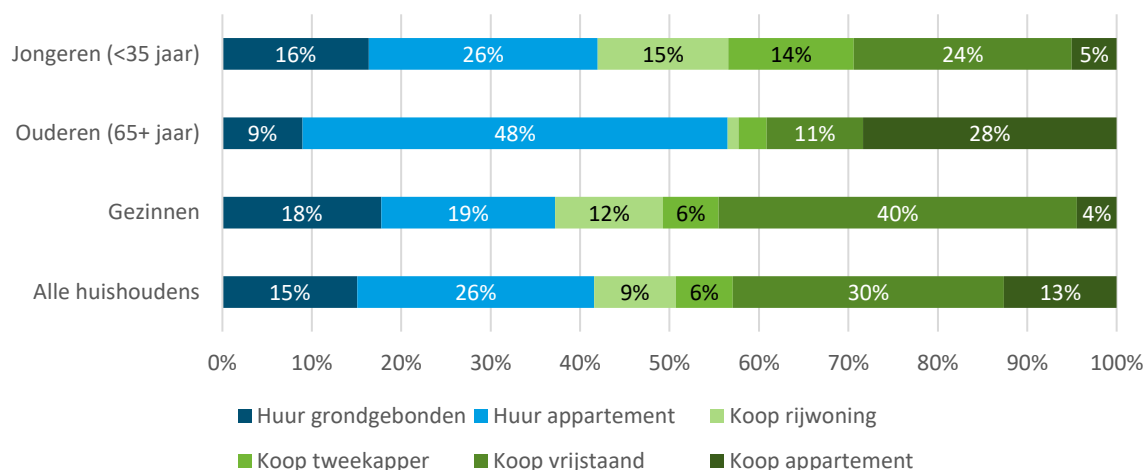
Figuur 3.2: Gewenst woonmilieu verhuisgeneigde huishoudens in referentiegebied Borger-Odoorn



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Onderstaand figuur gaat verder in op de kwalitatieve vraag van verhuisgeneigde huishoudens met een voorkeur voor een dorps of landelijk woonmilieu. Hierbij maken we onderscheid naar eigendomsvorm (huur of koop) en type (appartement, rijwoning, tweekapper en vrijstaand).

Figuur 3.3: Kwalitatieve vraag van huishoudens met voorkeur woonmilieu centrum-dorps of landelijk wonen



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Huishoudens met de voorkeur voor een woning in een dorps/landelijk woonmilieu zijn doorgaans sterker georiënteerd op de koopsector dan huishoudens op zoek naar een woning in een stedelijker woonmilieu. Ook richt deze groep zich sterker op grotere en ruimere woningen zoals twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

De vraag naar huur- en koopappartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens. Zij hebben behoefte aan comfortabel wonen en levensloopgeschiktheid van de woning speelt een belangrijke rol. Gelet op de huidige ruimtelijke structuur van Nieuw-Buinen is de verwachting dat op deze vraag juist kan worden ingespeeld met (levensloopgeschikte) grondgebonden woningen. Hier lijkt ruimte voor toevoeging van levensloopgeschikte woningen, met name in de koopsector.

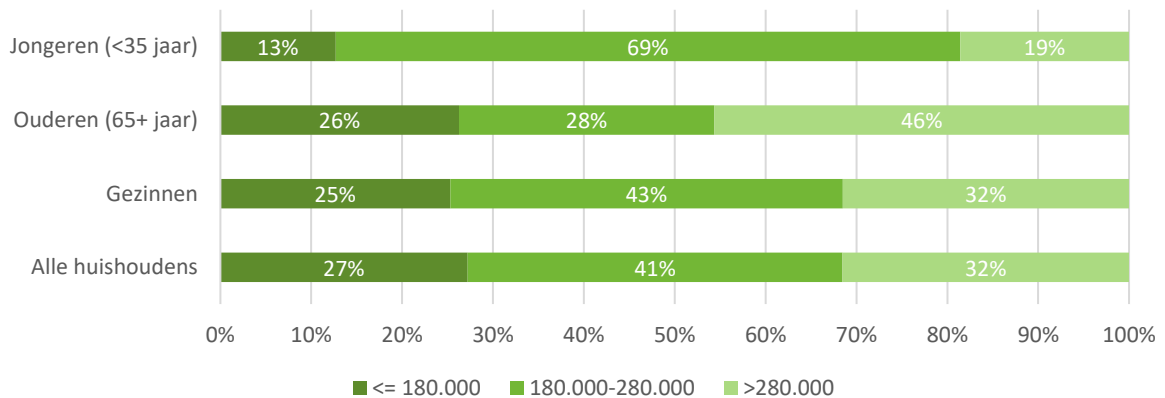
Volgens de makelaars is de markt voor huurwoningen kleiner dan uit de WoON2018-data blijkt. Het kan een optie zijn voor mensen met zzp-contracten of starters die moeite hebben om een hypotheek te krijgen. Maar als die voor hetzelfde geld kunnen kopen, dan wachten zij naar verwachting af totdat ze een geschikte woning kunnen kopen. Als mensen toch willen huren, dan is dit onder de € 720 en liefst in een gemengde wijk (mix koop en huur).

In onderstaand figuur staan de gewenste koopprijzen van verhuisgeneigde huishoudens, die ook op zoek zijn naar een koopwoning. Jonge huishoudens willen vooral woningen tot de € 180.000 of tussen de € 180.000 tot € 280.000 kopen. Gezinnen en ouderen richten zich ook vaker op woningen boven de € 280.000. Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat de prijzen die consumenten maximaal willen en kunnen uitgeven toch in sommige segmenten wat lager liggen.

- Starters en ouderen zijn voor de rijtjeswoningen met een beukmaat van 5,30 meter niet meer bereid te betalen dan € 175.000 a € 180.000. Voor de standaard beukmaat van 5,80 meter ligt de maximale prijs op circa € 200.000 (ook rekening houden met deze grens als mogelijkheid voor het verkrijgen van een starterslening bij de gemeente). Jongeren kunnen en willen veelal niet meer uitgeven dan € 200.000 volgens de makelaars. De plannen aan de westkant in de driehoekige brink bieden mogelijkheden voor hofjesconcepten, waarbij mensen een gezamenlijke tuin delen. Makelaars geven aan dat de huidige bevolking nog vrij traditioneel is en het liefst nog eigen ruimte om de woning heeft. Het plan aanpassen aan vrijstaande of geschakelde gelijkvloerse woningen/bungalows voor, afhankelijk van de grootte tot de € 300.000, kan dan ook een optie zijn.

- Vooral oudere huishoudens hebben interesse in duurdere woningen (boven de € 280.000). Dit mede ingegeven doordat zij voor dat bedrag nog veel comfort en omvang van de woning verwachten. De maximale prijs voor de vrijstaande rentenierswoningen bedraagt circa € 300.000 à € 350.000.
- De vraag naar twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen is veelal afkomstig van gezinnen. Op basis van de prijsklassen die zij zoeken en de adviezen van de makelaars komen wij met een adviesprijs van maximaal € 280.000 voor de twee-onder-één-kapwoningen. Voor vrijstaande woningen liggen de maximale prijzen op circa € 300.000 à € 350.000. Twee-onder-één-kapwoningen verkopen volgens makelaars sneller dan vrijstaande woningen, omdat deze qua budget meer aansluiten bij de mogelijkheden van starters en gezinnen.

Figuur 3.4: Gewenste koopprijs van huishoudens met voorkeur woonmilieu centrum-dorps of landelijk wonen



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Toets van huidige (concept)bouwprogramma

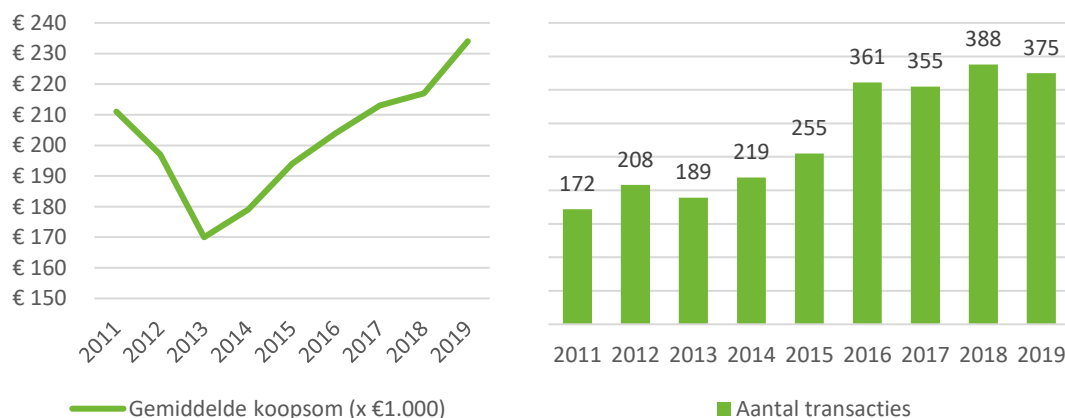
Het huidige (concept)bouwprogramma bestaat uit een mix van woningtypen. Er staan 2 boerderij-achtige bouwvolumes in de planning waar circa 10 ouderen- of starters-rijwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn woningen met een kleinere omvang en beperkte buitenruimte. Daarnaast staan er 9 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,80 meter en 12 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,30 meter. Ook voorziet het plan in 4 twee-onder-één-kapwoningen, 6 vrijstaande (renteniers) woningen en 4 tot 6 kavels waar wonen met eigen bedrijf op te realiseren is. Toetsen we dit conceptprogramma aan de kwalitatieve vraag (zoals hierboven beschreven) dan lijkt de marktvaart naar twee-onder-één-kapwoningen iets hoger en de grootte van de rijwoningen voor starters en ouderen wat beperkt. Het is te overwegen om een deel van de plannen om te zetten naar levensloopgeschikte/bungalow woningen.

4 Concurrentieanalyse

Koopmarkt Borger-Odoorn

De koopwoningmarkt in de gemeente Borger-Odoorn zit de afgelopen jaren duidelijk in de lift. De gemiddelde koopsom is na de crisis flink gestegen naar een bedrag van € 234.000 in 2019. Het aantal verkochte woningen is tot 2016 sterk gestegen en is daarna stabiel gebleven.

Figuur 4.1: Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties gemeente Borger-Odoorn



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype in de gemeente Borger-Odoorn weergegeven:

Tabel 4.1: Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar woningtype gemeente Borger-Odoorn, 2011 - 2019 (x € 1.000)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tussenwoning	€ 157	€ 134	€ 121	€ 124	€ 140	€ 137	€ 171	€ 156	€ 183
Hoekwoning	€ 143	€ 144	€ 124	€ 131	€ 139	€ 144	€ 179	€ 166	€ 182
2^1-kapwoning	€ 154	€ 174	€ 145	€ 144	€ 162	€ 157	€ 168	€ 177	€ 185
Vrijstaande woning	€ 253	€ 218	€ 192	€ 206	€ 217	€ 236	€ 243	€ 249	€ 268
Appartement	€ 222	€ 170	€ 206	€ 176	€ 224	€ 176	€ 202	€ 199	€ 153
Totaal	€ 211	€ 197	€ 170	€ 179	€ 194	€ 204	€ 213	€ 217	€ 234

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

Concurrerend aanbod bestaande voorraad

Hoewel het huidige aanbod te koop staande woningen op dit moment niet concurrerend is voor het nieuwbouwplan, biedt het wel inzicht in het type aanbod dat op termijn concurrerend zal zijn in Nieuw-Buinen. Op dit moment (februari, 2020) staan 24 woningen te koop in Nieuw-Buinen. De meeste woningen hiervan zijn twee-onder-één-kapwoningen (9 stuks) en vrijstaande woningen (13 stuks). De gemiddelde prijzen hiervan zijn respectievelijk € 187.000 en € 258.000. De overige te koop staande woningen zijn een rijtjeswoning (€ 139.500) en een appartement (€ 215.000). In de voorgaande 12 maanden (voor februari, 2020) zijn 54 woningen verkocht. De helft van de woningen zijn vrijstaande woningen (27 stuks) en hadden een gemiddelde verkoopprijs van € 246.000. Daarnaast zijn er 13 twee-onder-één-kapwoningen verkocht en 13 rij-/hoekwoningen. De gemiddelde verkoopprijzen waren respectievelijk € 182.500 en € 164.500.

Naast te koop staande woningen staan ook twee kavels te koop in Nieuw-Buinen. De eerste kavel staat te koop voor € 69.500 voor 1.347m². De tweede kavel is 1.816m² groot en staat te koop voor € 90.000.

Concurrerende nieuwbouwprojecten

Uit de woonvisie van 2016 van de gemeente Borger-Odoorn blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente op 313 woningen lag in 2015. De plancapaciteit in Nieuw-Buinen is 90 woningen. De gemeente gaf aan dat zij inzetten op het reduceren van de plancapaciteit in Nieuw-Buinen, Drouwenermond en Valthermond. De gemeente wil ruimte bieden voor kleine inbreidingsplannen die een wezenlijke toevoeging bieden aan de ruimtelijke kwaliteit van een dorp en waarin sprake is van een woonconcept dat aansluit op de marktvraag.

Sinds deze woonvisie zijn de economische tijden veranderd. De woningdruk is toegenomen en met name starters hebben moeite om een woning te kopen. Ook voorzien wij een kwalitatieve behoefte vanuit ouderen voor een levensloopgeschikte woning die beperkt aanwezig zijn in Nieuw-Buinen. Het toevoegen van nieuwbouw kan dan ook een impuls geven aan het dorp door starters meer kansen te bieden en voor ouderen aan te sluiten bij de behoefte aan levensloopgeschikt wonen.

Op basis van de huidige inzichten lijkt het nieuwbouwaanbod in een landelijk/dorps woonmilieu in de gemeente dat aansluit bij behoeften van starters en ouderen beperkt te zijn. Zover bekend bij de makelaars zijn er een aantal nieuwbouwlocaties in Gasselternijveen, Buinerveen en Stadskanaal waar momenteel nieuwbouwwoningen worden verkocht. Het gaat hierbij vooral om twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er zijn mogelijk ook een aantal kleine kavels te koop in Nieuw-Buinen. Uit ervaringen vanuit het verleden met de nieuwbouwlocatie zoals Veenlanden bleek dat de rij-/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen goed verkochten. Met name de laatste categorie werd snel verkocht aan gezinnen die wooncarrière wilden maken. De rij-/hoekwoningen waren voor circa € 160.000 verkocht en de twee-onder-één-kapwoningen voor maximaal € 250.000.

5 Conclusies en aanbevelingen

Realisatie van circa 40 woningen in Nieuw-Buinen lijkt kansrijk

Realisatie van de circa 40 woningen in Nieuw-Buinen lijkt op het eerste gezicht, binnen de context van Nieuw-Buinen, een ambitieuze opgave. Op basis van de huishoudensontwikkeling in het dorp zijn er naar verwachting tussen de 25 à 35 woningen nodig om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Kijken we ook naar de (gedwongen) uitgestelde verhuiswens van starters als gevolg van de woningdruk en de behoefte aan instaplare woningen met toevoeging van nieuwbouwkwaliteit aan de woningvoorraad, dan lijkt het wel degelijk haalbaar om deze woningaantallen te realiseren. Dit is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens in Nieuw-Buinen, de verwachte terugkeerders, de huidige marktdruk en de vraag vanuit starters en ouderen. Ook zijn er nog enkele huishoudens (5 à 15) vanuit buiten Nieuw-Buinen nodig voor de afzetbaarheid van het nieuwbouwplan. Daarbij valt te denken aan het extra inzetten op de terugkeerders die een band hebben met het dorp. Makelaars geven aan dat in de huidige tijd deze vestigers te trekken zijn, omdat woningzoekenden hun zoekgebied verbreden. Makelaars geven aan dat er behoefte is aan nieuwbouw. Zij geven aan dat de markt stabiel blijft als ouderen maar kunnen verkopen. Mocht in de toekomst deze doorstroming op slot raken, dan is er juist meer behoefte aan aanvulling met nieuwbouw om in de behoefte te voorzien. Op basis hiervan concluderen we dat er voldoende marktpotentieel lijkt te zijn voor realisatie van de voorgenomen circa 40 woningen.

Voor de afzet van nieuwbouw is het wel belangrijk om deze gefaseerd op de markt te brengen. Door plannen gefaseerd op de markt te brengen wordt het aanbod beperkt, waardoor de verkoopbaarheid toeneemt. Het opdelen van de plannen in de komende jaren en daarna tot 2030 lijkt realistisch. Daarnaast voorzien wij ook vraag naar kavels met de mogelijkheid voor wonen met een bedrijf. Deze woningen zijn er beperkt in Nieuw-Buinen terwijl met het toenemen van het aantal ZZP'ers hier wel kansen liggen. Ons advies zou zijn om hiervoor een beperkt aantal kavels beschikbaar te stellen. Een aantal van vier lijkt hierin realistisch.

Ontwikkeling speelt in op behoefte van starters, ouderen en gezinnen

De voorgenomen ontwikkeling van nieuwbouw in Nieuw-Buinen speelt in op de kwalitatieve behoefte van belangrijke doelgroepen op de woningmarkt. In belangrijke mate is de vraag afkomstig van huishoudens uit de kern Nieuw-Buinen. Dit betreft voornamelijk jonge (startende) huishoudens op de woningmarkt en ouderen die doorstromen naar een geschikte, passende woning. Daarnaast is er de potentiële groep die terugkeert naar de kern. Dit zijn huishoudens die, veelal op jonge leeftijd, zijn vertrokken uit Nieuw-Buinen en graag weer terug willen keren naar hun oorspronkelijke kern. Vaak speelt hier mee dat deze doelgroep er bewust voor kiest om hun kinderen te laten opgroeien in een dorps/landelijk woonmilieu. De makelaars gaven aan om wel de prijzen van de beoogde woningen in het oog te houden. Hier gaan we in de volgende paragraaf op in.

Kwalitatieve invulling van het programma

Huishoudens met een voorkeur voor een woning in een dorps/landelijk woonmilieu zijn sterker georiënteerd op de koopsector dan de huursector. Grotere en ruimere woningen zijn dan ook gewild, zowel in de vorm van een rij-/hoekwoning als twee-onder-één-kap en vrijstaande woning. Op basis van de marktvrage komen we tot de volgende aanvullingen en aanpassingen op de invulling van het concept-programma.

- 10 ouderen- en starters-rijwoningen van maximaal € 180.000 of circa 4 geschakelde of vrijstaande patio/bungalow woonconcepten met eigen tuin voor ouderen van maximaal € 300.000.

- 9 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,80 meter voor maximaal € 200.000.
- 12 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,30 meter voor maximaal € 180.000. Mogelijkheid om deze beukmaat ook de standaard beukmaat te maken en minder woningen te realiseren. Voor het grootste deel zijn dit koopwoningen. Mogelijkheid om een deel van deze woningen (circa 4) als (particuliere) huurwoning in te richten met een maximale huurprijs tot € 720 (liberalisatiegrens).
- 4 twee-onder-één-kapwoningen van maximaal € 280.000. Er lijkt markt te zijn om dit aantal uit te breiden ten koste van andere woningtypen in het plan.
- 6 vrijstaande (renteniers) woningen van maximaal € 300.000 à € 350.000.
- 4 tot 6 kavels voor wonen met eigen bedrijf. Advies 4 kavels, gezien de benodigde omvang voor eigen bedrijf naast het wonen.

In vergelijking tot het conceptprogramma lijkt er meer vraag te zijn naar geschakelde of vrijstaande patio-/bungalowachtige woonconcepten met een tuin in plaats van de gesitueerde rijwoningen op de Brink. Meer rijwoningen kan een keuze zijn door meer in te spelen op de lokale markt (bedienen van starters). Echter het plan voorziet al in een substantieel aantal rij-/hoekwoningen. Bij de ontwikkeling van de levensloopgeschikte woningen geven wij als aanbeveling om deze in samenwerking met de toekomstige bewoners te ontwikkelen. Op basis hiervan kan ervoor worden gekozen om de levensloopgeschikte woningen te concentreren (bijvoorbeeld hofjesvorm zoals in het voorstel op de Brink) of juist deze plannen om te zetten naar patio/bungalowachtige woonconcepten. Ook kan in samenspraak met de doelgroep worden bepaald welke eigendomsverhouding van toepassing is.

Er lijkt meer ruimte te zijn voor realisatie van twee-onder-één-kapwoningen dan oorspronkelijk van uitgegaan en naar verhouding wat minder rij-/hoekwoningen. Makelaars zien voor dit woningtype een bestendige markt waar vraag naar blijft. Mensen kunnen hierin terecht als ze nog onvoldoende vermogen hebben voor een vrijstaande woning. Hiermee bedien je de vraag van gezinnen die wooncarrière willen maken in de eigen kern en ook de vraag vanuit terugkeerders die op zoek zijn naar een dorps/landelijk woonmilieu. Makelaars benadrukken dat er zeer beperkt markt is voor woningen geprijsd boven de € 300.000.

Plannen in relatie tot lokale beleidskaders

We hebben in dit onderzoek de plannen in perspectief geplaatst van de criteria voor nieuwbouw van de gemeente. Dit om inzichtelijk te maken in hoeverre de plannen aansluiten bij de beleidskaders van de gemeente. Met oog op bovenstaand programma achten wij het mogelijk om een positief advies te krijgen voor de criteria voor woningbouwplanning van de gemeente Borger-Odoorn. Het plan voldoet naar verwachting aan de volgende criteria:

- Aandacht voor leefkwaliteit
- Bouwen om kwaliteit toe te voegen
- Bouwen voor specifieke doelgroepen (starters en ouderen)
- Accent op invulling in bestaand stedelijk gebied (herstel van het lint)
- Inbreidingslocatie
- Toetsing op vraag/aanbod met analyse en gesprekken vanuit makelaars
- Geen aanwijzing tot grootschalig concurrerend aanbod binnen de anticipeerregio