

Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen



ANALYSE VAN DE VRAAG NAAR WONEN IN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3



INHOUD

1. Inleiding	3
2. Analyse van de vraag	5
3. Conclusie en advies	14

1

INLEIDING

INLEIDING

WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

In de zomer van 2016 heeft de Raad van de voormalige gemeente Leek het bestemmingsplan voor Zevenhuizen-Oost vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft ruimte aan een gefaseerde ontwikkeling van een uitbreidingslocatie aan de oostkant van Zevenhuizen met maximaal 50 woningen. Kort na de vaststelling van het bestemmingsplan is gestart met het bouwrijp maken van het gebied en de bouw van fase 1 met in totaal 19 woningen. Daar was veel animo voor, mede als gevolg van een lange periode waarin nieuwbouw nauwelijks mogelijk was. In het voorjaar van 2019 is daarom begonnen met de aanleg van fase 2 met in totaal 26 woningen. De nieuwe gemeente Westerkwartier heeft onlangs besloten om ook de derde fase te willen ontwikkelen. Daarvoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Westerkwartier onlangs een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dat onderzoek vormt de onderlegger voor de nieuwe woonvisie die binnenkort klaar

is. Het woningmarktonderzoek laat onder andere zien hoe de grote en middelgrote dorpen aan de oostkant van de gemeente profiteren van de overdruk op de stad Groningse woningmarkt. Dorpen als Zuidhorn en Leek merken dat het sterkst, maar ook in basisdorpen zoals Zevenhuizen is de overdruk op de regionale woningmarkt voelbaar geworden. Het woningmarktonderzoek adviseert dan ook om plannen in die dorpen versneld uit te voeren.

Dit document bevat een analyse en een advies over een derde fase met woningbouw in Zevenhuizen-Oost, in relatie tot overige bouw mogelijkheden in Zevenhuizen. De opbouw is als volgt:

- Een korte terugblik op bestaande marktonderzoeken;
- Een verslag van gesprekken die zijn gevoerd met twee makelaars en dorpsbelangen Zevenhuizen;
- Een advies over het ontwikkelen in fase 3 in relatie tot andere locaties in Zevenhuizen.

2

ANALYSE VAN DE VRAAG

ANALYSE VAN DE VRAAG

KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Marktonderzoek: 30 woningen erbij tot 2030

Het woningmarktonderzoek dat begin 2020 voor de gemeente Westerkwartier is uitgevoerd verwacht dat er de komende tien jaar in Zevenhuizen behoefte is aan zo'n dertig woningen (zie het schema rechts). Er is naar verwachting alleen behoefte aan extra koopwoningen. Het moet gaan om een mix van woningtypen, met uitzondering van appartementen. De particuliere huursector is in Zevenhuizen een nichemarkt, met een behoefte aan hooguit enkele woningen extra. De sociale huursector hoeft niet te groeien. Er is wél behoefte aan vernieuwing van bestaande sociale huurwoningen, met vooral een verschuiving van rijwoningen naar grondgebonden, gelijkvloerse woningen.

Blijf de vraag monitoren en schaal tijdig op of af

De geschatte netto behoefte van zo'n dertig woningen tot 2030 in Zevenhuizen is geen hard gegeven. Omdat de eerste twee fases van Zevenhuizen-Oost al lieten zien dat er veel

animo voor nieuwbouw is, is er reden om stapsgewijs nieuwe fases te ontwikkelen en tegelijk goed te monitoren hoeveel vraag er is, hoe snel kavels verkocht worden en hoe snel nieuwe plandelen nodig zijn. Dit houdt mede verband met ontwikkelingen op andere plekken in het dorp, al zal een deel van de vraag alleen maar met uitbreiding bediend kunnen worden (zie ook p. 7). Het is belangrijk om steeds in te kunnen spelen op concrete woningvraag. Stagnatie door gebrek aan bouwruimte, zoals in het verleden, is ongewenst en dwingt tot onnodige uitstroom van mensen die anders het dorp trouw waren gebleven. Dit ondermijnt de toekomst van voorzieningen en een gezonde demografische balans.

Benut inbreidingslocaties als die zich aandienen

Voor het dorp is het belangrijk om vrijkomende plekken een goede invulling te geven. Rotté kiezen moeten worden voorkomen. In Zevenhuizen liggen mogelijkheden voor inbreiding, met elk een eigen perspectief in mogelijk

programma voor woningen en in tijdspanne van ontwikkeling. Aansluitend op de wettelijke Ladder voor Duurzame Verstedelijking: voorrang geven aan inbreiding, maar als dat niet kan of niet aansluit bij de vraag, dan is uitbreiden een optie.

WONINGBEHOEFTE TOT 2030

IN AANTALLEN

- koop	ca. 30
- sociale huur	0
- particuliere huur	0 / +

SEGMENTEN KOOP

- rij	+
- twee-onder-één-kap	+
- vrijstaand	+
- appartement	
- levensloopbestendig grondgebonden	+

▲ Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Zevenhuizen volgens het woningmarktonderzoek voor de gemeente Westerkwartier. Bron: KAW (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

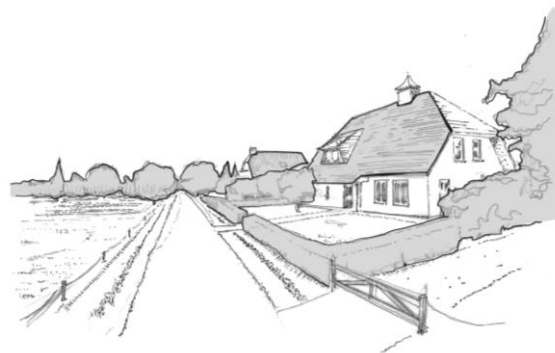
KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Stedelijke overdruk voelbaar in Zevenhuizen

De vraag naar wonen in Zevenhuizen staat direct en indirect in verband met het tempo waarin de stad Groningen nieuwbouw weet te realiseren. Lukt het onvoldoende om de grote gewenste aantallen woningen in of direct aan de stad te bouwen, in een aanvaardbaar prijsniveau, dan oriënteren woningzoekenden zich breder en zullen zij nog meer dan nu naar de regiokernen gaan kijken. Het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen laat zien dat voorzieningenrijke dorpen ten zuidwesten van de stad, direct nabij de stad, hier het meest van profiteren. In het Westerkwartier zal het in eerste instantie gaan om Zuidhorn en Leek-Tolbert, maar ook in basisdorpen als Aduard of Zevenhuizen is de marktdruk voelbaar, omdat ze in een eerste ring rond de stad liggen. Er is een tweedelijns effect merkbaar, waarbij ook in dorpen als Leek en Zuidhorn een overspannen marktsituatie ontstaat, waardoor verder weggelegen dorpen als Marum, Grijskerk en ook Zevenhuizen extra vraag merken.

Om wie gaat het en wat zoeken zij?

Kijken we preciezer naar de groep die zich door de overdruk op de stadse woningmarkt onder andere op het Westerkwartier oriënteert, dan zien we dat het vooral om kopende gezinnen gaat. In de huursector is minder druk voelbaar, vermoedelijk mede omdat de stad Groningen en het Westerkwartier gescheiden inschrijfsystemen hanteren maar ook omdat lage inkomensgroepen geneigd zijn om op voorzieningenrijke plekken te gaan wonen. Stadters waarderen, als het gaat om de dorpen in het Westerkwartier, de kleinschaligheid, de rust en de ruimte. Er is volgens het regionale woningmarktonderzoek Groningen-Assen een grote vraag naar 'wonen in landelijk gebied', wat gezien moet worden als 'ruim wonen aan de dorpsrand'. Deze vraag is niet te bedienen op binnendorpse locaties. Zevenhuizen-Oost is dan ook een locatie die aan deze behoefte tegemoetkomt.



▲ Ruim wonen aan de dorpsrand. Afbeelding uit de enquête van het woningmarktonderzoek voor de regio Groningen-Assen. Bron: KAW (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Makelaars: voorzieningenrijk en bereikbaar is gewild

Voor het gemeentelijke woningmarktonderzoek is met makelaars gesproken. Zij zien overal in de gemeente vraag naar woningen. Verschillen tussen dorpen worden vooral bepaald door verschillen in bereikbaarheid en/of voorzieningenniveau. De makelaars zien vanuit de stad Groningen actueel een extra toestroom naar het Westerkwartier ontstaan, in het bijzonder naar de grotere dorpen. Er is ook enige overloop vanuit grote naar kleinere dorpen in de regio. Deze instromers worden vooral getrokken door vormen van 'excellent wonen' en nieuwbouwprojecten.

Makelaars vinden het belangrijk dat er aandacht blijft voor de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente, bijvoorbeeld door het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Daarmee blijft ook de gewildheid van het wonen beter in stand. Het is ook belangrijk om goed te kijken naar de wensen van jongeren en ouderen en om hen passend

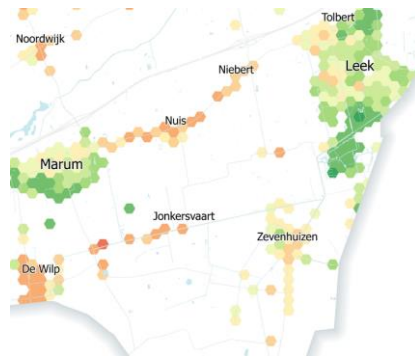
aanbod te bieden. Senioren in dorpen willen bijvoorbeeld vaker kopen, en niet huren. Zij zoeken levensloopbestendige woningen voor maximaal € 250.000 à € 300.000 van minimaal 90 m² groot. De locatie van dit soort woningen is ook belangrijk: dicht bij het centrum of andere dagelijkse voorzieningen.

Bewoners: bouwen voor doorstroming

Er is vorig jaar ook gesproken met bewoners van het Westerkwartier, onder wie mensen uit Zevenhuizen. Bewoners geven aan dat ze behoefte hebben aan meer bouwruimte en vragen de gemeente te anticiperen op de lange termijn. Door bewoners ruimte te geven voor woningbouw blijven ze langer in het dorp wonen. Daarbij moet doorstroming worden gecreëerd, zodat jong en oud passend(er) kunnen wonen. Tot slot vinden bewoners het belangrijk dat dorpen leefbaar blijven door behoud van voorzieningen en een verbeterde bereikbaarheid.

Marktpositiescan: Zevenhuizen in middenmoot

Voor het woningmarktonderzoek voerden we ook een scan van de marktpositie uit, waarbij we kijken naar zowel kwaliteit van het vastgoed als voorzieningen en bereikbaarheid. Zevenhuizen is een middenmoter: buurten met veel nieuwbouw hebben een sterke marktpositie en zijn blijvend gewild, terwijl buurten met oudere woningen op termijn kwetsbaar kunnen zijn. Nieuwbouw kan de marktpositie van het dorp versterken. Dat geldt voor zowel in- als uitbreiding.



▲ De marktpositie van Zevenhuizen ten opzichte van omliggende dorpen in het Westerkwartier. Bron: marktpositiescan KAW (2019).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAAR KWAMEN KOPERS VAN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 1 EN 2 VANDAAN?

Grootste deel behoefte komt uit Westerkwartier zelf

De gemeente Westerkwartier heeft bijgehouden waar kopers van de vrije kavels en projectmatige bouw in fase 1 en 2 vandaan kwamen. De twee schema's hiernaast laten dat zien.

Zevenhuizen-Oost bediende in fase 1 in belangrijke mate de lokale behoefte (19 woningen, 12 huishoudens uit het Westerkwartier, 8 uit Zevenhuizen zelf). Tijdens fase 2 zien we een aantal kopers uit de stad Groningen. Instromers hebben vaak een historische binding met het dorp.

Naast vraag uit de gemeente Westerkwartier zelf en uit de stad Groningen zien we ook een beperkte instroom uit Roden. Dat komt mogelijk door een gebrek aan bouwlocaties in Roden en de dorpen daaromheen.

HERKOMST KOPERS VRIJE KAVELS	FASE 1	FASE 2	TOTAAL
AANTAL VERKOCHTE KAVELS:	11	8	19
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	4	5	9
- Leek-Tolbert	1	1	2
- Marum	1		1
- De Wilp	1		1
- Nuis		1	1
BUITEN DE GEMEENTE			
- Roden	2	1	3
- Baflo	1		1
- Assen	1		1

HERKOMST KOPERS PROJECTMATIGE BOUW	FASE 1	FASE 2	TOTAAL
AANTAL VERKOCHTE WONINGEN:	8	18	26
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	4	5	9
- Leek-Tolbert		4	4
- Marum	1		1
- De Wilp		1	1
BUITEN DE GEMEENTE			
- Groningen	2	4	6
- Roden		2	2
- Assen		1	1
- Harkstede	1		1
- Nietap		1	1

▲ Herkomst van kopers van vrije kavels en projectmatige bouw tijdens fase 1 en 2 van Zevenhuizen-Oost. Bron: gemeente Westerkwartier (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAAR KOMEN GEÏNTERESSEERDEN VOOR ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3 VANDAAN?

Veel geïnteresseerden uit Zevenhuizen zelf

De gemeente Westerkwartier houdt een wachtlijst bij met geïnteresseerden voor fase 3 van Zevenhuizen-Oost. Die lijst is door de jaren heen opgebouwd en wordt jaarlijks opgeschoond. In de tabel hiernaast hebben we de wachtlijst opgeknipt in mensen die korter dan drie jaar geleden hebben aangegeven interesse te hebben en mensen die al langer dan drie jaar op die lijst staan.

Er zijn 57 geïnteresseerden die korter dan drie jaar op de wachtlijst staan. De verdeling is ongeveer evenredig: een derde uit het dorp zelf, een derde uit overig Westerkwartier en een derde uit andere gemeenten, met Noordenveld en Groningen als opvallendste herkomstplekken.

Dat er relatief veel geïnteresseerden uit Zevenhuizen zelf op de wachtlijst staan, komt volgens de gemeente doordat sommigen zich inschrijven "uit belangstelling voor wat er

gebouwd gaat worden" of "uit betrokkenheid voor woningbouw in de gemeente of Zevenhuizen". Het aantal huishoudens uit Zevenhuizen dat concreet op zoek is naar een woning op Zevenhuizen-Oost zal in werkelijkheid dus lager liggen.

WACHTLIJST GEÏNTERESSEERDEN FASE 3	KORTER DAN 3 JAAR	LANGER DAN 3 JAAR	TOTAAL
AANTAL GEÏNTERESSEERDEN:	57	16	73
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	21	9	30
- Leek-Tolbert	13	7	20
- Marum	3		3
- Zuidhorn	1		1
- De Wilp	1		1
- Niekerk	1		1
UIT ANDERE GEMEENTEN			
- Noordenveld	5		5
- Groningen	4		4
- Het Hogeland	1		1
- Fryslân	2		2
- Overig Drenthe	1		1
- Overig Nederland	4		4

▲ Herkomst van geïnteresseerden op de wachtlijst voor fase 3 van Zevenhuizen-Oost, met onderscheid naar hoelang zij al ingeschreven staan. Bron: gemeente Westerkwartier (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAT ZEGGEN MAKELAARS OVER DE HUIDIGE MARKT EN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 1 EN 2?

Veel belangstelling voor wonen in Zevenhuizen

We spraken met twee makelaars die actief zijn in het Westerkwartier over hoe zij aankijken tegen de woningmarkt in en om Zevenhuizen. Volgens hen is er nu veel vraag in het Westerkwartier. Het zwaartepunt ligt bij de stad, maar ook in dorpen in de regio (Grijpskerk, Marum) is merkbaar meer vraag. De woningen van fase 1 en 2 van Zevenhuizen-Oost werden snel verkocht. Kopers kiezen voor Zevenhuizen vanwege de rust, ruimte en natuur, de redelijk centrale ligging en diverse voorzieningen, zoals basisscholen, de Poiesz-supermarkt en sportverenigingen. Zevenhuizen staat bekend als een sociaal dorp waar het fijn wonen is.

Huishoudens die van buiten in Zevenhuizen een woning zoeken, wonen nu vaak in omringende dorpen zoals Roden of Leek of komen uit de stad Groningen. Daarbinnen zien makelaars twee groepen: een groep die zich breed oriënteert in de regio op plekken waar het ruim en rustig wonen is. En

een groep die specifiek naar Zevenhuizen kijkt omdat ze een binding met het dorp hebben. Zoals: jongvolwassenen die gestudeerd hebben in de stad Groningen en terug willen keren naar hun geboortedorp. Het is voor deze groep starters nu lastig om in Zevenhuizen een betaalbare woning te vinden.

Een kleine helft van de woningen in fase 1 en 2 is gekocht door mensen die al in Zevenhuizen woonden. Zij laten een woning achter die vaak verkocht wordt aan starters of jonge doorstromers, uit het dorp zelf of uit de stad. Deze woningen worden dan gerenoveerd maar de meeste woningzoekenden zijn uit op woningen die 'klaar' zijn.

Een belangrijke groep woningzoekenden betreft ouderen. Er is behoefte aan kleinere en levensloopbestendige woningen. Het aanbod is beperkt. Deze groep zoekt steeds vaker een koopwoning, iets wat afwijkt van de 'traditionele vraag' van ouderen (vaak huren).

Houd rekening met onzekerheden op de woningmarkt

Op dit moment worden woningen snel verkocht en er is veel vraag. Het is belangrijk om kritisch te blijven op twee punten:

- Vóór de realisatie van Zevenhuizen-Oost fase 1 en 2 is er lange tijd geen nieuwbouw geweest in het dorp. De snelle verkoop van woningen in fase 1 en 2 is mede een inhaalslag onder eigen inwoners. Dit normaliseert zich, wat ook te herkennen is in een toenemende instroom van buiten. Het is zelfs denkbaar dat een deel van de vraag voortkomt uit mensen die hun kans nu grijpen en daarmee een 'voorschot' nemen op de woningbehoefte.
- De huizenmarkt bevindt zich op dit moment in een *hausse*. Dit normaliseert naar verwachting ook op enig moment. Bij te hooggespannen verwachtingen is er een reëel risico dat bestaande woningen (dus in de dorpskern) minder gewild worden. Dat kan het aanzien van het dorp (negatief) beïnvloeden (leegstand, verloedering).

ANALYSE VAN DE VRAAG

HOE KIJKEN MAKELAARS TEGEN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3 AAN?

Bouw woningen die betaalbaar zijn voor het dorp

Het is volgens de makelaars belangrijk dat de prijs van nieuwbouwwoningen past bij wat 'normaal' is voor Zevenhuizen. De maximum-verkoopprijs moet volgens de makelaars op ongeveer € 350.000 liggen. Bied je de woningen voor meer aan, dan zul je ze vooral aan Stadgers verkopen en creëer je dus geen aanbod dat past bij het budget van woningzoekenden uit Zevenhuizen. Volgens de makelaars moet het prijssegment in Zevenhuizen iets lager liggen dan in Leek. Daar is een verkoopprijs van € 400.000 inmiddels al normaal. De makelaars zagen evengoed wel dat de vrije kavels vaker werden gekocht door mensen uit Zevenhuizen.

Betaalbaarheid is ook een belangrijk punt voor de nieuwbouw in Zevenhuizen. Het blijkt dat de nieuwbouw in fase 2 duurder was dan in fase 1 en daardoor lastig te bekostigen was voor starters. In Zevenhuizen moet juist ook betaalbare nieuwbouw worden toegevoegd (tot ca. € 250.000).

Advies: voeg gefaseerd een mix van woningtypen toe

We vroegen beide makelaars hoe zij fase 3 zouden ontwikkelen. Beide makelaars geven aan dat zij nog ruimte zien voor ongeveer 25 tot 30 nieuwbouwwoningen. Ze raden aan om deze woningen in fases te realiseren, steeds in delen van ongeveer 10 woningen, om de ontwikkelrisico's beperkt te houden en de markt niet te verzadigen met nieuwbouw.

Om verkoop zo veel mogelijk te garanderen, moet fase 3 in goed overleg met het dorp worden ontwikkeld. Er moet goed gekeken worden naar wat de marktvraag *vanuit* het dorp is en waar het dorp zelf behoefte aan heeft. Daarmee bouw je voor mensen met binding aan het dorp en dat is goed voor behoud van voorzieningen en het koesteren van de unieke 'noaberschap' in het dorp.

Bovendien moet er voldoende variatie zitten in de woningtypen die gerealiseerd worden. Er moet aanbod zijn

voor verschillende doelgroepen, en daarmee ook in verschillende prijssegmenten. Een suggestie van de makelaars (bij een aantal van 30 woningen):

- 6 tot 10 vrije kavels
- 2 blokjes tussen- en hoekwoningen
- 6 tot 8 levensloopbestendige woningen

Een mix van projectmatige bouw en vrije kavels is volgens de makelaars een voorwaarde om verkoop te laten slagen.

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAT VINDT BEWONERSBELANGEN VAN NIEUWBOUW IN HET DORP?

Geen stagnatie, wel oog voor binnendorpse bouw

We spraken ook met DES Zevenhuizen, de bewonersbelangenvereniging van het dorp. Dorpsbelangen geeft aan dat stagnatie zeer ongewenst is. Dorpsbelangen hecht grote waarde aan snelle ontwikkeling van volgende locaties voor woningbouw, waarbij Zevenhuizen-Oost een voor de hand liggende keuze is.

Tegelijk wenst Dorpsbelangen een goede balans tussen uitbreiding en binnendorpse locaties. Nieuwe plannen steunen de leefbaarheid van Zevenhuizen doordat ze vitale basisvoorzieningen in het dorp helpen in stand te houden, maar bij voorkeur ook door rotte kiezen en lege plekken te voorkomen.

Tijdens het gesprek kwam een aantal locaties voor inbreiding naar voren:

- Voormalige locatie van de kerk. Dit pand is al gesloopt en er liggen plannen voor huurwoningen (middenhuur);

- Met de komst van het nieuwe multifunctioneel centrum komen sportzaal De Til en verenigingsgebouw Zevenhuizen binnen nu en twee jaar vrij;
- Na een eventuele fusie van de twee basisscholen in het dorp komt wellicht een inbreidingslocatie vrij - dit speelt mogelijk op langere termijn;
- Winkelleegstand in Zevenhuizen kan worden aangepakt door deze winkelpanden een woonfunctie te geven;
- Discotheek Pruim is in potentie ook een plek om woningen te bouwen en is nu een 'rotte kies'.

De voorgestelde strategie is zo snel mogelijk zekerheden te vinden voor blijvend kunnen bouwen voor in elk geval de eigen dorpse vraag. Bij voorkeur gebeurt dat met inzet van binnendorpse locaties. Maar blijvend kunnen bouwen is een randvoorwaarde. Vooral over de binnendorpse locaties is dus snel meer concrete duidelijkheid nodig: wat kan daar, wanneer, voor welke groepen? Mocht de ontwikkeling van woningen op deze inbreidingslocaties niet snel genoeg van de

grond komen, dan zal de binnendorpse vraag op Zevenhuizen-Oost bediend moeten worden, aanvullend op de ontwikkelingen die daar al nodig zijn om de stadse / regionale vraag te bedienen.

Aandachtspunten nieuwe woningen

Het is belangrijk om bij nieuwbouw aandacht te hebben voor betaalbaarheid. Vooral starters op de woningmarkt worden hiermee geholpen. Daarnaast blijkt dat een groeiende groep ouderen in Zevenhuizen op zoek is naar een levensloopbestendige woning. Ook met deze doelgroep moet rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan meer gelijkvloerse woningen. De vrijkomende locaties in het dorp zouden voor beide producten passend kunnen zijn, waarbij Zevenhuizen-Oost zich meer kan richten op de hogere marktsegmenten, tenzij er weinig binnendorpse locaties beschikbaar komen. Dan moet Zevenhuizen-Oost ook ruimte bieden voor betaalbare marktsegmenten.

3

CONCLUSIE EN ADVIES

CONCLUSIE EN ADVIES

ZORG VOOR CONTINUÏTEIT OP IN- EN UITBREIDINGSLOCATIES

Zorg voor continuïteit – maak een vervolgstap in Oost

Er is nu veel vraag en er is dus ook zo snel mogelijk aanbod nodig. Naarmate we verder in de tijd kijken, groeien de onzekerheden over de vraag. Vastleggen op grote aantallen is onverstandig, maar waarborgen van steeds en op tijd volgende fases voor woningbouw in Zevenhuizen is cruciaal om mensen maximaal te binden en daarmee de dynamiek en leefbaarheid in het dorp te steunen. Een eerstvolgende deelfase op Oost is hoe dan ook nodig om in de vraag naar wonen aan de dorpsrand (zie p. 7) te blijven voorzien. Hoe meer dit in deelfasen kan (per 10), hoe veiliger het is.

Onderzoek snel de binnendorpse mogelijkheden

Invullen van binnendorpse locaties verdient de voorkeur boven uitbreiden. Omdat er nú merkbaar vraag is naar extra woningen, is het verstandig niet te lang te wachten met nieuwbouw. We adviseren daarom het volgende:

- Zorg ervoor dat er op korte termijn duidelijkheid is over op welke termijn inbreidingslocaties benut kunnen worden voor woningbouw. Hiervoor is speciale inzet

nodig - in lijn met de 'dorpsplannen' zoals genoemd in de woonvisie. Maak daar capaciteit voor vrij als gemeente.

- Realiseer op inbreidingslocaties bij voorkeur woningen die passen bij de vraag vanuit het dorp. Dat betekent in ieder geval dat de woningen betaalbaar zijn, liefst ook (een aantal) voor starters.
- Een deel van de vraag richt zich op wonen aan de dorpsrand en kan alleen bediend worden op Zevenhuizen-Oost. Belangrijk is dat hier fasegewijs ontwikkeld wordt, van binnen naar buiten.
- Is er op korte termijn geen binnendorpse locatie beschikbaar voor de vraag uit het dorp zelf? Vergroot dan het aantal woningen op de uitbreidingslocatie, maar wel onder de voorwaarde dat de woningen betaalbaar zijn voor huishoudens uit het dorp. Dat kan bijvoorbeeld door óók projectmatige bouw te realiseren.

Kies momenten om in actie te komen

Om op tijd nieuwe locaties aan te kunnen bieden, zonder overmaat te creëren, is het nodig om alert te zijn. Jaarlijks

zou het dorp met lokale marktpartijen en gemeente kunnen beoordelen of het eind van de bouw mogelijkheden al in zicht dreigt te komen, of de actuele grote vraag doorzet of niet, om daarmee te overwegen of voorbereidende acties voor volgende fases voor woningbouw al nodig zijn. Ook kan het zijn dat niet nu, maar op een later moment in de tijd duidelijkheid ontstaat over een binnendorpse mogelijkheid tot bouwen, waarmee een volgende fase uitbreiding wellicht 'on hold' kan. Flexibiliteit en duidelijkheid zijn daarin belangrijk.

Ontwikkel óók voor starters en senioren

Vooral voor starters en jonge gezinnen is het belangrijk dat nieuwe woningen betaalbaar zijn. Daarnaast is er een groeiende groep ouderen in Zevenhuizen die graag zelfstandig in een levensloopbestendige woning wil wonen. Ook hier moet ruimte voor zijn. Bied daarom een mix van woningtypen aan. Onderzoek of bouw voor deze groepen op de binnendorpse locaties kan, of dat dit ook op Zevenhuizen-Oost deel moet uitmaken van het programma.

CONCLUSIE EN ADVIES

ZORG VOOR CONTINUÏTEIT OP IN- EN UITBREIDINGSLOCATIES

ARGUMENTEN OM FASE 3 TE ONTWIKKELEN

- De woningmarkt in en rondom Zevenhuizen is op dit moment sterk: er is vanuit verschillende doelgroepen vraag naar woningen. Dit werd bevestigd door de snelle verkoop van fase 1 en 2.
- Meerdere makelaars bevestigen dat er in Zevenhuizen zeker ruimte is voor zo'n 30 nieuwe woningen.
- Na een periode waarin Zevenhuizen 'op slot' stond en er geen nieuwe woningen werden gebouwd, is er nu weer kans om kwalitatieve woningbouw toe te voegen aan het dorp. Maak tempo!
- In de regio zijn woningzoekenden op zoek naar woningen in een rustige en groene omgeving. Zevenhuizen kan dit bieden.
- Woningzoekenden komen niet alleen uit Zevenhuizen zelf, maar er is ook doorstroom uit omringende dorpen en een aantal kopers vanuit de stad Groningen. Een erg diverse vraag dus.
- De wachtlijst voor Zevenhuizen-Oost laat zien dat er nog steeds veel vraag naar woningen is.

ARGUMENTEN OM VOORZICHTIG(ER) TE ZIJN

- Het kan zijn dat er in fase 1 en 2 sprake was van een inhaalslag op de woningmarkt in Zevenhuizen na een periode waarin er weinig woningbouw was. Zelfs een 'voorschot' is denkbaar.
- Op dit moment bevindt de huizenmarkt zich nog in een *hausse*, maar als de vraag terugloopt, dan zullen kleine dorpen daar als eerste last van krijgen. Zevenhuizen is in dit opzicht kwetsbaar.
- Er zijn diverse binnendorpse mogelijkheden. Tegelijk is er vraag naar wonen aan de dorpsrand, vooral onder woningzoekenden uit de stad Groningen. Als binnendorpse locaties tijdig ontwikkelbaar zijn, dan zal de vraag op Zevenhuizen-Oost wat lager uitvallen (want: minder vraag uit het dorp zelf). Houd hier rekening mee door flexibel te zijn en tijdig duidelijkheid over ontwikkellocaties te hebben.

RANDVOORWAARDEN

- Belangrijk is om continuïteit te houden in het aanbod van nieuwe woningen. Droogt het aantal inbreidingslocaties voor dorpse vraag op, creëer dan aanbod voor deze groep op Zevenhuizen-Oost, naast het aanbod dat er is voor de stadse / regionale vraag.
- Ontwikkel woningen op Zevenhuizen-Oost altijd fasegewijs, om zo de risico's bij de ontwikkeling beperkt te houden.
- Zorg ervoor dat woningen die gebouwd worden, aansluiten bij de vraag van in elk geval de lokale woningzoekenden (dorp en omgeving).
- Extra aandacht is nodig voor de betaalbaarheid van woningen (starters) en levensloopbestendig wonen (ouderen).

PROJECTNAAM

Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Emiel Heuff, Maurits Paauwe

STATUS

Definitief

DATUM

8 januari 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats