

Bijlage 1:
Volkshuisvestelijke
onderbouwing

ONDERBOUWING VOLSHUISVESTINGSPROGRAMMA/MARKTVRAAG BOUWPLAN LOCATIE KLAARKAMP/FRIESE STREEK GERKESKLOOSTER- STROOBOS

Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing van de vraag in hoeverre er behoefte is aan koop-appartementen in het tweelingdorp Gerkesklooster-Stroobos. Concreet heeft het betrekking op de bouwplannen die er zijn op de locatie “De Haan Zonwering” aan de Friese Streek-Klaarkamp. Ten behoeve van deze locatie ligt er een bouwaanvraag voor de bouw van 15 appartementen, 2 penthouses en twee bedrijfsruimtes van ca. 100 m².

Inwoneraantal-bevolkingssamenstelling

Gerkesklooster-Stroobos is een aan elkaar grenzend tweelingdorp met ca. 1131 inwoners. De dorpen liggen aan het Prinses Margrietkanaal/Van Starckenborghkanaal waarlangs diverse bedrijven gevestigd zijn (vaak scheepsbouw gerelateerd). Het dorp kent 472 woningen (zowel huur als koop).

De leeftijdsopbouw in het dorp Stroobos en Gerkesklooster is als volgt (bron:cijfers gemeente Achtkarspelen):

0 - 19 jaar - 303 inwoners
20 - 49 jaar - 483 inwoners
50 - 89 jaar - 345 inwoners

Enquete onder bevolking 2008

In 2008 is er een uitgebreide enquete onder de inwoners van beide dorpen gehouden naar wensen met betrekking tot wonen, werken, voorzieningen, woningbehoefte, klachten etc. Deze enquete had een respons van 30%. (van de 440 enqueteformulieren zijn 133 retour gezonden)

Hieronder volgt een korte opsomming van de meest opvallende conclusies uit deze enquête:

1. 80% van de respondenten zit in de leeftijdscategorie van 40-99 jaar (doelgroep appartementen)
2. 76% van de inwoners woont langer dan 20 jaar in het dorp (men is dus erg dorpsgebonden)
3. 77% van de respondenten beschikt over een koopwoning
4. Van degenen die een (andere) woning willen zoekt 68% een koopwoning
5. Van de zoekers zoekt 71% een koopwoning in de prijsklassen boven € 163.000.—
6. 55% van de respondenten wil bij verhuizing graag in eigen dorp blijven wonen
7. Bij bouw van appartementen/ouderenwoningen zegt 56% graag in dorp te blijven wonen

Samenvattend zijn belangrijke conclusies dat a) bewoners van beide dorpen graag in het dorp blijven wonen b) daar al zeer lang wonen en een sterke dorpsbinding hebben en c) dat er ondermeer behoefte is aan duurzame (zorg)appartementen;

Marktsituatie

In het tweelingdorp zijn geen woningen/appartementen voor ouderen die voldoen aan de moderne eisen des tijd en die gericht gebouwd zijn met het doel de zelfredzaamheid van

ouderen te vergroten. Dit betekent dat inwoners die behoefte hebben aan een dergelijke woning/appartement genoodzaakt zijn te verhuizen naar grotere kernen als Surhuisterveen of Buitenpost.

Het te bouwen hoogwaardige appartementencomplex voorziet, naast een geweldige upgrading van de kom van het dorp, in de bouw van 15 duurzame appartementen en 2 penthouses. De twee bedrijfsruimtes zijn bij uitstek geschikt voor bijvoorbeeld een kapsalon en een zorgpost (buurt-ouderenzorg)

Op grond van de eerder genoemde cijfers is er voldoende reden aan te nemen dat binnen een periode van 1 of 2 jaar een acceptabel deel van de appartementen zal zijn verkocht aan met name plaatselijke bewoners. De inschatting is dat circa 90% van de kopers zich zal bevinden onder de bestaande inwoners. Verder zal er een enkeling wellicht terug komen naar het tweelingdorp vanwege vroegere binding of ouder-kindrelaties en zal er een enkele koper afkomstig zijn uit het omliggende agrarische gebied (ouderen die boerderij/bedrijf overdragen aan kinderen en binding met hun omgeving willen bewaren).

Omdat een groot aantal inwoners van het tweelingdorp ouder dan 40 jaar is, over een eigen woning beschikt en er een duidelijke behoefte is om te verhuizen naar een koopwoning boven de € 163.000.--mag de conclusie zijn dat er in Gerkesklooster-Stroobos zeker behoefte is aan de bouw van een appartementencomplex.

Zoals ook in de structuurvisie van de gemeente Achtkarspelen wordt aangegeven is het beleid van de gemeente erop gericht ouderen in hun bestaande omgeving zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarbij is het van belang dat in kleinere dorpen dienstencentra of zorgposten functioneren en dat het woningaanbod ondermeer voorziet in de aanwezigheid van gelijkvloerse duurzame ouderenwoningen.

Verder is het van belang dat de appartementen worden gerealiseerd in een prijsklasse van ca. € 175.000 – 210.000 (bij voorkeur beneden de € 200.000.--) met eventueel een uitschieter voor de grotere penthouses. Van belang is dat de prijzen niet op een te hoog niveau komen te liggen omdat bewoners dan niet bereid zullen zijn in eigen dorp te investeren. Uiteindelijk zullen de appartementen na 5 of 10 jaar ook weer verkoopbaar moeten zijn.

Het project is een unieke kans voor Gerkesklooster-Stroobos. De inwoners zullen zich hiervan bewust moeten zijn. Indien door de aanwezige plaatsgebonden ouderen de uitgesproken behoeften en wensen niet in daden wordt omgezet zal het project niet van de grond komen en zal het dorp nog vele jaren tegen een verouderde en verwaarloosde dorpskom moeten aankijken, die iedere andere vernieuwing van het dorp in de weg zal staan.

Alleen al daarom dient deze kans met beide handen te worden aangegrepen en zou het de gemeente Achtkarspelen en de dorpen Gerkesklooster-Stroobos prijzen om de voortgang en realisatie van dit project op alle fronten te stimuleren.

Kollum, 24 november 2011

VANDERSCHAAF&SCHIEVINK MAKELAARS

D.van der Schaaf, makelaar/taxateur.