

Rapportage Woningmarkt Zoutkamp

18 oktober 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Toepasselijke regelgeving	3
Methode van werken	4
Demografische achtergrond	5
Aantal inwoners	5
Huishoudens	5
Leeftijdsverdeling	5
Achtergrond woningmarkt Zoutkamp	6
Woningmarkt Huur	6
Woningmarkt Koop	6
De woningmarkt nader in beeld	7
Woonwensen en marktmogelijkheden	8
Locaties in beeld	9
Woldringhstraat	9
Basisschool De Solte Campe aan De Schuit	12
Beatrixstraat/De Garnaal	14
Conclusie en voorstel	16

Inleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord is betrokken geraakt bij het dorp Zoutkamp naar aanleiding van contacten met een van haar bewoners. Het initiatief van de bewoner heeft geresulteerd in een onderzoek naar wat de woningmarkt van Zoutkamp nodig heeft.

Zowel de gemeente De Marne als de Dorpsbelangenvereniging hebben het beeld dat er een niet in kaart gebrachte woningbehoefte is in Zoutkamp. Er werd gesproken over een te kort aan woningen voor jongeren en ook aan passende woonruimte voor ouderen zou behoefte zijn.

De resultaten van het Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen, waar de gemeente De Marne ook in voorkomt, geven aan dat de gemeenten in de onderzochte regio te maken krijgen met demografische krimp, achterblijvende leefbaarheid en stagnatie op de huur- en koopmarkt. Wat zal resulteren in achterblijvende waardeontwikkeling, investeringsbereidheid en vernieuwing en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen.

In mei van dit jaar heeft de gemeente De Marne aan Van Wijnen opdracht gegeven om in kaart te brengen op welke manier de woningmarkt binnen het dorp Zoutkamp weer in beweging te krijgen is. De focus van dit onderzoek moet liggen op praktische aanbevelingen onderbouwd met gegevens uit de markt en op basis van gesprekken met stakeholders. Waarbij ook de resultaten uit het Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen in acht genomen dienen te worden.

Toepasselijke regelgeving

De gemeente De Marne heeft met de provincie afspraken gemaakt hoeveel woningen er nog gebouwd kunnen worden. Dit omvat voor De Marne qua uitbreidingslocatie op dit moment alleen Leens- Oost. Nieuwe uitbreidingswijken zijn op basis van het huidige gemeentelijke beleid niet mogelijk. Als er al woningen worden toegevoegd dan dient dat te gebeuren met de Ladder voor duurzame verstedelijking in de hand. Praktisch betekent dat voor Zoutkamp dat er uitsluitend woningen mogen worden toegevoegd op inbreidingslocaties en dat elke uitbreiding gepaard zou moeten gaan met het uit de markt nemen van een woning. Hiermee wordt het zogenoemde 'saldo nul bouwen' bereikt. Slechts wanneer aangetoond kan worden dat er behoefte bestaat aan een woning uit een segment waar op dit moment geen aanbod voor is en/of als aannemelijk kan worden gemaakt dat de voorraad elders in het dorp op termijn afneemt, is eventuele uitbreiding bespreekbaar.

De gemeente De Marne heeft, op basis van een recent uitgebracht onderzoek van KAW-architecten, een set criteria opgesteld aan de hand waarvan zij initiatieven, om woningen te bouwen, kan beoordelen. De gemeente is op zoek of deze wegingscriteria praktisch hanteerbaar zijn en wil de uitkomsten van het onderzoek van Van Wijnen gebruiken om daar zicht op te krijgen. De criteria die de gemeente heeft opgesteld zijn:

Proces

Elk proces begint bij de vraag; Wat heeft het dorp nodig c.q. wat hebben de bewoners nodig om daar goed te kunnen wonen. Hierbij moet nagedacht zijn over wat nieuwbouw toevoegt c.q. welk probleem het oplost. Welk effect heeft het op het dorp (en de bestaande voorraad).

Hoe speelt de gemeente in op de overschotten in de toekomst; welke ideeën zijn er te bedenken en wie/wat heeft de gemeente daarvoor nodig? (Bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan een herstructureringsfonds of afspraken maken over sloop of opkoop met de woningcorporatie).

Inhoud

Verder dient bij het nadenken over nieuwbouw de "ladder van Noord-Groningen" te worden gehanteerd (zie bijlage 1). Deze ladder is afgeleid van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en gaat er vanuit dat nieuwe initiatieven de kernen sterker en leefbaarder maken. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

1. De dorpskern: Deze staat centraal (nieuwe) initiatieven moeten passen bij de historische structuren en de architectuur van het dorp;
2. Bestaand en waardevol vastgoed: Hier dient als eerste naar gekeken te worden;

3. Leegstaande panden: Nieuwe functies dienen hiervoor bedacht te worden;
 4. Nieuw initiatief: Wanneer het niet lukt om bestaande gebouwen te vullen, dan kan de kern versterkt worden met een nieuw initiatief;
 5. Locatie: Bouwen dient binnen de bebouwde kom plaats te vinden;
- Verder moet nieuwbouw:
6. Vastgoedvoorraad: Nieuwbouw moet kwalitatief iets toevoegen aan de voorraad;
 - er is qua woningtypes vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vooral aan rijwoningen zal een overschot ontstaan;
 - Maar er valt ook te denken aan nieuwe concepten als tiny houses, nul-op-de meter of concepten als een Knarrenhof;
 7. Schaalgrootte: Het aantal moet passen binnen de schaal van het dorp. In de centrumdorpen kan een maximum van 2% van de huidige woningvoorraad per 10 jaar worden toegevoegd en in woondorpen 1%. Hierbij moet ook gelet worden op het leegstandspercentage (dit mag niet meer zijn dan 3%);
 8. Ruimtelijke kwaliteit: Tot slot moet er nieuwbouw plaatsvinden waar dit het meeste c.q. maximaal haalbare effect sorteert op de ruimtelijke kwaliteit.

Methode van werken

Om te komen tot een helder beeld van de mogelijkheden in het dorp Zoutkamp heeft Van Wijnen zich breed georiënteerd. Er zijn gesprekken met makelaars gevoerd, de dorpsbelangenvereniging is geconsulteerd, gegevens van de NVM specifiek voor Zoutkamp zijn opgevraagd en beoordeeld. Daarnaast is contact gezocht met de Woningbouwcorporatie, dorpsbelangenvereniging en zijn 'dorpsprominenten' gesproken.

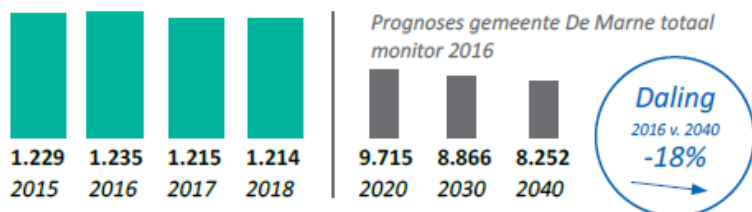
Van de gemeente De Marne is kaartmateriaal verkregen. Overig kaartmateriaal is betrokken vanuit het Kadaster.

Financiële gegevens zoals grondprijzen en verkoopprijzen zijn betrokken van de gemeente en de makelaars. Financiële gegevens over bouw, verbouw, materialen en arbeidsloon zijn vanuit eigen wetenschap binnen Van Wijnen ingebracht.

Demografische achtergrond

Aantal inwoners

Zoutkamp heeft in totaal 1.214 inwoners. Het aantal inwoners is sinds 2015 licht afgenomen in Zoutkamp. In 2015 bedroeg het aantal inwoners nog 1.229 personen. Echter is er ook waar te nemen dat het aantal inwoners in 2017 en 2018 gelijk is gebleven. De prognose voor de gemeente de Marne voorziet dat het inwoneraantal in 2040 afneemt van 9.715 inwoners in 2020 naar 8.252 in 2040. Een afname van 18%, zie onderstaande afbeelding 1.

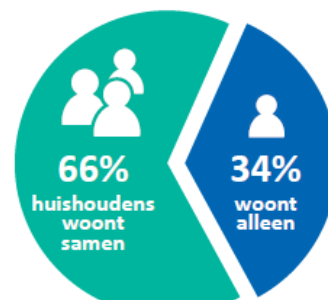


Afbeelding 1: Prognose aantal inwoners gemeente de Marne. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

Huishoudens

Er zijn in Zoutkamp in totaal 562 huishoudens. In 34% van de woningen in Zoutkamp woont men alleen en in 66% van de huishoudens woont men samen met partner en/of kinderen. Dit is overeenkomstig met het gemiddelde van de gemeente De Marne.

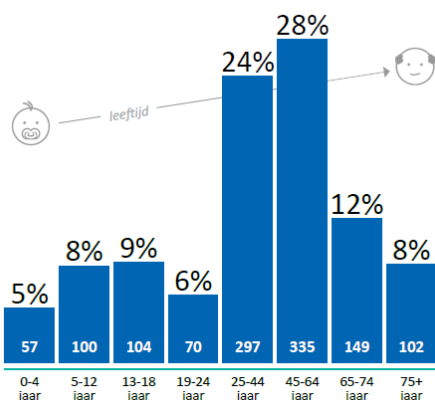
Het aantal huishoudens is iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De verwachting is echter dat het aantal huishoudens de komende jaren zal afnemen aangezien ook het aantal inwoners afneemt. In 2040 zullen er in het gebied wat nu gemeente De Marne beslaat nog rond de 4.100 huishoudens zijn. Dat is 12% minder ten opzichte van 2015, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Huishoudens in Zoutkamp. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

Leeftijdsverdeling

In Zoutkamp is 28% van de inwoners jonger dan 25 jaar, 24% van de inwoners heeft een leeftijd tussen 25 en 45 jaar, 28% van de inwoners heeft een leeftijd tussen 45 en 65 jaar en 20% van de inwoners zijn 65+'ers. Afbeelding 3 geeft een weergave van de leeftijdsverdeling.



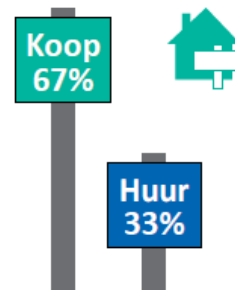
Afbeelding 3: Leeftijdsverdeling Zoutkamp. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

Achtergrond woningmarkt Zoutkamp

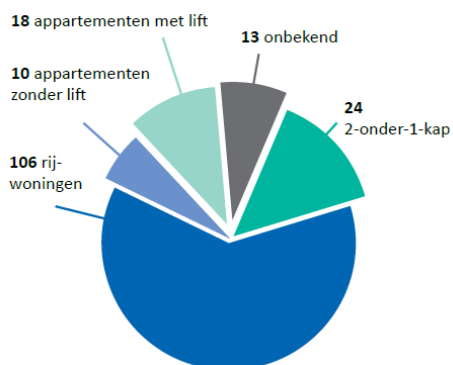
Woningmarkt Huur

In Zoutkamp zijn er in totaal 586 woningen. Hiervan wordt circa 33% verhuurd en is 67% van het totaal een koopwoning. De woningstichting Wierden en Borgen heeft een aantal huurwoningen gesloopt, waardoor het aantal woningen is afgenomen sinds 2015, zie afbeelding 4.

	2015	2016	2017	2018
woningen	589	590	590	586



Afbeelding 4: Aantal woningen en verdeling bezit. Bron: Factsheet De Marne, 2018.



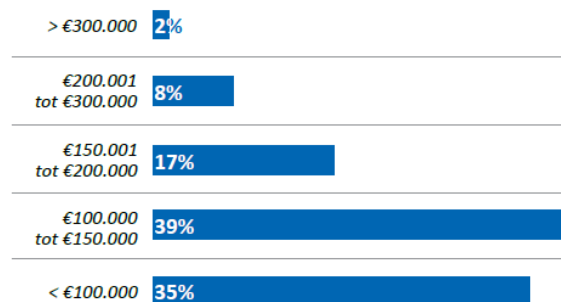
Van de 171 eenheden die de woningstichting Wierden en Borgen in bezit heeft bestaat het grootste deel uit rijwoningen, 106 eenheden. Tevens bezit de woningstichting 28 appartementen, 24 twee-onder-een-kap woningen en 13 overige eenheden die verhuurd worden, zie afbeelding 5.

Naast de woningstichting Wierden en Borgen verhuurt het bedrijf Rousant Holding B.V. ook 9 eenheden in Zoutkamp.

Afbeelding 5: Verdeling bezit naar Stichting Wierden en Borgen. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

Woningmarkt Koop

De WOZ-waarden van woningen geeft een beeld van de woningen in Zoutkamp. Driekwart van de woningen heeft een WOZ-waarde onder de €150.000,-. Een kwart van de woningen in Zoutkamp heeft een WOZ-waarde tussen €150.000,- en €300.000,-. Slechts 2% van het woningbezit heeft een WOZ-waarde boven de €300.000,-, zie afbeelding 6. In vergelijking met de gemeente De Marne is dit een relatief hoog percentage, wat aantoont dat de er naar verhouding in Zoutkamp goedkopere woningen staan.



Afbeelding 6: Verdeling WOZ-waarde koopwoningen. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

	Te koop	Verkocht
2014	35	8
2015	33	15
2016	33	15
2017	19	26

Het aantal woningen dat verkocht wordt in Zoutkamp is afgelopen jaar, 2017, toegenomen. In 2014 stonden er nog 35 woningen te koop en werden er 8 woningen verkocht. Vorig jaar stonden er in totaal 19 woningen te koop en zijn er 26 woningen verkocht, zie afbeelding 7.

Afbeelding 7: Aantal te koop/verkocht in Zoutkamp. Bron: Factsheet De Marne, 2018.

De woningmarkt nader in beeld

Op basis van de gevoerde gesprekken met de gemeente, makelaars, dorpsbelangenvereniging, dorpsprominenten en de financiële gegevens ontstaat het volgende beeld;

In Zoutkamp liggen de prijzen voor een koopwoning laag. De groei in verkoopprijzen zoals die in de rest van het land wordt gezien blijft in Zoutkamp achter. Rijwoningen met een gebruiksoppervlak tussen 90m² en 120m² worden momenteel verkocht voor een prijs tussen €110.000,- en €140.000,-.

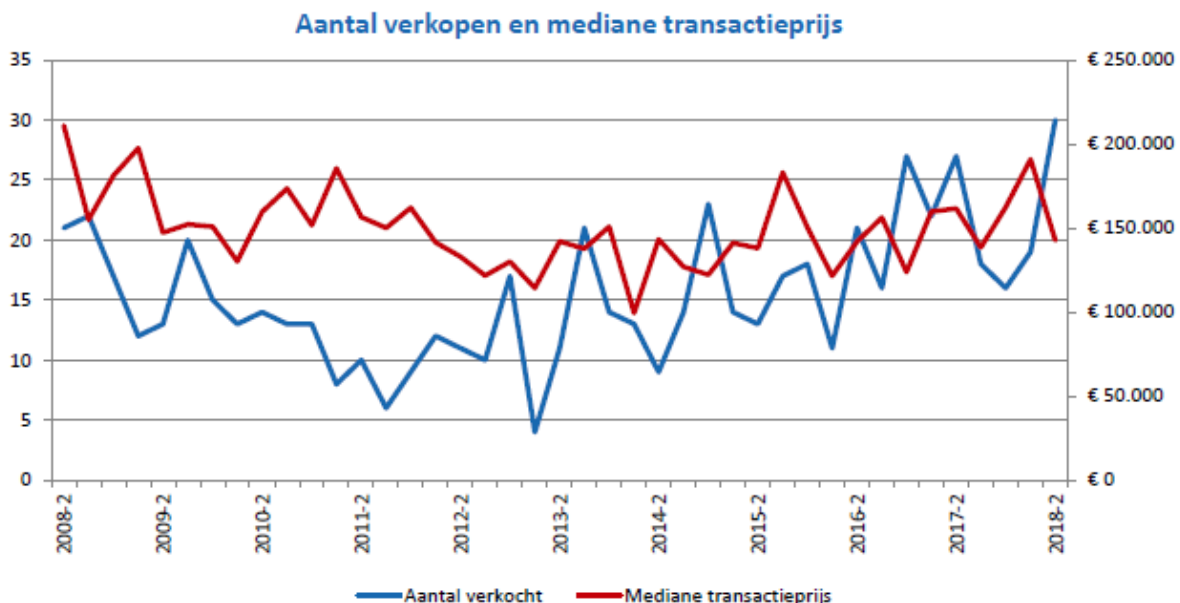
Twee-onder-een-kap woningen worden momenteel niet aangeboden en zijn afgelopen jaar ook niet verkocht in Zoutkamp. Er worden momenteel wel kleine vrijstaande woningen aangeboden met een gebruiksoppervlak van 90m² tot 125m². De vraagprijs van deze woningen ligt tussen €185.000,- en €190.000,-.

Appartementen zijn schaars in Zoutkamp en zijn afgelopen tijd ook niet aangeboden. Wanneer een appartement wordt aangeboden is deze ook binnen enkele weken verkocht.

Woningen voor specifieke doelgroepen zijn in Zoutkamp weinig te vinden. Het complex Noorderschans is het enige complex dat appartementen biedt met het comfort van gelijkvloers in een afgesloten complex. Wanneer woningen hier beschikbaar komen wisselen deze relatief snel van bewoner. Dit concept is onder ouderen geliefd.

Het aanbod van grondgebonden levensloopgeschikte woningen in Zoutkamp is zeer gering. Zeker in de koopmarkt. Woningen met de mogelijkheid om beneden te slapen inclusief een badkamer zijn nagenoeg afwezig.

De woningmarktgegevens die beschikbaar zijn, zijn te gering om een goed beeld te vormen van de woningmarkt in Zoutkamp. De NVM-data voor de gemeente De Marne, waar Zoutkamp ook onder valt laat zien dat er in het tweede kwartaal van 2018 30 woningen verkocht zijn. Tevens is er te zien dat het aantal transacties in het 2^e kwartaal van 2018 voor het eerst hoger, 30 verkochte woningen, is geweest dan vlak voor de crisis (Q2-2008). Ook is er een stijging waar te nemen in de mediane transactieprijs. In Q2-2013 was de mediane transactieprijs €98.000,-. Dit jaar (Q2-2018) is de mediane transactieprijs toegenomen naar €145.000,-, zie afbeelding 8.



Afbeelding 8: Aantal verkopen en mediane transactieprijs in de Marne. Bron: NVM, 2018.

De verdien capaciteit van de (toekomstige) bewoners van Zoutkamp zijn nog steeds veelal verbonden met de visserij. Een goed jaar op zee betekent meer investeringscapaciteit. Dat zien makelaars terug op de woningmarkt. Waarschijnlijk is deze verbondenheid met de visserij ook de basis van de wens om (grote) stenen schuren bij de woning te hebben. Kunnen klussen, of (hobbymatig) een ambacht uitoefenen bij huis is een grote pre bij de woningkeuze.

De woningstichting Wierden en Borgen is actief in de gemeente Zoutkamp. In het verleden zijn er aan de Julianastraat enkele huurwoningen gesloopt, omdat de kwaliteit van deze woningen niet meer voldeed. Momenteel voert de woningstichting verkennende gesprekken voor de ontwikkeling van 8 woningen aan de Julianastraat, deze straat ligt in het verlengde van de S.H. Woldringhstraat.

Aan de andere kant van het spectrum van de sociale huurwoningen staan de wat duurdere, grotere en luxere koopwoningen. In dit segment is al een aantal jaren niets bij gebouwd. Uit het dorp ontstaat voorzichtig het beeld dat er een groep potentiële kopers is die graag een volgende stap in hun wooncarrière willen maken. Dit lijken deels bewoners uit de oude kern van Zoutkamp te zijn en anderzijds bewoners van de wat goedkopere koopwoningen die in woonkwaliteit achterblijven bij wat de huidige tijd vraagt. In plaats van investeren in verbouw zou deze groep verhuizen naar een nieuwe luxere woning overwegen.

Woningen voor jongeren met een beperkt aantal vierkanten meters zijn ook schaars in Zoutkamp. Momenteel onderzoekt de stichting DBF de mogelijkheden om het schoolpand aan de Wilhelminastraat te transformeren tot een beperkt aantal woningen voor jongeren. Hiermee zou aan deze vraag tegemoet gekomen worden.

Gezien de gewijzigde regelgeving en de energieambities in Nederland zullen toevoegingen aan de woningmarkt in Zoutkamp vanzelfsprekend zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. En zullen de toe te voegen woningen een hoge energieprestatie moeten leveren (energieneutraal of Nul op de Meter). Deze eisen zullen gevolgen hebben voor de bouwkosten en dit zal doorgerekend moeten worden in de verkoopprijs van de woning, waardoor de v.o.n.-prijs toeneemt.

Woonwensen en marktmogelijkheden

De resultaten van het Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen geven aan dat de gemeenten, de corporaties en de provincie Groningen mensen aan de regio moeten binden door in te spelen op de woonwensen van bewoners. Dit betekent:

- In te spelen op de kwalitatieve woonwensen van bewoners;
- De bewoners regie te geven over hun eigen woonsituatie;
- Doorstroming mogelijk te maken met krachtige instrumenten;
- Te accepteren dat dit tot verhuisbewegingen tussen dorpen leidt;
- Perspectief te creëren met alle dorpen, krimpend of groeiend.

Waarbij aangegeven wordt dat niet het aantal huishoudens de woonkwaliteit van het dorp bepaalt, maar juist de combinatie van woningen, toegankelijkheid van voorzieningen, sociale kracht en ruimtelijke kwaliteit hiervoor zorgt.

Het onderzoek toont aan dat ouderen zich met hun woonwensen vooral richten op gelijkvloers wonen nabij voorzieningen en jongeren zich richten op moderne koopwoningen op bereikbare plekken met voorzieningen.

Tevens komt naar voren dat door de lage rente de koopmarkt concurreert met de sociale huurmarkt, waardoor jongeren wens te kopen. Onder ouderen is de wens om te huren stabiel.

Uit het bovenstaande blijkt dat de markt in Zoutkamp langzaam weer aantrekt, maar de woonwensen uit het bewonersonderzoek zijn echter maar deels realiseerbaar, omdat de gewenste koopwoningen niet voorhanden zijn. De oudere voorraad is financieel bereikbaar, maar het minst gewild terwijl recente nieuwbouw financieel voor velen een brug te ver is.

Locaties in beeld

In overleg met de gemeente De Marne heeft Van Wijnen naar een drietal locaties in het dorp Zoutkamp gekeken en onderzocht op welke wijze deze locaties een bijdrage zouden kunnen leveren aan het in beweging brengen van de woningmarkt.

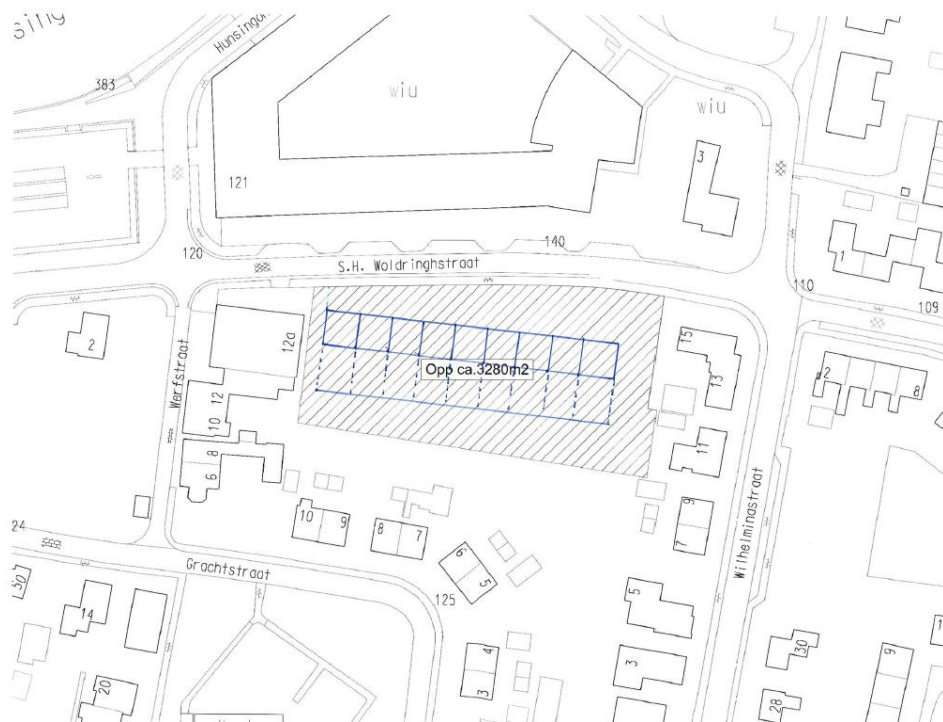
Locatie 1: Woldringhstraat

Deze locatie is 3.280m² groot en het bestemmingsplan laat hier de bouw van 9 woningen toe. De kavel is groter dan de benodigde grond om 9 woningen op te bouwen. Niet alle grond is nodig om mee uit te geven. Wanneer dat wel zou moeten wordt de grondwaarde onder de woning zo hoog dat de verkoopprijs niet meer aantrekkelijk is. Resultaat is wel dat in alle opstellingen er restgroen ontstaat dat niet mee uitgegeven wordt.

Vanwege de ligging van deze locatie; tegenover een complex waarin medische voorzieningen zijn, en het dorpshart op loopafstand, is deze locatie uitstekend geschikt voor grondgebonden levensloop geschikte woningen.

Uit eerdere gesprekken valt op te maken dat er aarzelingen zijn om op deze locatie een rij woningen te plaatsen. Immers, in rijopstelling, zouden deze woningen te maken kunnen krijgen met permanente inijk vanuit de appartementen Noorderschans.

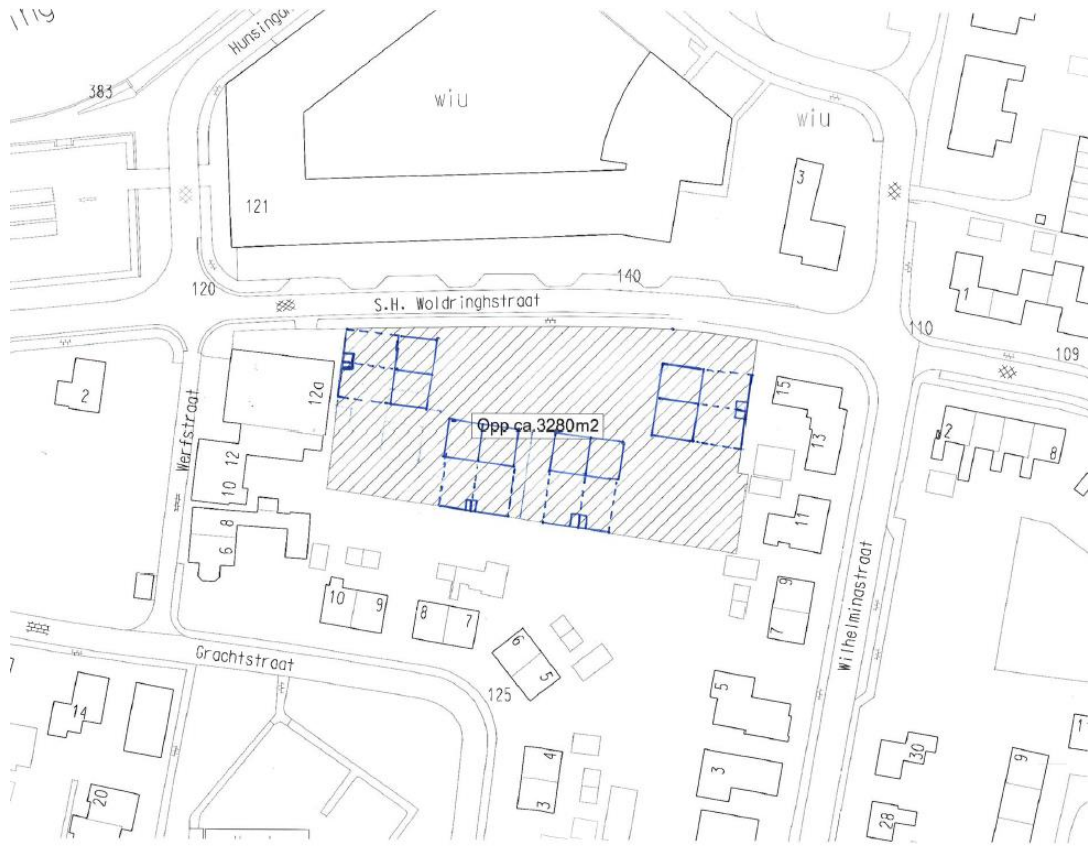
Een kaartbeeld, zie afbeelding 9, levert dan het volgende plaatje op:



Afbeelding 9: Schets 9 rijwoningen aan de S.H. Woldringhstraat.

Wat hierin opvalt is dat er een lang, gesloten blok ontstaat. Dit massieve gevelbeeld is onnodig fors gezien de beschikbare ruimte. Ook levert een aaneengesloten rij niet de kwaliteit die bij een levensloopbestendige koopwoning hoort.

Een alternatieve verkaveling met levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woningen levert een heel ander kaartbeeld op, zie onderstaande afbeelding 10.



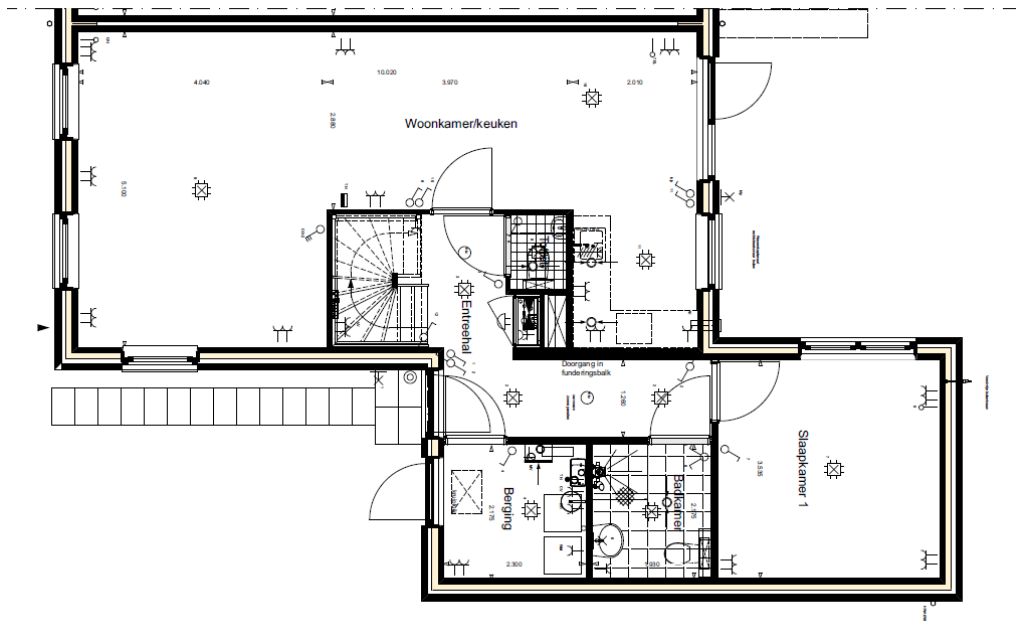
Afbeelding 10: Schets 10 twee-onder-een-kap levensloopgeschikte woningen aan de S.H. Woldringhstraat.

Wat bij deze variant opvalt is dat er vier blokjes van levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd rondom een groen veld dat eventueel als P-ruimte kan worden ingericht. Een andere verkaveling is ook mogelijk echter voorkomt deze opstelling inkijk vanuit de Noorderschans. De levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woningen passen het beste binnen de criteria die de gemeente heeft opgesteld en de woonwensen die voortkomen uit het onderzoek van KAW. De voorzieningen (o.a. huisarts, apotheek) die in de Noorderschans zijn gelegen en de afstand tot het centrum passen sluiten goed aan bij het levensloopgeschikt wonen.

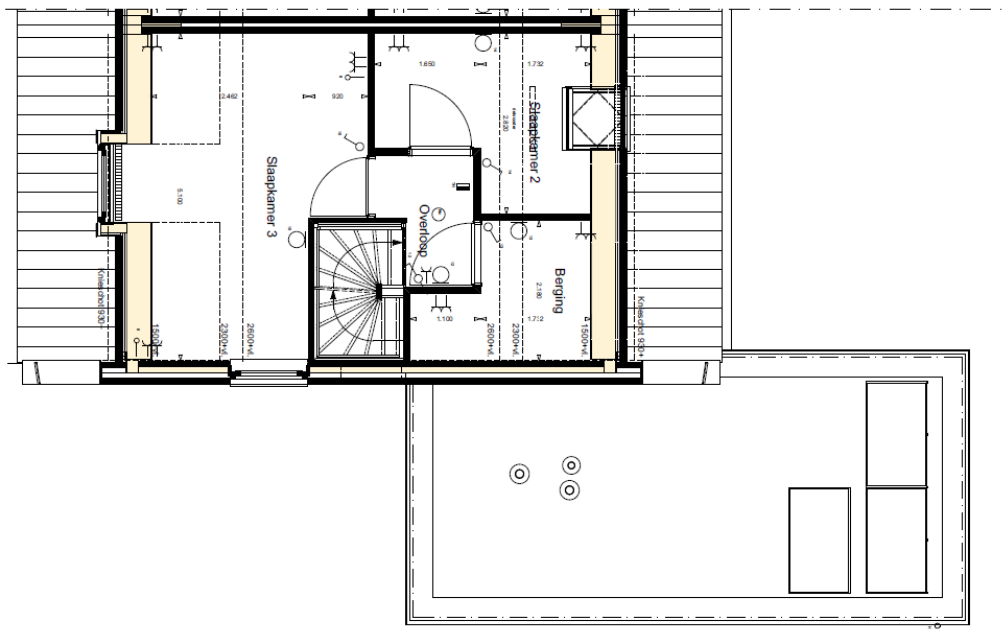
Deze verkaveling levert wel veel versnipperd rest groen op. In overleg met de gemeente De Marne zou overeen gekomen kunnen worden dat voor een zekere meerprijs, kopers een aan hun tuin aangesloten stuk gemeentegrond kunnen aankopen.

Voordeel van deze variant is dat kopers de mogelijkheid hebben de kavelgrootte zelf (mee) te bepalen en dat een grotere kavel ook meer mogelijkheden biedt om schuur annex hobbybijgebouw te plaatsen. Dit zou als optie aangeboden kunnen worden.

Afbeelding 11 toont de plattegrond van de levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woning. Het voordeel van deze plattegrond is dat het mogelijk is om volledig te wonen op de begane grond, doordat de slaapkamer en badkamer op de begane grond gesitueerd zijn.



Begane grond



Eerste verdieping

Afbeelding 11: Plattegronden levensloopgeschikte woningen.

Uit gesprekken met de Dorpsbelangenvereniging bleek dat bungalows op deze locatie niet erg waarschijnlijk werden geacht. De vraag was of het ook mogelijk zou zijn om de school te slopen en op die plek iets anders neer te zetten.

Als de school gesloopt wordt ontstaat er een lege locatie die aansluit bij een achterliggende kavel die ook in eigendom is van de gemeente. Om te voorkomen dat met de bouw van woningen op de huidige schoollocatie toekomstige ontwikkelingen op de achterliggende kavel onmogelijk worden gemaakt is een kaartbeeld gemaakt waarbij in drie fases, van ieder 8 woningen, woningbouw is ingetekend. Het aantal van 24 woningen strookt echter niet met de verwachte vraag in het dorp. Het aantal is voor deze locatie zou op basis van de vraag vanuit de markt ontwikkeld kunnen worden.



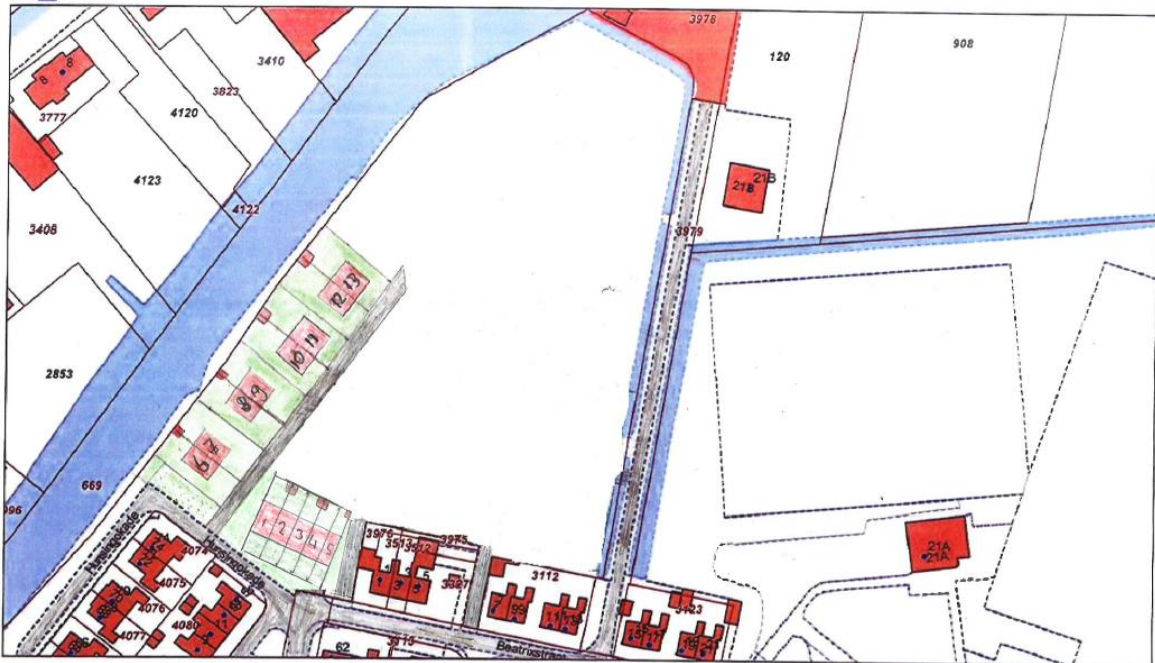
Afbeelding 13: Alternatief voor locatie Solte Campe, twee-onder-een-kap woningen.

Deze verkaveling leidt tot de aanleg van een middenstraat. Dit is nieuwe infrastructuur die moet worden aangelegd. Bij de start van ons onderzoek heeft de gemeente De Marne aangegeven uiterst terughoudend te willen zijn met de aanleg van dit soort infrastructuur aangezien de kosten die gemaakt moeten worden voor een relatief klein aantal woningen hoog zijn. Vanzelfsprekend is het ook mogelijk om uitsluitend op de huidige schoollocatie woningbouw te projecteren. Maar met zulk een verkaveling wordt toekomstig gebruik van de achterliggende kavel in hoge mate bemoeilijkt.

In de, uit drie fases bestaande, verkaveling zou in eerste instantie ruimte zijn voor 4 keer een ruime twee-onder-een-kap woning in het duurdere en luxere segment. De bebouwing zou qua beeld moeten aansluiten bij de reeds bestaande wijk, zie bovenstaande afbeelding 13.

Anderzijds biedt dit water, zeker wanneer na uitgevoerde werkzaamheden, het Waterschap de walkant zou aanpassen, ook mogelijkheden om woningen te bouwen voor bewoners met watergebonden bedrijvigheid. Wanneer het mogelijk wordt dichtbij de te bouwen woningen een schip aan te meren biedt deze locatie voor een heel andere, en misschien wel typisch Zoutkampse doelgroep, een unieke mogelijkheid tot wonen.

Om deze behoefte te faciliteren zou ook een verkaveling direct aan het water denkbaar zijn. Consequentie daarbij is wel dat er een nieuwe weg aangelegd dient te worden, zie onderstaande afbeelding 15.



Afbeelding 15: Locatie Beatrixstraat/De Garnaal. 5 rijwoningen en 8 twee-onder-een-kap woningen aan het water.

Conclusie

Op basis van het materiaal dat ons thans ter beschikking staat, komt Van Wijnen tot een aantal conclusies:

- Data van de NVM laat zien dat de woningmarkt in Zoutkamp aantrekt, er worden meer woningen verkocht en de prijzen nemen langzaam weer toe.
- Het onderzoek van KAW toont aan dat er onder ouderen vraag is naar gelijkvloers wonen en onder jongeren, door de lage hypotheekrente, de wens is om een woning te kopen in plaats van een woning te huren. Onder ouderen is de wens om te huren stabiel.
- Locatie 1, de kavel aan de S.H. Woldringhstraat is van de drie opties de enige inbreidingslocatie. Deze locatie voldoet aan alle criteria die de gemeente De Marne heeft opgesteld. Locatie 2 voldoet eveneens aan de criteria die de gemeente gesteld heeft mits er gekozen wordt voor transformatie van de school naar woningen. Locatie 3 is gelegen aan de rand van het dorp en kan niet gezien worden als een inbreidingslocatie, waardoor deze niet voldoet aan alle gestelde criteria.
- De beschikbare ruimte op de verschillende locaties is groter dan de ruimte die nodig is om het aantal woningen op te plaatsen. Op alle locaties dreigt een situatie van 'over-ruimte' te ontstaan. Hiermee zijn (beheer) kosten gemoeid die niet in het bouwplan zijn terug te verdienen. Separaat en optioneel meeverkopen buiten het bouwplan om zou hiervoor een oplossing zijn.
- In Zoutkamp is weinig ruimte voor experimenteren. Een vergissing komt je duur te staan want een woning bouwen die niet bij de doelgroep of bij de bestaande vraag past wordt door de markt niet opgenomen. Bovendien toont de initiatiefnemer daarmee aan dat hij "Zoutkamp niet begrijpt". En zo wil geen enkele initiatiefnemer bekend staan.
- De historische verkoopprijzen in combinatie met de grondprijzen in relatie tot de sterk oplopende bouwkosten maken het bouwen van goede energieneutrale woningen in Zoutkamp erg moeilijk, daarnaast zijn de aantallen te bouwen woningen gering. Daarmee zijn de kosten per woning hoger dan wanneer er in grote aantallen gebouwd kan worden. Als het mogelijk is allianties te smeden om op die manier het bouwvolume te vergroten heeft dat voor alle partijen een gunstige invloed op de bouw prijs. De woningcorporatie is hiervoor de meest logische partner, de woningcorporatie voert momenteel verkennende gesprekken met aannemers voor de ontwikkeling van woningen aan de S.H. Woldringhstraat.
- De aantallen te bouwen woningen is gering. Daarmee zijn de kosten per woning hoger dan wanneer er in grote aantallen gebouwd kan worden. Als het mogelijk is allianties te smeden om op die manier het bouwvolume te vergroten heeft dat voor alle partijen een gunstige invloed op de bouw prijs. De woningcorporatie is hiervoor de meest logische partner.