

Bijlage 1: Onderbouwing woonsegmenten en aantallen Bosk fase 2 Feanwâlden

Woningbouwafspraken

De gemeente Dantumadiel heeft samen met de gemeenten Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel een woningbouwafpraak tot en met 2025. Deze afspraak geldt als experiment. Het experiment heeft als benaming “balans op de woningmarkt”.

In het experiment wordt de bandbreedte, dus aantallen, losgelaten. De regie en verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. De gemeente is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten, waarbij de Provincie niet actief stuurt.

Wel moet er sprake zijn van een goede verhouding c.q. balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering met als richtlijn 50%-50%.

Plan Bosk fase 2 Centrale As afspraken en balans op de woningmarkt

Het plan ligt in het verlengde van het eerder ontwikkelde plan (het noordelijke deel) met 35 woningen. Deze 35 woningen zijn ontwikkeld in verband met de Centrale As afspraken, waarbij woningen buiten de stedelijke contour mochten worden ontwikkeld. Ook het vervolg hierop (fase 2) behoort bij deze afspraken.

Overigens wordt in de totale programmering de 50% verhouding binnen- versus buitenstedelijk niet verstoord en is er nog altijd sprake van een balans op de woningmarkt, temeer er ook binnenstedelijk wordt ontwikkeld in Feanwâlden, met name door particuliere ontwikkelaars.

Gemeentelijke programmering

Om ervoor te zorgen dat initiatieven aansluiten bij de behoefte en de ambities van de gemeente wordt gewerkt met een afwegingskader. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals langer zelfstandig wonen, verduurzamen of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed).

Daarnaast wordt om het woonaanbod en de behoefte daaraan te monitoren gewerkt met een woningmarktmonitor (versie 19 mei 2022). Hiermee wordt de behoefte aan woningen en segmenten daarin aangeduid en bepaald (binnen bepaalde onzekerheidsgrenzen). De monitor wordt gebruikt door de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen en is in samenwerking met de Provincie Fryslân ontwikkeld.

Positie Feanwâlden

Feanwâlden is een basisdorp met een aantal dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen, maar is voor sommige voorzieningen aangewezen op bijvoorbeeld Damwâld. De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen, zoals dat in de woningmarkt monitor is aangegeven. Het zwaartepunt moet liggen op de koop en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Gegevens monitor

De woningmarktmonitor geeft geen beeld van een absolute vraag naar aantallen woningen. De monitor is er op gericht vooral de vraag naar diverse woonsegmenten in beeld te brengen, met daarbij het accent wat in een bepaald toegevoegd kan worden.

De vraag naar koopwoningen in Feanwâlden is divers. *Naar alle woningtypen is vraag, zoals patio woningen, rijwoningen en tweekappers.* Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

Op basis van de gegevens van de monitor is er ook behoefte aan sociale huurappartementen en grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Bestaande patio's / bungalows zijn sterk verouderd. Er is dus vooral behoefte aan meer kwaliteit.

Er zijn nauwelijks harde plannen, terwijl er wel veel vraag is. Daarom wordt gewerkt om de zachte plannen te versnellen, liefst in een mix van types.

Er is dus veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Feanwâlden heeft goede voorzieningen is goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.

Het Programma voor De Bosk Fase 2

Het plan voor fase 2 bevat een mix van diverse woonsegmenten. Hiermee wordt aangesloten op de vraag zoals gemeten in de woningmarkt monitor.

Daarnaast beschikt de gemeente ook over een lijst van belangstellenden (circa 30) waarbij vooral vraag is naar vrijstaande kavels en 2 onder 1 kap. De vraag komt voor meer dan de helft vooral uit Feanwâlden zelf, met daarnaast vraag uit de nabije regio. De vraag uit Feanwâlden komt vanuit diverse plekken vanuit het dorp, waarbij de belangstellenden vooral een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

In het oostelijk gedeelte van de uitbreiding is ruimte voor 11 vrijstaande kavels. In het westelijke gedeelte is ruimte voor 20 woningen met een variatie in vrijstaand, 2 onder 1 kap en geschakelde starterswoningen. Met deze invulling aan de westelijke kant wordt invulling gegeven om de vraag naar meerdere woonsegmenten aan te bieden.

Het programma is ruimer dan in eerste instantie voorzien. Inmiddels is er namelijk, vergeleken met een aantal jaren geleden, meer druk op de woningmarkt, waarbij ook de vraag in deze regio is toegenomen, mede door belangstellenden vanuit de Randstad voor woningen in Fryslân. Daarnaast ligt er een opdracht vanuit het Rijk om de woningproductie op te voeren (Prestatieafspraken Rijk-Provincies). Hierbij dient ook het aanbod in de diverse segmenten te worden verruimd.

Gegevens inloopavond voor belangstellenden en het dorp

Op 26 september is deze avond georganiseerd, met een groot aantal belangstellenden.

De behoefte is gemeten aan de hand van een formulier dan kon worden ingevuld.

De vragen waren:

- Bent u geïnteresseerd in een kavel in Bosk Fase 2?
Ja / nee
- In wat voor type woning bent u geïnteresseerd?
Huur/Koop
En welk type?
Vrije kavel/2 onder 1 kap/rijwoning/patio/anders nl.
- In welke kavel grootte (in m2) ben u geïnteresseerd?
- Wat voor woning laat u achter en in welke plaats.

Dit heeft het voldoende resultaat opgeleverd:

- 42 concreet geïnteresseerden, 33 uit Feanwâlden zelf, en 10 uit omliggende dorpen of verder weg;
- Van deze 42 zijn er 4 geïnteresseerd in huur. De rest is geïnteresseerd in een koopwoning;
 - 18 zijn alleen geïnteresseerd in een vrije kavel;
 - 14 zijn geïnteresseerd in een vrije kavel óf 2¹-kap;
 - 6 zijn geïnteresseerd in 2¹-kap of rijwoningen;
 - 4 zijn geïnteresseerd in een vrij kavel, 2¹ kap of patio (meerdere types opgegeven);
 - Gewenste kavelgroottes vallen globaal in de volgende range onder te verdelen:
250-400: 3 maal

400-600: 11 maal

>600: 12 maal

- 10 geïnteresseerden laten een huurwoning achter
- 25 geïnteresseerden laten een koopwoning achter, waarvan
 - 7 maal een 2¹-kapwoning
 - 2 maal een rijwoning
 - 12 maal een vrijstaande woning
 - 4 maal niet opgegeven

De belangstelling is verdeeld tussen 50% vrije kavels en 50% 2¹-kap en rijwoningen.

Dit gaf ons het beeld dat het ontwerp stedenbouwkundig plan zeer goed aansluit op de getoonde behoefte.

Conclusie

Gelet op de toegenomen woningbouw behoefte algemeen en in de gemeente Dantumadiel, afspraken met Rijk en de Provincie naar voldoende woningbouw productie in alle segmenten en specifiek de vraag in Feanwâlden naar woningen ook in diverse segmenten en tevens gezien de getoonde belangstelling naar aanleiding van de inloopavond, past het voornemen van de realisatie van 31 woningen goed binnen de vastgestelde kaders en woningbouwafspraken.