



4 november 2020, Triemen

Onderwerp: Nijewei 89 te Harkema; marktonderzoek herontwikkeling naar wonen

Geachte heer

Op 2 september jl. ben ik bij u geweest op uw bedrijf om de mogelijkheden te bespreken voor herontwikkeling. U gaf toen te kennen dat u hierover in gesprek bent met de gemeente en dat de gemeente graag wil weten of er wel behoefte is naar hetgeen u wilt ontwikkelen.

In deze brief zal ik benoemen hoe ik de huidige situatie en een gewenste situatie analyseer.

Huidige agrarische gebouwen

Op de Nijewei 89 is een object gesitueerd wat door de bril van een agrarische makelaar niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen. Ik zal u een aantal aspecten schetsen;

-het object is technisch verouderd, er zal geïnvesteerd moeten worden in nieuwe stalsystemen. Met interne ammoniak saldering zijn er mogelijkheden om hier uit te breiden, echter is het economisch niet haalbaar voor de huidige ondernemer. Een eventuele nieuwe eigenaar zou wellicht wel bereid zijn om deze investeringen te doen.

-als er gesproken wordt over de courantheid van het object, dan is de ontsluiting langs de woningen aan de Nijewei een kritisch punt. Het is zowel voor de bewoners aan de Nijewei niet wenselijk dat een intensieve veehouderij overlast veroorzaakt door vrachtverkeer maar ook voor een agrarische koper is de situatie niet gewenst omdat deze leidt tot overlast en de ontsluiting voor hedendaags bedrijfsverkeer niet ideaal is.

-De gebouwen zijn somber en er is sprake van asbest. De situatie laat zich omschrijven als "hokkerig". Een agrarische ondernemer zou in de huidige tijd graag willen werken in een omgeving met een modern uiterlijk. De huidige locatie is daarom niet geschikt voor een hedendaags agrarisch bedrijf.

Bovenstaande leidt tot de vraag; wat zou een wenselijke invulling zijn voor de locatie Nijewei 89 te Harkema.

Geredeneerd vanuit de probleemstelling denk ik dat het wenselijk is dat de omgeving wordt opgefrist met erven die passen in de omgeving.

Verder is het wenselijk dat de nieuwe situatie niet leidt tot veel verkeersbewegingen.

Om de probleemstelling te kunnen oplossen, is pecunia veelal de bottleneck. Om deze casus economisch te doen slagen is het van belang dat er voldoende geld beschikbaar komt om het asbest te saneren, de gebouwen te slopen en de ondernemer zijn onderneming te laten staken.

Geredeneerd vanuit de markt is er behoefte aan wonen in het landelijk gebied. Veel particulieren zouden graag vrij willen wonen. Met vrij wordt bedoeld dat men het uitzicht heeft op de landerijen. Deze wens zou echter ook in vervulling kunnen gaan door een woning te kopen aan de rand van een dorp of op een locatie in het landelijk gebied. Echter er is ook behoefte aan woningen met een groot erf tot 5.000m² en zelfs ruimer.

Het is opvallend dat bij het aanbieden van objecten met meer dan 10.000m² de extra oppervlakte niet perse gezien wordt als een unique selling point. Je zou daarom de conclusie kunnen trekken dat een kavelgrootte van ongeveer 1 ha. grote meerwaarde biedt.

Op Funda zijn het afgelopen jaar, gerekend vanaf d.d. 4 november 2020, van de 37 aangeboden objecten, 2 objecten aangeboden met een perceel oppervlakte van meer dan 5.000m². Het object aan de Wobkeloane 12 met 6.890 m² was direct verkocht. Het het perceel aan de Betonwei 10 met 20.635 m² is ook verkocht. 80% van de aangeboden objecten hebben een perceelsoppervlakte <800m².

Verder bereikt mij geregeld de vraag, omdat ik als agrarisch makelaar actief ben in het landelijk gebied, dat men opzoek is naar een woning ten behoeve van een specifiek gebruik, bijvoorbeeld:

- gebruik ten behoeve van bewoning waarbij ook één of twee sportpaarden gestald kunnen worden, alsmede beweid kunnen worden. Tevens dient er ruimte te zijn voor een buitenbak.
- bewoning waarbij ook ca 10-20 schapen gehouden kunnen worden. Om de schapen te kunnen weiden is ca 2 ha benodigd.
- permanent wonen in een natuurlijke omgeving en om tot rust te komen. Daarbij de mogelijkheid om ruimte te creëren voor natuurlijke vogels en bomen. En de mogelijkheid om eigen groente en fruit te verbouwen.
- wonen met daarbij een kleinschalige camping aan huis.

Ik heb op dit moment al een aantal gegadigden beschikbaar die bovenstaande wens in vervulling willen laten gaan echter zijn er geen objecten beschikbaar.

Voor de Nijewei 89 is het wenselijk om twee nieuwe ruime kavels van rond de 1.800 m² beschikbaar te stellen. Gelet op de door mij geschetste trend is dat een zeer courante maat omdat er behoefte is aan vrij gelegen kavels met een ruime oppervlakte maat. Gelet op de specifieke behoefte van enkele gegadigden is er de behoefte om de 1.800m² aan te vullen met ca. 5.000 -10.000m² agrarische grond.

Beschrijving van het type koper:

De koper heeft een bovenmodaal inkomen. Met name voor de aanschaf van het object zijn ruime financiële middelen benodigd. Door de omvang, zijn de kavels duurder dan een kleinere kavel. Tevens is er sprake van nieuwbouw waarbij het gebouw moet voldoen aan de eisen van deze tijd. De aanschaf van de kavel alsmede het nieuwe gebouw hebben een hoge financiële behoefte. Het bezitten van een grote

kavel kost in sommige gevallen ook meer geld dan het bezitten van een kleine kavel, maar dit is afhankelijk van het aankoopdoel. Er zijn een aantal voorbeelden genoemd.

Over het algemeen zullen de objecten die op de Nijewei 89 gerealiseerd zullen worden, passen bij mensen 45-55 jaar oud. Binnen deze doelgroep is de wens om bepaalde woonwensen gerealiseerd te krijgen en om hier nog een lange tijd profijt van te hebben. Over het algemeen hebben jongere mensen hun aandacht gericht op het gezin en hebben niet de financiële middelen om deze stap te maken. Ook zouden de objecten over het algemeen geschikt kunnen zijn voor 55'plus' echter blijkt uit mijn ervaring dat zij liever kleiner gaan wonen.

Effecten van nieuwe woningen

Doordat er nieuwe woningen worden gerealiseerd zullen er ook reeds bestaande woningen beschikbaar komen. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de kopers van de woningen aan de Nijewei 89 hun eigen woningen verkopen aan andere woningzoekenden. Dit is een positief effect op de doorstroming van de woningmarkt.

Wat ook opvalt is dat een aantal van mijn gegadigden graag een woning wil bouwen met innovatieve bouwsystemen die energiezuinig zijn. Dit ten overvloede want er is hier sprake van nieuwbouw en daardoor is energiezuinig bouwen in de tegenwoordige tijd al een vereiste.

Het is momenteel ook toepasselijk om bewoning toe te passen in andere woonvormen; denk aan "Peinder Mieden", tiny-houses, landgoederen of leefgemeenschappen.

Door herontwikkeling van Nijewei 89 wordt invulling gegeven aan; landelijke woonkavels die in binnenstedelijk gebied niet gevonden kunnen worden. Hierdoor wordt ingespeeld op een reële hedendaagse vraag die weliswaar niet zo vernieuwend is maar hier toegepast kan worden ter vervanging van een intensieve veehouderij op deze locatie.

Ik hoop u op deze wijze een indruk te hebben gegeven van de (on-)mogelijkheden van uw object en hoe de hedendaagse markt zich verhoudt tot wat u nu hebt en wat er mogelijk is met uw object.