



Woningmarktonderzoek

Resultaat 17 november



De vraag



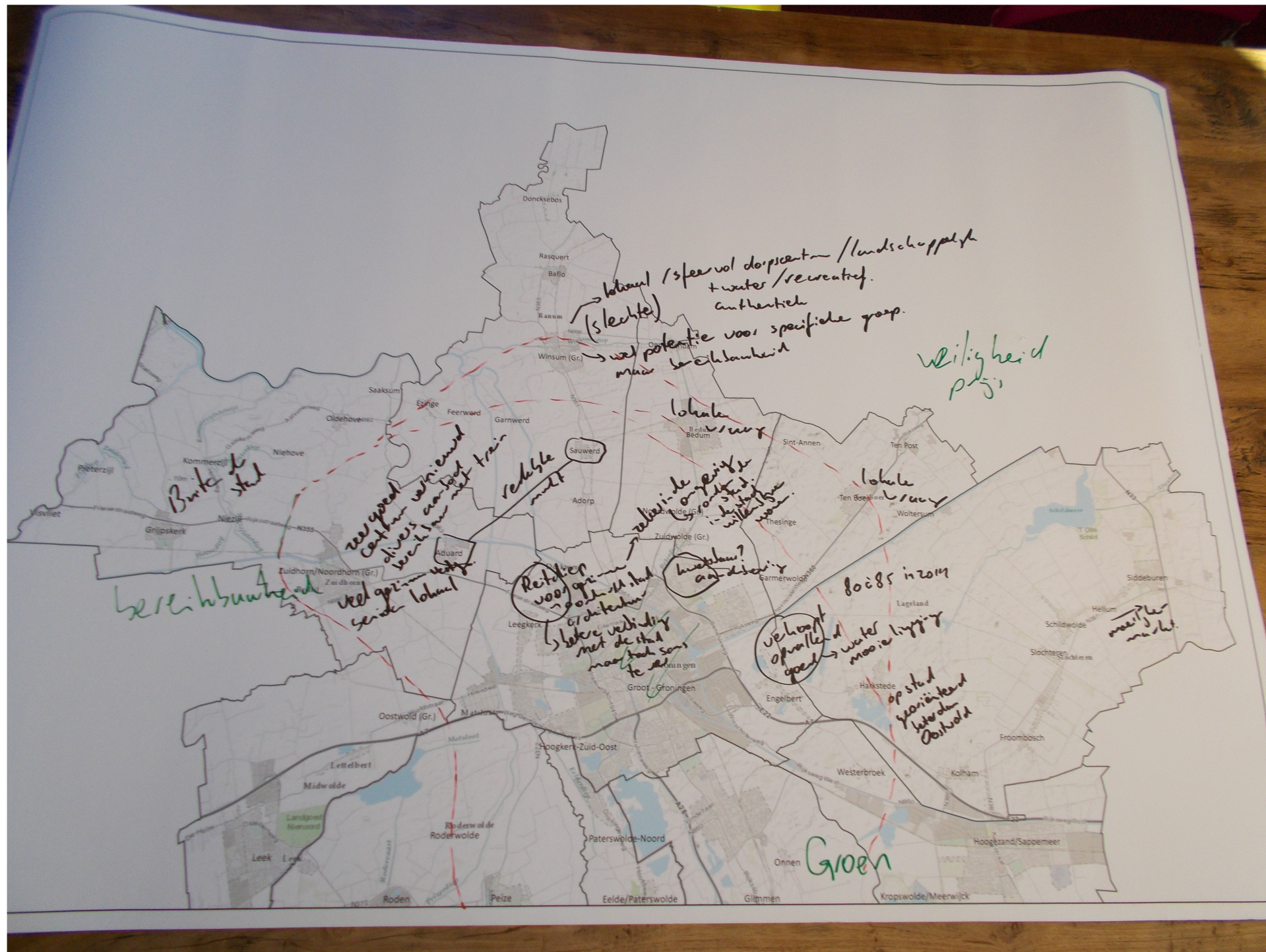
Actueel beeld van de woningbehoefte in 2015, 2020 en 2025:

- Wat is de aard en omvang van de vraag?
- Wat is het effect van de vraag op de ontwikkeling van woonmilieus?
- Sluit het aanbod in de bestaande voorraad en beoogde nieuwbouw voldoende aan bij de toekomstige vraag?
- Of moet worden geanticipeerd op een andere vraag?

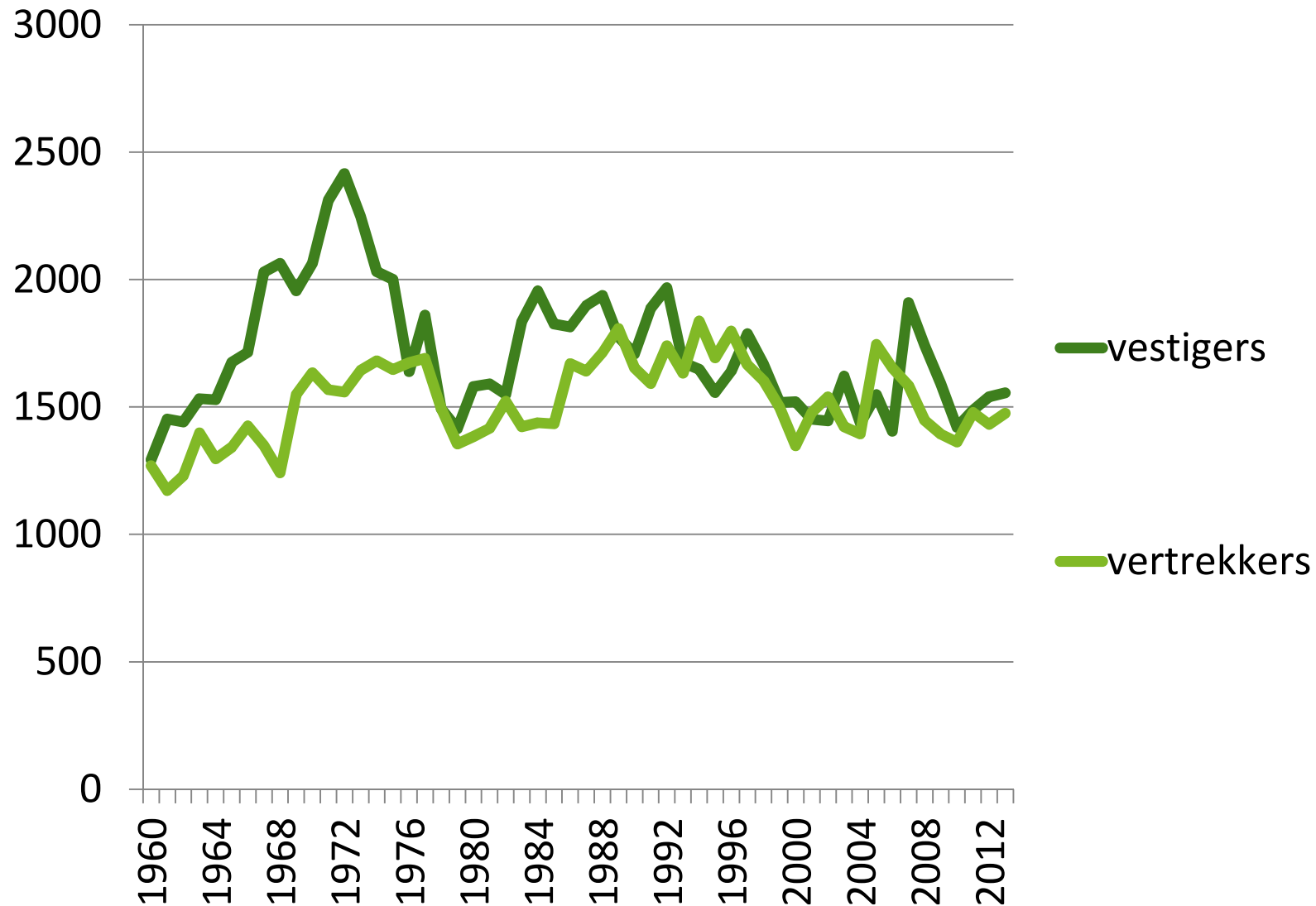
Wat gedaan?



- Gegevens op buurniveau verzameld
- CBS-microdata: alle verhuizingen sinds 2006
- Demografische prognoses toekomst (scenario's)
- Marktpanelen (3x)
- Analyse vraagverschuiving
- Lokale verdieping naar de kernen Tynaarlo



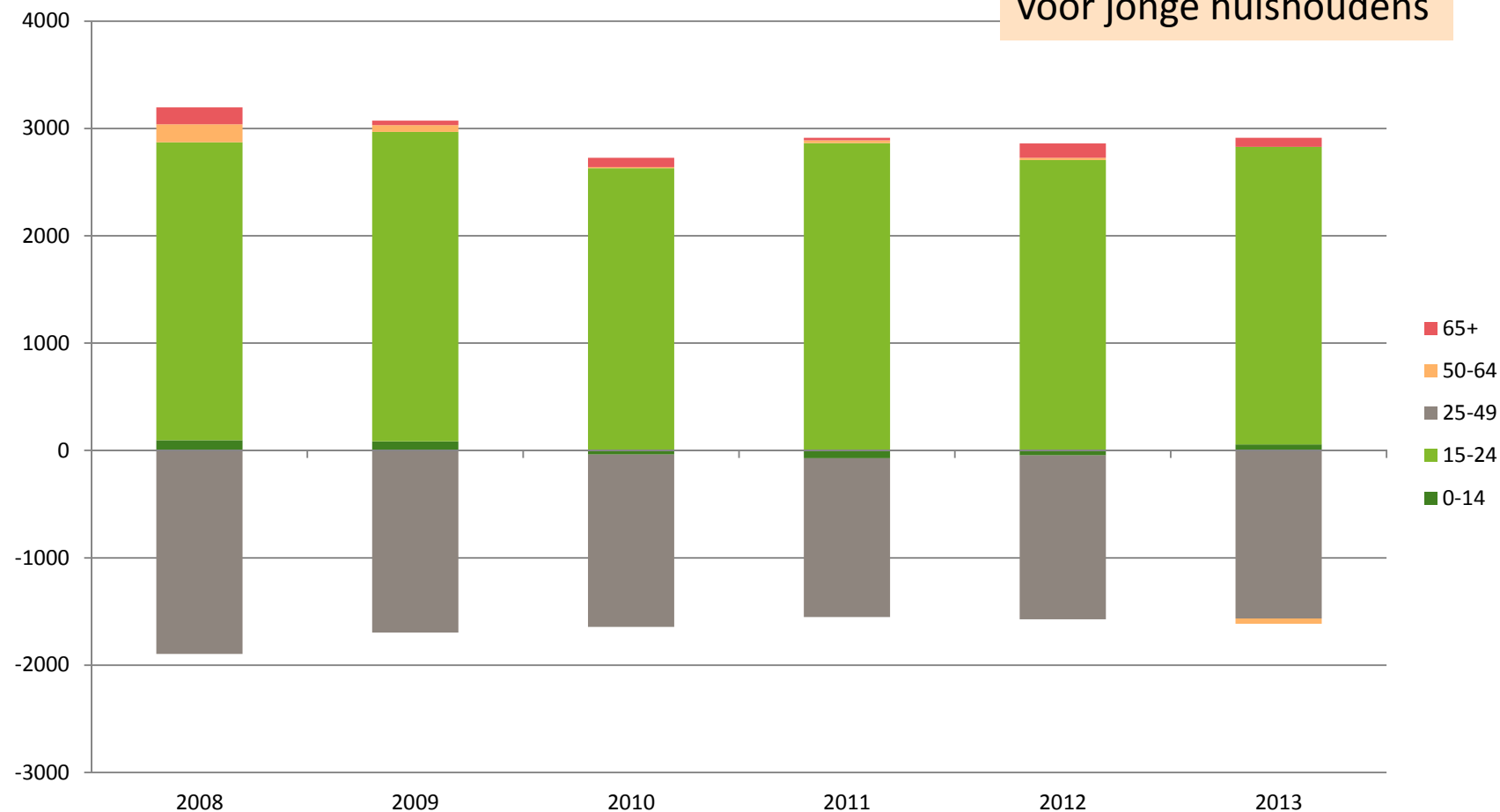
Historische trends



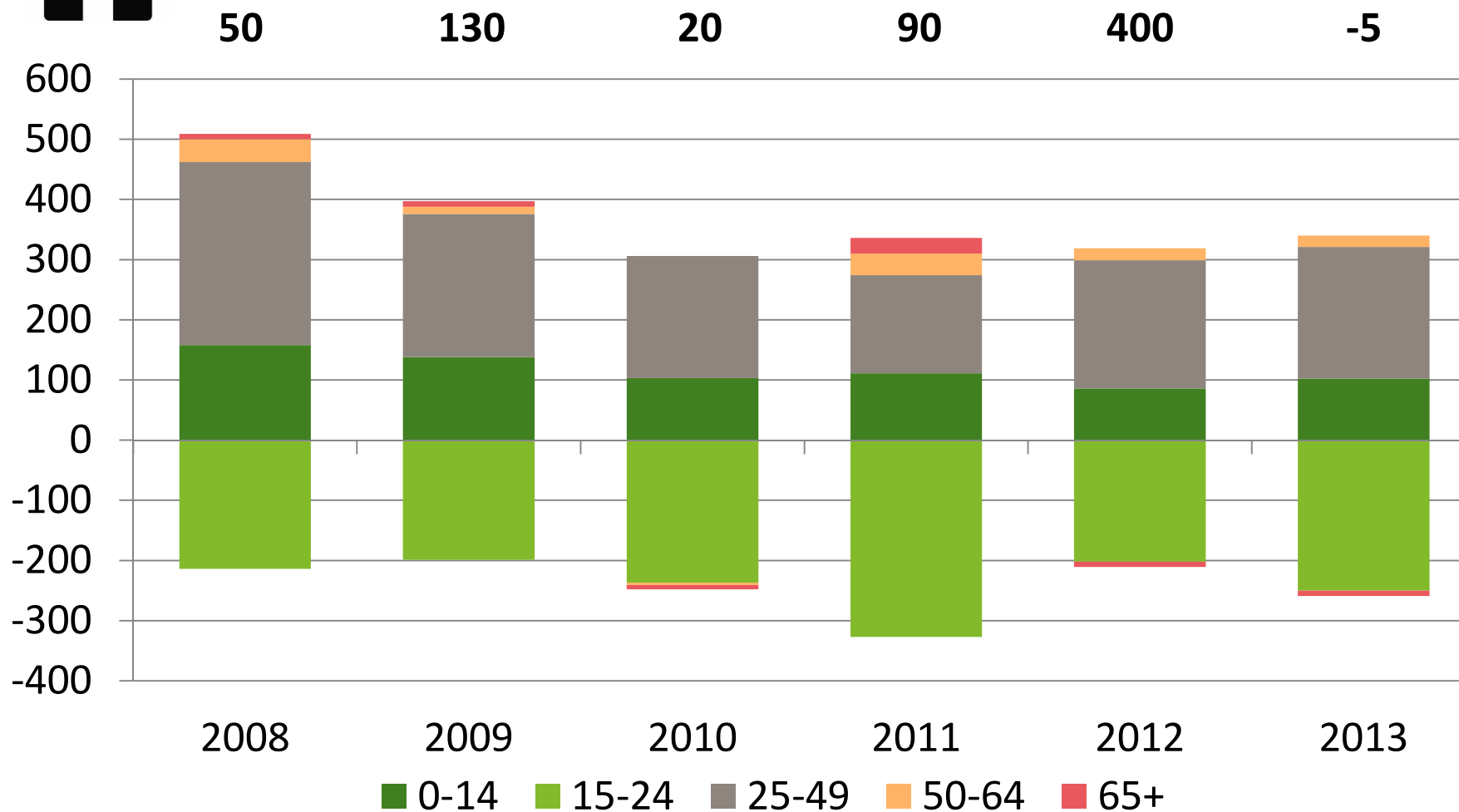
Wie komen er in de regio en vertrekken uit de regio?



Groningen magneet voor jonge huishoudens



Groei Tynaarlo

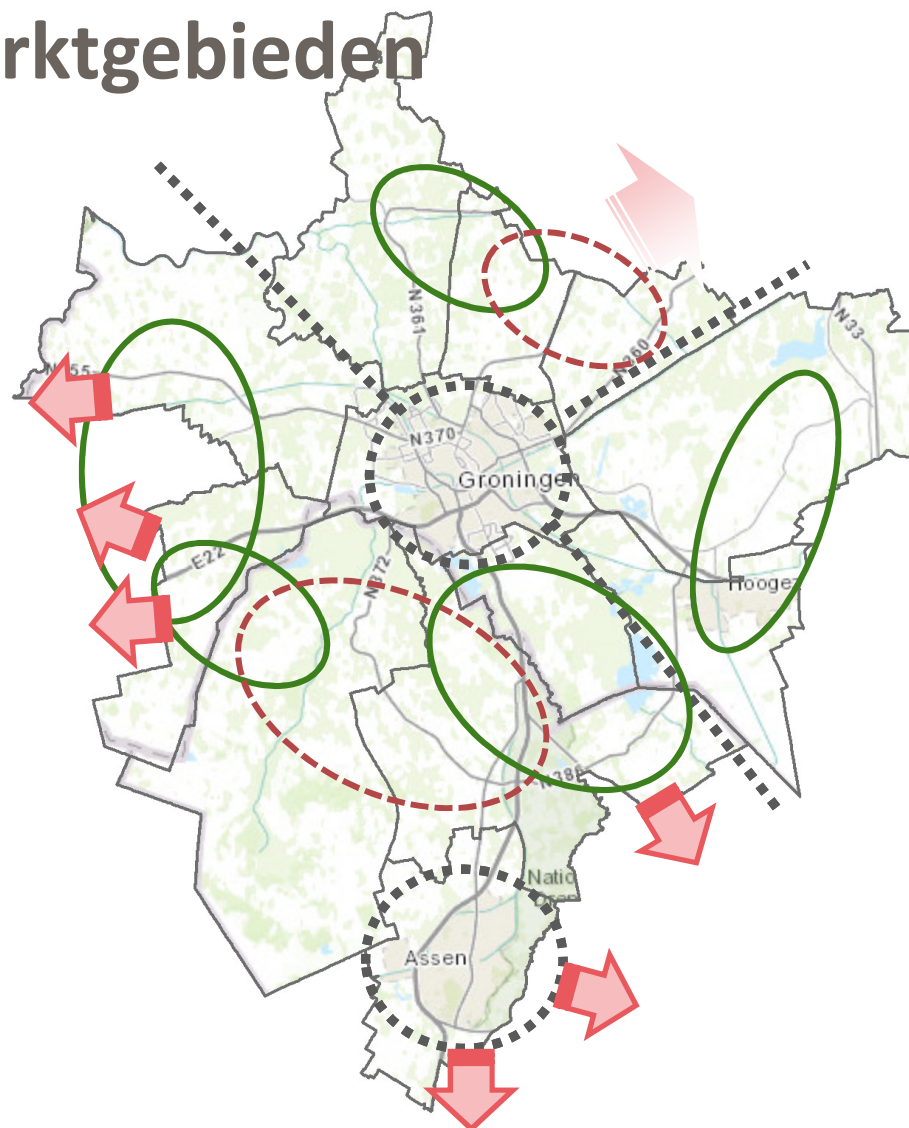


Samenhangende woningmarktgebieden



Top 5 Tynaarlo:

1. Groningen
2. Assen
3. Haren
4. Aa en Hunze
5. Noorderveld



Toekomst voorspellen?



Drie prognoses



- Trend
 - Minimum
 - Maximum
- Verstedelijking
- Verandering van tijdperk

Toelichting op de scenario's



Trendscenario

Trendmatige groei
Evenwichtige spreiding
Meer ontgroening en
vergrijzing
Evenwichtige
behoefteontwikkeling

Verstedelijkingsscenario

Extra groei voor de regio
Concentratie rond steden
Geen ontgroening

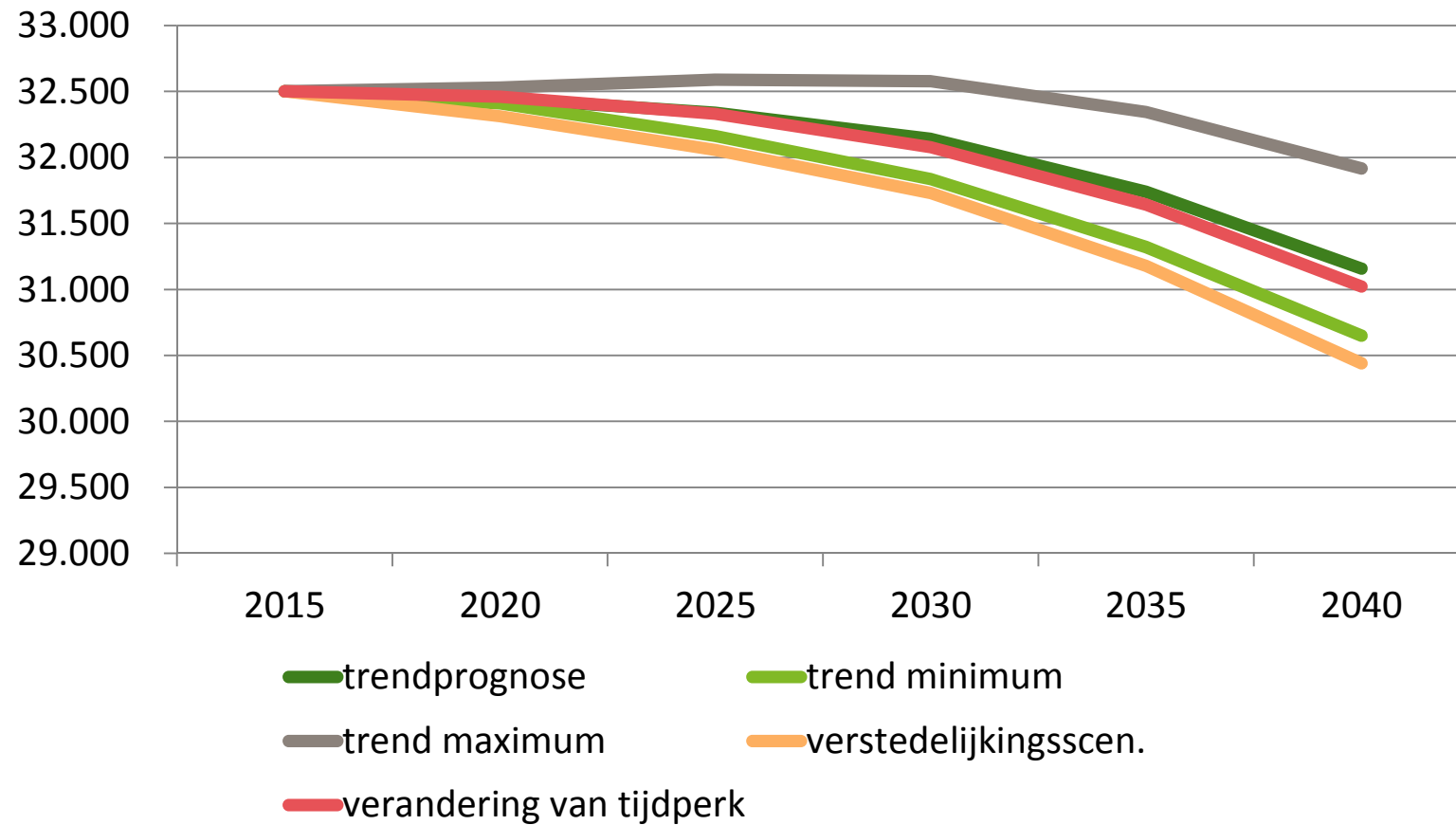
Verandering van tijdperk-scenario

Lage groei in deelgebieden
Sterke profilering Groningen
Groei afhankelijk van
vasthouden starters en
senioren

Gemeenschappelijk:

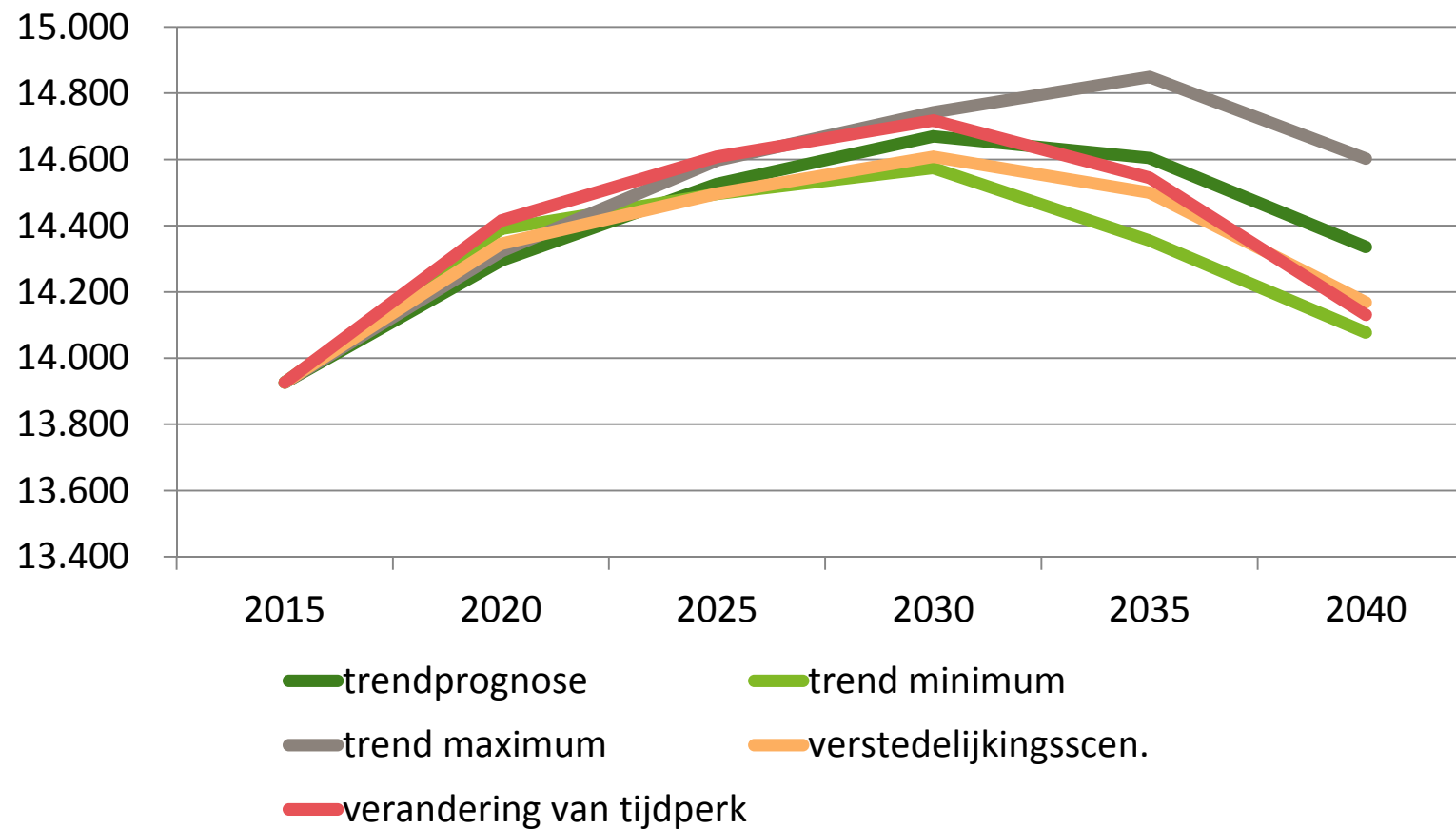
Groei-scenario's
Stijgend welvaartsniveau
Vergrijzing en ontgroening

Bevolkingsontwikkeling

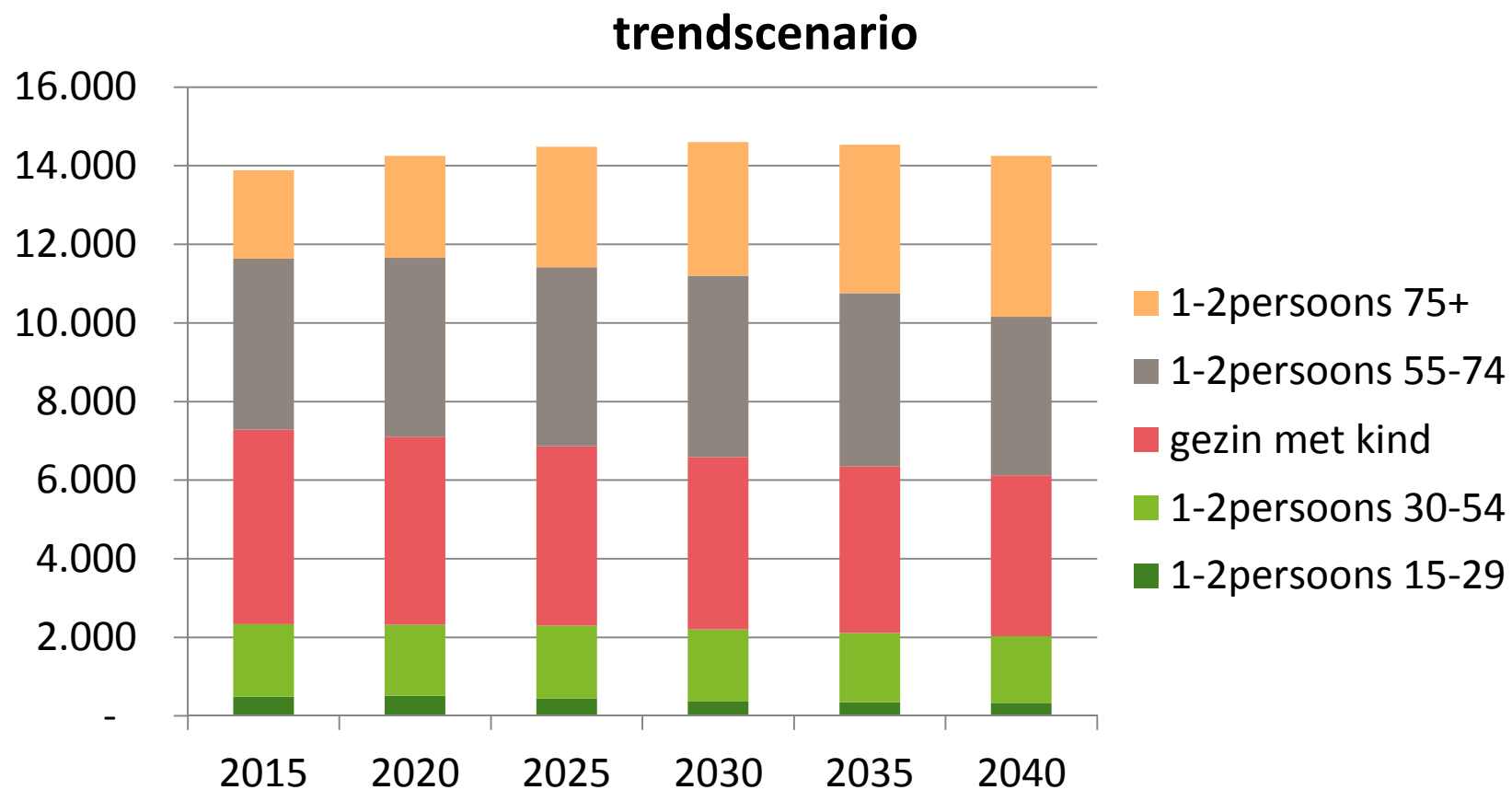


Huishoudensontwikkeling

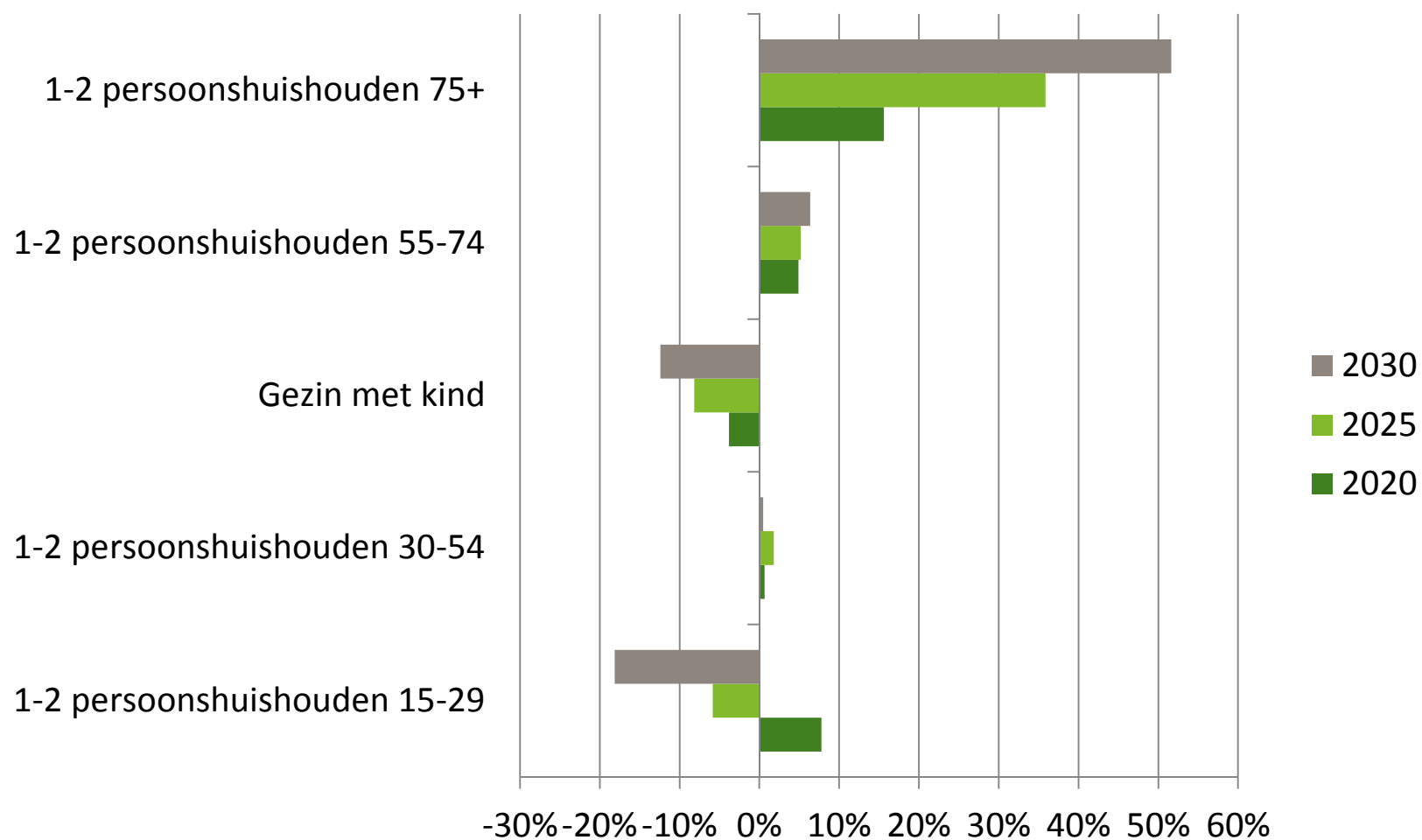
	2015-2020	2020-2025
Trend minimum	70	20
Trend gemiddeld	80	50
Trend maximum	90	60
Verstedelijking	80	30
Verandering tijdperk	100	40



Huishoudensontwikkeling samenstelling



Huishoudensontwikkeling samenstelling t.o.v. 2015

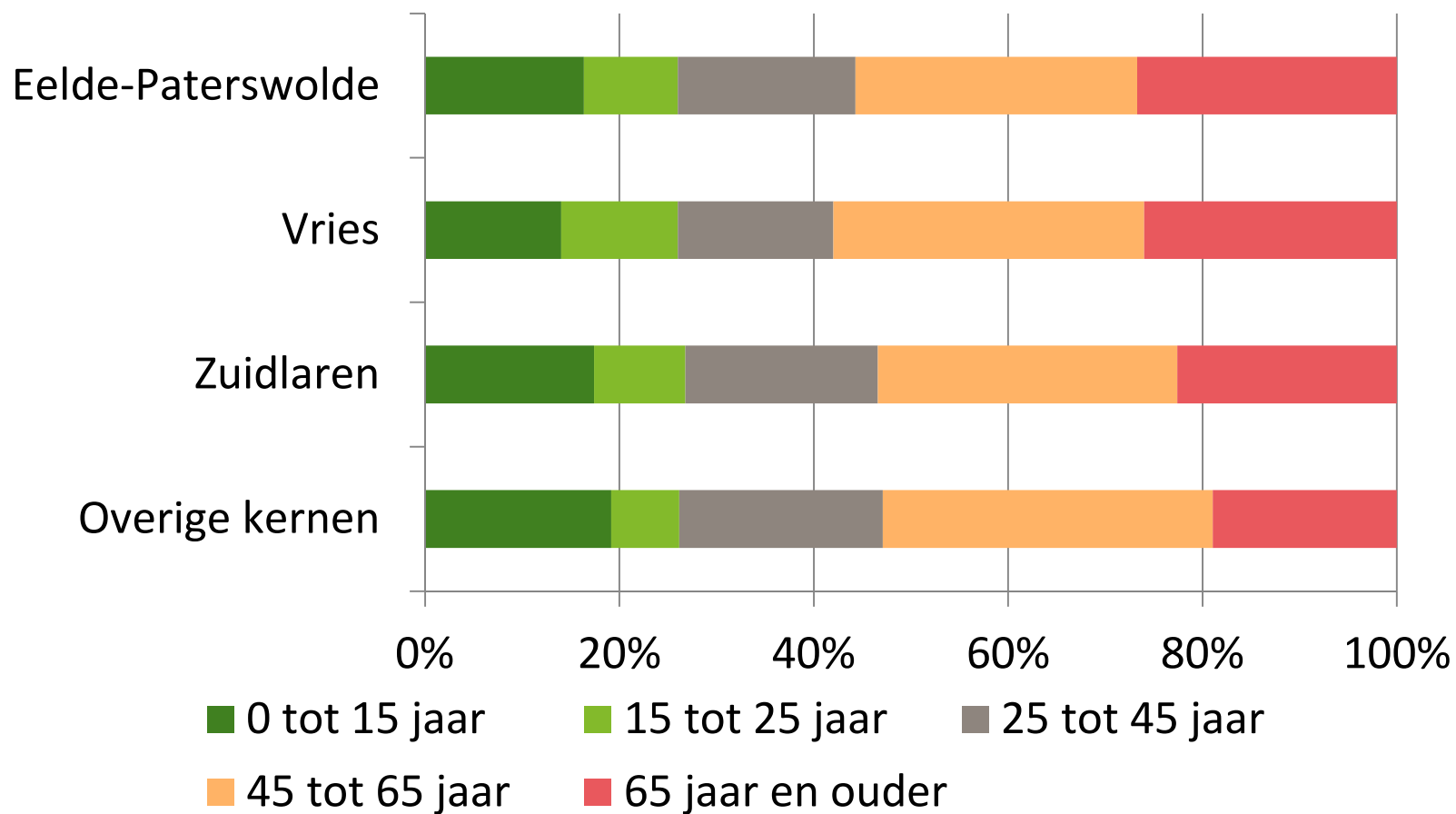


Huishoudensgroei per kern



	2015-2020	2020-2025	2025-2030	<i>2015-2020</i>
Eelde- Paterswolde	+140	+110	+100	+3%
Vries	+80	+60	+50	+5%
Zuidlaren	+90	+50	-10	+2%
Overige kernen	+140	+20	-80	+4%

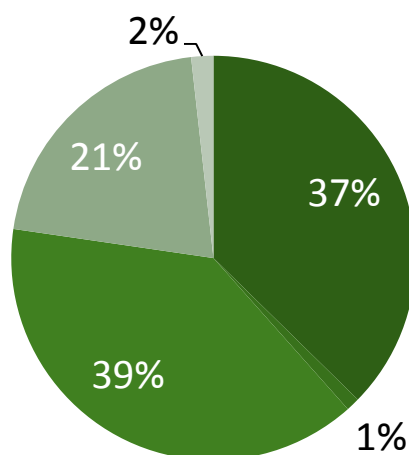
Samenstelling bevolking per kern



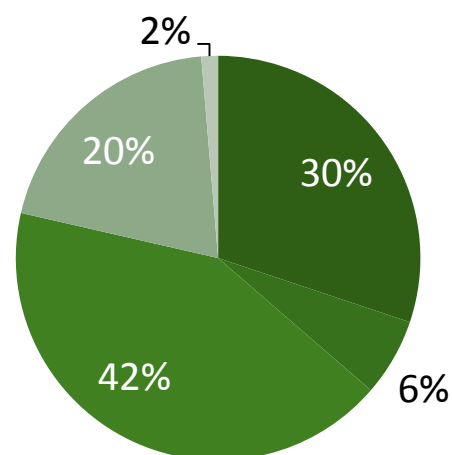
Verhuizingen vanuit de kernen (vertrek)



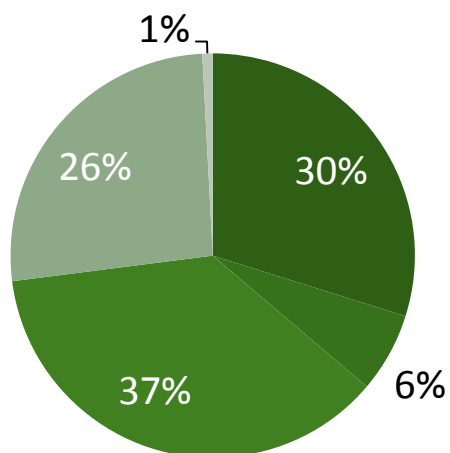
Eelde-Paterswolde



Vries

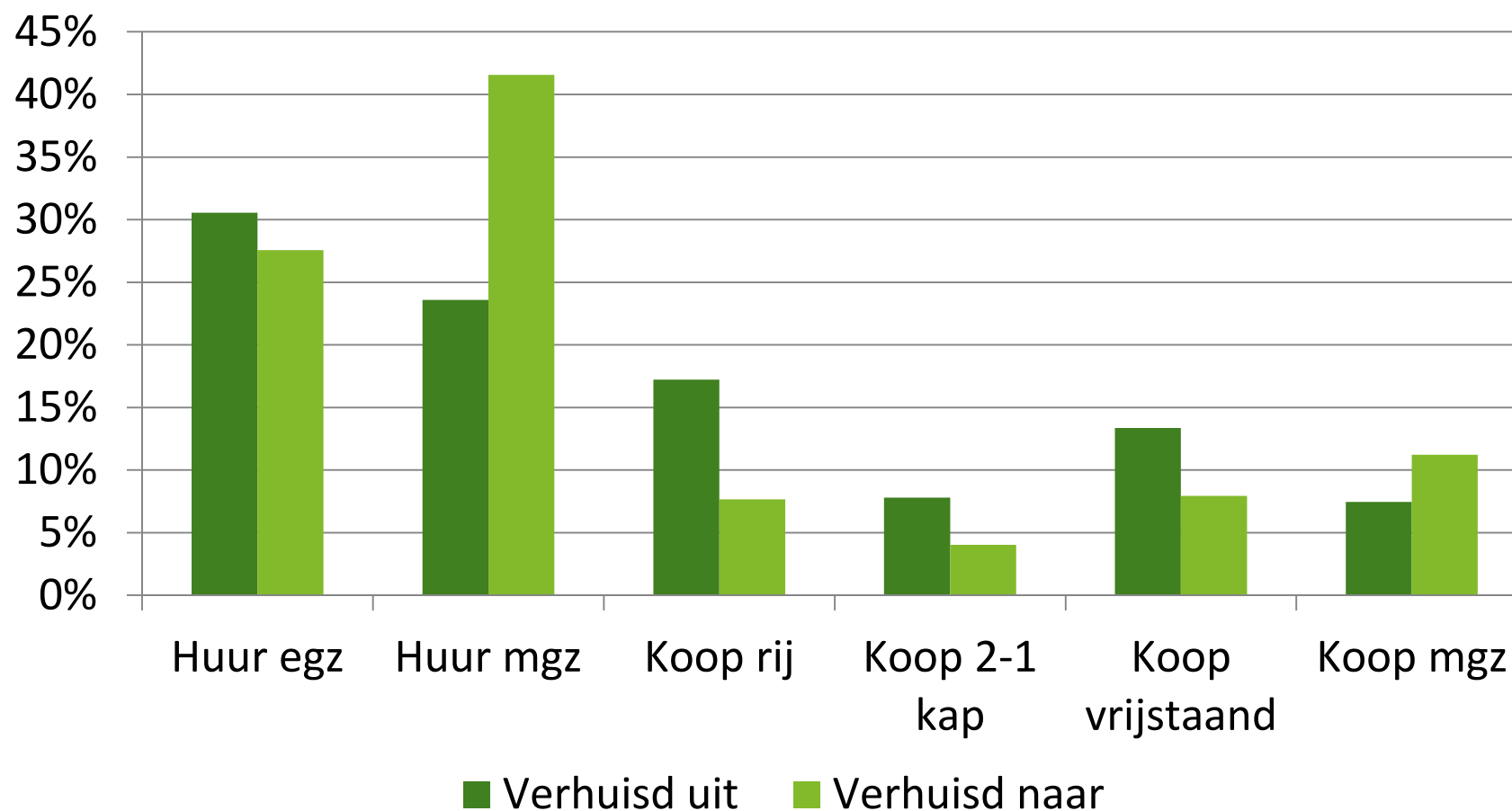


Zuidlaren

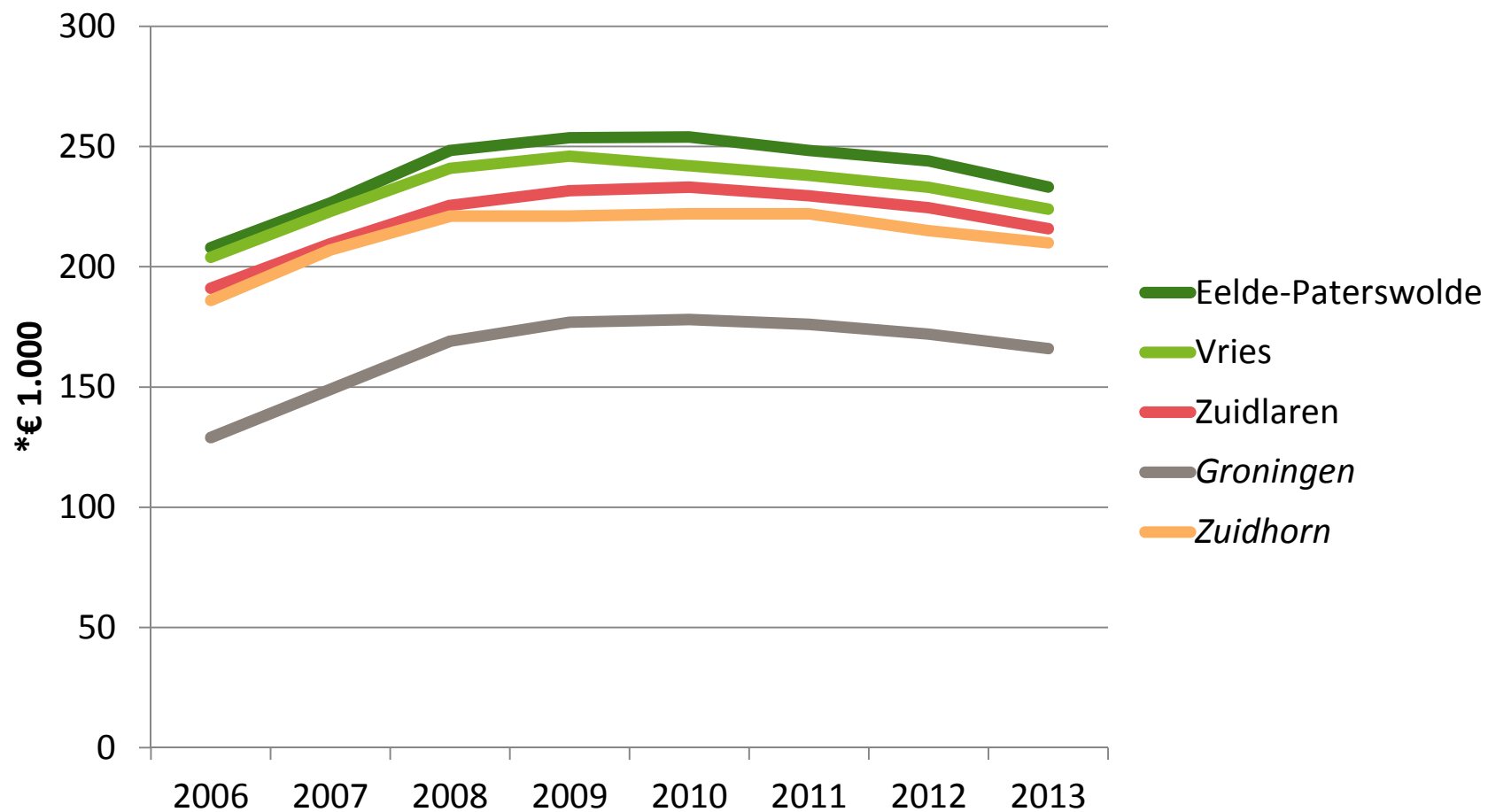


- Binnen kern
- Binnen gemeente
- Overige gemeente binnen RGA*
- Gemeente buiten RGA
- Onbekend

Ouderen en verhuizingen (55+)



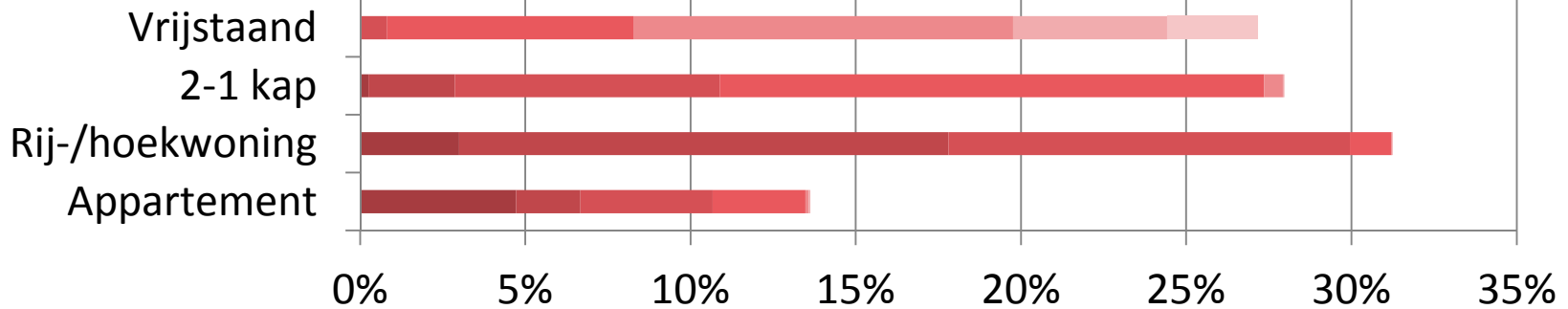
Woningprijzen per kern



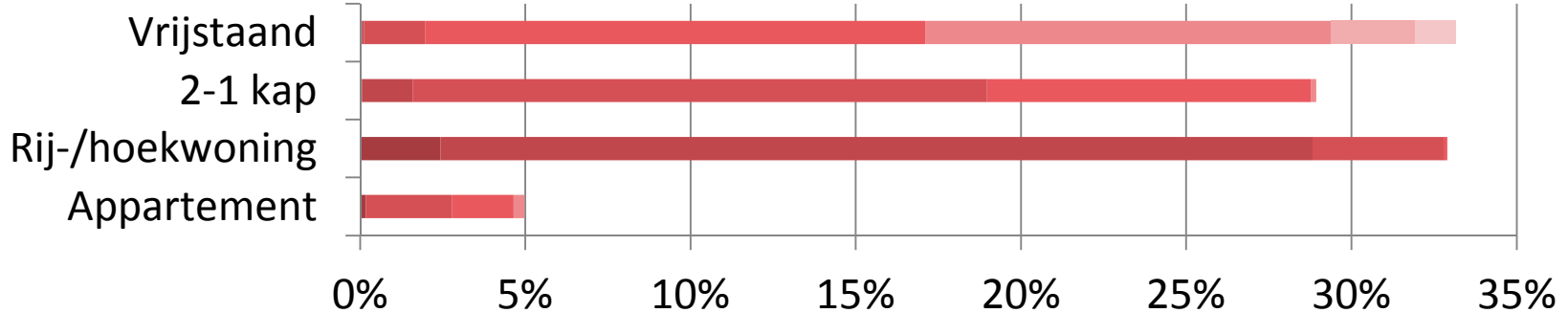
Samenstelling koopsector



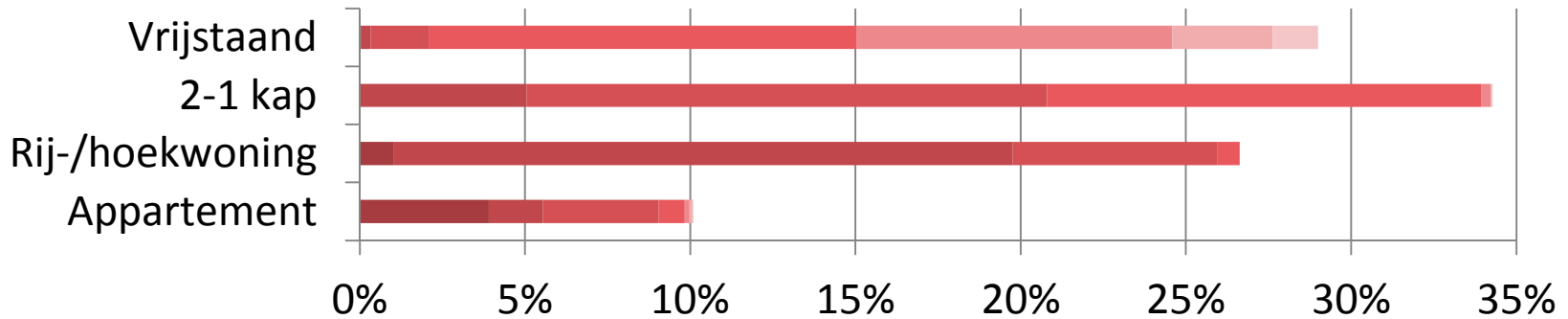
**Eelde-
Paterswolde**



Vries



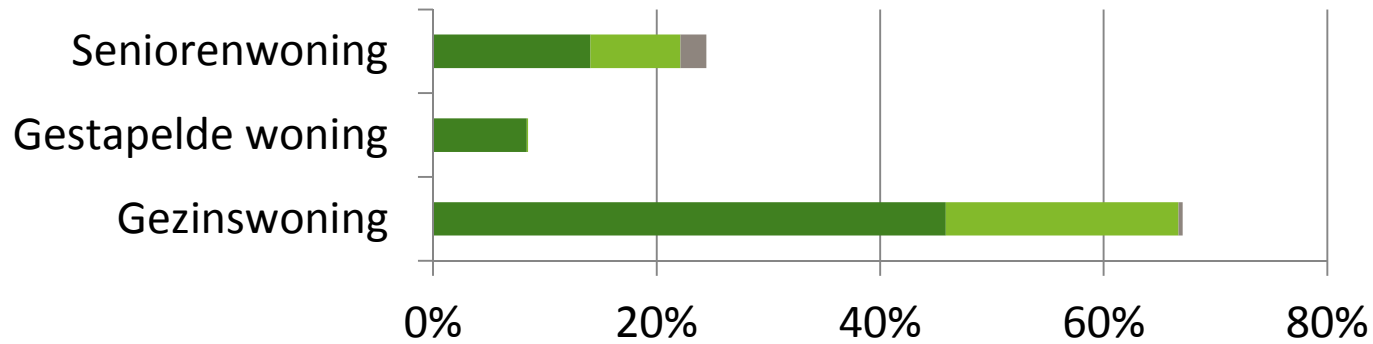
Zuidlaren



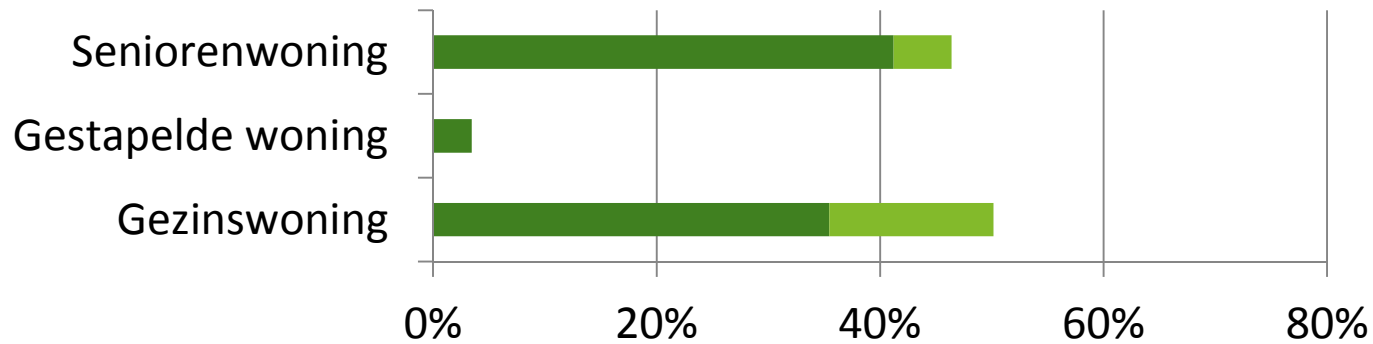
Samenstelling huursector



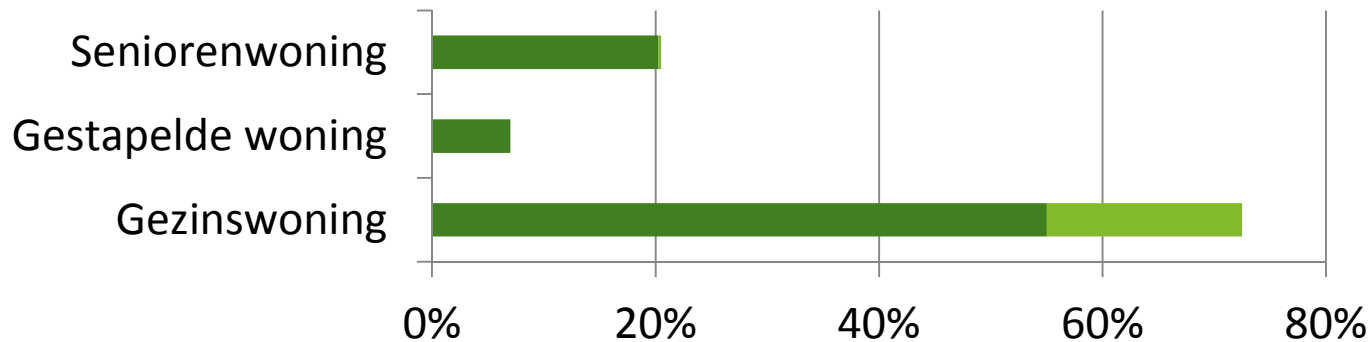
**Eelde-
Paterswolde**



Vries



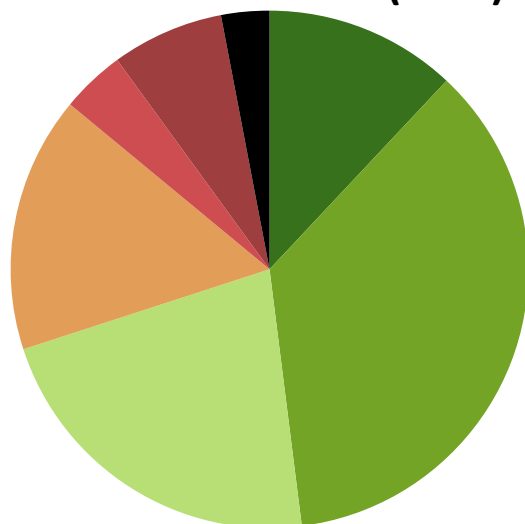
Zuidlaren



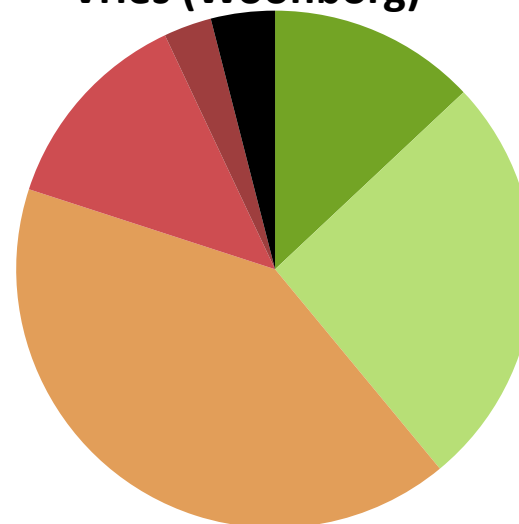
Energetische kwaliteit sociale huursector



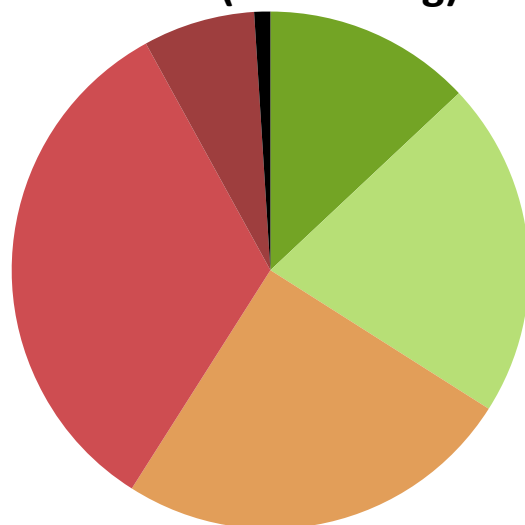
Eelde-Paterswolde (SEW)



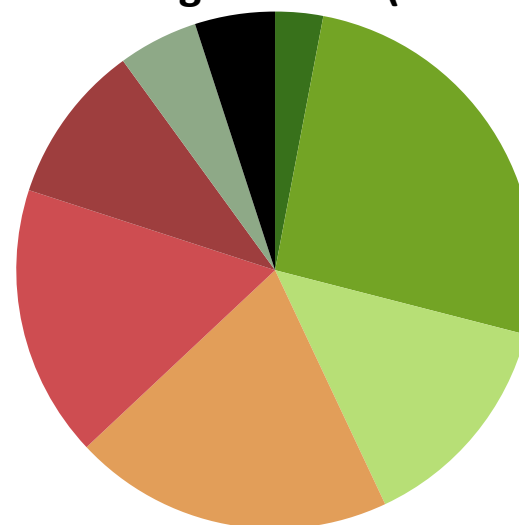
Vries (Woonborg)



Zuidlaren (Woonborg)



Overige kernen (Woonborg)



- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Onbekend

Kwalitatieve woningvraag 2015 - 2020



	Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Overige kernen
Huur eengezinsw.	+20 tot +30	+10	0	+20 tot +40
Huur appartement	+10	0 tot +10	+20 tot +30	+10
Koop rij	+20 tot +40	+10	+10 tot +20	+20 tot +30
Koop 2-1 kap	+20	+10	+10 tot +20	+20 tot +40
Koop vrijstaand	+30 tot +50	+30	0	+40
Koop appartement	+10	0	+30 tot +40	+10 tot +20
Totaal	+110 tot +160	+60 tot +70	+70 tot +100	+120 tot +180

Ontwikkeling inkomensdoelgroepen



Aanbod corporatie(s)) 2015	doelgroep in corporatie- woning	Scheefheid	Groei doelgroep 2015–2020	Gewenste aanbod sociaal 2020
2.240	1.720	520 (23%)	-60 tot +50	2.160 tot 2.300
		390 (17%)		2.010 tot 2.140
		260 (12%)		1.880 tot 2.000
		130 (6%)		1.760 tot 1.870

Scheefheid:

- Eelde-Paterswolde: 18%
- Vries: 15%
- Zuidlaren: 24%

Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur



- Onderzoek betaalbaarheid Drenthe:
 - Kleine 30% huurders betaalbaarheidsrisico
 - Met name gezinnen met kinderen kwetsbaar
 - Senioren minder kwetsbaar
 - Woonborg heeft huurprijsbeleid aangepast
- Beschikbaarheid:
 - Taakstelling 2014: 31
 - Taakstelling 2015: 56
 - Taakstelling 2016: 80

Conclusies



- Tynaarlo in trek bij gezinnen met kinderen en kleine huishoudens in de leeftijd van 30-54 jaar
- Omslag huishoudensgroei na 2030
- Kernen vooral op zichzelf gericht, weinig uitwisseling tussen de kernen
- Trek senioren naar voorzieningenkernen
- Sociale voorraad kwantitatief op peil, kwalitatief een opgave
- Eeld-Paterswolde: goede kwaliteit en betaalbaarheid, beperkt levensloopgeschikt
- Vries: energetische opgave
- Zuidlaren: energetische opgave en meer levensloopgeschikt

Regionale context



De trek naar de stad zet door en dient gefaciliteerd te worden

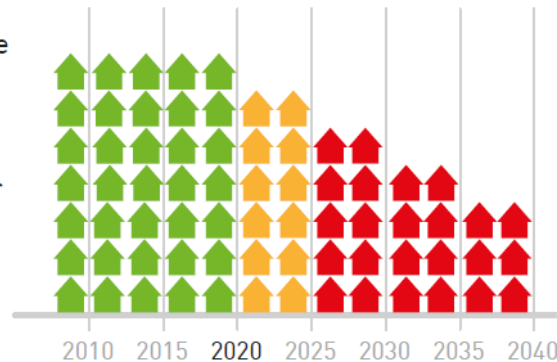


Omslag van groei naar krimp



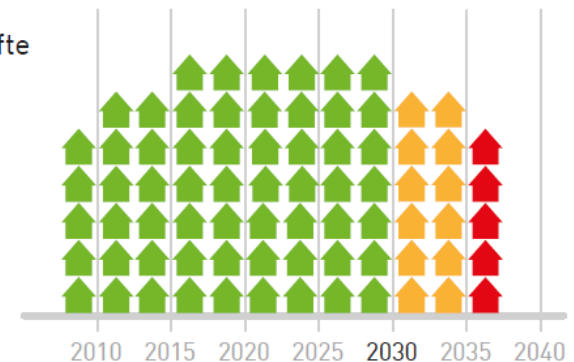
Omslag woningbehoefte
na 2020:

Haren
Hoogezand-Sappemeer
Winsum



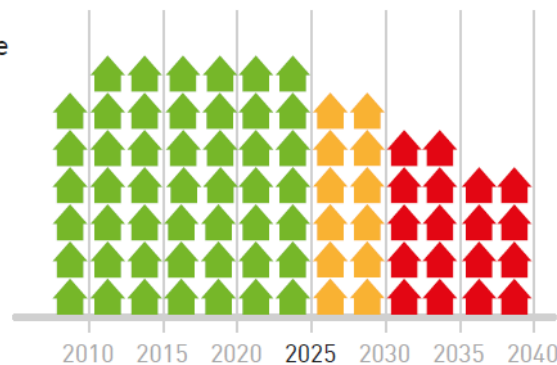
Omslag woningbehoefte
na 2030:

Leek
Slochteren
Tynaarlo



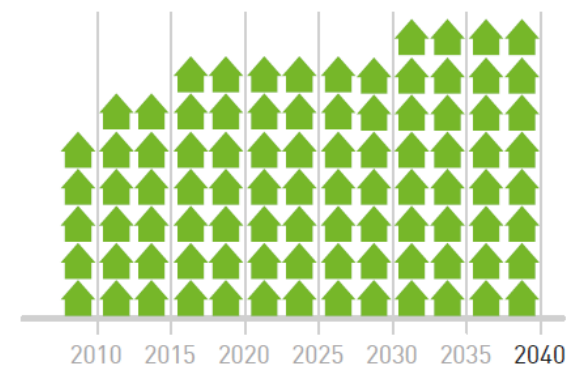
Omslag woningbehoefte
na 2025:

Bedum
Noordenveld
Ten Boer



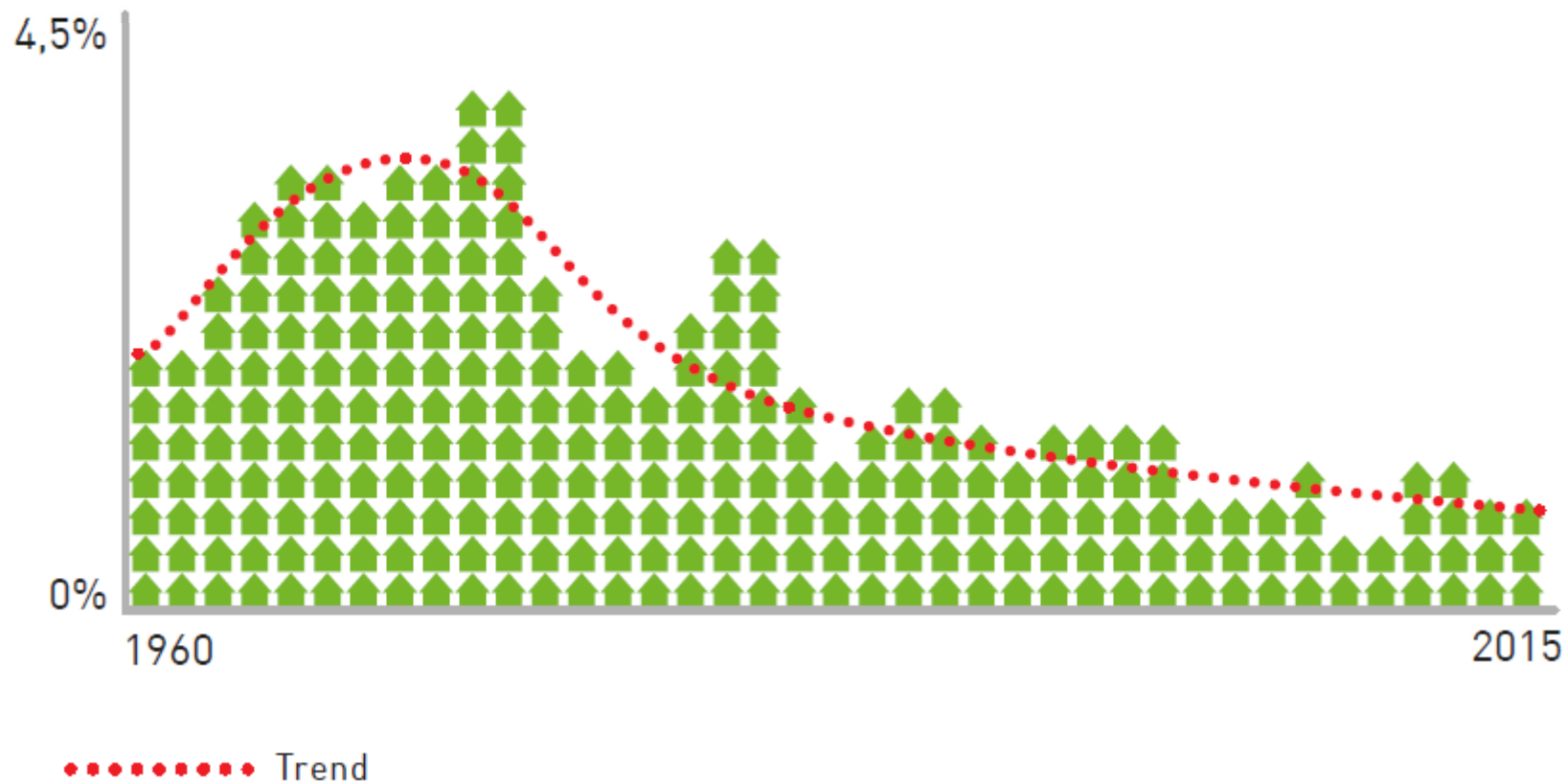
Groei tot 2040:

Groningen
Assen
Zuidhorn



**‘De Hobbel’: bouwen voor nu
of voor de toekomst?**

Steeds meer aandacht voor de bestaande voorraad en een minder prominente positie voor nieuwbouw



Conclusies



- Onderzoek is beginpunt voor gezamenlijk beleid

Kernpunten

1. Behoefte stedelijk wonen in (of zeer nabij) Groningen
2. Voorzieningenkernen versus woonkernen
3. Stad en ommeland: meer huur en rij of meer koop en vrij
4. Woningprogrammering op basis van behoefte
5. Aandacht voor bestaande woonmilieus
6. Slim plannen (vastgoedstrategie) in verband met hobbels
7. Rekenen met onzekerheden



ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Bedankt voor uw aandacht

