



# Woonvisie gemeente Tynaarlo, Woningmarktanalyse en bouwstenen voor visievorming

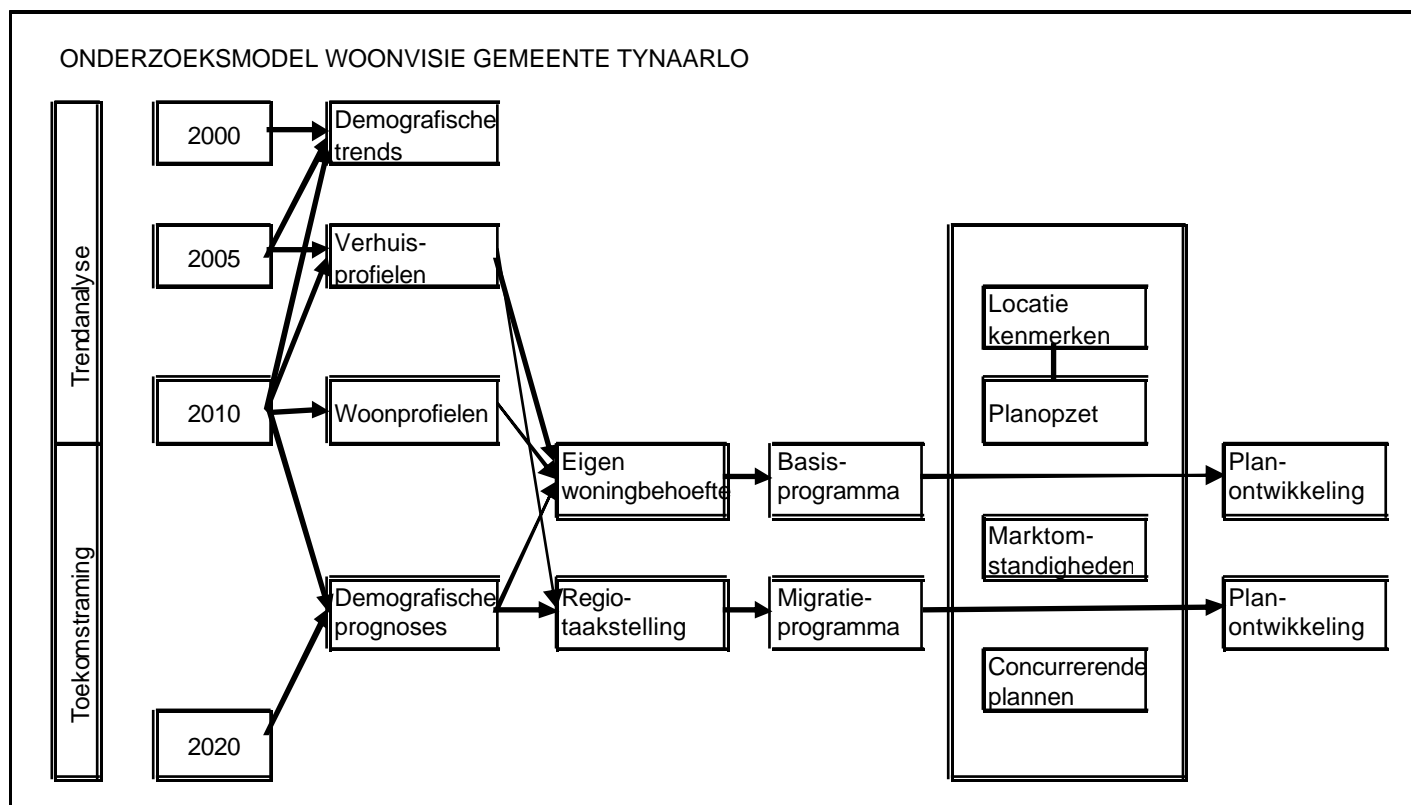
6 oktober 2011

# INHOUD

- 1 Onderzoeksopzet
- 2 Woningvoorraad
- 3 Bevolking
- 4 Verhuisprofielen
- 5 Toekomstprognoses
- 6 Woningbehoefte
- 7 Kerngerichte uitwerking
- 8 Ter Borch

# 1 Vraagstelling en onderzoeksopzet

- Aantal te bouwen woningen per kern
- Check op wens evenwichtige wijkopbouw /gedifferentieerd woningaanbod
- Hoe in te spelen op vergrijzing





A photograph of a residential street. In the foreground, a paved path made of grey rectangular stones leads towards a row of brick houses. The houses have a mix of brick and blue-grey panels. There are green lawns, bushes, and trees along the path. A wooden fence is visible in the lower right. The sky is overcast. The text "2 WONINGVOORRAAD" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

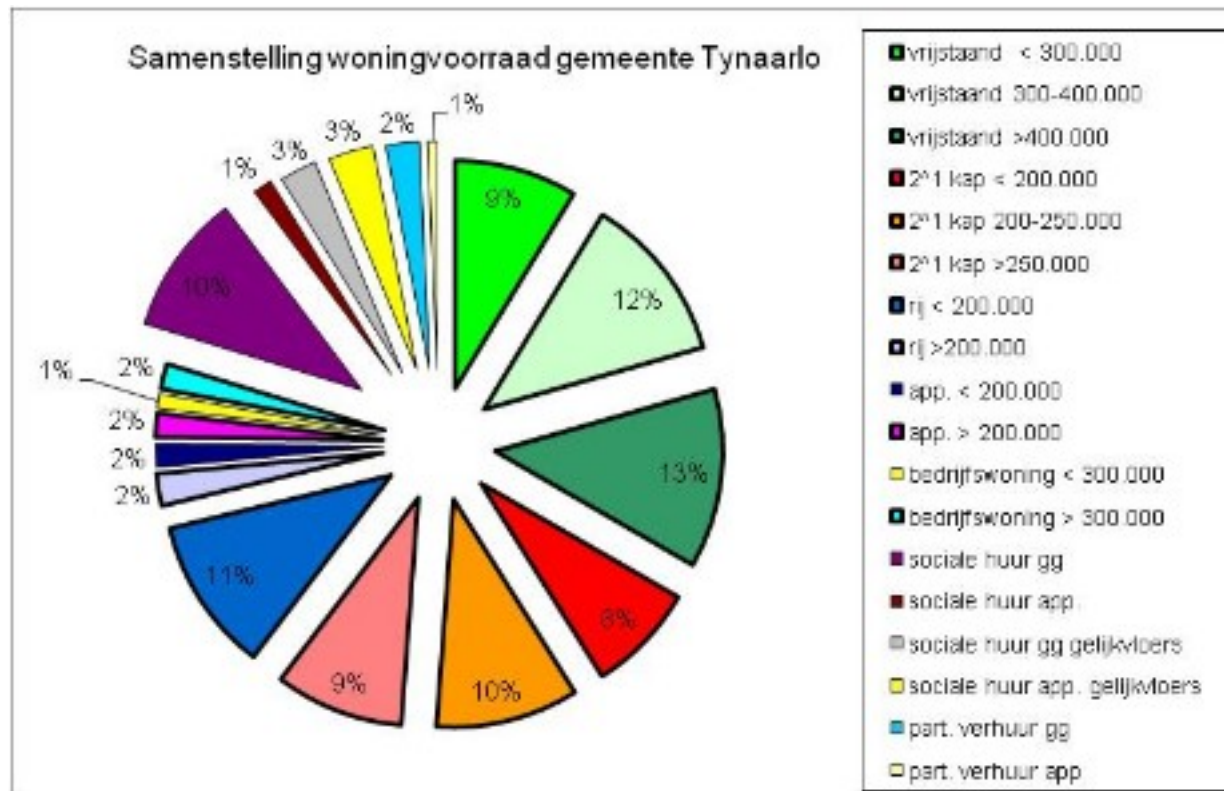
2 WONINGVOORRAAD

## 2.1 Woningvoorraad gemeente Tynaarlo per kern 2011

Kern	Koop		Woonborg	SEW	Ov. Corpo's	Part. huur	Overige huur	Totaal woningen 1	niet gedefinieerd	Totaal	Recreatie
	woningen	wagen/boten									
Eelderwolde	471	0	0	0	0	38	2	511	6	517	119
Paterswolde	1.321	0	0	300	0	39	13	1.673	3	1.676	6
Eelde	2.033	0	0	645	64	187	8	2.937	4	2.941	0
Bunne/Winde/Donderen	290	0	8	0	0	4	1	303	2	305	0
Yde/De Punt	403	0	47	0	0	1	0	451	1	452	7
Vries	1.365	0	405	0	0	0	2	1.772	45	1.817	0
Tynaarlo	629	3	97	0	0	3	3	735	5	740	71
Zuidlaren/Midlaren	3.455	5	579	0	140	86	23	4.288	24	4.312	242
De Groeve/Zuidlaarderveen	282	1	11	0	0	0	1	295	6	301	0
Zeegse/Oudemolen/Taarlo	183	3	3	0	0	0	3	192	2	194	110
Zeijen	279	0	22	0	0	0	1	302	0	302	5
<b>Totaal woonruimte</b>	<b>10.711</b>	<b>12</b>	<b>1.172</b>	<b>945</b>	<b>204</b>	<b>358</b>	<b>57</b>	<b>13.459</b>	<b>98</b>	<b>13.557</b>	<b>560</b>
	80%	0%	9%	7%	2%	3%	0%	100%			

- Hoog eigen woningbezit (80%, landelijk 55%)
- Verspreid woningbestand
- Huurwoningen geconcentreerd in hoofdkernen
- In Tynaarlo, Yde en Zeijen is een (beperkt) aanbod sociale huur

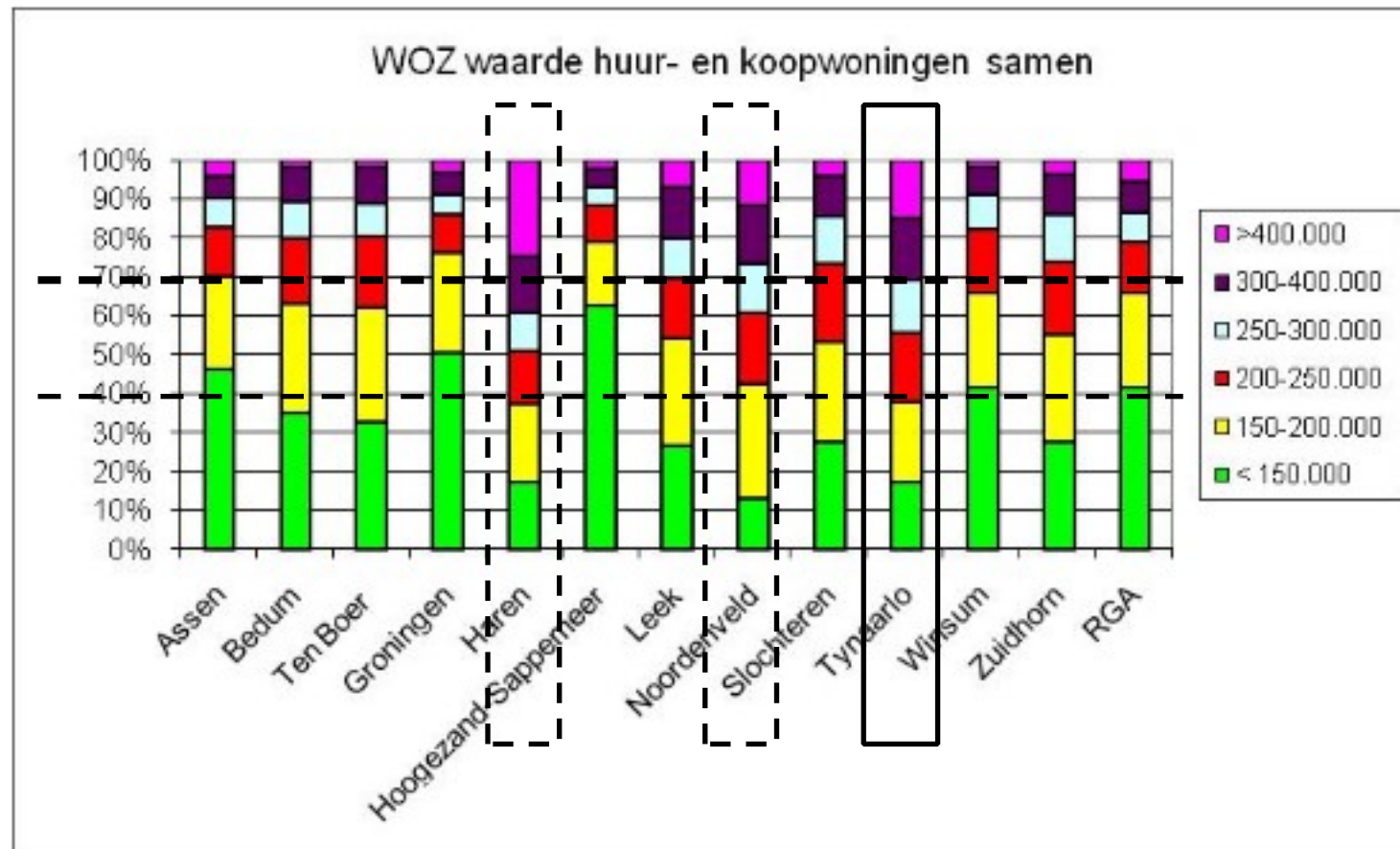
## 2.2 Samenstelling Woningvoorraad Tynaarlo



- Zeer gevarieerd prijsaanbod
- Veel dure woningen > €300.000 (30%, gemiddeld RGA 15%)

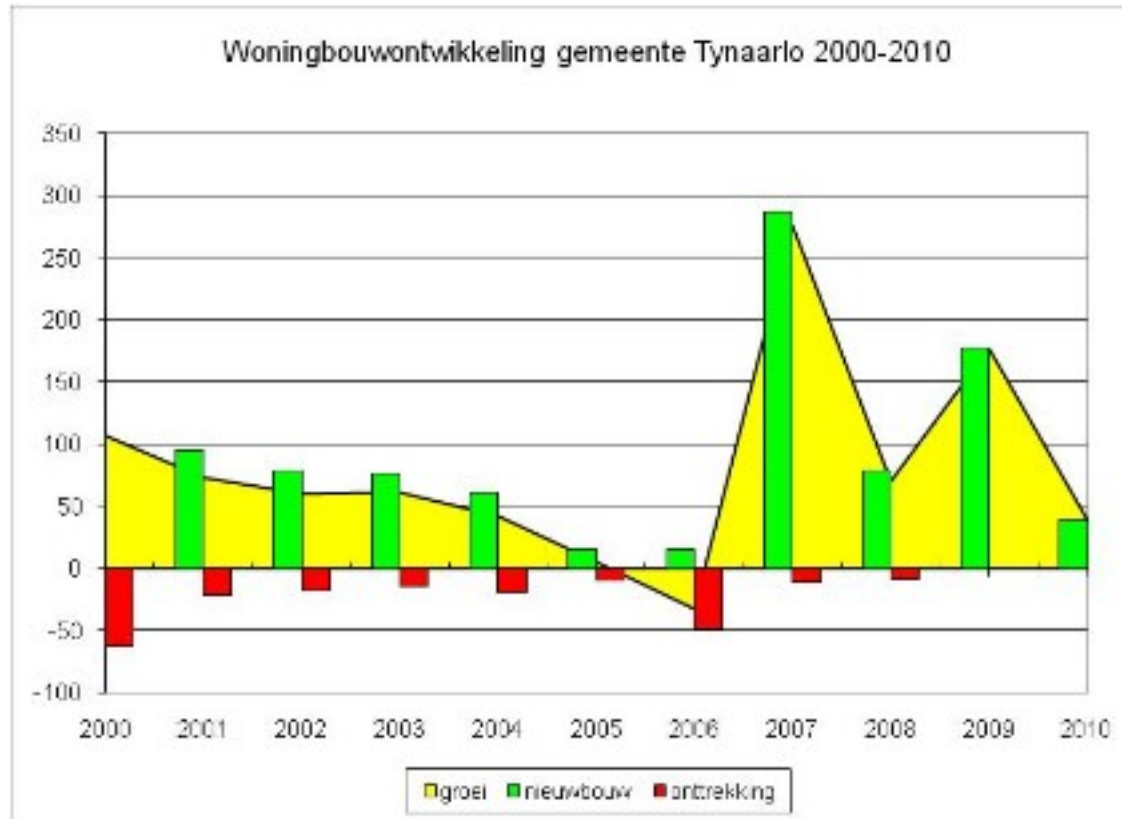


## 2.3 Woningvoorraad in regionaal perspectief



- Tynaarlo, Noorderveld en Haren zijn in hoge mate vergelijkbaar
- Haren meer topniveau > €400.000 en minder €250.000-300.000

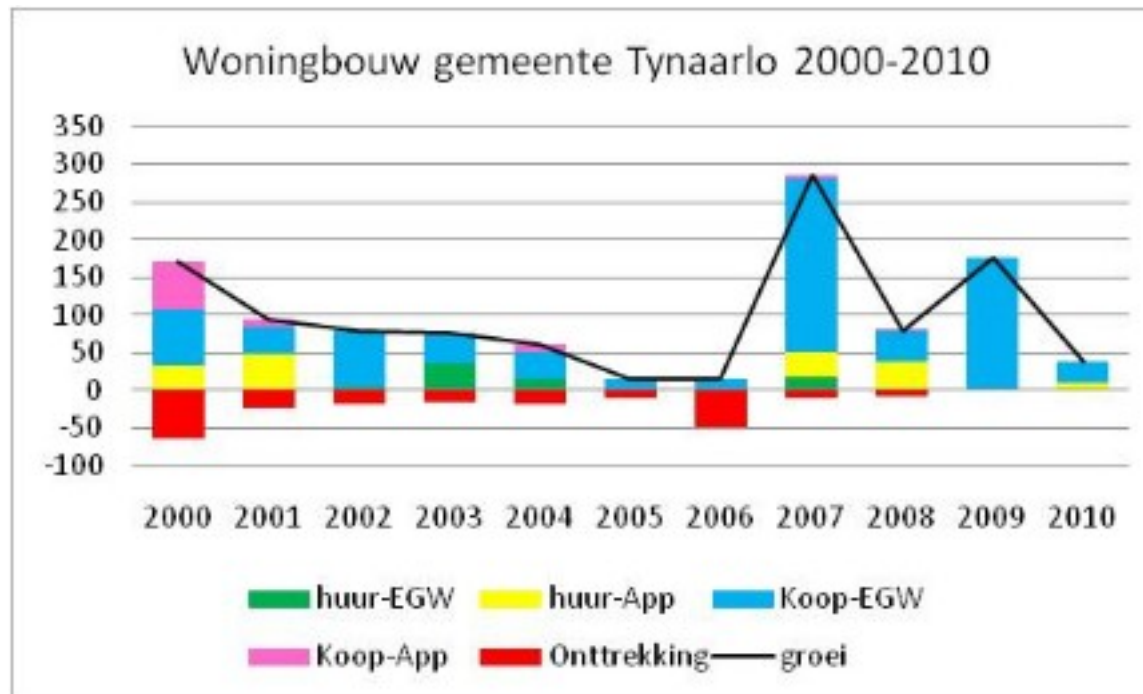
## 2.4 Woningbouwontwikkeling 2000-2010



- Uitbreiding woningvoorraad 2000-2009 circa 850 woningen
- Nieuwbouw 1053, onttrekking 215
- Reguliere nieuwbouw (75-100 woningen) per jaar valt in 2005 stil
- Woningproductie vanaf 2007 vrijwel uitsluitend in Ter Borch



## 2.5 Woningbouwontwikkeling naar marktsegment



- Door de concentratie in Ter Borch lag productie eenzijdig op (dure) eengezinswoningen en vraag van buitenaf
- Nieuwe plannen in de hoofdkernen komen in een periode van crisis tot ontwikkeling met als algemene trend: stagnerende doorstroming door vraaguitval in vooral de duurdere segmenten van de koopsector
- De belangstelling voor kavels en woningen in Nieuwe Veen en Oude Tolweg duidt erop dat dit proces in Tynaarlo op dit moment minder sterk speelt

## 2.6 Woningbouwontwikkeling in regionaal perspectief

Gemeente	Voorraad 2000	2000-2009				Voorraad 2010	Groei voorraad	
		Huur	Koop	Totaal	Onttrekking		2000-2009	
Assen	24.943	1.427	3.633	5.060	402	29.622	4.658	19%
Bedum	4.115	157	108	265	69	4.321	196	5%
Ten Boer	2.670	18	253	271	19	2.945	252	9%
Groningen	81.998	2.025	5.506	7.531	5.936	85.204	1.595	2%
Haren	8.130	86	189	275	141	8.446	134	2%
Hoogezand-Sappemeer	14.351	766	1.233	1.999	827	15.564	1.172	8%
Leek	7.260	189	635	824	234	7.875	590	8%
Noordenveld	12.392	310	866	1.176	207	13.197	969	8%
Slochteren	5.762	148	626	774	210	6.351	564	10%
<b>Tynaarlo</b>	<b>12.697</b>	<b>225</b>	<b>828</b>	<b>1.053</b>	<b>215</b>	<b>13.471</b>	<b>838</b>	<b>7%</b>
Winsum	5.441	101	336	437	47	5.838	390	7%
Zuidhorn	6.764	114	594	708	105	7.388	603	9%
<b>RGA</b>	<b>186.523</b>	<b>5.566</b>	<b>14.807</b>	<b>20.373</b>	<b>8.412</b>	<b>200.222</b>	<b>11.961</b>	<b>6%</b>
Tynaarlo, excl Ter Borch	12.697	225	428	653	215	13.135	438	3%

- Op basis van 10 jaar trend zijn productiecijfers in lijn met vergelijkbare gemeenten.
- Zonder Ter Borch is het beeld drastisch anders, bovendien is de woningproductie buiten Ter Borch geconcentreerd in de periode 2000-2004. Op de top van de laatste bouwcyclus heeft dus geen bediening van de eigen woningbehoefte in de kernen plaatsgevonden

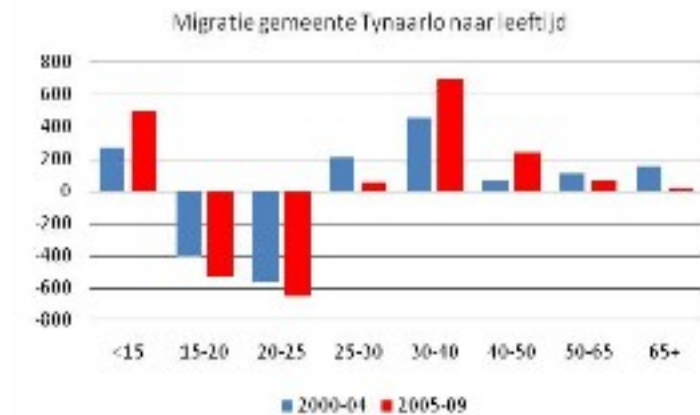


# 3 BEVOLKING

Groei en krimp



## 3.1 Bevolkingsontwikkeling 2000-2010



- Bevolkingsgroei 2000-2009: gemiddeld 85 personen per jaar
- Natuurlijke aanwas: -45 p.j. en sterk dalend (-22 (2000-04) tot -67 (2005-09))
- Migratie +130 p.j. en dalend ( 175p.j.(2000-04), 84 p.j. (2005-09))
- Vertrek 15-25 jarigen, vestiging gezinnen met kinderen en 65+ers



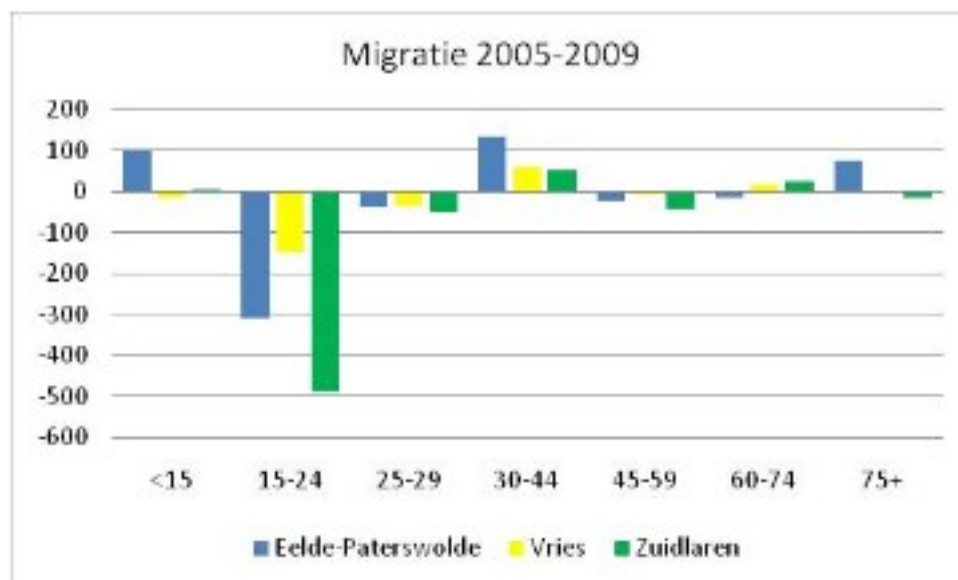
## 3.2 Bevolkingsontwikkeling op kernniveau

Kern	inwoners 2000	groei			inwoners 2010	woningen 2000	groei			woningen 2010
		2000-2004	2005-2009	2000-2009			2000-2004	2005-2009	2000-2009	
Zuidlaren	10.280	420	-620	-200	10.080	4.038	67	10	77	4.115
De Groeve	440	10	15	25	465	175	1	3	4	179
Zuidlaarderveen	325	-5	10	5	330	116	1	7	8	124
Midlaren	325	45	-35	10	335	124	4	0	4	128
Vries	4.485	10	-200	-190	4.295	1.644	48	2	50	1.694
Tynaarlo	1.755	-20	30	10	1.765	697	10	0	10	707
Zeegse, Oudemolen, Taarlo	550	15	-10	5	555	201	7	0	7	208
Zeijen	705	50	15	65	770	432	22	0	22	454
Yde, De Punt	1.145	-50	5	-45	1.100	498	7	0	7	505
Bunne, Winde	325	0	-20	-20	305	117	2	0	2	119
Donderen	450	-10	15	5	455	178	6	0	6	184
Eelde/Paterswolde	10.435	310	-285	25	10.460	4.346	295	23	318	4.664
Eelderwolde/ Ter Borch	280	15	1.200	1.215	1.495	133	-1	408	407	540
Correctie	8	3	-13	-10	-2					
Gemeente Tynaarlo	31.508	793	107	900	32.408	12.699	469	453	922	13.621
<b>Gemeente excl E'wolde</b>	<b>31.228</b>	<b>778</b>	<b>-1.091</b>	<b>-313</b>	<b>30.915</b>	<b>12.566</b>	<b>470</b>	<b>45</b>	<b>515</b>	<b>13.081</b>

- Groei 2005-2009 alleen in Eelderwolde/Ter Borch + 1200
- “Oude kernen” kennen forse krimp -1100 (inwonertal daalt met 3%) ,
- Vooral in de grote kernen: Zuidlaren: -620, Vries: -190, Eelde/Paterswolde: -285
- Uitbreiding woningvoorraad buiten Eelderwolde loopt terug van 94 p.j. naar 9 p.j.
- Conclusie: start Ter Borch is niet geflankeerd door bouw voor eigen woningbehoefte

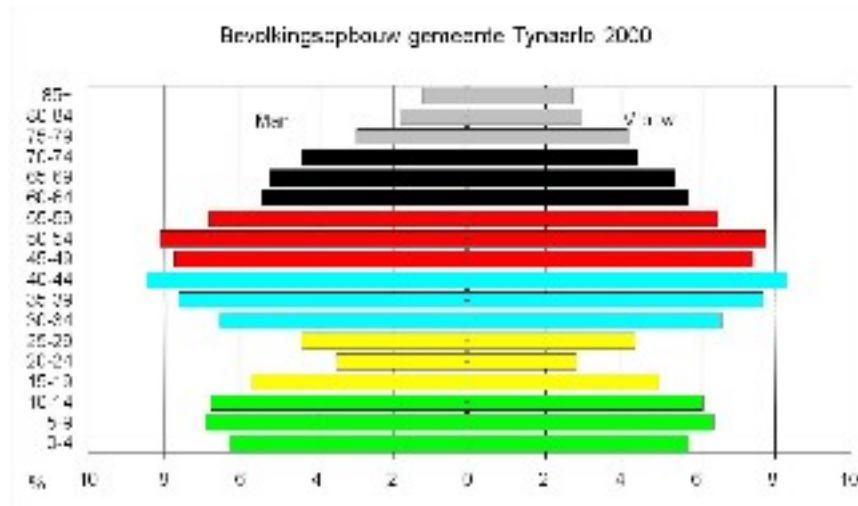
### 3.3 Migratie op kernniveau

Migratie 2005-2009	Leeftijd								inw oners 2010
	<15	15-24	25-29	30-44	45-59	60-74	75+		
Kern									
Eelde-Paterswolde	101	-308	-39	135	-20	-14	77	-68	10.460
Vries	-15	-149	-35	59	-4	16	-2	-129	4.295
Zuidlaren	1	-488	-49	51	-43	25	-14	-517	10.080
Hoofdkernen	87	-945	-123	246	-67	27	61	-715	24.835

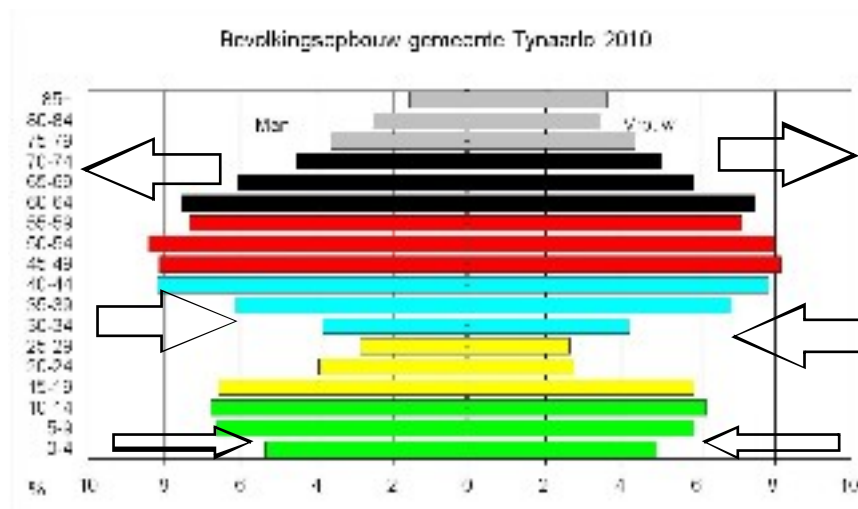
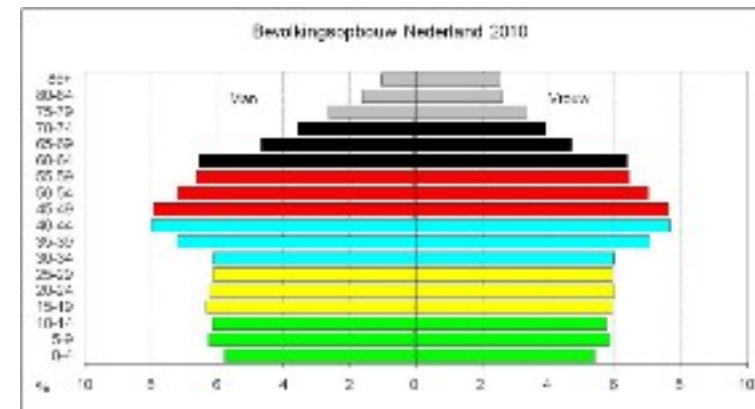


- Uitstroom jongeren wordt niet meer gecompenseerd door vestiging van gezinnen
- Oudere gezinnen/empty nesters staan in de min
- Vooral Zuidlaren heeft beperkte instroom gezinnen

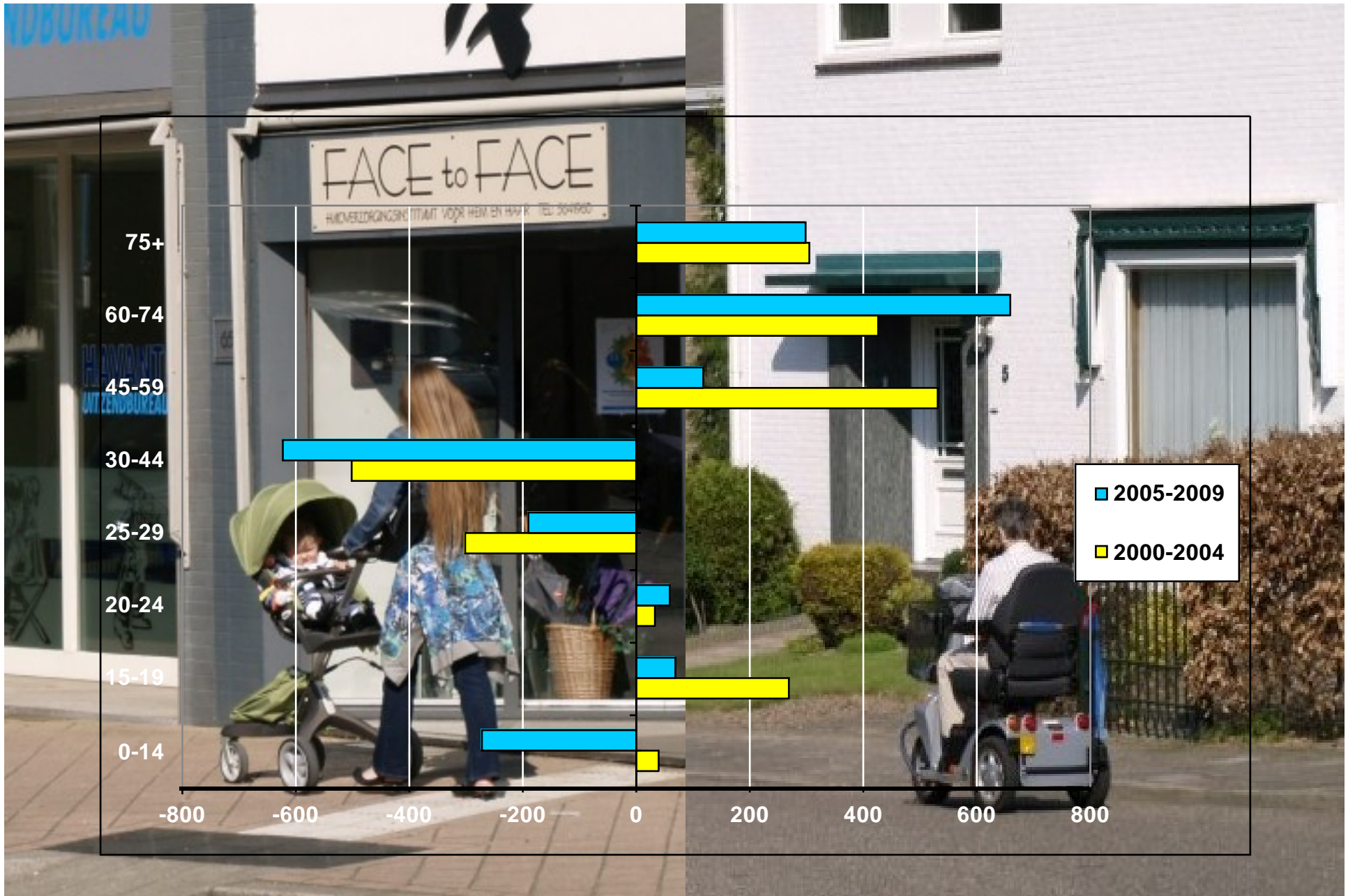
## 3.4 Ontgroening en vergrijzing 2000-2010



Referentie: NL 2010



- Relatief sterke krimp 30-44 jarigen
- Ontgroening (daling 0-19 jaar)
- Vergrijzing vooral 60-74 jarigen
- Krimp potentiële beroepsbevolking met 2,5% (-550 personen)



Krimp jonge gezinshuishoudens

Vergrijzing zet door



## 3.5 Indicatoren ontgroening en vergrijzing

Groei & krimpindicatoren	Tynaarlo			Nederland		
	2000	2010	2000-10	2000	2010	2000-10
Inwonertal	31.508	32.408	2,9%	15.863.950	16.574.989	4,5%
Aantal 0-19 jarigen	7.695	7.798	1,3%	3.873.008	3.928.334	1,4%
aantal 65-plussers	5.566	6.581	18,2%	2.152.442	2.538.328	17,9%
Aandeel 0-19 jarigen	24,4%	24,1%	-1,5%	24,4%	23,7%	-2,9%
Aandeel 65-plussers	17,7%	20,3%	15,0%	13,6%	15,3%	12,9%
Groene druk	42,2%	43,3%	2,6%	39,4%	38,9%	-1,3%
Grijze druk	30,5%	36,5%	19,7%	21,9%	25,1%	14,8%
Totale demografische druk	72,7%	79,8%	9,7%	61,2%	64,0%	4,5%
Potentiële beroepsbevolking	18.247	18.029	-1,2%	9.838.500	10.108.327	2,7%

- Ontgroening (daling aandeel 0-19 jaar) vergelijkbaar met NL gemiddelde
- Sterk vergrijzde gemeente en relatief hoog vergrijzingstempo
- Selectieve migratie is belangrijke factor:
- Krimp potentiële beroepsbevolking ingezet

## 3.6 Gevolgen krimp en ontgroening/vergrijzing

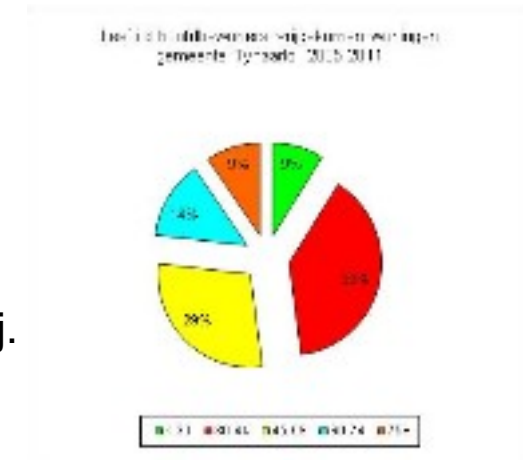
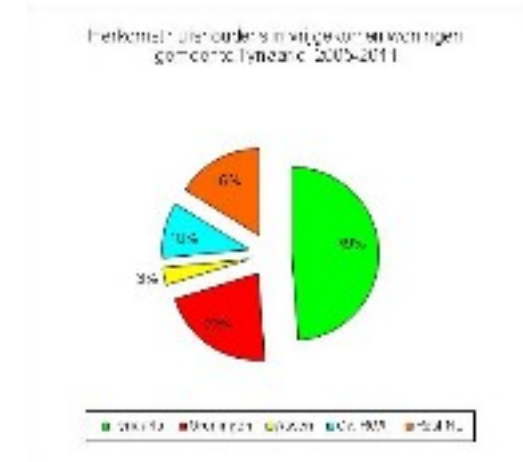
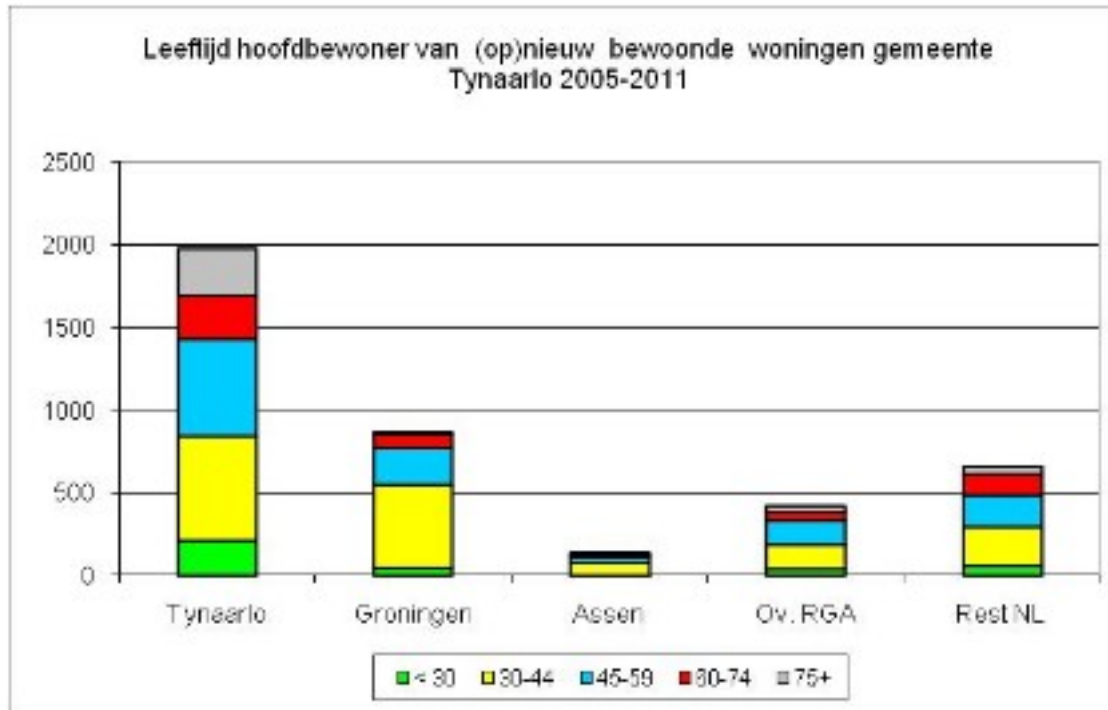


- Vergrijsde bevolking zorgt voor “natuurlijke” krimp inwonertal
- Woningbouw en migratie kunnen slechts bij grote regionale plannen als Ter Borch compensatie bieden
- Veranderend draagvlak voorzieningen (minder kindvoorzieningen, meer ouderenvoorzieningen/zorg)
- In combinatie met schaalvergroting /verdwijnen traditionele dorpswinkels is met name retail erg gevoelig



# 4 VERHUISPROFIELEN

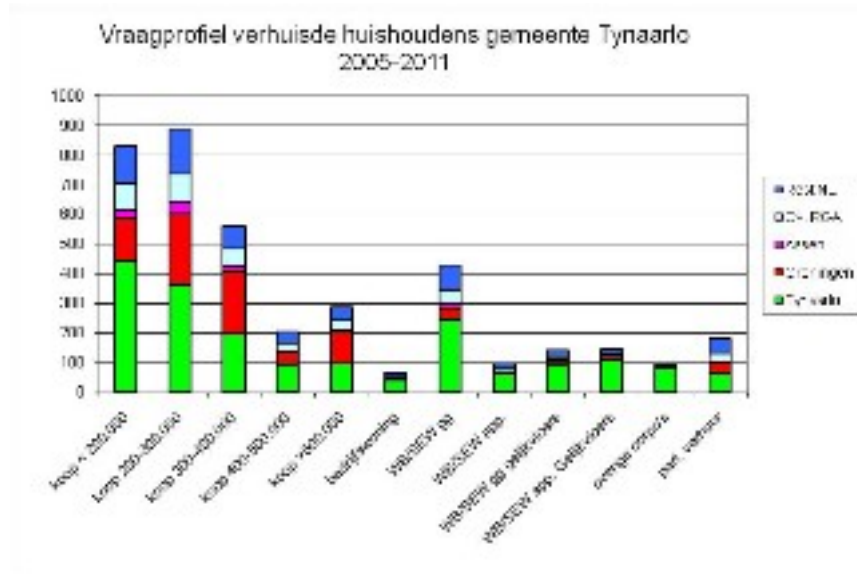
## 4.1 Vestigersprofiel in de gemeente (2005-2011)



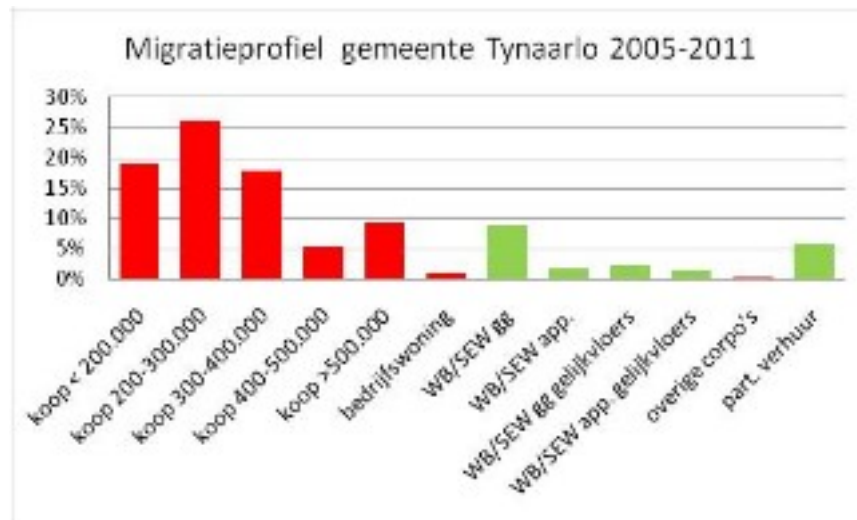
- Woningaanbod 2005-2011 circa 4.050 woningen = 625 p.j.
- Ter Borch 421, rest voornamelijk bestaande voorraad
- Aandeel migratie: 51%
  - Accent 30-59 jarigen: (jonge) gezinnen
  - Assen speelt nauwelijks een rol



## 4.2 Vraageffectuering doorstromers en vestigers



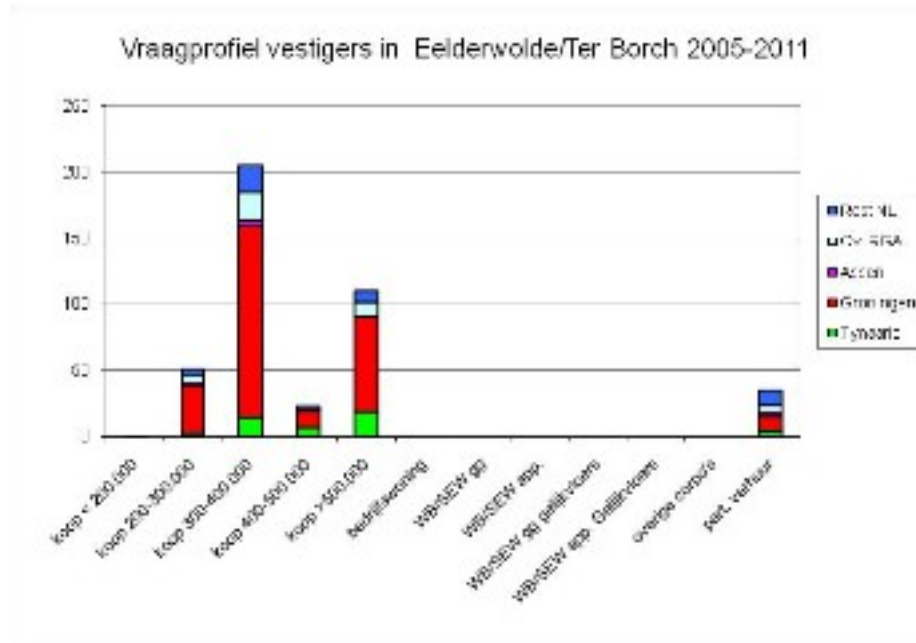
- Lokale vraag 49%
- Vestigers 51%



### Migratie:

- 20% huur,
  - Vooral vestigers buiten RGA
- 80% Koop:
  - < 200k 19%
  - 200-300k 26%
  - 300-400k 18%
  - > 400k 17%

## 4.3 Migratie-effect Ter Borch



Herkomst	'oude' kernen		Ter Borch		Totaal	
Tynaarlo	1931	53%	48	11%	1979	49%
Groningen	584	16%	285	65%	869	21%
Assen	124	3%	8	2%	132	3%
Overig RGA	374	10%	47	11%	421	10%
Rest NL	608	17%	48	11%	656	16%
Totaal	3621	100%	436	100%	4057	100%

Ter Borch 421 huishoudens

- Groningen 68%
- Tynaarlo 8%
- Rest NL 11%
- overig RGA 11%
- Assen 2%

“Oude kernen” 560 per jaar

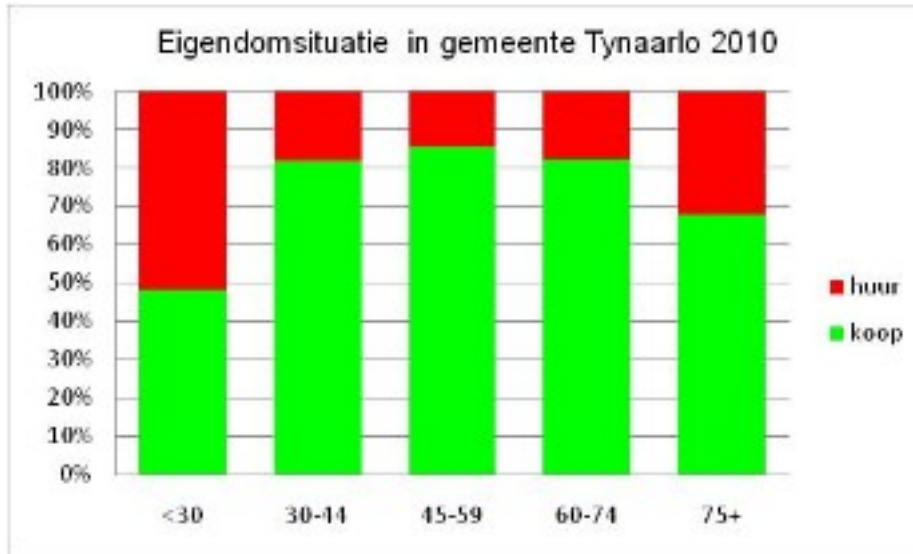
- Tynaarlo 53%
- Groningen 16%
- Rest NL 17%
- Overig RGA 10%
- Assen 3%



# 5 WOONPROFIELEN EN VERGRIJZING

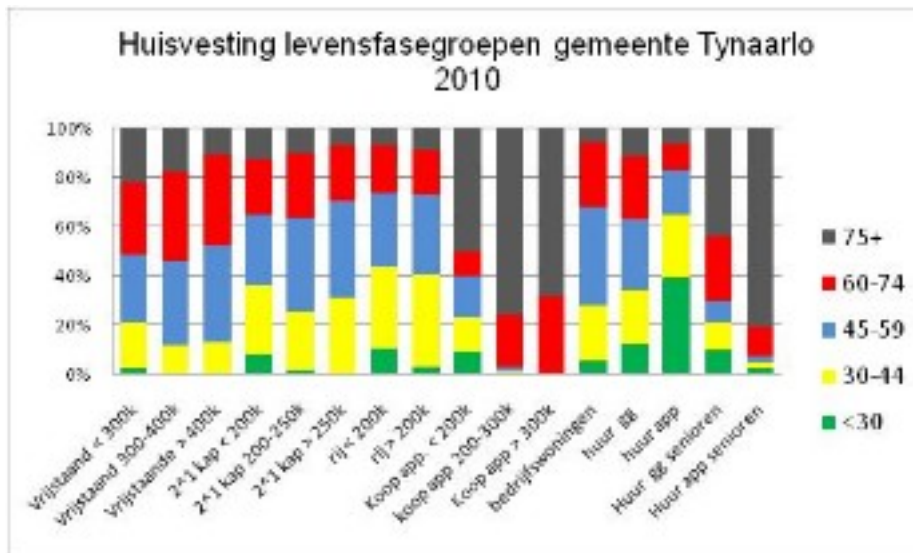


# 5.1 Woonprofielen 2010



## Huur en koop:

- Starters/jonge huishoudens: 50% eigenaar-bewoner
- Gezinsfase en senioren tot 75 jaar: > 80% eigenaar-bewoner
- Ouderen 75+: 30% huurt



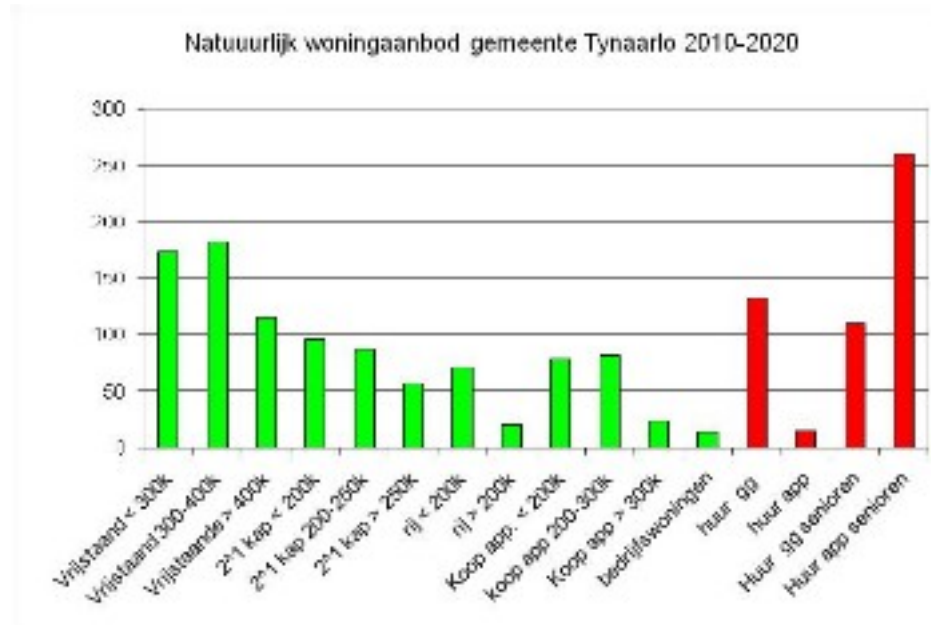
## Type en prijs:

- Dure koop: 70% 45-74 jarigen
- Rij- en 2+1 kap belangrijk voor 30-44 jarigen



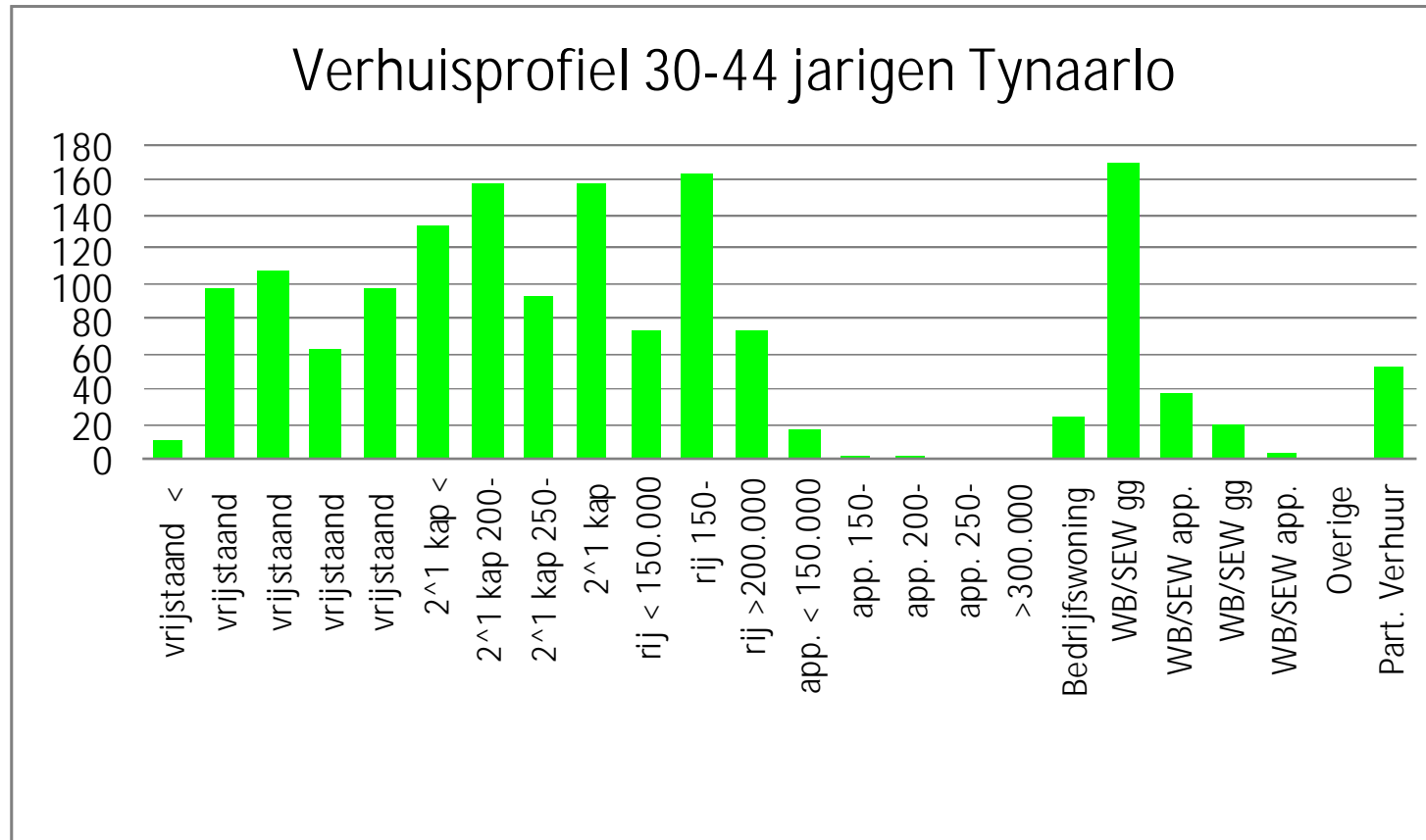
## 5.2 Vergrijzing= groter natuurlijk woningaanbod

- 2010-2020: 1500 woningen beschikbaar i.v.m. vertrek zorgcentrum/overlijden
- In de huursector 50 woningen per jaar vooral senioren/zorgwoningen
- In koopsector 100 woningen per jaar, circa 1/4 van alle vrijkomende woningen
  - 50% vrijstaand,
  - 25% 2<sup>1</sup>kap,
  - 15% appartementen
  - 10% rijwoningen



## 5.3 Vergrijzing = afnemende verhuismobiliteit

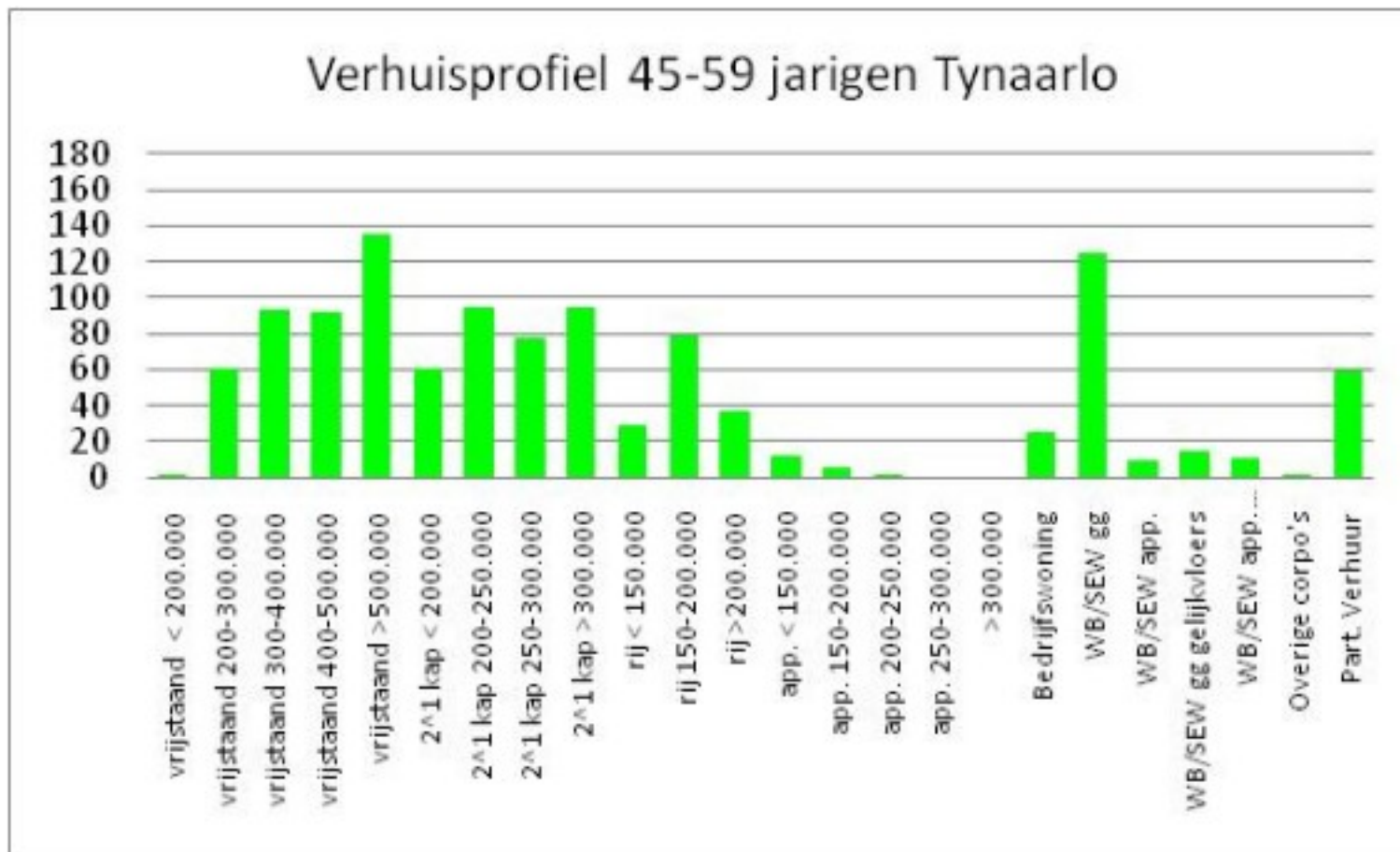
### 30-44 jarigen: hoge verhuiscapaciteit (populatie: 2.900)



correctie

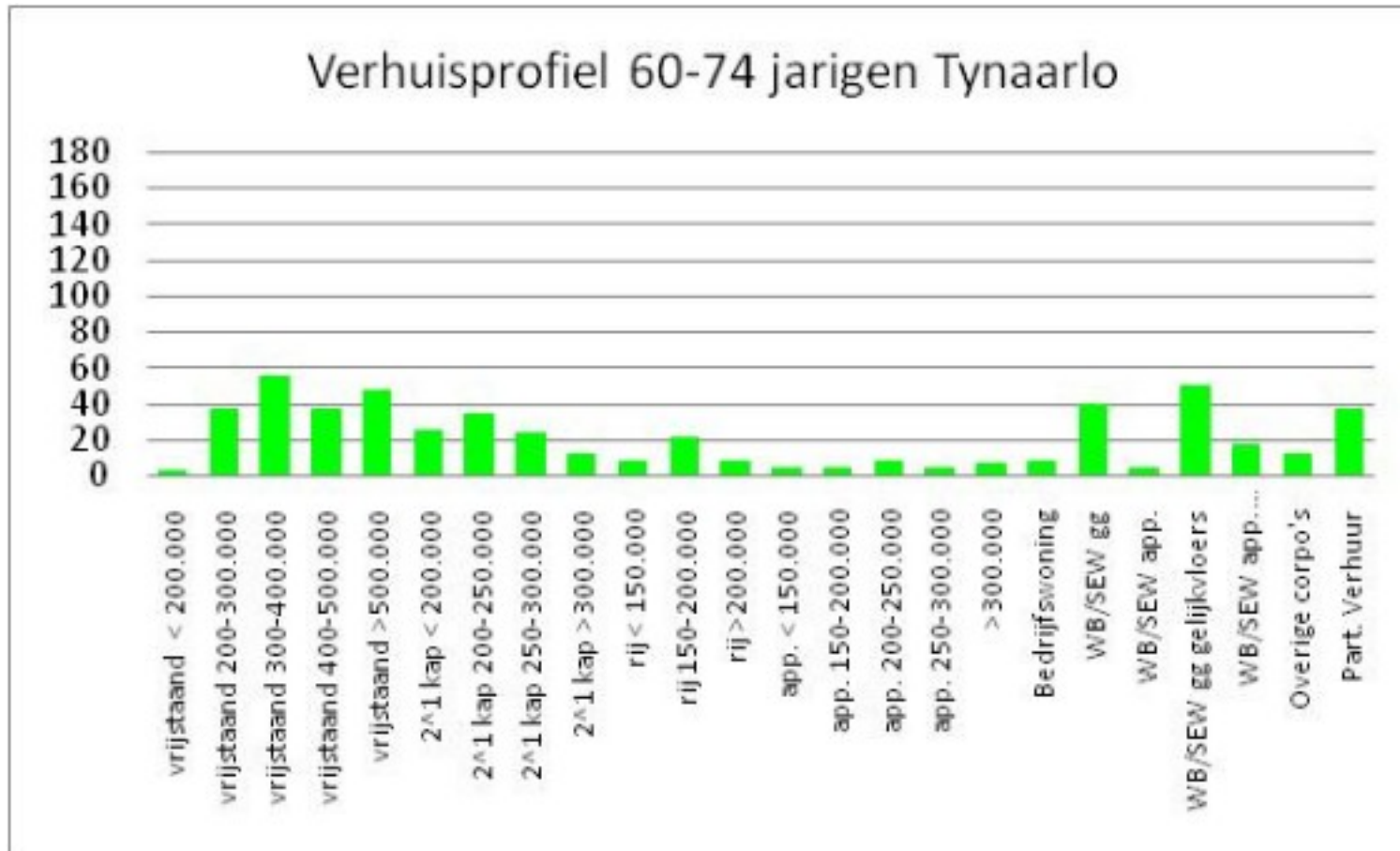
# 45-59 jarigen: afnemende verhuiscapaciteit

(populatie: 4.200)



# 60-74 jarigen: lage verhuiscapaciteit

(populatie 3.600)







6 WONINGBEHOEFTE

# 6.1 Bevolkingsprognoses

## Scenario: Provincie Drenthe

Prognose migratiesaldo + 80 personen per jaar

### Bevolking

Tynaarlo	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
2005-2010	-273	-66	-625	117	658	296	107
2010-2015	-755	42	-641	114	610	305	-325
2015-2020	-604	-236	-288	-651	747	525	-507
Groei	-1.359	-194	-929	-537	1.357	830	-832

Tynaarlo	2005-09	2010-14	2015-19
geboorte	1356	1.051	1.017
sterfte	1694	1.776	1.923
natuurlijke aanwas	-338	-725	-906
migratie	445	400	399
groei/krimp	107	-325	-507

### Huishoudens

Tynaarlo	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
2010-2015	-1	-139	-8	283	118	253
2015-2020	-39	-25	-343	344	250	187
Groei	-40	-164	-351	627	368	440

## Scenario: Woningbouwafspraken regio Groningen-Assen

Prognose migratiesaldo + 280 personen per jaar

### Bevolking

Tynaarlo	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
2005-2010	-273	-66	-625	117	658	296	107
2010-2015	-703	466	-279	206	722	294	706
2015-2020	-354	-184	537	-549	752	511	713
Groei	-1.057	282	258	-343	1.474	805	1.419

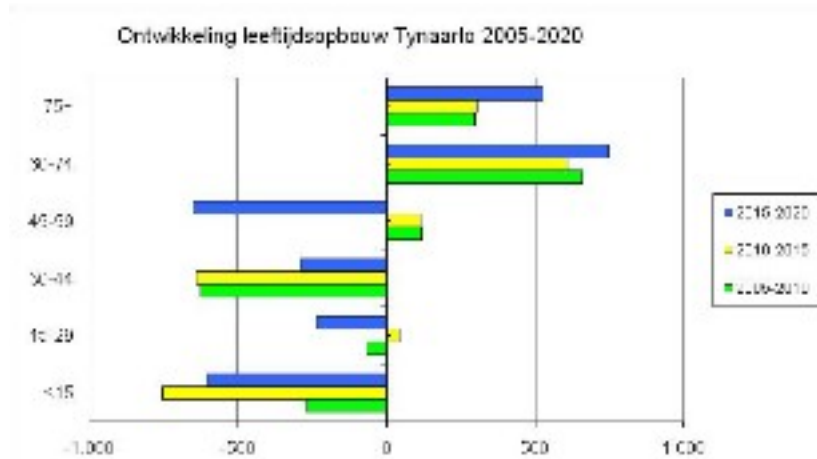
Tynaarlo	2005-09	2010-14	2015-19
geboorte	1356	1.095	1.258
sterfte	1694	1.779	1.937
natuurlijke aanwas	-338	-684	-679
migratie	445	1.390	1.392
groei/krimp	107	706	713

### Huishoudens

Tynaarlo	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
2010-2015	295	181	100	387	119	1.082
2015-2020	-20	431	-221	410	237	837
Groei	275	612	-121	797	356	1.919

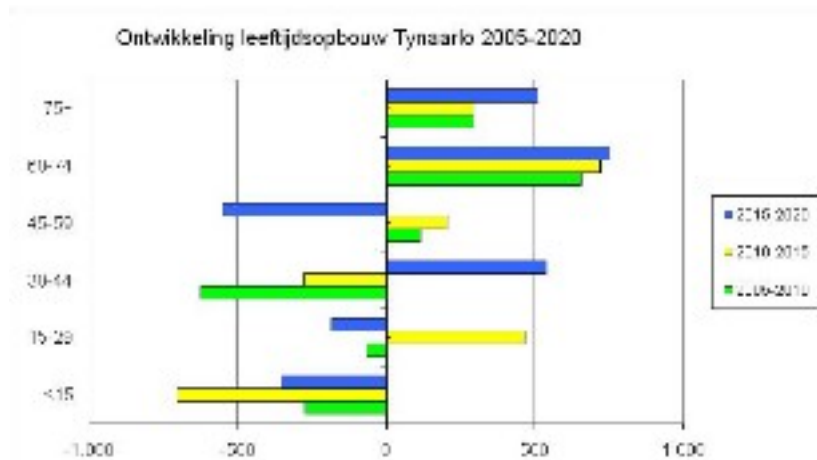
- Het provinciale scenario groei o.b.v migratiesaldo = 80 wordt opgevat als “natuurlijke” bevolkingsontwikkeling van de kernen buiten Ter Borch. Hierbij wordt het vertrek van jongeren gecompenseerd door vestiging van (gezins-)huishoudens 30-59 jaar. Dit scenario komt uit op een woningbehoefte 2010-2020 van 440 woningen.
- Het scenario woningbouwafspraken RGA (migratiesaldo 250 p.j.) bestaat uit de natuurlijke ontwikkeling (440 woningen) plus de opvangtaak regionale behoefte (= circa 1500 woningen).

## 6.2 Prognose verschillen



Scenario migratie = 80 personen p.j.

- krimp inwonertal: - 830
- toename woningbehoefte + 440
- krimp huishoudens < 60 jaar - 555
- groei huishoudens > 60 jaar + 995

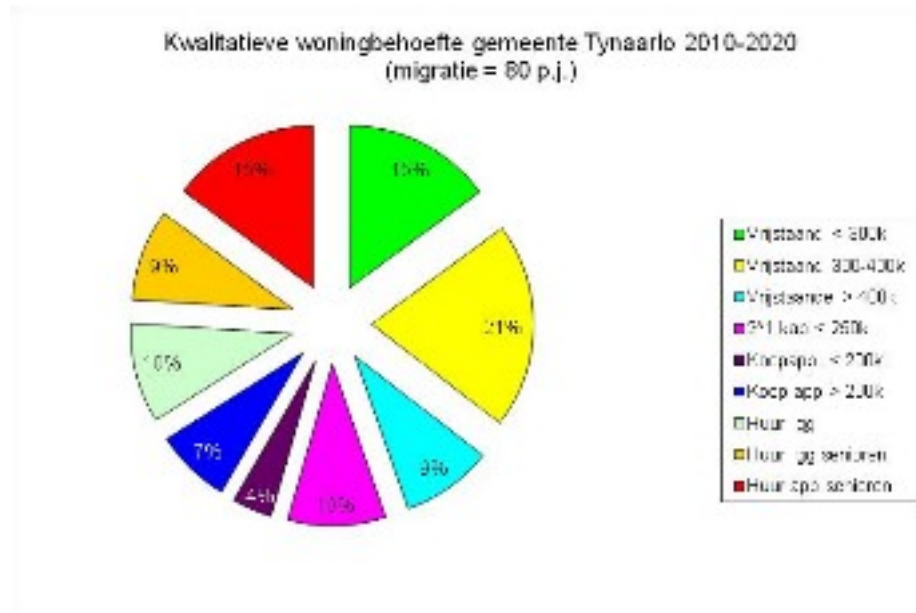


Scenario migratie = 280 personen p.j.

- groei inwonertal: + 1420
- toename woningbehoefte + 1920
- groei huishoudens < 45 + 890
- krimp huishoudens 45-60 - 120
- groei huishoudens > 60 + 1150

- Extra instroom jonge huishoudens, vergrijzing vergelijkbaar

## 6.3 Kwalitatieve woningbehoefteprognose (migratie= 80)



- koop < € 300.000 24%
- koop € 300-400.000 21%
- koop > € 400.000 9%
- koop app. 12%
- huur grondgebonden (gg) 10%
- huur gg senioren 9%
- huur app. Senioren 15%

	Vrijstaand			2^1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijf	Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Afronding	Totaal
	<300	300-400	>=400	< 200	200 - 250	>=250	<200	>=200	>=300	<200	200-300	>=300			grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
<30	-1	0	0	-3	-1	-1	-7	-1	-1	0	0	-1	-17	-10	-5	-1	-1	-1	-2	-21	-2	-40	
30-44	-9	-21	-34	-6	-32	-25	-10	-5	1	0	0	-9	-150	-8	3	0	0	-3	-2	-10	-5	-164	
45-59	-25	-32	-52	-23	-41	-47	-44	-9	-3	0	0	-12	-288	-39	-6	-2	0	-6	-2	-56	-7	-351	
60-74	61	100	99	42	62	45	52	10	4	8	3	14	499	62	3	20	12	18	4	119	9	627	
75+	42	47	29	24	23	16	18	5	17	19	5	3	248	24	2	26	56	9	2	118	2	368	
Totaal	67	93	42	33	12	-12	10	0	18	26	8	-5	292	28	-3	42	67	17	0	150	-2	440	
	15%	21%	9%	7%	3%	-3%	2%	0%	4%	6%	2%	-1%	66%	6%	-1%	9%	15%	4%	0%	34%	0%	100%	





7 KERNGERICHTE  
UITWERKING

## 7.1 Uitgangspunten kerngerichte uitwerking

**Eigen woningbehoefte** = 440 woningen 2010-2020

- “natuurlijke groei” : migratie +80 personen p.j.(scenario provincie Drenthe)
- Migratie verdelen o.b.v. kerngrootte hoofdkernen:
  - Eelde/Paterswolde 40%
  - Vries 20%
  - Zuidlaren 40%
- Kwalitatieve behoefte obv woonprofielen

**Regionale taakstelling** = 440+ 1500 woningen 2010-2020

- Eigen behoefte + extra migratie uit regio
- Provinciaal scenario woningbouwafspraken RGA (migratie= 250 p.j.) geeft indicatie
- Vestigingsprofielen geven indicatie behoefte passend bij huidige voorraad en imago van kernen.

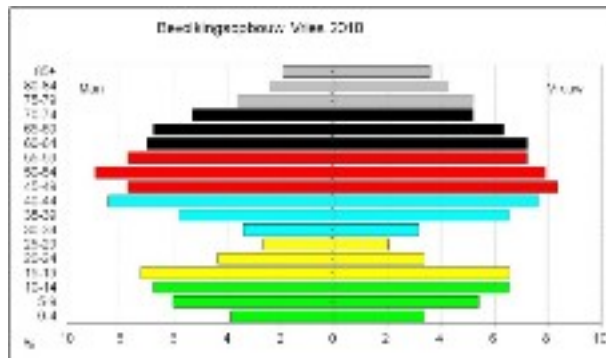
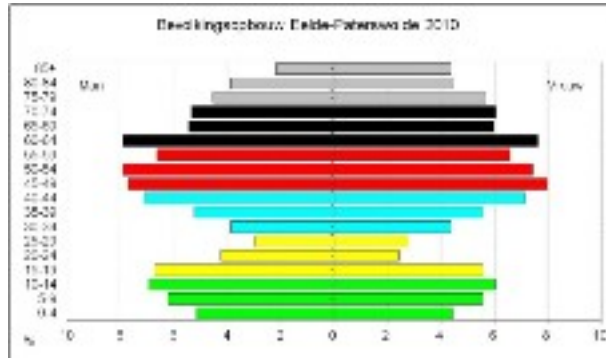




## 7.2 Vergelijkende analyses

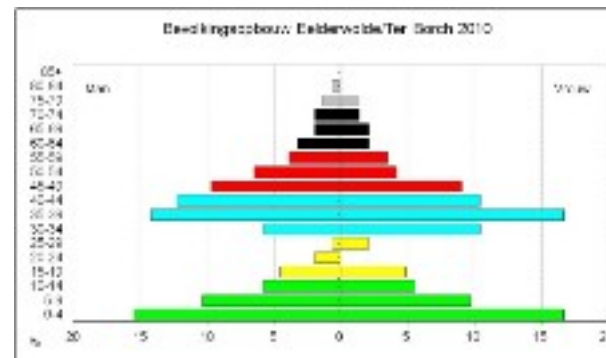


## 7.2.1 Vergelijkende analyse bevolkingsamenstelling



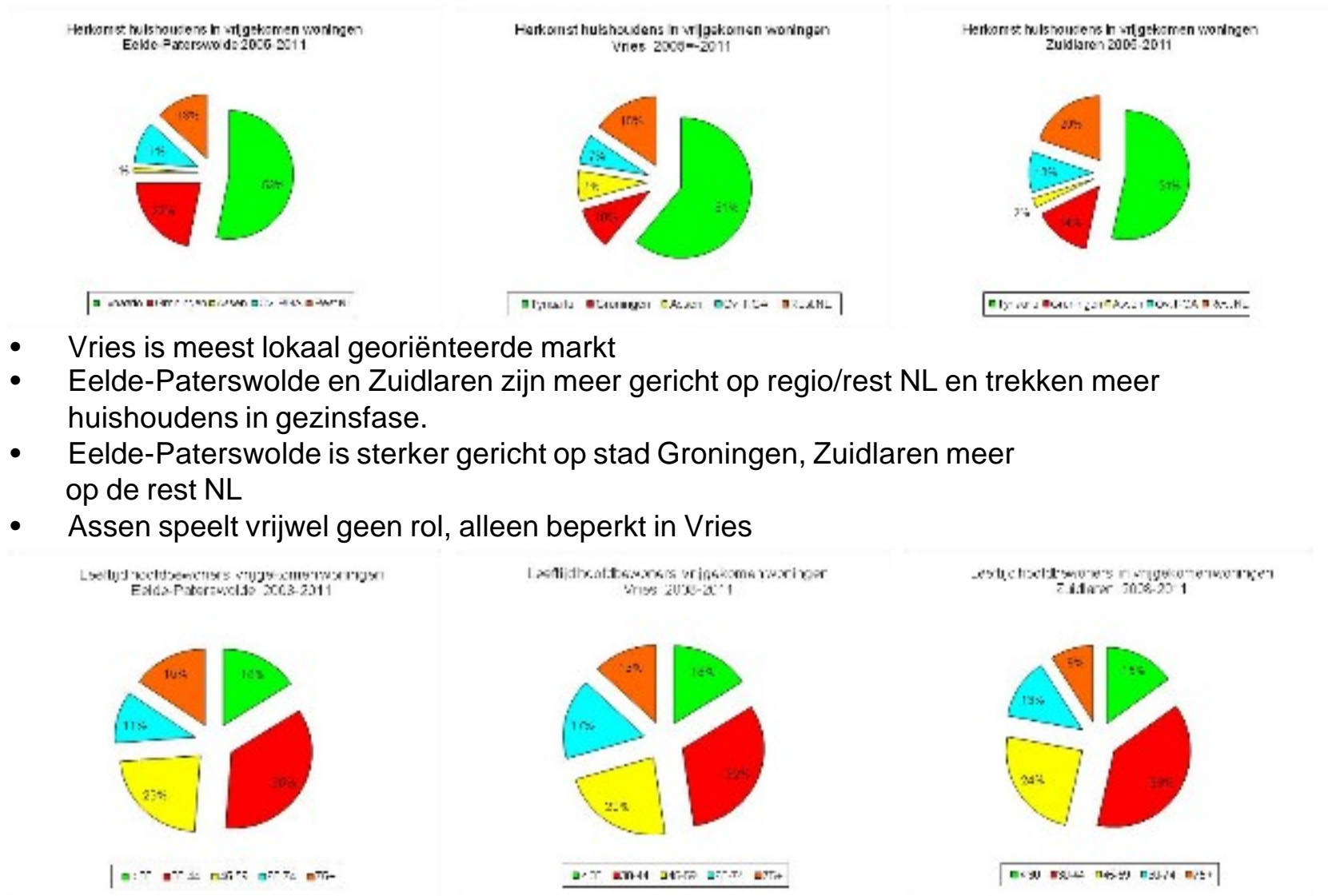
- Leeftijdsoopbouw hoofdkernen is globaal vergelijkbaar
- Eelde-Paterswolde: meer 75-plussers
- Vries/Zuidlaren: meer 45-60 jarigen
- Kleinere kernen: meer 30-60 jarigen
- Ter Borch: pionierfase

Leeftijd	Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Hoofdkernen	Eelderwolde/Ter Borch	Overige kernen	Gemeente
<15 jaar	17%	16%	17%	17%	32%	18%	18%
15-30 jaar	12%	13%	13%	13%	7%	12%	12%
30-45 jaar	17%	18%	18%	17%	35%	20%	19%
45-60 jaar	22%	24%	24%	23%	18%	26%	24%
60-75 jaar	19%	19%	18%	19%	6%	19%	18%
> 75 jaar	13%	11%	10%	11%	2%	5%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



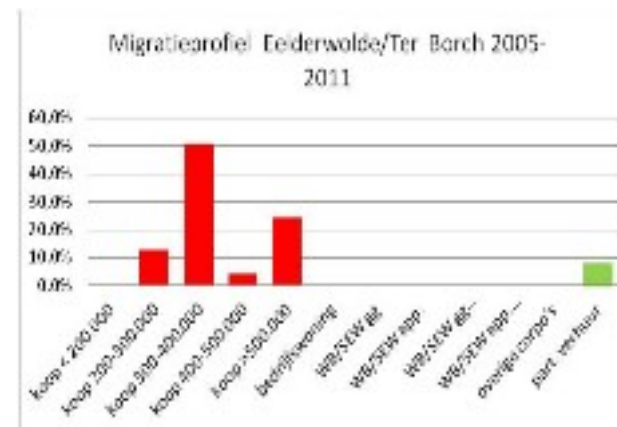
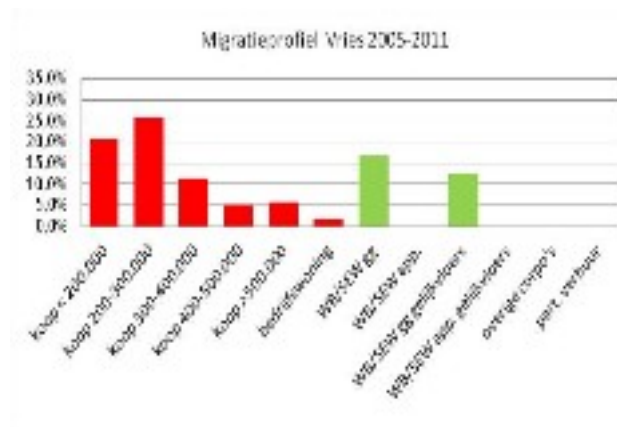
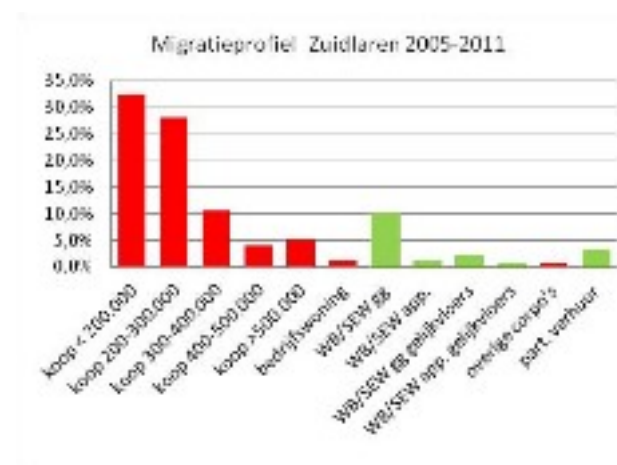
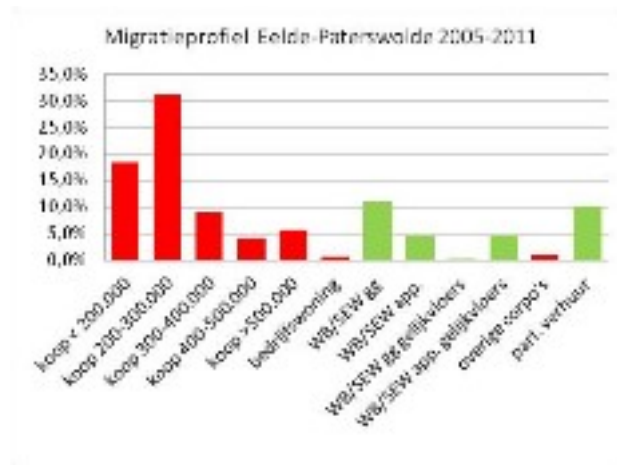


## 7.2.2 Vergelijkende analyse vestigers 2005-2011



## 7.2.3 Vergelijkende analyse migratieprofielen 2005-2011

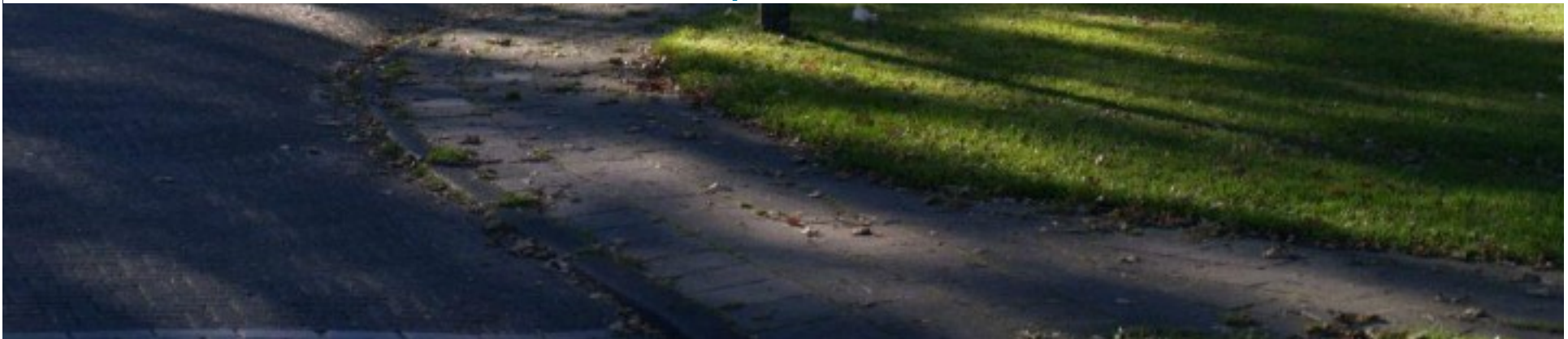
- De vestigingsprofielen geven een indicatie van de het zoekgedrag van vestigers
- Zuidlaren meer goedkopere koop, Eelde-Paterswolde meer middeldure koop







7.3/7.5 Kernprofielen





## 7.3 Eelde-Paterswolde

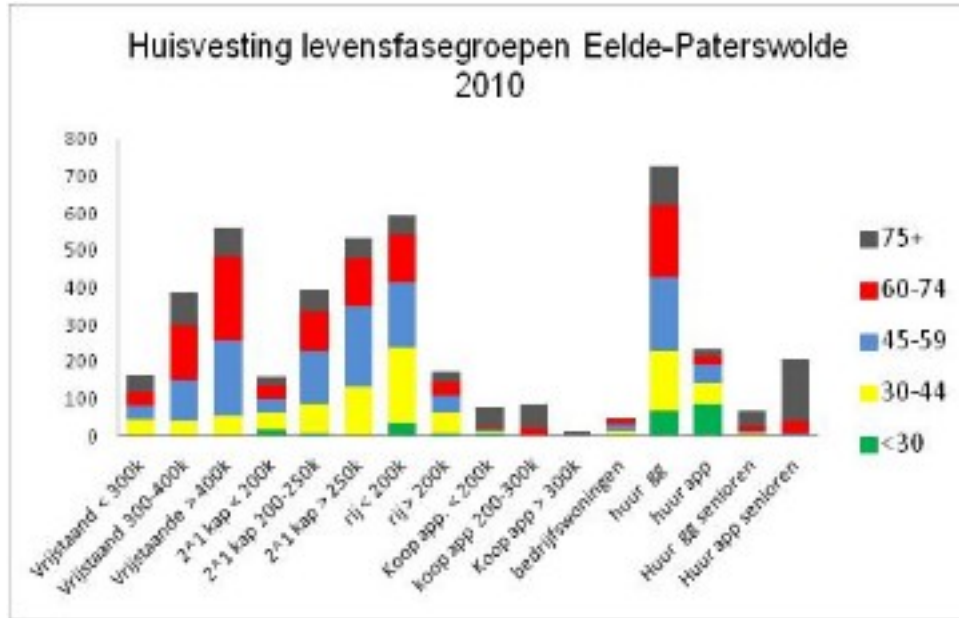


Dorpswonen, landelijke (groene) uitstraling met verspreide voorzieningen onder de rook van Groningen in een recreatieve omgeving

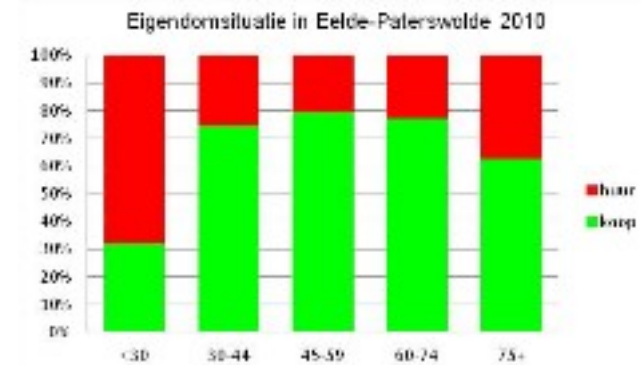




# 7.3.1 Woonsituatie 2010 Eelde-Paterswolde



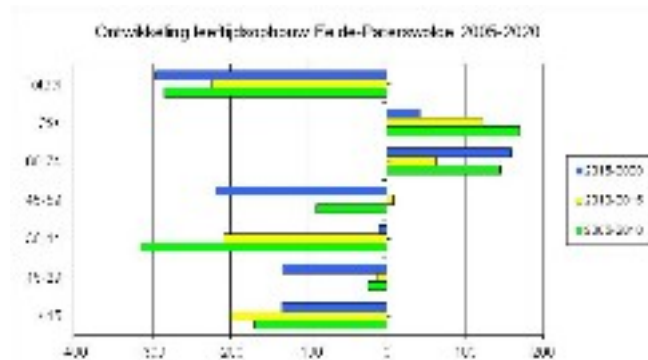
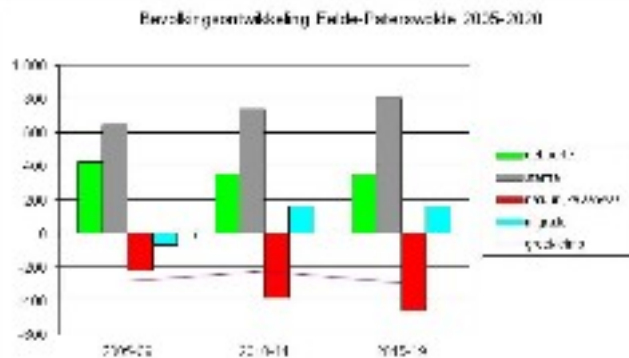
- Circa 4.615 woningen, 1255 huur, 3355 koop, 5 onbekend
- Circa 4.475 bewoonde woningen
- Circa 140 woningen in mutatie (3%)
- Huur: koop = 27%: 73%



2010	Vrijstaand			2*1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijfwoning		Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Onbekend	TOTAAL	Aandeel
	<300	300-400	>=400	< 200	200 - 250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	<300	>=300	grond-gebonden		apparte-ment	grond-gebonden	apparte-ment	grond-gebonden	apparte-ment					
<30	1	1	2	10	3	0	23	3	3	0	0	0	0	46	39	43	0	0	3	12	97	0	143	3%	
30-44	36	34	47	40	74	123	181	50	4	1	0	3	6	599	125	40	4	0	21	11	201	3	803	18%	
45-59	38	120	215	40	150	223	186	52	8	2	0	6	14	1.054	167	33	7	7	41	16	271	2	1.327	30%	
60-74	43	157	241	39	113	137	140	38	5	19	4	6	9	951	146	12	13	34	63	13	281	2	1.234	28%	
75+	50	92	81	26	63	62	49	29	63	71	9	2	2	599	67	10	46	193	46	9	371	0	970	22%	
Totaal	168	404	586	155	403	545	579	172	83	93	13	17	31	3.249	544	138	70	234	174	61	1.221	7	4.477	100%	
In mutatie	12	15	17	4	9	7	7	3	22	6	0	1	2	105	7	6	1	8	8	4	34	0	139		
Voorraad	180	419	603	159	412	552	586	175	105	99	13	18	33	3.354	551	144	71	242	182	65	1.255	7	4.616		

## 7.3.2 Toekomstige bevolking en woningbehoefte Eelde-Paterswolde 2010-2020 (provinciale taakstelling m= 32 p.j.)

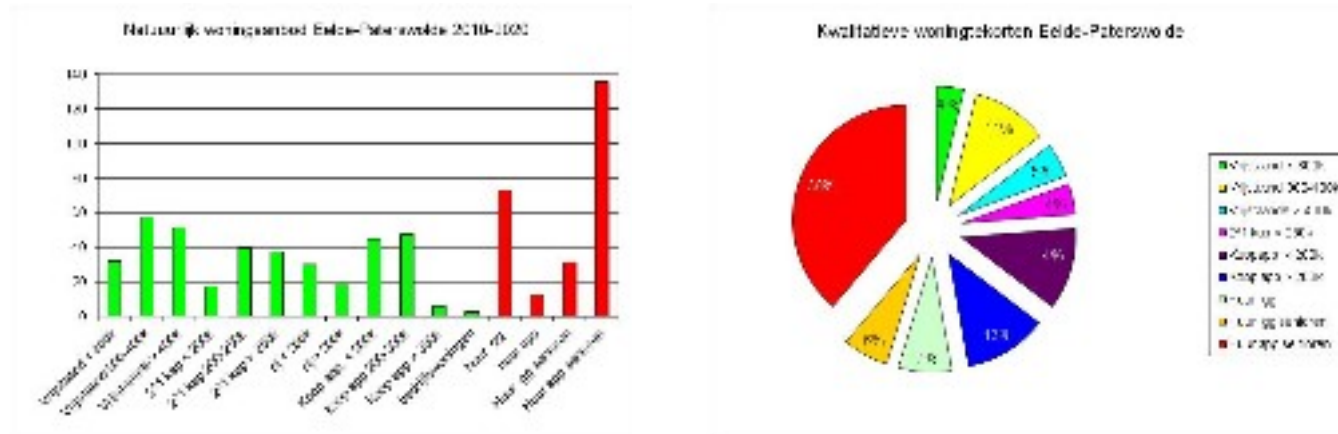
Eelde-Paterswolde	2005-09	2010-14	2015-19
geboorte	426	353	351
sterfte	643	738	806
natuurlijke aanwas	-217	-385	-455
migratie	-68	160	160
<b>groei/krimp inw onertal</b>	<b>-285</b>	<b>-225</b>	<b>-295</b>



- Oplopend sterfteoverschot zorgt voor blijvende krimp: -520 personen 2010-2020
- "Eigen" woningbehoefte is beperkt 45 woningen, mede door groot natuurlijk woningaanbod
- Leeftijdseffecten bij woningbehoefte:
  - Stabilisatie behoefte jongeren: + 36
  - Krimp behoefte 30-59 jarigen: - 224
  - Groei behoefte 60+: +233
- Naast de eigen behoefte is er een taak voor opvang van de woningbehoefte in omliggende kleine kernen circa 60 woningen.

Eelde-Paterswolde	Inwoners	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
<b>Inwoners</b>								
2010	10.460	1.795	1.300	1.735	2.315	1.990	1.325	10.460
2020	9.940	1.462	1.155	1.517	2.104	2.212	1.490	9.940
2010-2020	-520	-333	-145	-218	-211	222	165	-520
<b>Huishoudens</b>								
2010	4430	0	221	887	1.263	1.169	890	4.430
2020	4475	0	257	776	1.151	1.307	985	4.475
2010-2020	45	0	36	-111	-113	138	95	45

# 7.3.3 Kwalitatieve woningbehoefte Eelde-Paterswolde 2010-2020



- De "eigen" behoefte betreft per saldo vooral huur- en koopappartementen en een beperkt tekort aan vrijstaande koop € 300.000 - € 400.000.
- Door de vergrijzing is er een groot natuurlijk woningaanbod (600 in 2010-2020) dat de behoefte aan koopwoningen grotendeels dekt.
- Bij strategische nieuwbouw ontstaat marktverruiming onder koopwoningen in de rij en duurdere twee-onder-één-kap.

2010-2020	Vrijstaand			2/1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning		Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Onbekend	Krimp/groei
	<300	300-400	>=400	< 200	200 - 250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	<300	>=300	grond-gebonden		apparte-ment	grond-gebonden	apparte-ment	grond-gebonden	apparte-ment				
<30	0	0	0	4	0	0	7	0	1	0	0	0	0	12	11	10	0	0	0	1	2	24	0	36
30-44	-4	-7	-10	-4	-10	-20	-24	-7	0	0	0	0	-1	-87	-14	-3	0	0	-3	-2	-23	-1	-111	
45-59	-3	-9	-13	-2	-14	-22	-15	-4	-1	0	0	-1	-1	-85	-16	-5	-1	0	-2	-2	-27	-1	-113	
60-74	6	19	21	4	12	14	16	4	1	4	0	1	0	103	13	1	2	7	8	2	34	1	138	
75+	4	6	6	2	4	3	3	3	10	7	1	0	0	50	4	1	5	29	5	1	45	0	95	
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-8</b>	<b>-24</b>	<b>-14</b>	<b>-5</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>-1</b>	<b>45</b>	

## 7.4 Zuidlaren

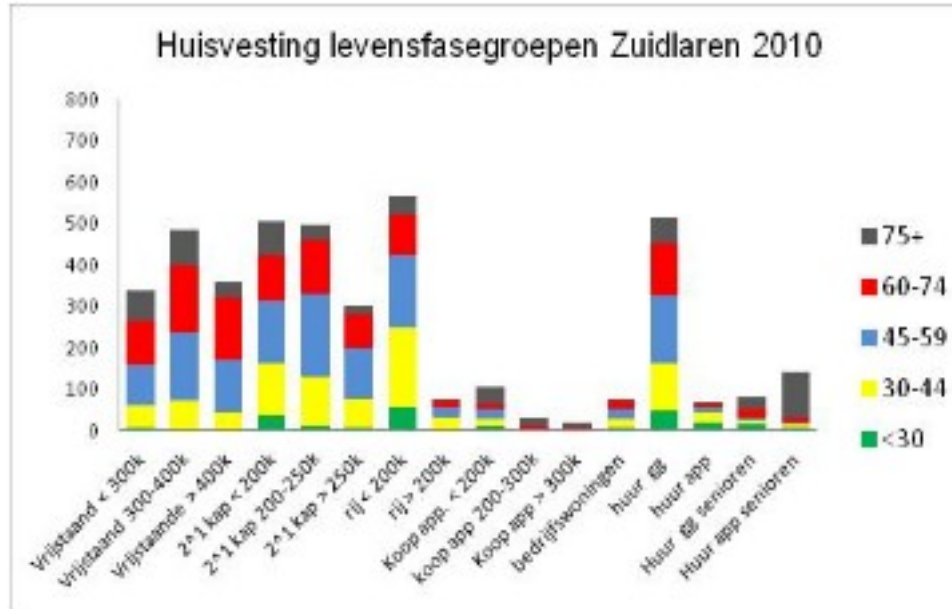


Dorpswonen, dynamisch centrum met uitgebreid en geconcentreerd voorzieningenpakket. Centraal tussen Groningen, Hogeveen-Sappemeer en Assen in recreatieve omgeving op de grens van zand en veen.





## 7.4.1 Woonsituatie 2010 Zuidlaren



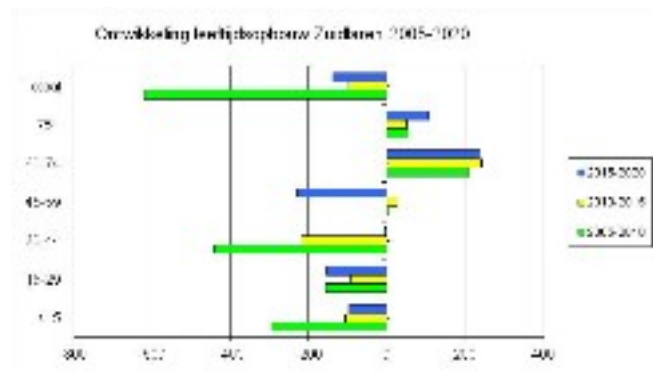
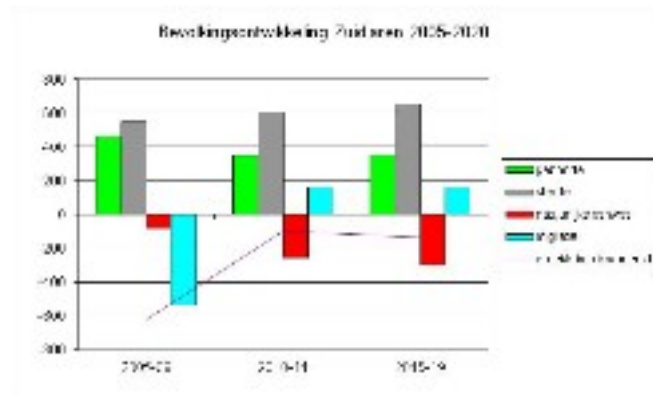
- Circa 4.310 woningen, 825 huur, 3460 koop, 25 onbekend
- Circa 4.160 bewoonde woningen
- Circa 150 woningen in mutatie (3,5%)
- Huur: koop = 19%: 81%



2010	Vrijstaand			2*1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning		Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Onbekend	TOTAAL	Aandeel
	<300	300-400	>=400	< 200	200 - 250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	<300	>=300	grond-gebonden		appartement	grond-gebonden	appartement	grond-gebonden	appartement					
<30	3	0	0	21	6	4	34	2	6	0	0	3	2	81	26	8	10	5	3	3	55	1	137	3%	
30-44	51	65	41	115	109	65	173	27	17	0	0	5	11	679	94	20	7	7	11	4	143	8	830	20%	
45-59	99	171	131	159	205	124	180	24	23	1	0	8	20	1.145	139	6	8	4	28	5	190	12	1.347	32%	
60-74	111	172	158	115	136	88	102	14	15	10	6	7	12	946	110	4	23	11	21	6	175	3	1.124	27%	
75+	80	92	37	86	42	20	48	1	43	24	16	1	1	493	56	0	31	125	10	3	225	0	718	17%	
Totaal	344	500	367	498	498	301	537	68	104	35	22	24	46	3.344	425	38	79	152	73	21	788	24	4.156	100%	
In mutatie	25	9	13	12	7	5	13	2	12	5	1	6	6	116	15	1	3	2	8	7	36	0	152		
Voorraad	369	509	380	510	505	306	550	70	116	40	23	30	52	3.460	440	39	82	154	81	28	824	24	4.308		

## 7.4.2 Toekomstige bevolking en woningbehoefte Zuidlaren 2010-2020 (provinciale taakstelling m= 32 p.j.)

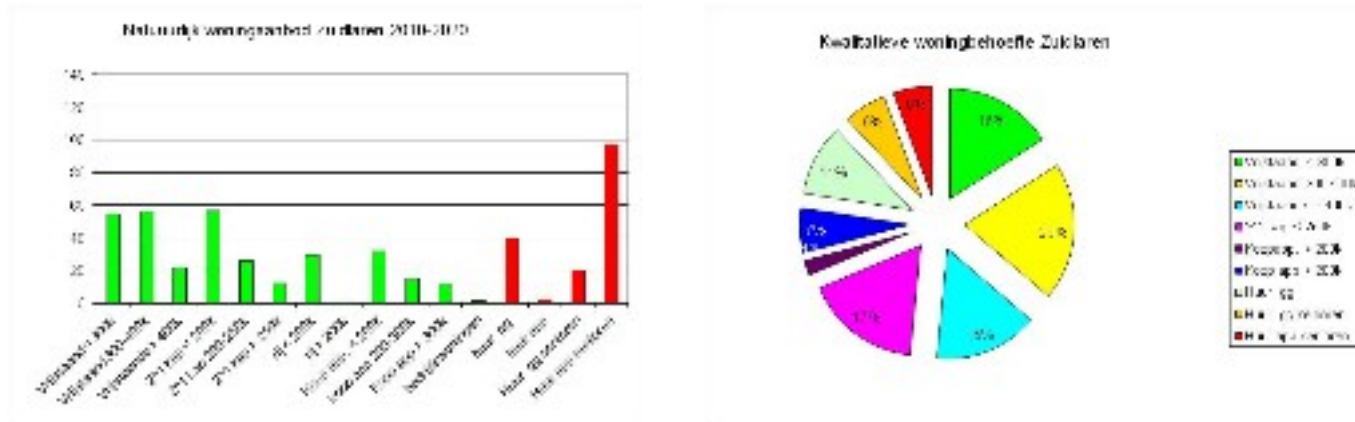
Zuidlaren	2005-09	2010-14	2015-19
geboorte	462	347	353
sterfte	545	603	652
natuurlijke aanwas	-83	-257	-299
migratie	-537	160	160
groei/krimp inwonertal	-620	-97	-139



- Oplopend sterfte-overschot wordt grotendeels gecompenseerd door migratie. Krimp is met circa -240 personen 2010-2020 beperkt.
- "Eigen" woningbehoefte circa 155 woningen.
- Leeftijdseffecten bij woningbehoefte:
  - Stabilisatie behoefte jongeren: - 6
  - krimp behoefte 30-59 jarigen: - 220
  - Groei behoefte 60+: +380
- Naast de eigen behoefte is er een taak voor opvang van de woningbehoefte omliggende kernen, circa 60 woningen.

Zuidlaren		<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal	
<b>Inwoners</b>									
	2010	10.080	1.730	1.295	1.795	2.410	1.860	990	10.080
	2020	9.844	1.527	1.050	1.572	2.208	2.340	1.147	9.844
	2010-2020	-236	-203	-245	-223	-202	480	157	-236
<b>Huishoudens</b>									
	2010	4211	0	226	917	1.316	1.090	662	4.211
	2020	4364	0	220	804	1.207	1.376	758	4.364
	2010-2020	153	0	-6	-113	-109	285	95	153

## 7.4.3 Kwalitatieve woningbehoefte Zuidlaren 2010-2020



- De "eigen" behoefte is gevarieerd: vooral vrijstaand en 2^1kap in de koop en grondgebonden (senior) huur.
- Door de vergrijzing is er een fors natuurlijk woningaanbod (500 woningen 2010-2020) dat behoefte aan koopwoningen in de rij en koopappartementen grotendeels dekt.

2010-2020	Vrijstaand			2^1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning		Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Onbekend	Krimp/groei
	<300	300-400	>=400	<200	200 - 250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	<300	>=300	grondgebonden		appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement				
<30	1	0	0	1	0	-1	2	0	-1	0	0	-1	0	0	-3	-1	0	-2	0	-1	-7	0	-6	
30-44	-6	-14	-10	-11	-18	-11	-19	-5	-1	0	0	-1	-2	-98	-8	0	-1	-1	-1	-1	-12	-3	-113	
45-59	-9	-10	-10	-13	-15	-10	-18	-2	-2	0	0	-1	-1	-90	-13	-1	0	0	-2	0	-17	-2	-109	
60-74	28	42	38	30	33	20	27	4	4	3	2	2	2	235	28	1	7	3	6	1	46	4	285	
75+	10	14	6	13	7	3	8	0	4	4	2	0	0	72	9	0	4	8	2	0	23	0	95	
Totaal	25	32	24	20	6	2	1	-3	3	7	3	-1	-1	119	13	0	10	9	4	0	35	-1	153	

## 7.5 Vries

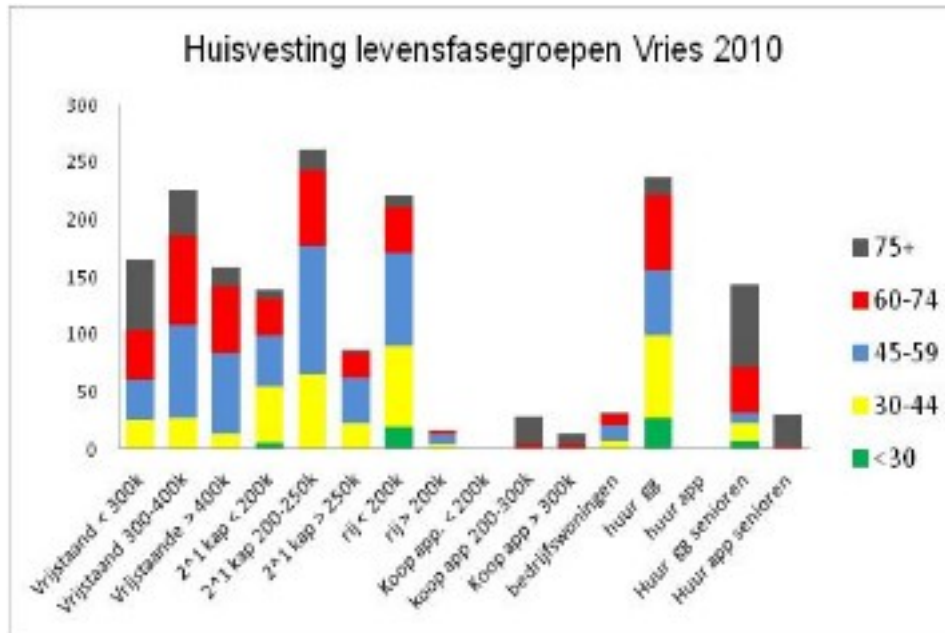


Dorpswonen, halfweg Groningen-Assen in landelijke omgeving, basisvoorzieningenpakket met gedateerde uitstraling.





# 7.5.1 Woonsituatie Vries 2010



- Circa 1.815 woningen: 405 huur, 1.365 koop, 45 onbekend
- Circa 1.755 bewoonde woningen
- Circa 60 woningen in mutatie (3,3%)
- Huur: koop = 22%: 78%

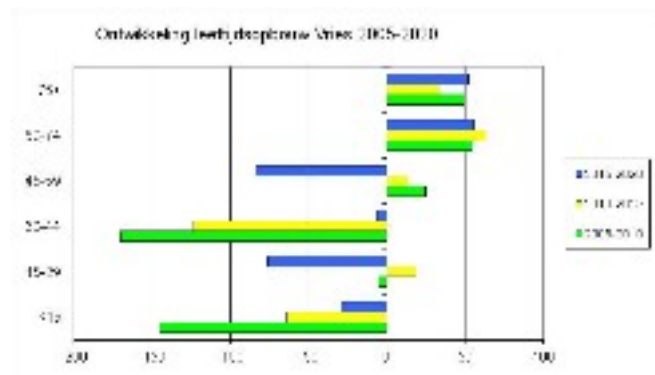


2010	Vrijstaand			2*1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning		Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Onbekend	TOTAAL	Aandeel
	<300	300-400k	>=400k	<200	200-250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	<300	>=300	grond-gebonden		appartement	grond-gebonden	appartement	grond-gebonden	appartement					
<30	0	0	0	4	1	0	14	0	0	0	0	0	0	19	17	0	5	0	1	0	23	10	52	3%	
30-44	19	21	11	39	56	19	54	3	1	0	0	2	4	229	58	0	11	0	0	0	69	8	306	17%	
45-59	36	80	70	44	110	38	79	9	0	0	0	4	9	479	55	0	9	0	0	0	64	15	558	32%	
60-74	47	85	62	35	70	23	42	3	0	4	5	2	8	386	70	0	44	3	0	0	117	12	515	29%	
75+	64	41	19	8	18	4	12	0	0	26	9	2	0	203	16	0	74	30	1	0	121	0	324	18%	
Totaal	166	227	162	130	255	84	201	15	1	30	14	10	21	1.316	216	0	143	33	2	0	394	45	1.755	100%	
In mutatie	8	4	3	8	7	1	6	1	0	5	2	2	2	49	5	0	7	0	0	0	12	0	61		
Voorraad	174	231	165	138	262	85	207	16	1	35	16	12	23	1.365	221	0	150	33	2	0	406	45	1.816		

## 7.5.2 Toekomstige bevolking en woningbehoefte Vries 2010-2020 (provinciale taakstelling m= 15 p.j.)

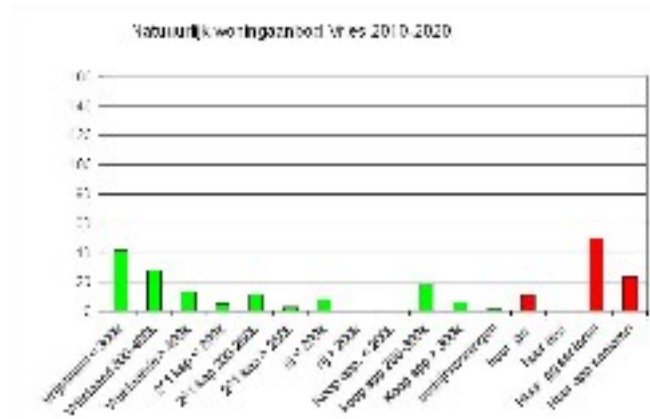
Vries	2005-09	2010-14	2015-19
geboorte	181	132	131
sterfte	238	268	299
natuurlijke aanwas	-56	-136	-168
migratie	-134	80	80
<b>groei/krimp</b>	<b>-190</b>	<b>-56</b>	<b>-88</b>
Inw onertal	4.295	4.239	4.151

- Blijvende krimp inwonertal, op lager niveau dan in 2005-2009.
- Aantal woningbehoevende huishoudens neemt met circa 50 toe in 2010-2020.
- Leeftijdspecifieke effecten:
  - Lichte groei starters + 30
  - Krimp gezinshuishoudens - 105
  - Groei ouderen + 125
- Naast de eigen behoefte is er een taak voor opvang van de woningbehoefte omliggende kernen, circa 30.



Vries	Inwoners	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	
<b>Inwoners</b>								
2010	4.295	695	540	750	1.035	815	460	4.295
2020	4.151	602	483	620	965	934	547	4.151
2010-2020	-144	-93	-57	-130	-70	119	87	-144
<b>Huishoudens</b>								
2010	1813	0	78	383	565	479	309	1.813
2020	1861	0	106	317	527	550	361	1.861
2010-2020	48	0	28	-65	-38	71	52	48

## 7.5.3 Kwalitatieve woningbehoefte Vries 2010-2020



- Natuurlijk aanbod (circa 200 woningen 2010-2020) drukt een sterk stempel op de woningbehoefte.
- De "eigen" behoefte is circa 50 woningen, vooral in segment vrijstaand < 400.000 en grondgebonden (senioren)huurwoningen. De behoefte aan appartementen is beperkt.

	Vrijstaand			2^1 kap			Rijwoning			Appartement			Bedrijf	Totaal koop	Soc. huur niet gv		Soc. huur gv		Part. Huur		Totaal huur	Afronding	Totaal	
	<300	300-400	>=400	< 200	200 - 250	>=250	<200	>=200	<200	200-300	>=300	grondgebonden			appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	Totaal				
<30	0	0	0	4	1	0	11	0	0	0	0	0	0	16	10	0	3	0	0	0	0	13	0	28
30-44	-3	-6	-4	-8	-16	-4	-8	0	0	0	0	0	-2	-49	-11	0	-2	0	0	0	0	-13	-3	-65
45-59	-1	-4	-3	-3	-9	-3	-5	-1	0	0	0	0	-1	-31	-5	0	-1	0	0	0	0	-6	-1	-38
60-74	8	12	8	5	9	3	5	1	0	1	1	1	1	52	10	0	7	1	0	0	0	18	1	71
75+	9	6	3	1	3	1	2	0	0	5	2	0	0	31	3	0	12	6	0	0	0	21	0	52
Totaal	13	8	3	-1	-11	-3	4	0	0	5	2	-2	-2	19	6	0	21	7	0	0	0	32	-3	48

## 7.6 Samenvatting prognoses kerngerichte uitwerking

Uitgangspunten:

- Migratie = 80 personen p.j. (scenario provincie Drenthe). Dit levert een woningbehoefte op van circa 450 woningen
- Leeftijdsopbouw 2010. Hierdoor treden in vergelijking met provinciale prognose 2009 verschillen op in de omvang van de verschillende levensfasegroepen.
- De woningbehoeftecijfers geven een beeld waar behoefte wordt gegenereerd. Zo richt een belangrijk deel van de in de kleine kernen gegenereerde vraag zich op de grotere kernen met name in de segmenten starterswoningen, seniorenwoningen, huur en goedkopere koop. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de planmatige woningbouw te concentreren in de hoofdkernen.

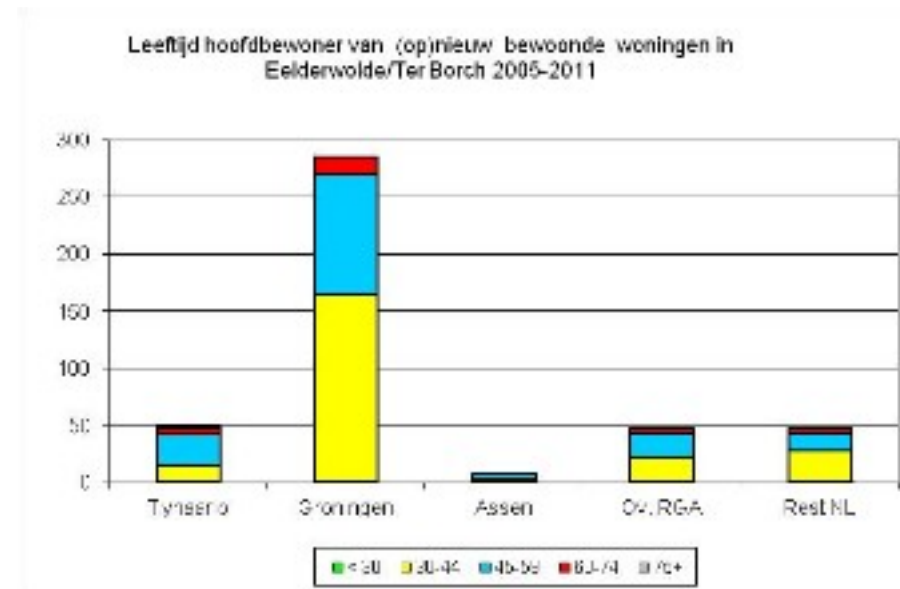
Hoofdkernen	Inwoners	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	
<b>Inwoners</b>								
2010	24.835	4.220	3.135	4.280	5.760	4.665	2.775	24.835
2020	23.935	3.591	2.687	3.710	5.277	5.486	3.184	23.935
2010-2020	-900	-629	-448	-570	-483	821	409	-900
<b>Huishoudens</b>								
2010	10.455	0	525	2.187	3.144	2.738	1.861	10.455
2020	10.701	0	583	1.898	2.885	3.232	2.104	10.701
2010-2020	246	0	58	-289	-259	493	242	246
Kleine kernen	Inwoners	<15	15-29	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
<b>Inwoners</b>								
2010	7.573	1.559	849	1.724	1.872	1.242	327	7.573
2020	7.486	1.042	1.443	725	1.998	1.650	628	7.486
2010-2020	-87	-517	594	-999	126	408	301	-87
<b>Huishoudens</b>								
2010	2.979	0	134	879	1.022	725	221	2.979
2020	3.181	0	325	372	1.091	972	421	3.181
2010-2020	202	0	191	-507	70	247	200	202





8 TER BORCH

# 8.1 Profiel bewoners nieuwbouw Ter Borch





Beeldrecht: de Persgroep  
© 2011 De Persgroep

CARTOON / WIEGEL



OPINIE - II

WETENSCHAP

Praktiserend of praktiserend

Wat is de relatie tussen wetenschap en praktijk? Het is een vraag die vaak wordt gesteld, maar die niet altijd eenvoudig te beantwoorden is. In dit artikel wordt de relatie tussen wetenschap en praktijk besproken.

De relatie tussen wetenschap en praktijk is een onderwerp dat vaak wordt besproken in de media. Het is een vraag die vaak wordt gesteld, maar die niet altijd eenvoudig te beantwoorden is. In dit artikel wordt de relatie tussen wetenschap en praktijk besproken. Wetenschap is het proces van het ontdekken van nieuwe kennis over de werkelijkheid. Praktijk is het toepassen van deze kennis in de wereld. De relatie tussen wetenschap en praktijk is een onderwerp dat vaak wordt besproken in de media. Het is een vraag die vaak wordt gesteld, maar die niet altijd eenvoudig te beantwoorden is. In dit artikel wordt de relatie tussen wetenschap en praktijk besproken.

# Eind aan tijdperk gezinswoningen

De stigmerische vraag naar koopwoningen is nu al dan niet gelukkig van de flitsende crisis en de herengroenings- en heraanpakingsplannen. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw. De tijdperk van de gezinswoning is voorbij. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw. De tijdperk van de gezinswoning is voorbij. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw.

## Nieuwbouw moet op andere best worden gestrooid

De huidige woningmarkt is in een diepe crisis verzonken. Dit is het resultaat van een combinatie van factoren, waaronder de hoge hypotheekrentes en de lage vraag naar koopwoningen. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw. De tijdperk van de gezinswoning is voorbij. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw.

## CONCLUSIE

De huidige woningmarkt is in een diepe crisis verzonken. Dit is het resultaat van een combinatie van factoren, waaronder de hoge hypotheekrentes en de lage vraag naar koopwoningen. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw. De tijdperk van de gezinswoning is voorbij. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw.

## COLUMN / OSKAM

### Daar heb ik geen budget voor

Zie het plan voor de komende jaren. Het is een plan dat veel mensen zullen waarderen. Het is een plan dat veel mensen zullen waarderen. Het is een plan dat veel mensen zullen waarderen.



De huidige woningmarkt is in een diepe crisis verzonken. Dit is het resultaat van een combinatie van factoren, waaronder de hoge hypotheekrentes en de lage vraag naar koopwoningen. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw. De tijdperk van de gezinswoning is voorbij. Het is tijd voor een nieuw type woningbouw.

Imagine the result