

Companen

Gemeente Tynaarlo

Marktscan De Bronnen

26 april 2011

Projectnr. 1730.100

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Tynaarlo

Marktscan De Bronnen

26 april 2011

Inhoud

1. Samenvatting	1
2. Inleiding	5
2.1. Aanleiding	5
2.2. Vraagstelling	5
2.3. Plan van aanpak	6
2.4. Leeswijzer	6
3. Locatieanalyse	7
4. Vraag- en doelgroepenanalyse	10
4.1. Marktopnamecapaciteit Vries: afweging lokaal en regionaal	10
4.2. Kwalitatieve woningvraag in beeld	17
4.3. Naar een woningbouwprogramma voor Vries	21
4.4. Effecten bestaande plannen en doorstroming bestaande voorraad	22
5. Kosten / kwaliteitanalyse	25
5.1. De kwaliteitsvraag in beeld	25
5.2. Kosten en kwaliteit vergeleken	27
6. Concurrentieanalyse	29
Bijlage 1: Woningbouwlocaties per woonsfeer (inclusief herstructurering)	1
Bijlage 2: Plannen binnen de gemeente	1

1. Samenvatting

De gemeente Tynaarlo ontwikkelt de wijk De Bronnen aan de oostzijde van het dorp Vries. In totaal gaat het om 550 woningen, te realiseren vanaf het jaar 2013. Ook wordt een MFA binnen de locatie neergezet. De gemeente heeft belangrijke duurzame ambities bij de ontwikkeling van de wijk.

Ter onderbouwing van de ontwikkeling bij de locatie De Bronnen heeft de gemeente een marktverkenning laten opstellen. Deze marktverkenning geeft antwoord op:

- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor De Bronnen.
- Kansrijke kwaliteiten van de locatie en de te ontwikkelen concepten.
- De reële prijs voor deze kwaliteiten.
- Concurrentie met andere locaties.

De kwaliteiten van de locatie

Op grond van locatie-bezoek en gesprekken met marktkenner hebben we een beeld gekregen van kansen en bedreigingen voor deze ontwikkellocatie.

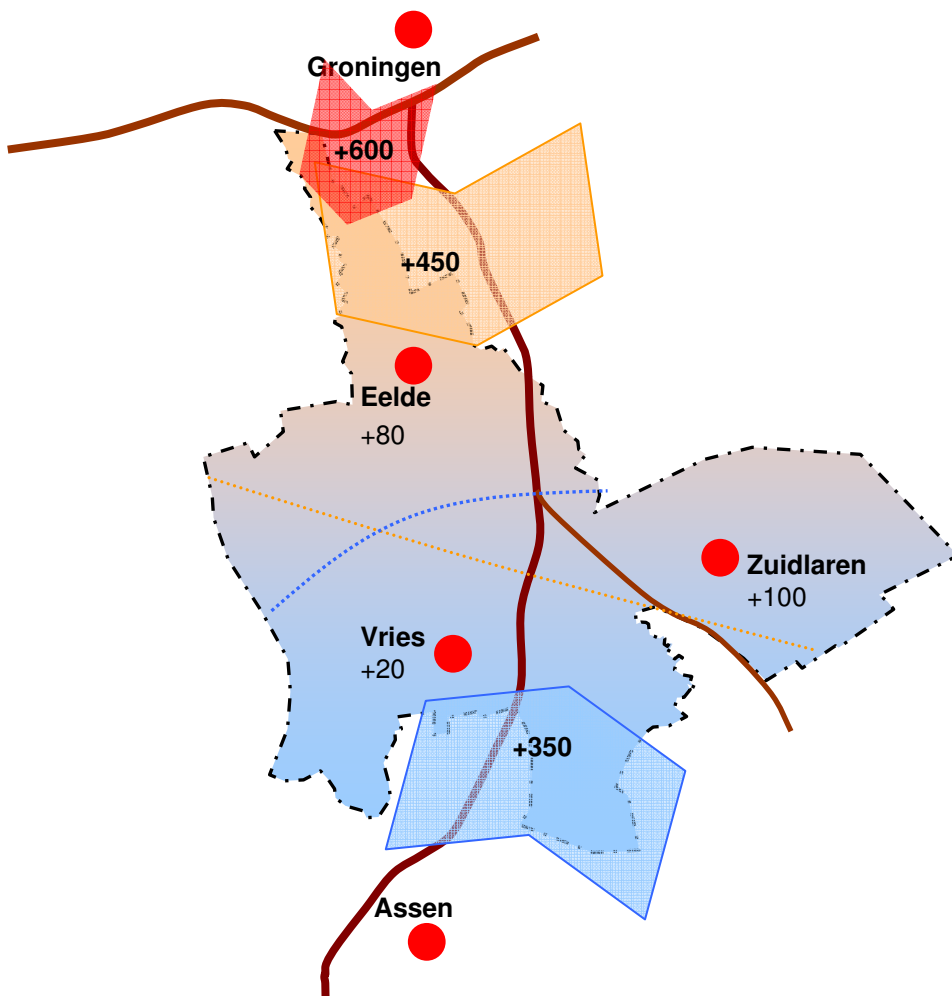
- Het plangebied kent een aantrekkelijk landschapstype. **Behoud van beeldbepalende landschapselementen** als de houtwallen zijn essentieel voor de uitstraling van het gebied, en ook passend bij de duurzame ambitie van de gemeente.
- Met name het noordelijk deel van het plangebied (grenzend aan de sportvelden) heeft veel kwaliteiten. Het ligt voor de hand hier de ontwikkeling van De Bronnen te beginnen en geleidelijk zuidwaarts uit te bouwen.
- De ligging ten opzichte van de **A28 is gunstig**. Daarbij is Assen als werk-, winkel- en uitgaansgebied zeer nabij.
- Aandacht verdient wel de ontsluiting van het plangebied, waarbij een ontsluiting aan de noordzijde in elk geval de voorkeur verdient. Een ontsluiting aan de zuidzijde is aan te bevelen voor de aantakking op de Rijksstraatweg naar Assen.
- Voor huidige inwoners van Vries is de ligging aan de oostzijde van het dorp potentieel kwetsbaar. De nabijheid van de A28 zou kunnen leiden tot geluidshinder. Wij vermoeden dat dit meer beeldvorming betreft, gezien de overheersende windrichting in het voordeel van De Bronnen. Ook de ligging buiten de geluidscontour van de A28 bevestigt dit.
- De ligging ten opzichte van het centrum van Vries is met 500 tot 1.000 meter voor 'mobiele' huishoudens geen bezwaar. Daarbij heeft Vries een behoorlijk voorzieningenaanbod voor een kern van deze omvang. Uitzondering is het zorgaanbod, waar zorg door opschaling meer op afstand wordt geleverd.
- De **afstand is voor senioren die minder goed ter been** zijn te groot. Specifieke seniorenconcepten op deze locatie zijn alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk. Voor nieuwe mobilere generaties senioren (empty-nesters, waarvan de kinderen kort het huis uit zijn), biedt de locatie wel een potentieel aantrekkelijk woonmilieu, met rust en ruimte.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De locatie De Bronnen ligt tussen Assen en Groningen nabij de A28. Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt Vries getypeerd als een 'Volledige Kern', vanwege de schaal en de aanwezige voorzieningen. Dit type kernen kan volgens het regionale onderzoek op een regionale aantrekkingskracht rekenen. In het onderzoek is de regio

omschreven als een 'roltrapregio'. Jongeren gaan studeren in Groningen en komen daarvoor de regio binnen. Als deze groep een gezin gaat vormen, verhuist een deel op enig moment naar dorpse woonmilieus, waarbij 'Volledige Kernen' in het bijzonder in trek zijn.

De gemeente Tynaarlo kent een drietal 'Volledige Kernen': Eelde, Vries en Zuidlaren. In het regionale onderzoek is de woningbehoefte voor de volledige kernen in de gemeente Tynaarlo in de periode 2010-2020 berekend op 1.000 toe te voegen woningen. Deze behoefte bestaat voor een deel uit 'eigen behoefte uit de gemeente Tynaarlo' en voor een deel uit 'vestigings'. In de figuur is deze behoefte toegedeeld naar de drie Volledige Kernen.



De Volledige Kernen hebben samen een eigen behoefte van 200 woningen. Daarnaast is er een vestigerspotentieel uit de stad Groningen van circa 450 huishoudens (oranje pijl). Vanuit zuidelijke en oostelijke gemeenten (met name Assen en Hoogeveen) is een vestigerspotentieel van circa 350 huishoudens (blauwe pijl). De positie van Terborch is afzonderlijk aangegeven met de rode pijl: circa 600 huishoudens tussen 2010 en 2020. De behoefte vanuit Groningen (450) richt zich in hoofdzaak op Eelde en Zuidlaren. De behoefte uit voornamelijk de omliggende Drentse gemeenten (350) verdeelt zich vooral over Vries en Zuidlaren. Zuidlaren heeft zo een brugfunctie door zowel een potentiële opvangfunctie voor vestigers uit Groningen als uit andere Drentse gemeenten. Dit geldt

op deze manier niet voor Vries. Zuidlaren heeft ook functioneel een sterke relatie met Groningen (werk, winkelen), waarbij Vries meer als Drentse woonkern wordt ervaren.

Dit onderzoek gaat uiteindelijk om een behoeftebepaling voor Vries. Wij hebben gekeken in welke mate de aantallen zijn toe te delen aan de kern Vries, dit in verband met de locatie De Bronnen. Gelet op genoemde kwaliteiten van de locatie zou Vries in potentie aantrekkingskracht hebben in de regionale markt. Vraag is in hoeverre de locatie De Bronnen deze markt weet aan te boren:

- In aantallen: hoeveel woningen kunnen jaarlijks redelijkerwijs afgezet worden (lokaal en regionaal)
- In kwaliteiten: welke kwaliteiten vergroten / bepalen de aantrekkingskracht van De Bronnen.

Voor **Vries en Zuidlaren** geldt dat bovenop de eigen behoefte (20 voor Vries en 100 voor Zuidlaren) de totale toevoeging vanuit de regionale behoefte (buiten de stad Groningen) neerkomt op circa 350 woningen in de periode 2011-2021. Waarbij voor met name Zuidlaren geldt dat hier bovenop een extra plus gerealiseerd kan worden door uitstromers uit Groningen te bedienen. Hoe groot die plus is, is nu nog niet becijferd en valt buiten de scope van dit onderzoek. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente gaat ervan uit dat in Vries en Zuidlaren ruim 1.100 woningen worden ontwikkeld (waarvan circa 900 in deze periode). Dit maakt het nodig de totale planontwikkeling voor Zuidlaren en Vries te heroverwegen.

De aantallen betreffen prognoses op basis van de huidige bewegingen op de woningmarkt. Bij ontwikkeling van De Bronnen kunnen nieuwe voorkeuren ontstaan die nu nog niet te meten zijn (soms creëert aanbod immers vraag). Dit is echter geen zekerheid. Daarom is het belangrijk om de komende jaren de afzet van woningbouwlocaties in Vries en Zuidlaren nauwgezet te monitoren.

In het vervolg gaan we ervan uit dat de gemeente het maximum voor 370 woningen toedicht aan Vries. Op basis van woonwensen is dit aantal vervolgens uitgewerkt naar een **concept-kwalitatief programma** (uitgaande van de periode 2011-2021, en toerekening van de volledige sub-regionale behoefte naar Vries). Hierbij hebben we rekening gehouden met doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad voor Vries:

Tabel 1.1. **Advies woningbouwprogramma kern Vries 2011 – 2021** (tussen haakjes 2021-2026)

	Locaties in de kern	De Bronnen	
Nultredenwoningen huur / koop	100		
Eengezinshuurwoningen		40	(20)
Rij / hoekwoning koop			
• <i>tot 200.000</i>		40	(10)
• <i>200 - 300.000:</i>		10	(5)
(Half)vrijstaande koop			
• <i>tot 200.000</i>		40	(15)
• <i>200 - 300.000:</i>		70	(25)
• <i>Vanaf 300.000</i>		70	(25)
totaal	100	270	(100)

Bron: Companen

- De **plannen in de bestaande kern van Vries spelen goed in op de lokale behoefte** aan toegankelijke woningen voor senioren. Aandachtspunt is hierbij vooral de fasering en de kwaliteit van de plannen.
- **De Bronnen zou vooral moeten inspelen op de vraag van doorstromers in de kern en op vestigende (jonge) gezinnen.** Het accent ligt daarmee op eengezinswoningen in diverse eigendomsvormen en prijsklassen. Mits de afzet in aantallen niet de marktopnamecapaciteit overtreft (ook in afstemming met Zuidlaren) zal De Bronnen **geen nadelig effect hebben op de afzetbaarheid van koopwoningen in de bestaande kern** van Vries.

Kwaliteiten op de locatie De Bronnen

Welke kwaliteiten zullen in De Bronnen tegen welke prijzen aangeboden moeten worden? De essentiële kwaliteiten zijn daartoe in beeld gebracht. Aanvullend daarop geven we een inschatting van de geldende prijs-kwaliteitsverhouding voor Vries.

- Waar het gaat om gewenste onderscheidende kwaliteiten liggen er kansen bij het thema duurzaamheid. Dan gaat het niet zo zeer om het fysieke aspect (energiebesparing, inrichting, materiaalgebruik), maar veel meer om **'sociale' duurzaamheid**: contacten, nabijheid van kennissen, levendigheid, etc. Om deze sociale duurzaamheid goed tot z'n recht te laten komen is een organische groei van de locatie, aansluitend aan het bestaande dorp van belang. Er moet in kleine bouwstromen gebouwd worden. Daarbij verdient het de voorkeur om zo dicht mogelijk tegen de dorpskern aan te beginnen. Dus aan de noordzijde van het plangebied.
- In het fysieke domein zijn verwevenheid met het **landschap, zonligging, architectuur en flexibiliteit** onderscheidende kwaliteiten.
- Het prijsniveau van De Bronnen zou moeten aansluiten bij de niveaus voor de bestaande voorraad (om geen concurrentie binnen het dorp te organiseren, met ongewenste waarde-effecten in de bestaande voorraad). Dit betekent een vierkante-meter prijs tussen € 1.700 (rijwoning) tot € 2.500 (vrijstaande woning). Een lagere prijs zet de positie (waarde) van de bestaande voorraad onder druk. Een iets hogere prijs kan wel, omdat immers nieuwbouwkwaliteit geboden wordt.

Potentieel concurrerende projecten

De ontwikkeling van De Bronnen vindt plaats in een zich ontspannende regionale markt. Vanuit de regionale woningbouwafstemming blijkt dat bij de woningproductie kwaliteit een steeds belangrijker element is, en dat de aantallen meer gespreid over de tijd gerealiseerd moeten worden. Er zijn wel de nodige plannen bijna gereed voor realisatie die potentieel concurrerend met elkaar zijn. Er is met name **afstemming nodig met planontwikkelingen in Zuidlaren**. Realisatie van het huidige programma in Zuidlaren zal zorgen voor afzetproblemen bij De Bronnen. Een fasering bij Zuidlaren biedt kansen voor De Bronnen. De concurrentie voor De Bronnen uit de regio is groot. Er zijn veel plannen voor woningbouw in de omliggende gemeenten.

2. Inleiding

2.1. Aanleiding

Het plan De Bronnen

De gemeente Tynaarlo ontwikkelt de wijk De Bronnen aan de oostzijde van het dorp Vries. In totaal gaat het om 550 woningen, te realiseren vanaf het jaar 2013. Ook wordt een MFA binnen de locatie neergezet. De gemeente heeft belangrijke duurzame ambities bij de ontwikkeling van de wijk.

De keuze voor de woningtypen is nog niet gemaakt. De gemeente wil de vrijheid houden om huizen te bouwen die op dat moment aansluiten bij de vraag. Voor De Bronnen wordt dus niet alleen gedacht aan vrijstaande woningen, tweekappers, rijtjeswoningen en (in zeer beperkte mate) appartementen, maar ook aan nieuwe woonconcepten voor starters en senioren.

Woningmarktonderbouwing

Hoewel de precieze woningbouwdifferentiatie uiteraard moet aansluiten op de vraag van het moment, heeft de gemeente meer zicht nodig op de marktverwachtingen en de mogelijke woningvraag die daaruit voortkomt. Dat is onder meer nodig voor een goede onderbouwing van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

2.2. Vraagstelling

Ter onderbouwing van de ontwikkeling bij de locatie De Bronnen moet antwoord gegeven worden op de volgende vragen:

- a. Welke doelgroepen hebben belangstelling voor wonen in De Bronnen, gelet op het geambieerde concept?
- b. Waar komen deze doelgroepen vandaan? Uit Vries, de gemeente Tynaarlo, de regio Groningen-Assen of van daarbuiten?
- c. Op welke vraagomvang mag (jaarlijks) worden gerekend?
- d. Wat kan de afzetbaarheid van de woningen zijn in termen van:
 - Koop of huur?
 - Woningtypen?
 - Woningprijzen?
- e. Welke nieuwe woonconcepten kunnen de aantrekkelijkheid van de locatie verhogen?
- f. Wat is de aantrekkelijkheid van voorgestelde bijzondere aspecten, als gezamenlijke ontwikkeling en beheer; wat is het mogelijke effect op de afzetbaarheid?
- g. Wat betekent het bedienen van de vraag uit Vries zelf voor doorstroming in de kern en de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van bestaande woningen in Vries?

Beantwoording van deze vragen biedt een beeld van een vanuit de woningmarkt geredeneerd realistische ontwikkelingsrichting voor De Bronnen.

2.3. Plan van aanpak

Voor deze onderbouwing heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende bestaande bronnen:

- Gemeentelijke prognose provincie Drenthe (vertaald naar de kernen);
- Bestaande (woon)onderzoeken (regionale onderzoeken), waarin doorgevraagd is naar kwaliteitsaspecten. Dit biedt zicht op kansrijke kwaliteiten voor de locatie De Bronnen.
- Gegevens van woningen die te koop staan en die verkocht zijn (o.a. Funda en Kadaster).

Daarnaast zijn interviews gehouden met lokale marktkenner: vanuit de corporatie Woonborg en lokaal werkende makelaars. Verder hebben we de locatie bekeken om een impressie te krijgen van de ruimtelijke kwaliteiten ter plekke.

In de regio zijn meer woningbouwplannen. En de regionale marktopnamecapaciteit is ten opzichte van de beschikbare plancapaciteit voor dit moment kritisch. Essentieel is dan ook om De Bronnen te vergelijken met andere locaties in de regio: is deze locatie voldoende concurrerend?

Wij hebben de verschillende analyses geïntegreerd, hetgeen leidt tot een advies voor de invulling van de locatie De Bronnen.

2.4. Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de locatiekwaliteiten van De Bronnen, inclusief een SWOT-analyse hiervan.
- Hoofdstuk 4 schetst de vraaganalyse in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dit mondt uit in een advies over het aantal te bouwen woningen en de differentiatie van deze woningen. Daarbij gaan we ook in op de effecten van nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de gewenste kwaliteiten van nieuwe woningen en wijken. In aanvulling daarop wordt een prijsstelling voor nieuwbouw in Vries genoemd.
- Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van meer en minder concurrerende plannen.

Delen van hoofdstukken sluiten af met een beknopte samenvattende conclusie van de analyses voor de locatie De Bronnen.

3. Locatieanalyse

Aan de oostkant van Vries zijn plannen voor een nieuwe wijk met 550 woningen; De Bronnen. “Het plan De Bronnen voorziet in een woonwijk van 550 woningen in verschillende prijsklassen; voor elke doelgroep, voor elke portemonnee”. Voorts wordt een MFA neergezet. De gemeente heeft belangrijke duurzame ambities bij de ontwikkeling van de wijk.

Figuur 3.1. Vries. Locatie De Bronnen.



Ambities rond duurzaamheid

Het begrip duurzaam is uitgewerkt in vijf delen:

1. Het natuurlijke landschap is de basis voor de woonwijk en een bron van schoon water, biodiversiteit en cultuur.
2. De wijk levert energie op, zuivert het water en restmaterialen bij de zuivering worden hergebruikt in de wijk.
3. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokaal en regionaal beschikbare materialen, die gezond zijn en bijdragen aan schone lucht, water en energie.
4. De Bronnen en het dorp Vries gaan voor elkaar zorgen, en iedereen kan daaraan meedoen.
5. De Bronnen wordt een wijk die in gezamenlijkheid wordt ontwikkeld en beheerd.

Landschapstypologie

De Bronnen ligt aan de zuidoost kant van het dorp Vries, een oud esdorp. Het landschap is zeer divers, er zijn verschillende landschapstypen aanwezig. Een deel van het plangebied wordt benoemd als een nat landschap: het voormalige brongebied van de Runslot. Vroeger verzamelde zich hier het water uit de hoger gelegen omgeving op natuurlijke wijze, door ondergrondse en bovengrondse afstroming. Toen het landschap in cultuur werd gebracht zijn diepe afwateringsloten aangelegd. Dit heeft de bronfunctie van het gebied aangetast.

Het droge landschap is de zandrug, waarop ook het dorp Vries (de rug van Rolde) is ontstaan.

Op de flank van het plangebied ligt een in de 19e eeuw aangelegd patroon van houtwallen en lanen. Een groot deel van deze lanen is nooit verhard. De houtwalstructuur compartimenteert de tussenliggende graslandpercelen in besloten rechthoekige kamers.



Ligging van het plangebied

De Bronnen is een uitleglocatie aan de rand van de bestaande bebouwde kom. Het middelpunt van het plangebied ligt hemelsbreed ongeveer 1 kilometer van het bestaande centrum van de kern Vries. De rand van het plangebied tegen de kern ligt ruim 500 meter van het bestaande centrum van Vries.

SWOT van de locatie De Bronnen

- Het plangebied kent een nu zeer aantrekkelijk landschapstype. Behoud van beeldbepalende landschapselementen als de houtwallen zijn essentieel voor de uitstraling van het gebied, en ook passend bij de duurzame ambitie van de gemeente.
- Met name het noordelijk deel van het plangebied (grenzend aan de sportvelden) heeft veel kwaliteiten. Het ligt voor de hand hier de ontwikkeling van De Bronnen te beginnen en geleidelijk zuidwaarts uit te bouwen.
- De ligging ten opzichte van de A28 is gunstig. Daarbij is Assen als werk-, winkel- en uitgaansgebied zeer nabij.
- Aandacht verdient wel de ontsluiting van het plangebied, waarbij een ontsluiting aan de noordzijde de voorkeur verdient. Een ontsluiting aan de zuidzijde is aan te bevelen voor de aantakking op de Rijksstraatweg naar Assen.
- Voor huidige inwoners van Vries is de ligging aan de oostzijde van het dorp potentieel kwetsbaar. De nabijheid van de A28 zou kunnen leiden tot geluidshinder. Wij vermoeden dat dit meer beeldvorming betreft, gezien de overheersende windrichting in het voordeel van De Bronnen. Ook de ligging buiten de geluidscontour van de A28 bevestigt dit.
- De ligging ten opzichte van het centrum van Vries is met 500 tot 1.000 meter voor 'mobiele' huishoudens geen bezwaar. Daarbij heeft Vries een behoorlijk voorzieningenaanbod voor een kern van deze omvang. Uitzondering is het zorgaanbod, waar zorg door opschaling meer op afstand wordt geleverd.

- De afstand is voor senioren die minder goed ter been zijn te groot. Specifieke seniorenconcepten op deze locatie zijn alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk. Voor nieuwe mobielere generaties senioren (empty-nesters, waarvan de kinderen kort het huis uit zijn), biedt de locatie wel een potentieel aantrekkelijk woonmilieu, met rust en ruimte.

4. Vraag- en doelgroepenanalyse

De locatie De Bronnen ligt bij de kern Vries, tussen Assen en Groningen nabij de A28. Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt de kern getypeerd als een 'volledige kern', vanwege de schaal en de aanwezige voorzieningen. Gelet op het geboden woonmilieu in combinatie met de ligging ten opzichte van de A28 zou Vries in potentie aantrekkingskracht hebben in de regionale markt.

Vraag is in hoeverre de locatie De Bronnen deze markt weet aan te boren:

- In aantallen: hoeveel woningen kunnen jaarlijks redelijkerwijs afgezet worden (lokaal en regionaal)
- In kwaliteiten: welke kwaliteiten vergroten / bepalen de aantrekkingskracht van De Bronnen.

Hierbij kijken we ook naar potentiële doorschuifeffecten binnen Vries, zodat het waarde-effect van nieuwbouw op de bestaande voorraad kan worden ingeschat.

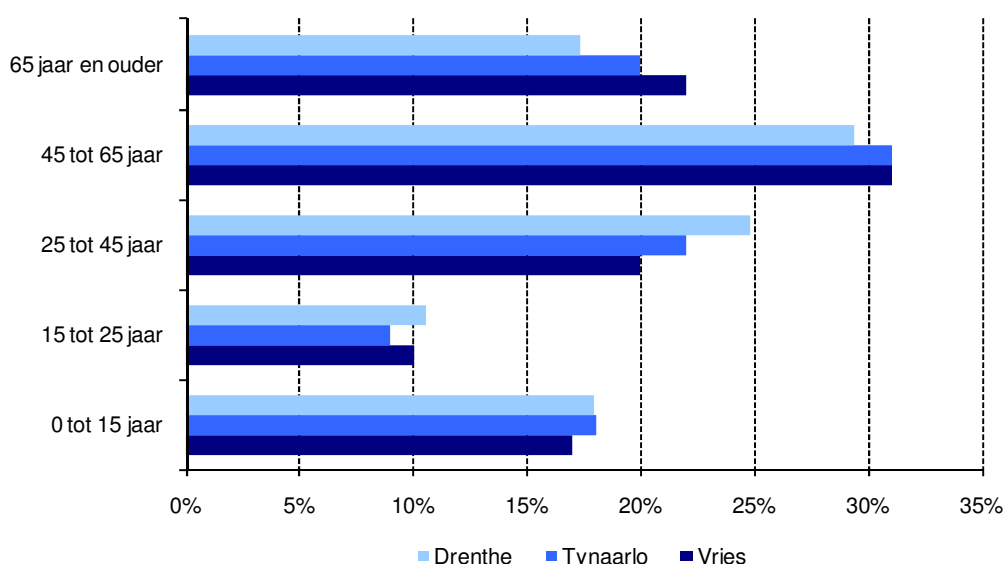
4.1. Marktopnamecapaciteit Vries: afweging lokaal en regionaal

Om hier antwoord op te krijgen, kijken we eerst terug naar ontwikkelingen in het recente verleden. Vervolgens werpen we een blik op de toekomst. Wij kijken hierbij eerst naar de lokale vraag vanuit Vries zelf, en gaan vervolgens in op de te bedienen regionale vraag.

Opbouw van de bevolking

De kern Vries heeft per 1 januari 2011 ruim 4.300 inwoners, waarvan een relatief groot deel bestaat uit 65-plussers.

Figuur 4.1. Vries. Huidige situatie opbouw van de bevolking (vergeleken met gemeente en provincie).

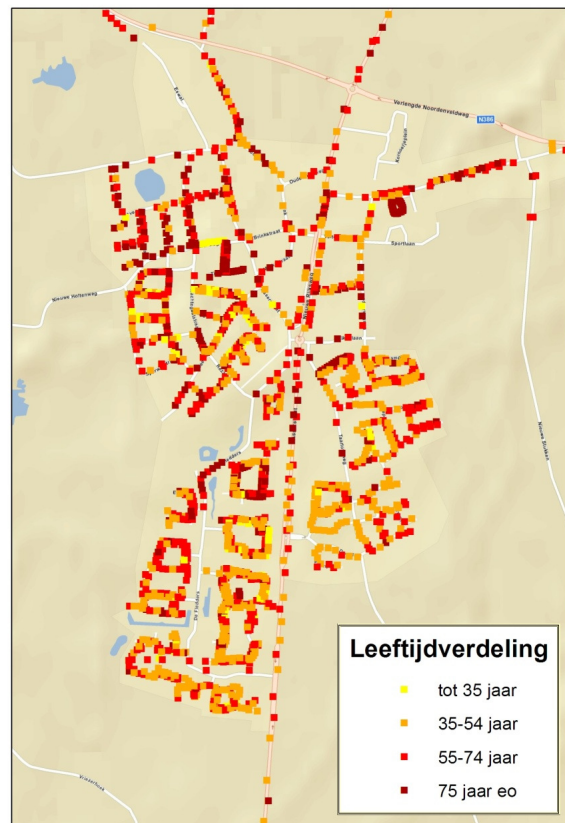


Bron: CBS Statline 2011

Met name het aandeel 25 tot 45-jarigen ligt lager dan het gemeentelijke en zeker het provinciale gemiddelde. Naast woonmilieu-kenmerken speelt hierin mee dat deze groep zich de afgelopen jaren maar heel beperkt hebben kunnen vestigen, vanwege beperkt

woningaanbod (zie vervolg). Dit zijn overigens 'de jonge gezinnen' die voor nieuwe aanwas zorgen.

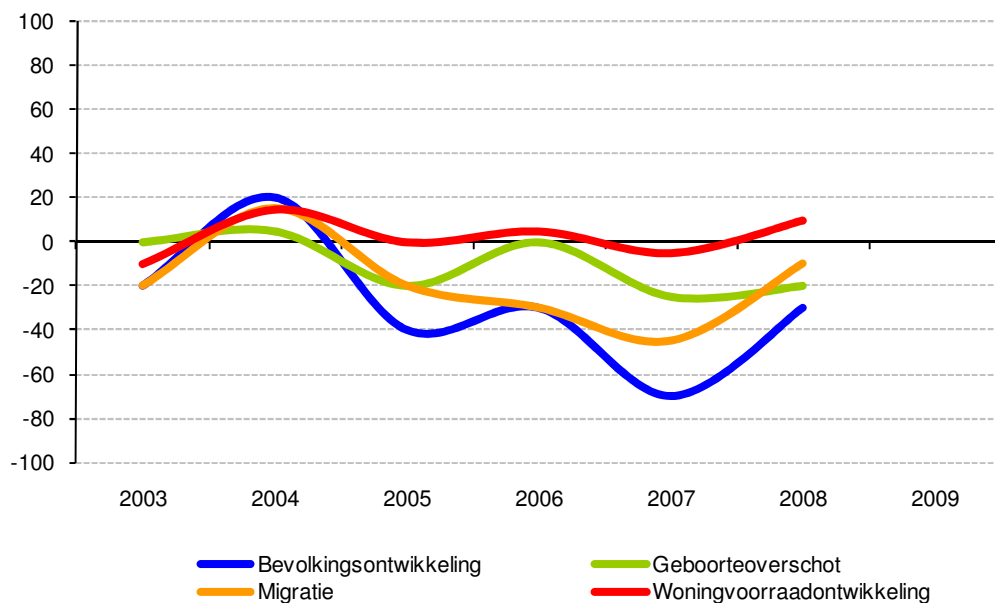
De jonge gezinnen in Vries wonen vooral in de nieuwere delen van de kern: de zuidzijde. Oudere inwoners wonen meer centraal in de dorpskern (de oudere delen).



Bevolkingsontwikkeling Vries in het verleden

De afgelopen jaren is Vries in inwoneraantal gedaald. Nu wonen er ruim 4.300 mensen, in 2005 waren dat nog 4.500 inwoners. De bevolking is de afgelopen jaren dus gedaald. In die periode zijn in Vries ook weinig woningen gebouwd.

Figuur 4.2. Vries. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2003-2008 (cijfers 2009 nog niet bekend).



Bron: CBS Statline 2011

De bevolkingsdaling komt vooral door het vertrek van mensen uit Vries (migratie). Daarnaast worden er ook minder mensen geboren dan er overlijden (negatief geboorteschot).

In 2004 was de migratie naar Vries positief (er kwamen meer mensen wonen dan er vertrokken). In dat jaar is een kleine twintigtal woningen gerealiseerd. Hieruit blijkt dat de kern wel in potentie aantrekkingskracht op vestigers van elders heeft.

Bevolkingsontwikkeling Vries in de toekomst

Door terug te kijken, krijgen we een beeld van de groei van de kern in het verleden. Voor de ontwikkeling van De Bronnen is een beeld van de toekomstige woningbehoefte van belang. Het verleden leert dat migratie voor Vries een belangrijke factor is.

Wij brengen in het vervolg in beeld wat de autonome woningbehoefte vanuit de bevolking van Vries zelf is (zonder migratie). Vervolgens gaan we na in welke mate vestiging voor Vries te verwachten is.

Voor de autonome groei van Vries hebben we de provinciale prognose voor de gemeente Tynaarlo verder gedetailleerd.

Tabel 4.1. Vries. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad,

	2010		2020		2030	
tot 25 jaar	1.070	25%	730	18%	690	18%
25-34 jaar	230	5%	410	10%	280	7%
35-54 jaar	1.230	29%	940	23%	890	23%
55-74 jaar	1.170	28%	1.340	33%	1.280	33%
75 jaar en ouder	500	12%	600	15%	720	19%
Totaal	4.200	100%	4.020	100%	3.860	100%
Woningbehoefte	1.790		1.810		1.780	
Gwb*	2,35		2,22		2,17	

Bron: provinciale prognose, bewerking Companen * gwb = Gemiddelde woningbezetting

- Uitgaande van de eigen ontwikkeling van de kern, zal de bevolking de komende decennia krimpen. Dit hangt samen met een relatief oude bevolking van Vries waardoor het aantal sterfgevallen structureel groter is dan het aantal geboortes.
- De ontgroening en vergrijzing zijn duidelijk zichtbaar bij Vries. Het aantal personen tot 25 jaar neemt af van 1.070 naar bijna 700 personen. Het aantal senioren (55+) neemt toe van 1.670 (40%) in 2010 tot 2.000 (52%) in 2030.

De woningbehoefte groeit tot 2020 nog wel licht. Dit is het gevolg van de gezinsverdunding doordat er meer kleine huishoudens zijn. Deze gezinsverdunding zal echter in Vries in een voorzichtig tempo gaan, omdat de kern nu al veel kleine huishoudens kent door de oudere leeftijdsopbouw.

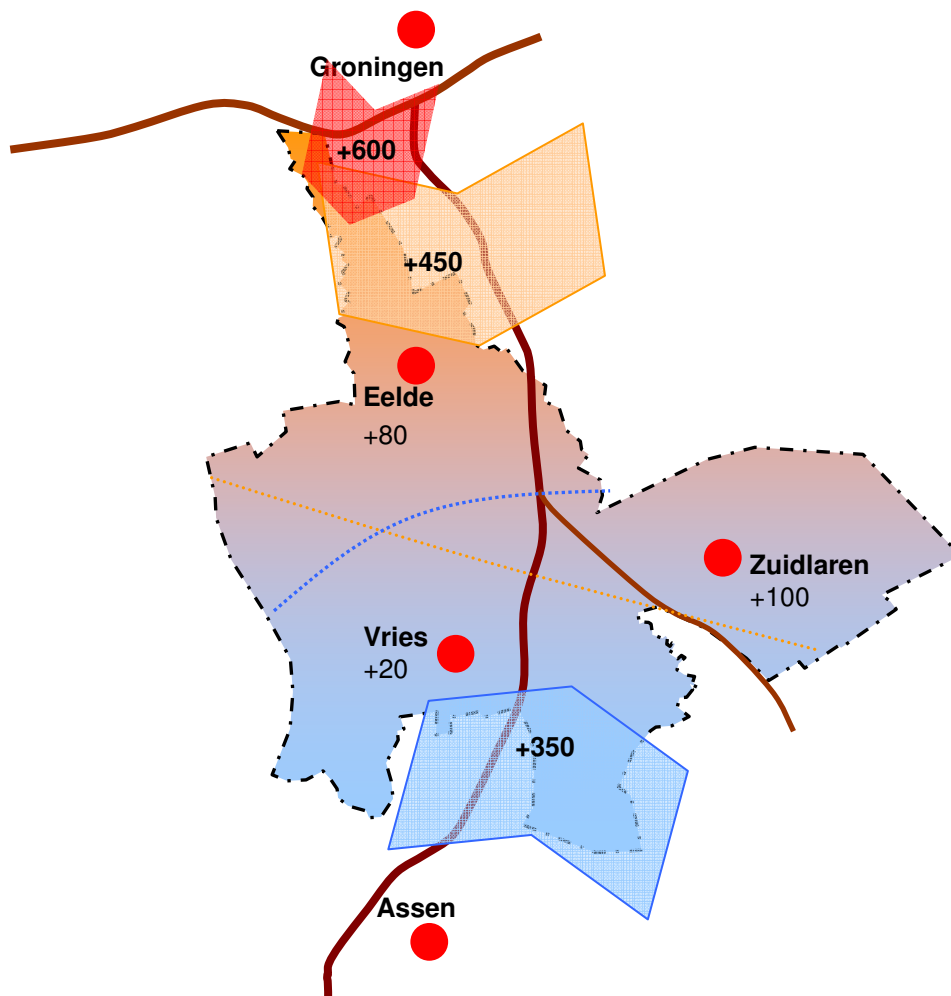
Vergelijking met de regionale opgave

De autonome ontwikkeling van Vries is een onvoldoende voedingsbodem voor ontwikkeling van De Bronnen. Voorkomen van (ongewild) vertrek of bevorderen van vestiging is noodzakelijk voor voldoende afzetbaarheid van dit plan.

Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt Vries getypeerd als een 'Volledige Kern', vanwege de schaal en de aanwezige voorzieningen. Dit type kernen kan volgens het regionale onderzoek op een regionale aantrekkingskracht rekenen. In het onderzoek

is de regio omschreven als een 'roltrapregio'. Jongeren gaan studeren in Groningen en komen daarvoor de regio binnen. Als zij een gezin gaan vormen verhuizen een deel van deze groep op enig moment naar dorpse woonmilieus, waarbij 'Volledige Kernen' in het bijzonder in trek zijn.

De gemeente Tynaarlo kent een drietal 'Volledige Kernen': Eelde, Vries en Zuidlaren. In het regionale onderzoek is de woningbehoefte voor de volledige kernen in de gemeente Tynaarlo in de periode 2010-2020 berekend op 1.000 toe te voegen woningen. Deze behoefte bestaat voor een deel uit 'eigen behoefte uit de gemeente Tynaarlo' en voor een deel uit 'vestigings'. In de figuur is deze behoefte toegedeeld naar de drie Volledige Kernen.



De Volledige Kernen hebben samen een eigen behoefte van 200 woningen. Daarnaast is er een vestigerspotentieel uit de stad Groningen van circa 450 huishoudens (oranje pijl). Vanuit zuidelijke en oostelijke gemeenten (met name Assen en Hoogezand) is een vestigerspotentieel van circa 350 huishoudens (blauwe pijl). De positie van Terborch is afzonderlijk aangegeven met de rode pijl: circa 600 huishoudens tussen 2010 en 2020.

De behoefte vanuit Groningen (450) richt zich in hoofdzaak op Eelde en Zuidlaren. Mochten hiervoor in Eelde en Zuidlaren onvoldoende keuzemogelijkheden zijn, dan verwaterd deze vraag over een grotere regio (Peize, Roden, Leek). De behoefte uit voornamelijk de omliggende Drentse gemeenten (350) verdeelt zich vooral over Vries en Zuidlaren. Zuidlaren heeft zo een brugfunctie door zowel een potentiële opvangfunctie

voor vestigers uit Groningen als uit andere Drentse gemeenten. Dit geldt op deze manier niet voor Vries. Zuidlaren heeft ook functioneel een sterke relatie met Groningen (werk, winkelen), waarbij Vries meer als Drentse woonkern wordt ervaren.

Dit onderzoek gaat uiteindelijk om een behoeftebepaling voor Vries. Hier gaan we in het vervolg verder op in.

Nadere toelichting op het vestigerspotentieel voor de kern Vries

Nadere analyse en toetsing bij de marktkenmers van migratiegegevens, biedt inzicht in de kansen voor Vries. Voor Vries trekken we hieruit de volgende conclusies:

- Er liggen kansen om in te spelen op de woningbehoefte van jonge gezinnen (25 tot 50 jaar). Elders in de gemeente (en de regio) blijkt er bij deze groep behoefte aan wonen in Volledige Kernen als Vries. Vergelijkbare kernen in de regio trekken dan ook per saldo mensen in deze leeftijdsklasse aan.
- Dat geldt nu niet voor Vries. Momenteel verhuizen uit het zuidelijk deel van de gemeente (Zuidlaren en Vries) per saldo mensen tussen 25 en 50 jaar naar de overige Drentse gemeenten en Hoogezand-Sappemeer. Dit hangt samen met een gebrek aan nieuwbouw in Vries aan de ene kant en de ontwikkeling van onder meer Kloosterveen in Assen aan de andere kant. Gelet op de behoefte van deze leeftijdsgroep ligt er een vestigingspotentieel voor Vries waar nu onvoldoende op ingespeeld wordt.

Wij hebben dit vestigingspotentieel van 25 tot 50-jarigen voor de zuidzijde van de gemeente bepaald door een vergelijkende analyse.

- Uit de bijlagen bij het regionale woonwensenonderzoek blijkt dat in deze leeftijdsgroep in de periode 2004-2008 per saldo 200 mensen vertrokken uit de gemeente Tynaarlo in zuidelijke richting.
- In vergelijking met referentie-kernen zou een vestigingssaldo van 150 tot 200 mensen haalbaar moeten zijn¹.
- Het verschil tussen het vertreksaldo uit het recente verleden en vestigingssaldo in referentiekernen, is een extra vestigingssaldo van 350 tot 400 inwoners² (200 saldo vertrek plus 150 tot 200 saldo vestiging) in vijf jaar tijd. In dit aantal is de inloop van het vertrekoverschot uit de afgelopen jaren reeds verdisconteerd. Vertaald naar huishoudens gaat het om circa 200 extra huishoudens per vijf jaar. Het accent ligt hierbij op het zuidelijk deel van de gemeente.
- In de tweede vijf jaar (2016-2021) zal dit aantal ongeveer 25% lager zijn door de gestaag dalende woningbehoefte (etc.). Hoe dit zich in de tijd ontwikkeld is in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.2. Extra vestigingspotentieel huishoudens zuidelijk deel Tynaarlo 2011-2031

	Aantal	Cumulatief vanaf 2011
2011-2016	200	200
2016-2021	150	350
2021-2026	100	450
2026-2031	40	490

Bron: CBS, provincie Drenthe, bewerking Companen

¹ het percentage vestigers en vertrekkers in de leeftijdsklasse 25 tot 50 jaar wijkt in het zuidelijk deel van de gemeente met 4 à 5%-punt af ten opzichte van de gehele gemeente. Een vergelijkbaar percentage vestiging en vertrek in dit deel van de gemeente zou uitkomen op 170 extra vestigingssaldo

² Trendmatig vertreksaldo van 200 inwoners plus gemiddeld vestigingssaldo in referentiekernen van 170 inwoners.

NB: Bij deze aantallen geldt dat de behoefte zich in de genoemde periode aandient. Voorzien is een start realisatie van De Bronnen in 2013. Bij een tijdige start kan de locatie nog een behoorlijk deel van de behoefte aan zich binden. Hoe later gestart wordt met de realisatie van deze locatie, des te meer mensen al alternatieven elders hebben gezocht. Het is dan steeds onwaarschijnlijker dat het genoemde vestigingspotentieel nog bediend kan worden.

Marktpartijen: Vries heeft een duidelijke relatie met bijvoorbeeld Assen. De kern is aantrekkelijk vanwege de ligging aan de snelweg en heeft een, in vergelijking met de regio, aantrekkelijke verhouding van prijs en kwaliteit. De ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Groningen is net te ver om daar structurele vestiging vandaan te halen. Zij richten zich eerder op gebieden dicht bij de stad aan de zuidzijde. Wat Vries mee heeft ten opzichte van andere kernen in de omgeving is het dorpse karakter en een compleet voorzieningenniveau (basisvoorzieningen).

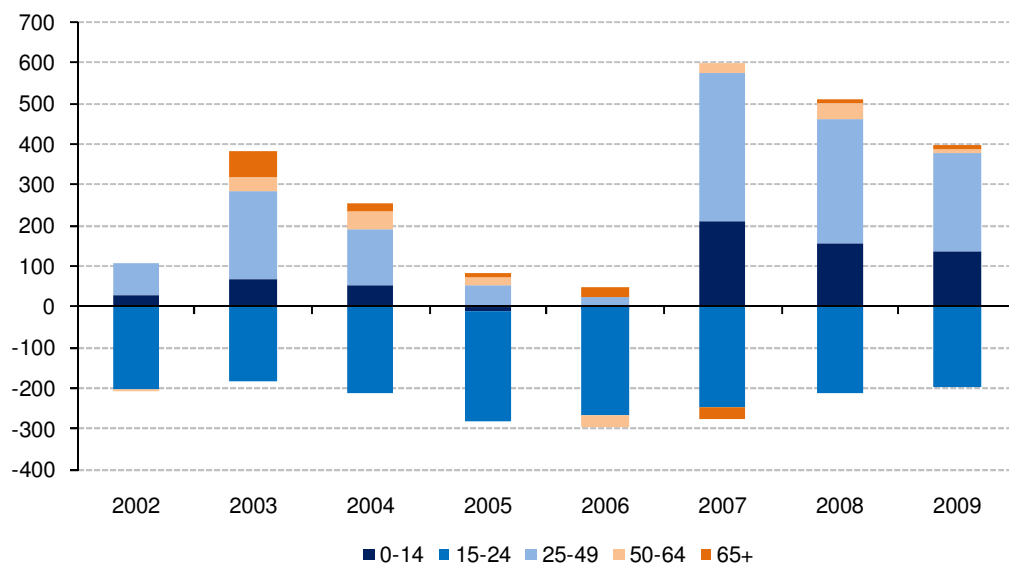
Vergelijking met de regionale opgave

De kern Vries staat niet op zich. Ook rondom Vries, in de gemeente Tynaarlo en erbuiten, liggen de nodige plannen op de plank voor uitvoering.

- Vanuit de Regio Groningen-Assen heeft de gemeente Tynaarlo een regionale opgave van 1.200 nieuwe woningen en 245 te herstructureren woningen tot 2020. Dit is exclusief Terborch.
- Uit het regionale woonwensenonderzoek uit 2010 blijkt in de gemeente Tynaarlo de marktopnamecapaciteit en de plancapaciteit redelijk in evenwicht. In Tynaarlo is een groeiende behoefte aan wonen in volledige kernen. Deze vraag is met name afkomstig uit de stedelijke gebieden. De verdeling van plancapaciteit is echter anders dan de behoefteverdeling. De plancapaciteit is relatief groot in Vries en Zuidlaren en beperkt in Eelde. Terwijl de regionale behoefte zich meer richt op Eelde.
- In de subregio waar Tynaarlo toe behoort (Midden-Westen) zijn er ruim voldoende bouwmogelijkheden bij Volledige Kernen. Het accent ligt daarbij op toevoegingen in Leek. Die kern ligt echter in een ander oriëntatiegebied (op Groningen en de A7) dan Vries en Zuidlaren (verhoudingsgewijs meer op Assen en de A28).

Intermezzo: Vestiging en vertrek in de gemeente Tynaarlo

Figuur 4.3. Gemeente Tynaarlo. Terugblik migratie naar leeftijd.



Bron: CBS Statline 2011

De gemeente Tynaarlo heeft over de periode 2002 – 2009 per saldo een positief migratiesaldo. Er kwamen meer mensen de gemeente in dan dat er de gemeente verlieten. Met name vanaf 2007 is er een fors positief migratiesaldo. Hierin klinkt de ontwikkeling van Terborch duidelijk door. Los van Terborch zou de gemeente een redelijk neutraal migratiesaldo hebben.

De vestiging vanuit Groningen (in Terborch) en het vertrek naar Assen blijkt ook uit het beeld van de migratie naar richting.

Tabel 4.3. Gemeente Tynaarlo. Terugblik migratie naar richting.

	vestiging in Tynaarlo vanuit	vertrek vanuit Tynaarlo naar	totaal 2002-2009
Aa en Hunze	745	910	-165
Assen	1.041	1.434	-393
Emmen	240	240	0
Groningen	4.885	3.941	944
Haren	840	762	78
Hoogezand-Sappemeer	371	424	-53
Noordenveld	650	606	44
Overig Drenthe (PV)	541	648	-107
Overig Groningen (PV)	1.752	1.419	333
Overig Nederland	3.085	3.275	-190
Totaal Nederland	14.150	13.659	491
Buitenland	1.357	817	540

Bron: CBS Statline 2011

- In beperkte mate trekt Tynaarlo mensen uit de gemeenten Haren en Noordenveld. Ook heeft de gemeente een positieve migratierelatie met de rest van Nederland en het buitenland.

- De gemeente verliest per saldo inwoners aan de gemeenten Assen, Aa en Hunze en Hoogezand-Sappemeer. Uit interviews blijkt dat dit vooral voor de zuidelijke helft van de gemeente geldt: voor Zuidlaren en Vries.

Conclusies voor De Bronnen

De kwantitatieve autonome woningbehoefte in Vries is de komende 10 jaar ongeveer 20 woningen. Dit is een relatief beperkte groei die samenhangt met de (oudere) leeftijdsopbouw van Vries. Aanvullend op deze woningbehoefte (op basis van referentiecijfers over vestiging en vertrek) zien we vanuit de (voornamelijk) Drentse omliggende gemeenten een behoefte van maximaal circa 350 woningen de komende tien jaar. Deze behoefte richt zich met name op het zuidelijke deel van de gemeente (Vries en Zuidlaren). Voor Zuidlaren is er daarnaast nog enige opvang van woningbehoefte uit Groningen haalbaar.

De verdeling over Vries en Zuidlaren past nauw. Zeker omdat Zuidlaren (op basis van gesprekken met marktkenner) een iets sterker imago lijkt te hebben.

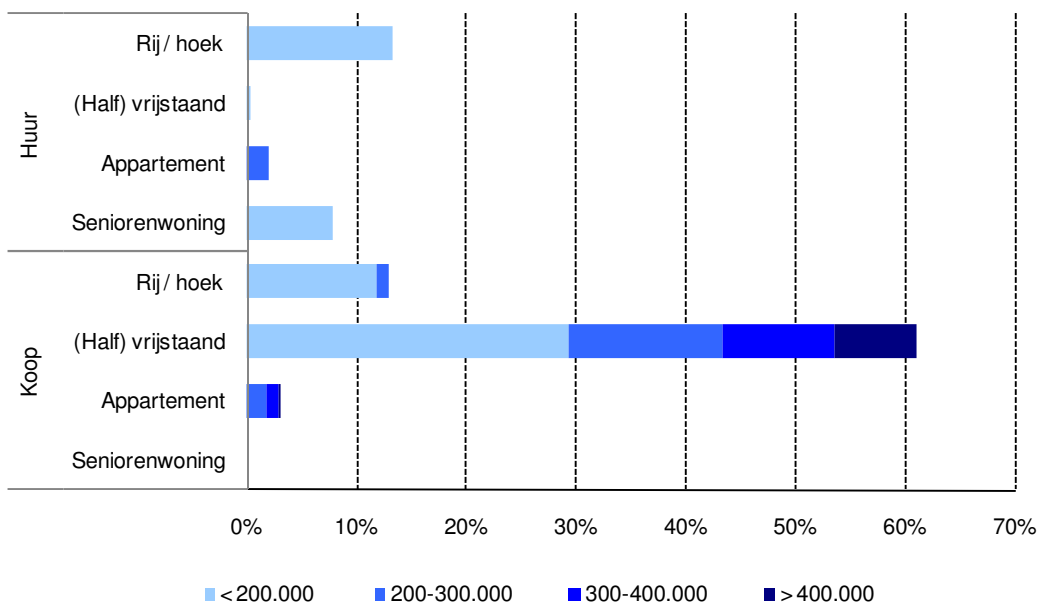
4.2. Kwalitatieve woningvraag in beeld

Opbouw woningvoorraad in Vries

Naast de aantallen woningen zijn ook de gewenste soorten woningen essentieel. Wij brengen de aanvullende kwalitatieve behoefte in beeld op basis van een beeld van de huidige woningvoorraad, en de woonwensen voor de toekomst.

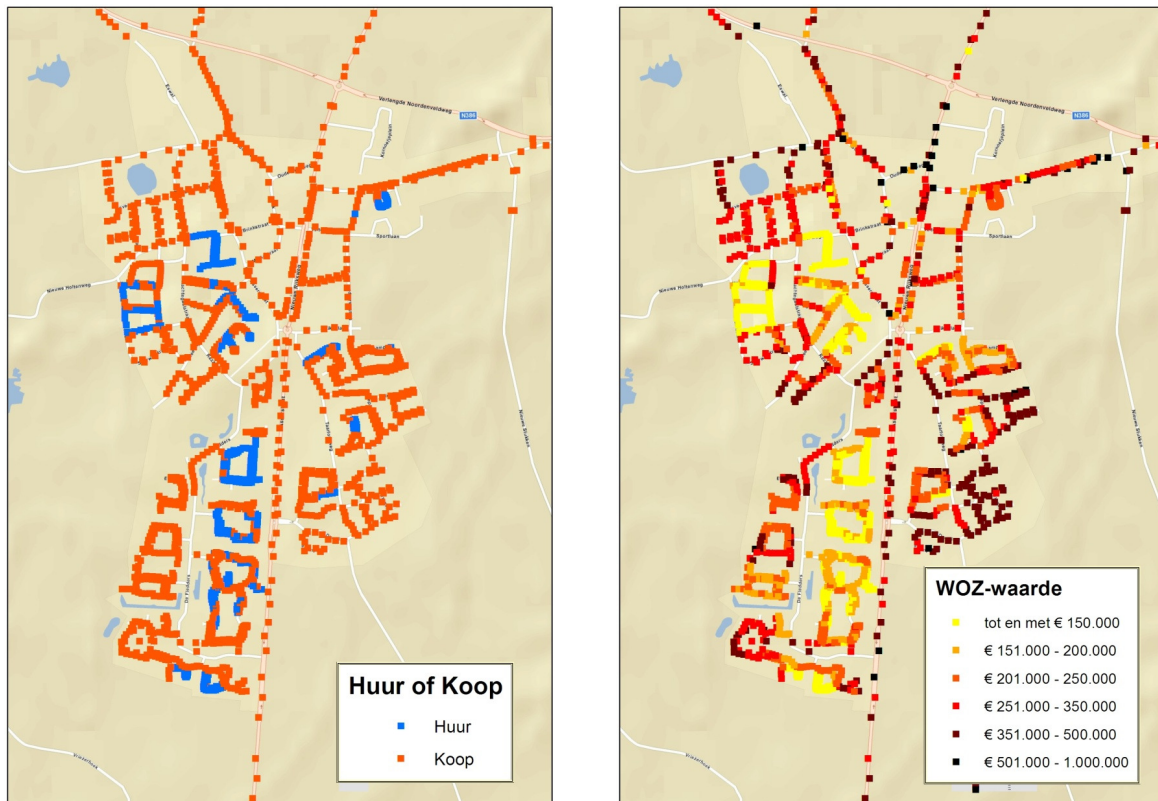
De kern Vries telt momenteel ongeveer 1.800 woningen. Bijna een kwart van de woningen is een huurwoning.

Figuur 4.4. Vries. Huidige situatie opbouw woningvoorraad.



Bron: Gemeentelijk WOZ-bestand

- Meer dan de helft van de huurwoningen is een rij- of een hoekwoning. Vrijwel alle huurwoningen, met uitzondering van de appartementen, hebben een WOZ-waarde tot €200.000.
- Bijna tweederde van de woningvoorraad in de kern Vries bestaat uit (half) vrijstaande woningen in de koopsector. Bijna de helft van deze woningen heeft een WOZ-waarde tot €200.000.



- De (zuid)westzijde van het dorp kent relatief veel wat goedkopere woningen (en huurwoningen). De oostzijde, het gebied tegen De Bronnen, gemiddeld een hogere prijsstelling kent.

Kansrijke en kwetsbare woningmarktsegmenten

Het huidige woningaanbod voorziet grotendeels in de behoefte. Echter door veranderende demografische situatie en veranderende woonwensen ontstaat ook een nieuwe kwalitatieve behoefte. Wij maken hierbij onderscheid tussen de behoefte vanuit de kern, en de behoefte van potentiële vestigers (huishoudens tussen 25 en 50 jaar).

Kwalitatieve behoefte vanuit de kern

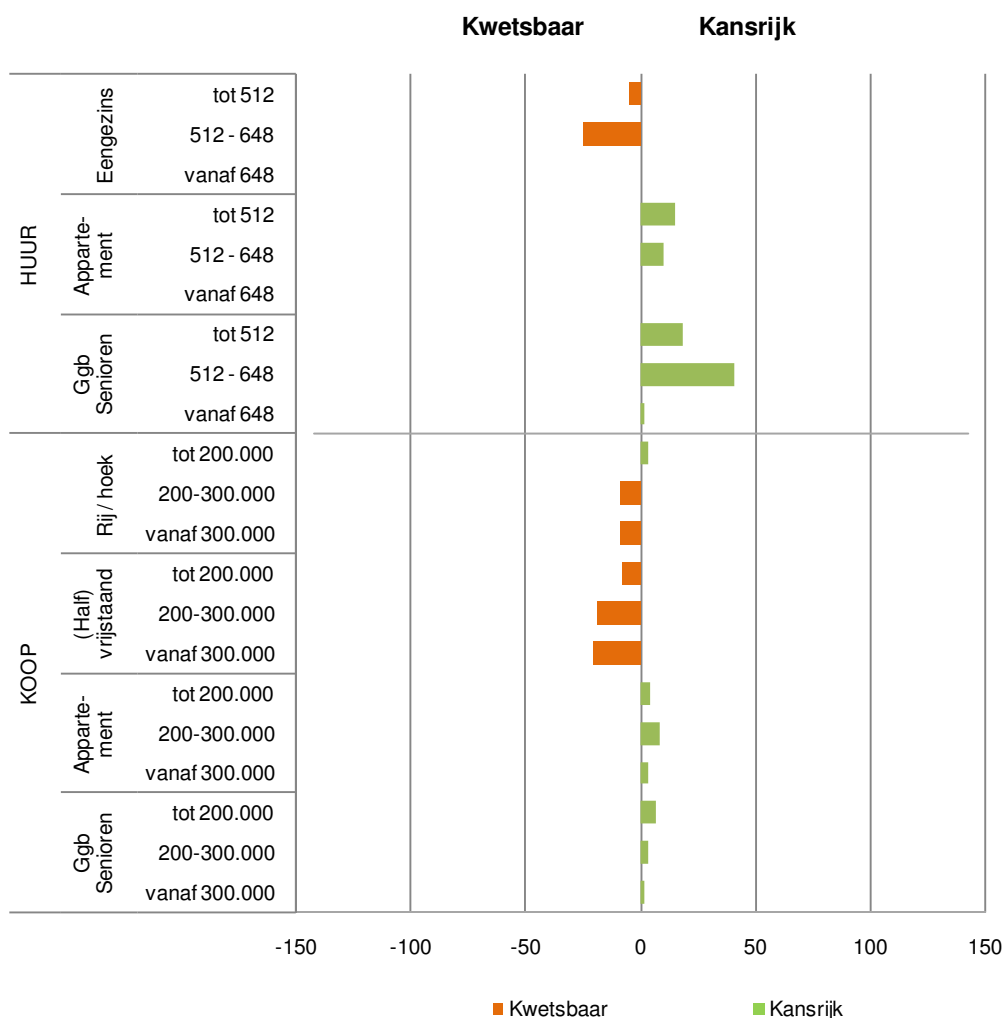
De woonwensen van groepen vragers op de woningmarkt (starters en doorstromers) en woningkenmerken van aanbieders (doorstromers) confronteren we met elkaar. Hierdoor ontstaat inzicht in potentiële fricties tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. We kijken daarbij 10 jaar vooruit. Deze analyses is gebaseerd op verhuis-geneigdhedenspercentages en kwalitatieve woonwensen per doelgroep (WoON2009 en Regionaal Woningmarktonderzoek) en prognose-gegevens (Provinciale Prognose 2009).

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de figuur weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten en overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningtype behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Immers, de vraag richt zich naar segmenten waar ontspanning optreedt.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of evenwichtsituaties nieuwbouw te plegen, zonder dat er aanvullend een nader haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een 'second best' oplossing. Dit betekent dat men blijft wonen in de huidige woning, of zoekt naar een alternatief. Hiermee houden we bij deze analyse geen rekening.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende jaren kansrijk (potentiële tekorten) kunnen zijn of bij welke marktsegmenten dit juist niet het geval is.

Figuur 4.5. Vries. Ontwikkelingen op de woningmarkt.



Bron: marktscan De Bronnen, Companen

- Door de vergrijzing ontstaat de komende jaren behoefte aan nulredenwoningen, in het bijzonder grondgebonden. Deze behoefte bedraagt de komende tien jaar circa 80 woningen. Dit aantal is beperkt ten opzichte van de vergrijzing, hetgeen het

gevolg is van het zoek- en verhuisgedrag van senioren. Mensen zijn kritisch bij het realiseren van hun woonwensen.

- Vanuit de lokale markt zou doorstroming kunnen ontstaan uit de woningen waar senioren op dit moment in wonen: (half) vrijstaande woningen in de koopsector en eengezinshuurwoningen. Dit aanbod komt in verschillende bouwvormen en prijsklassen op de markt, waardoor het risico van een te eenzijdig aanbod (en daarmee onverkoopbaarheid) beperkt is.
- De verhuisbewegingen van huishoudens tot 55 jaar uit het dorpen leiden nauwelijks tot een nieuwe behoefte. Het vrijkomende aanbod sluit redelijk aan bij hun wensen.

Makelaar: In Vries hebben senioren die willen doorstromen naar een meer geschikte woning een duidelijke voorkeur voor een grondgebonden woning. Men woont altijd al 'op de grond' en wil dit in de toekomst ook blijven doen. Hier zijn echter nabij het centrum nauwelijks locaties voor beschikbaar.

Vraagprofiel vestigers

Een belangrijk deel van het aanbod in De Bronnen, maar ook het vrijkomend aanbod in de kern zou opgevuld moeten worden door vestigers van buiten de gemeente. Daarom is het belangrijk te weten welke woningen in trek zijn bij vestigers. Het regionale woonwensenonderzoek geeft hier antwoord op.

Tabel 4.4.Vraagprofiel vestigers Volledige Kernen

		Vestiger
HUUR	Huurwoning	31%
	Eengezins	19%
	Appartement	4%
	Ggb Senioren	8%
	tot 512	17%
	512-648	12%
	vanaf 648	2%
KOOP	Koopwoning	69%
	Rij / hoek	12%
	(Half) vrij	53%
	Appartement	4%
	Ggb Senioren	0%
	tot 200.000	21%
	200-300.000	26%
vanaf 300.000	22%	

Bron: Regionaal vestigersonderzoek regio Groningen – Assen

- Ruim tweederde van de vestigers van buiten een Volledige Kern betrekken een koopwoning. De overige huishoudens een huurwoning. In Vries ligt dit eerder op een verhouding 20%-80% door de samenstelling van de woningvoorraad.
- De meerderheid van de kopers kiezen voor een tweekapper of vrijstaande woning. Deze woningen hebben veelal een WOZ-waarde van meer dan €200.000.
- Huishoudens die in een huurwoning gaan wonen, komen voor het merendeel in een eengezinswoning terecht, vaak met een huur tot €512.

Vertalen we deze woonwensen naar de omvang van de groep vestigers, dan is voor de komende tien jaar de behoefte als volgt samengesteld.

Tabel 4.5. Samenstelling gewenst woningaanbod voor vestigers (2011-2021)

	Gewenste woningen (totaal 350)	
Eengezinswoning huur		70
Rij / hoekwoning koop		50
• <i>tot 200.000</i>		35
• <i>200 - 300.000:</i>		15
(Half)vrijstaande koop		230
• <i>tot 200.000</i>		50
• <i>200 - 300.000:</i>		90
• <i>Vanaf 300.000</i>		90

Bron: Regionaal vestigersonderzoek regio Groningen – Assen, bewerking Companen

4.3. Naar een woningbouwprogramma voor Vries

Op grond van de autonome behoefte enerzijds en de vraag van vestigers anderzijds zouden in het woningbouwprogramma voor Vries de volgende accenten geplaatst moeten worden.

- Voor de autonome behoefte ligt het accent op nultredenwoningen, liefst nabij de centrumvoorzieningen.
- Voor de regionale vraag ligt de behoefte vooral op eengezinswoningen. Hiervan wordt een deel opgevangen in de bestaande voorraad, waardoor in alle segmenten het nieuwbouwprogramma iets lager kan liggen dan de berekende behoefte. Wij houden dus rekening met doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad.

Op grond van deze overwegingen komen we tot het volgende concept-programma (uitgaande van de periode 2011-2021, en toerekening van de volledige regionale behoefte naar Vries):

Tabel 4.6. Advies woningbouwprogramma kern Vries 2011 – 2021 (tussen haakjes 2021-2026)

	Locaties in de kern	De Bronnen	
Nultredenwoningen huur / koop	100		
Eengezinshuurwoningen		40	(20)
Rij / hoekwoning koop			
• <i>tot 200.000</i>		40	(10)
• <i>200 - 300.000:</i>		10	(5)
(Half)vrijstaande koop			
• <i>tot 200.000</i>		40	(15)
• <i>200 - 300.000:</i>		70	(25)
• <i>Vanaf 300.000</i>		70	(25)
totaal	100	270	(100)

Bron: Companen

4.4. Effecten bestaande plannen en doorstroming bestaande voorraad

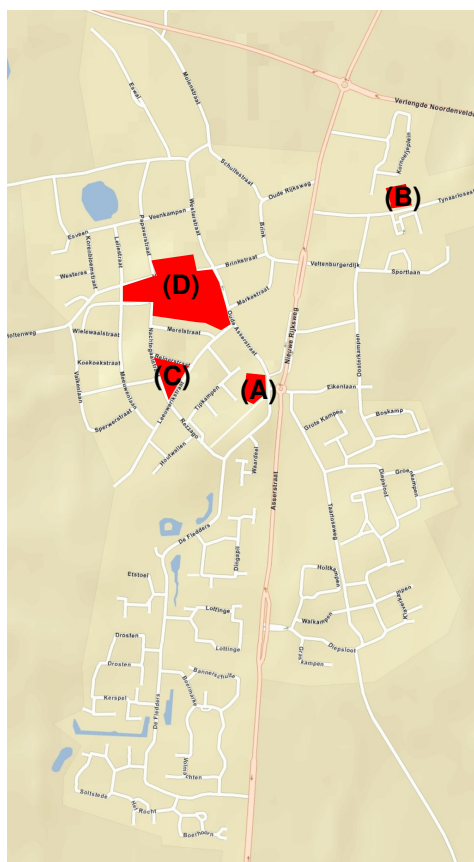
In Vries zijn er reeds de nodige plannen om in te spelen op de geconstateerde behoefte. Met name de plannen op de inbreidingslocaties voorzien in appartementen en nultredenwoningen voor senioren. De omvang van dit programma sluit redelijk aan bij de 100 woningen die we in het voorgestelde programma hebben opgenomen. Aandachtspunt is enerzijds de samenstelling van het programma. Het aantal appartementen is relatief groot. De opgave is deze appartementen een zo dorps mogelijke uitstraling te geven

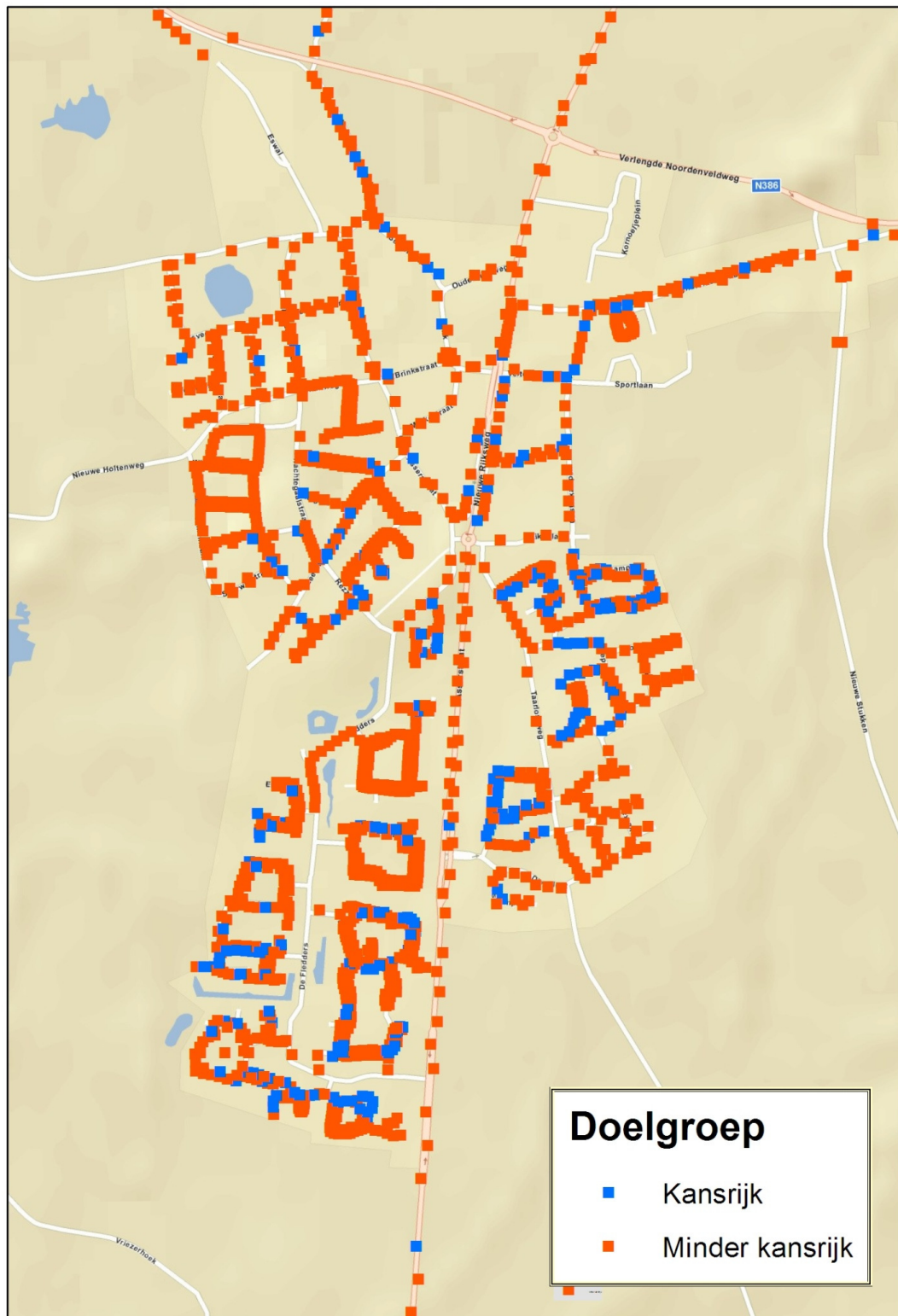
(met een eigen ruime buitenruimte, liefst tuin). Anderzijds is de fasering een aandachtspunt (spreiding over circa 10 jaar tijd).

De programmering voor De Bronnen is spannender. Naast inspelen op de vraag van vestigers leidt dit ontegenzeggelijk tot doorstroming vanuit de eigen kern. Vraag is dan: vindt het vrijkomende aanbod in de kern dan nog voldoende afzet? In kwantitatieve zin zal dat niet direct het probleem zijn, gelet op de analyses. In kwalitatieve zin past het nauw. De nieuwbouw moet kwalitatief niet concurreren met de bestaande bouw.

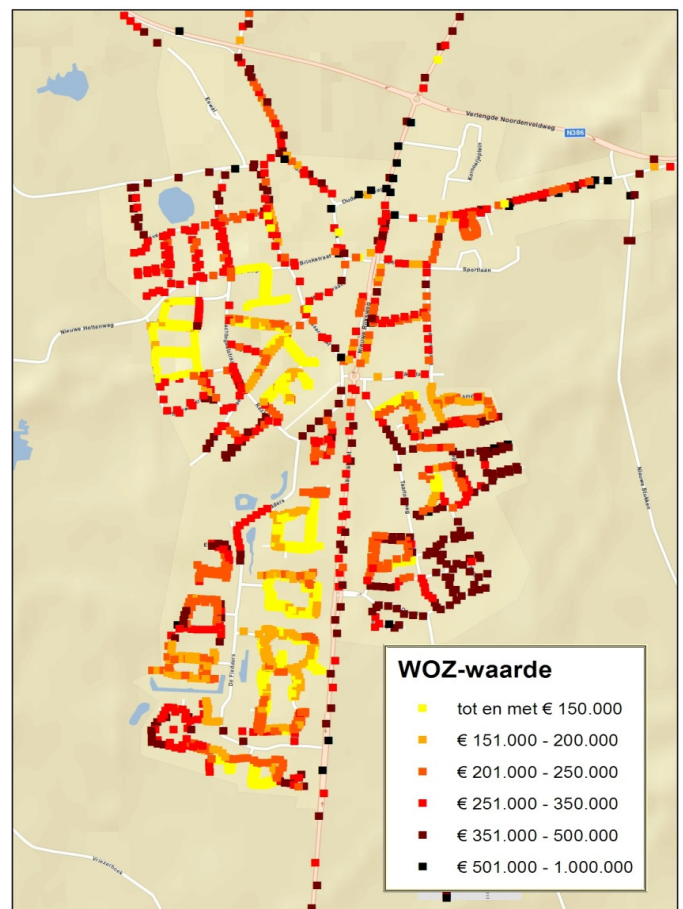
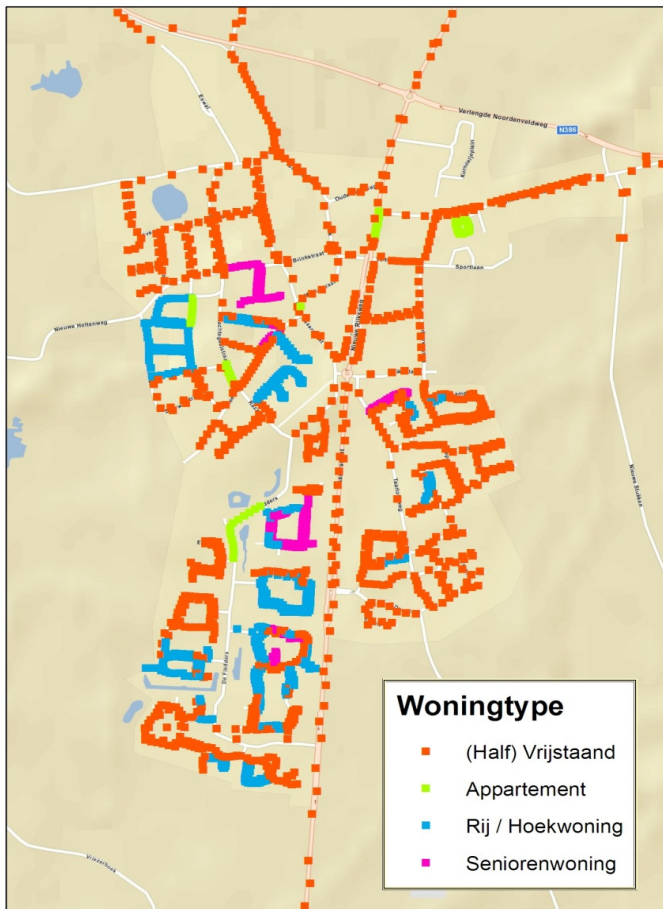
In een aantal kaartbeelden hebben we enkele kwaliteiten van het woningaanbod in Vries in beeld gebracht, in het bijzonder waar potentiële doorstromers naar De Bronnen wonen (mensen die reeds enige tijd in hun woning wonen, daarmee een stukje overwaarde hebben opgebouwd en die tussen 35 en 55 jaar oud zijn). De kaart geeft een beeld waar deze potentiële doorstromers wonen.

- (A) Gereformeerde kerk / bibliotheek.** De realisatie van 21 koopappartementen vanaf € 300.000 op terrein van de voormalige gereformeerde kerk en bibliotheek. Ontwikkeling gepland in 2012/2013.
- (B) ACM Locatie.** Hier zullen in 2012/2013 39 appartementen worden gerealiseerd; 23 koop (€ 200.000 - € 300.000) en 16 huur (€ 605 of meer).
- (C) De Inloop.** herontwikkeling waar in 2011/2012 6 vrijstaande woningen gerealiseerd gaan worden. Prijzen tussen de € 400.000 en € 450.000. Gemiddeld oppervlak circa 175 m².
- (D) Centrumplan Vries.** Er is nog geen concrete informatie over aantallen. Woningtypen: appartementen en grondgeboden seniorenwoningen. Zie A t/m D op onderstaande kaart.





Bij de aangeduide 'kansrijke' doelgroepen, kijken we vervolgens naar hun woonsituatie.



- Potentiële doorstromers wonen vooral in een koopwoning. De doorstroming uit de huur naar De Bronnen is alleen kansrijk als hier ook in lagere koopsegmenten woningen worden toegevoegd.
- Het merendeel woont in een (half)vrijstaande woning met een WOZ-waarde tussen € 200.000 en € 350.000. Als in dit prijssegment of net erboven wordt gebouwd dan ontstaat de nodige doorstroming binnen de kern. Dit lijkt niet bezwaarlijk omdat ook naar de woningen die vrij komen de nodige vraag is.

Conclusies voor De Bronnen

De plannen in de bestaande kern van Vries spelen goed in op de lokale behoefte aan toegankelijke woningen voor senioren. Aandachtspunt is hierbij vooral de fasering en de kwaliteit van de plannen.

De Bronnen zou vooral moeten inspelen op de vraag van doorstromers in de kern en op vestigende (jonge) gezinnen. De Bronnen biedt ook een aantrekkelijk woonmilieu voor empty-nesters (jonge mobiele senioren, van wie de kinderen recent het huis uit zijn gegaan). Voor hen zijn nabijheid van voorzieningen niet heel belangrijk, maar wel dorps wonen met rust en ruimte.

Het accent ligt daarmee vrij eenzijdig op eengezinswoningen in diverse eigendomsvormen en prijsklassen. Mits de afzet in aantallen niet de marktopnamecapaciteit overtreft (ook in afstemming met Zuidlaren) zal De Bronnen geen nadelig effect hoeven te hebben op de afzetbaarheid van bestaande koopwoningen.

5. Kosten / kwaliteitanalyse

Welke kwaliteiten zullen in De Bronnen tegen welke prijzen aangeboden moeten worden? In het woonwensenonderzoek Regio Groningen-Assen zijn essentiële kwaliteiten in beeld gebracht. Wij vullen dit aan met een beeld van de prijs-kwaliteitsverhouding zoals die momenteel in Vries ligt.

5.1. De kwaliteitsvraag in beeld

In het regionale woonwensenonderzoek is vooral doorgevraagd naar kwaliteiten die mensen belangrijk vinden. Een belangrijk onderdeel hierbij is de belangstelling voor 'duurzaamheid' in de breedste zin van het woord.

Woonkwaliteit in Volledige Kernen

Wij richten ons hier vooral op de kwaliteitsvraag in de Volledige kernen.

Tabel 5.1. Vestigingsmotieven huidige woonomgeving Volledige Kernen

Plek gekozen vanwege:	% mee eens	Plek gekozen vanwege:	% mee eens
Noodzakelijke voorzieningen nabij	82%	Veel verschillende mensen in de buurt	28%
Rust en ruimte in de omgeving	79%	Moderne architectuur in de buurt	26%
Groen en de ruime opzet van de wijk	70%	Traditionele architectuur in de buurt	21%
Rust en de privacy	69%	Mensen in deze buurt zelfde interesse	17%
Het dorpse karakter	68%	Omdat ik hier zelf een woning kon bouwen	16%
Levendigheid in de buurt	66%	Nabij culturele voorzieningen	14%
Open weidelandschap in de omgeving	58%	Compacte opzet en het stedelijke karakter	9%
Kindvriendelijkheid	57%	Historische karakter van de buurt	9%
Familie, vrienden en kennissen in de buurt	51%	Nabijheid bos	9%

Bron: Regionaal vestigersonderzoek regio Groningen – Assen

- Huishoudens die kiezen voor een Volledige Kern, kiezen hiervoor vooral voor deze kern vanwege de noodzakelijke voorzieningen in de nabijheid. Ook zijn rust, ruimte en groen belangrijke vestigingsmotieven. Kans voor De Bronnen is dat veel vestigers in Volledige Kernen de afstand tot de stad als nadelig ervaren. De centrale ligging van Vries is mede in dat licht een belangrijke kwaliteit van deze ontwikkeling.
- De sociale aspecten komen duidelijk naar voren: het dorpse karakter, levendigheid, familie/vrienden/kennissen en veel verschillende mensen in de buurt. Dit zijn kenmerken die aansluiten bij het (sociaal) duurzame karakter van De Bronnen.
- De ruimtelijke kwaliteiten komen wat meer op de achtergrond, waarbij in het bijzonder de relatie met het omliggende weidelandschap nog opvallend hoog scoort. Verwevenheid met het landschap rondom (doorkijkjes, fiets- en wandelpaden) is dan ook een potentiële kwaliteit bij het ontwerp van het plangebied.
- Naar architectuur lopen de wensen nogal uiteen. Toch is de architectuur van de woning wel een van de belangrijkste elementen in de keuze voor een woning.

De woningkwaliteit: duurzaamheid in trek?

Bij de vraag naar kwaliteit van woningen, blijkt naast de universele kwaliteiten als grootte, indeling en buitenruimte, de zonligging van de woning een belangrijke kwaliteit. Ook dit sluit aan bij het duurzame concept van De Bronnen.

Duurzaamheid van de woning is slechts bij 7% van de mensen die verhuisd zijn een keuze-argument geweest. De stijging van energieprijzen speelt voor de huidige kopers van woningen nog nauwelijks een rol. In de toekomst is dit mogelijk meer het geval.

Marktpartijen: Flexibiliteit in de bouwplannen is heel belangrijk om invulling te kunnen geven aan de eigen voorkeuren. Schaalgrootte is een aandachtspunt, niet te veel bouwen tegelijk. Organisch groeien! Een traditioneel ontwerp is belangrijk, met veel groen. Mensen hebben echt een duidelijke afkeur voor 'rare' keuzes in het ontwerp. Voorbeeld: ramen die niet open kunnen (balansventilatie). Duurzaamheid niet als dogma, is wel gewild maar met gezond verstand. Praktische mensgerichte oplossingen (Domotica, duurzaamheid). En let op: mensen vinden duurzaamheid belangrijk, maar willen er (in de meeste gevallen) niet direct meer voor betalen. Duurzaamheid is ook voor de meeste huishoudens nauwelijks een afweging bij een keuze voor een woning in dorp 1 of dorp 2.

Conclusies voor De Bronnen

Het thema duurzaamheid op de locatie De Bronnen blijkt vooral op het 'sociale' aspect kansrijk. In het fysieke domein zijn verweven met het landschap, zonligging, architectuur en flexibiliteit onderscheidende kwaliteiten.

De aandacht voor sociale kwaliteit komt goed tot z'n recht bij een organische groei van de locatie, aansluitend aan het bestaande dorp. Er moet in kleine bouwstromen gebouwd worden. Daarbij verdient het de voorkeur om zo dicht mogelijk tegen de dorpskern aan te beginnen. Dus aan de noordzijde van het plangebied.

5.2. Kosten en kwaliteit vergeleken

Op basis van een analyse van het huidige woningaanbod in Vries brengen we de prijs/kwaliteitverhouding in beeld voor de koopsector.

Tabel 5.2. Funda-analyse: Gemiddelde opp. (vraag)prijsniveau en (vraag)prijsniveau / m² woningaanbod Vries

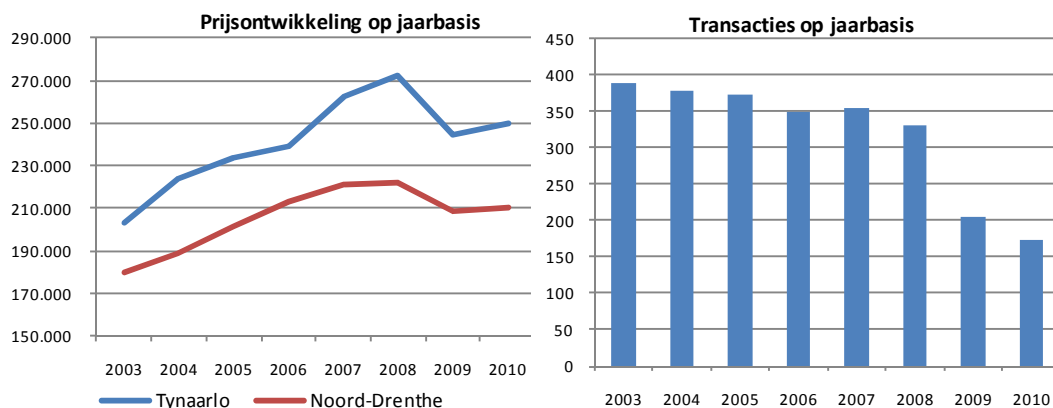
Oppervlakte	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Rijwoning	65 m ²	265 m ²	120 m ²
2-onder-1-kapwoning	90 m ²	190 m ²	130 m ²
Vrijstaand	80 m ²	340 m ²	190 m ²
Appartement	105 m ²	155 m ²	125 m ²
<i>Totaal oppervlakte</i>	<i>65 m²</i>	<i>340 m²</i>	<i>160 m²</i>
Prijsniveau	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Rijwoning	€ 130.000	€ 525.000	€ 200.000
2-onder-1-kapwoning	€ 190.000	€ 295.000	€ 235.000
Vrijstaand	€ 225.000	€ 750.000	€ 445.000
Appartement	€ 275.000	€ 400.000	€ 305.000
<i>Totaal prijsniveau</i>	<i>€ 130.000</i>	<i>€ 750.000</i>	<i>€ 345.000</i>
Prijsniveau per m ²	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Rijwoning	€ 1.175	€ 2.200	€ 1.675
2-onder-1-kapwoning	€ 1.475	€ 2.150	€ 1.850
Vrijstaand	€ 1.500	€ 4.650	€ 2.500
Appartement	€ 1.925	€ 2.900	€ 2.500
<i>Totaal prijsniveau / m²</i>	<i>€ 1.175</i>	<i>€ 4.650</i>	<i>€ 2.200</i>

Bron: Funda, januari 2011

- De gemiddelde vierkantemeter (vraag)prijs in Vries varieert tussen € 1.700 en € 2.500 per m². Bij appartementen en vrijstaande woningen is de vierkantemeter-prijs het hoogst.

Funda geeft vraagprijzen. De feitelijke verkoopprijzen kunnen lager liggen, zeker nu door de economische ontwikkelingen de verkoopbaarheid van woningen minder geworden is. Wij brengen de gerealiseerde marktprijzen in beeld op basis van Kadaster-gegevens en vergelijken daarbij de gemeente Tynaarlo met de regio Noord-Drenthe.

Figuur 5.1. gemeente Tynaarlo. Prijsontwikkeling en transacties op jaarbasis



Bron: Kadaster

Tabel 5.3: Gemeente Tynaarlo. Transacties op jaarbasis 2005-2010

	2005 (=100)	2006	2007	2008	2009	2010*
Tynaarlo	373	350	355	332	204	173
Noord-Drenthe	2390	2427	2388	2136	1482	1105
Index Tynaarlo	100	94	95	89	55	46
Index Noord-Drenthe	100	102	100	89	62	46

Bron: Kadaster. *2010 alleen 1^o half jaar, uitkomsten zijn geëxtrapoleerd naar het gehele jaar.

Tabel 5.4: Gemeente Tynaarlo. Prijsontwikkeling op jaarbasis 2005-2010

	2005 (=100)	2006	2007	2008	2009	2010*
Tynaarlo	€234.100	€239.200	€262.400	€272.400	€244.300	€250.000
Noord-Drenthe	€201.400	€213.100	€221.200	€222.300	€208.300	€210.700
Index Tynaarlo	100	102	112	116	104	107
Index Noord-Drenthe	100	106	110	110	103	105

Bron: Kadaster. *2010 alleen 1^o half jaar.

- De ontwikkeling van het aantal transacties in Tynaarlo en Noord-Drenthe houden redelijk gelijke tred. Echter in 2008 en vervolgens ook in 2009 zien we een duidelijke terugval in het aantal transacties (met liefst 50%).
- Tot 2008 was er een continue prijsstijging, in Tynaarlo iets hoger dan in Noord-Drenthe als geheel. In 2009 zien we een terugval in de prijsontwikkeling, waarschijnlijk vooral omdat in het hogere marktsegment de stagnatie op de woningmarkt het meest zichtbaar was (minder verkopen). In 2010 is de prijs weer licht gestegen. Deze trends zien we bij alle woningtypen.

Conclusies voor De Bronnen

Het prijsniveau van De Bronnen zou moeten aansluiten bij de niveaus voor de bestaande voorraad (om geen concurrentie binnen het dorp te organiseren, met ongewenste waarde-effecten in de bestaande voorraad). Een lagere prijs zet de positie (waarde) van de bestaande voorraad onder druk. Een iets hogere prijs kan wel, omdat immers nieuwbouwkwaliteit geboden wordt.

6. Concurrentieanalyse

De ontwikkeling van De Bronnen vindt plaats in een zich ontspannende regionale markt. Vanuit de regionale woningbouwafstemming blijkt dat er minder woningen nodig zijn dan in het verleden gedacht. Hierdoor liggen wel de nodige plannen bijna gereed voor realisatie die potentieel concurrerend met elkaar zijn.

In het vervolg geven we aan in hoeverre De Bronnen een unieke propositie biedt en waarin mogelijk concurrentie van andere locaties kan worden ondervonden. Concurrentie binnen Vries lijkt niet waarschijnlijk (zie vraaganalyses).

Potentiële concurrentie vanuit de eigen gemeente

In bijlage 2 hebben we een lijst opgenomen met plannen in de gemeente Tynaarlo. Binnen deze lijst hebben we naar woningtype gekeken of de plannen direct concurrerend zijn (zelfde woningtypen) of indirect concurrerend zijn (ander woningtype, maar daardoor komt mogelijk potentieel concurrerend aanbod vrij). Daarnaast is een indeling naar subregio gemaakt: plannen in het zuidelijk deel van de gemeente (Vries en Zuidlaren) zijn voor de locatie De Bronnen in grotere mate concurrerend dan plannen in het noordelijk deel.

We zien vooral concurrentie vanuit Zuidlaren. Daar zijn (al dan niet concreet) veel plannen voor uitbreiding. Plannen die potentieel concurrerend zijn voor De Bronnen zijn 'Oude Tolweg Zuid-es' en de plannen in het centrum van Zuidlaren, waar respectievelijk 75 en 200 woningen gepland staan. Het gaat hier volgens de gemeentelijke planningslijsten vooral om eengezinskoopwoningen, middelduur en duur. De ontwikkeling van het plan Oude Tolweg Zuid-es is inmiddels gestart en is inmiddels grotendeels verkocht, terwijl de ontwikkelingen in het centrum van Zuidlaren vanaf 2014 ingepland staan. Ook het plan Tienelwolde is potentieel concurrerend (150 woningen), al is hiervoor nog geen differentiatie bekend (wonen met zorg?).

Marktpartijen: Wanneer vestigers de keuze hebben tussen Zuidlaren en Vries, kiezen ze vaak voor Zuidlaren. Dat dorp heeft een iets sterkere naam dan Vries. Mensen die zich vestigen in de koopsector in Vries hebben of in het verleden een (indirecte) relatie met de kern, of komen af op de 'duurdere pareltjes' (bijvoorbeeld landelijke vrijstaande woningen).

Qua locatie minder concurrerend zijn de plannen in **Eelderwolde (Terborch)**. Deze nieuwe wijk van in totaal 1.250 woningen ontstaat ten zuidwesten van de stad Groningen. De wijk bestaat uit 3 delen; Waterwijk, Rietwijk en Tuinwijk. Er komen vooral duurdere koopwoningen in verschillende typologieën. Ongeveer de helft van Terborch is inmiddels ontwikkeld. Qua concept lijkt dit plan concurrerend.

Aan de zuidoostzijde van **Eelde** wordt een uitleglocatie ontwikkeld (**Groote Veen**) met een totaal van 200 woningen. Het moet een wijk worden met een grote variatie aan woningaanbod. Er worden daarom zowel rijwoningen (huur en koop), 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en enkele appartementen gebouwd. De prijzen van zowel de huur- als koopwoningen variëren sterk. Van de 160 koopwoningen zijn er 70 tussen de € 200.000 en € 300.000 en nog eens 70 woningen duurder dan € 300.000. Een sterk punt van deze wijk is de aantrekkelijke 'parkachtige' woonomgeving met veel ruimte voor groen en water. In dit nieuwbouwproject worden naar verwachting de eerste kavels in 2011 verkocht.

In fasering lopen de bovenstaande ontwikkelingen vooruit op De Bronnen en ook kennen de locaties een grotere oriëntatie op Groningen.

Potentieel concurrerende plannen in de regio

In een cirkel rond Vries buiten de gemeente hebben we gekeken naar potentieel concurrerende woningbouwplannen. Per ontwikkeling geven we een taxatie van de concurrentiekracht. In de bijlage hebben we een opsomming van plannen in de Regio Assen-Groningen.

Concurrerend

- **Kloosterveen.** Een uitleglocatie van circa 6.500 woningen waarvan reeds een groot aantal woningen is gerealiseerd. Het woonmilieu kent een zekere dorpse uitstraling, maar wel in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen. In het hart van de wijk komt een speciaal voorzieningencentrum. Er is een zeer gevarieerd aanbod van stadsappartementen, rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hier is de variatie in vraagprijzen en woonoppervlak ook erg groot.
De ontwikkeling van Kloosterveen heeft een veel groter wervingsgebied dan Vries. Concurrentie vanuit dit gebied zal vooral op prijs-kwaliteitsverhouding en ligging ten opzichte van de stad zijn. Daarmee is het concept heel anders. De Bronnen onderscheidt zich hiervan door de landelijke en dorpse ligging die met het duurzame ontwerp versterkt worden.

Beperkt concurrerend

- **Roderveld IV.** Een uitleglocatie ten zuiden van Roden. Hier komen 36 vrijstaande woningen, 46 sociale huurwoningen en 76 projectmatige woningen. De verkoopindicatie voor de 2-onder-1-kapwoningen is € 265.000.
De Lange Streken 2. Aan de zuidwest kant van Peize komt de tweede fase van de nieuwbouwwijk De Lange Streken. Het gaat om een totaal van 103 woningen, waarvan 26 vrije kavels, 47 projectmatig en 30 in de sociale sector. Over de vraagprijzen woonoppervlakten is nog niets bekend. Wel hebben de kavels een behoorlijke maat, vanaf 350 m².
Deze plannen kunnen potentieel concurrerend zijn met Vries. Met de ligging in het oriëntatiegebied van Groningen mikken deze locaties op een ander segment. Ook het concept lijkt op voorhand niet sterk vergelijkbaar met De Bronnen.
- **Het Palet.** Een nieuwbouwwijk ten oosten van het stadscentrum van Assen. Er worden circa 330 woningen en appartementen (300 koop, 30 huur) gerealiseerd in een prijsklasse van € 170.000 tot € 360.000. Een deel van de woningen is reeds opgeleverd en de rest wordt binnenkort ontwikkeld.
Naar fasering loopt dit plan vooruit op de ontwikkeling van De Bronnen.

Conclusies voor De Bronnen

De concurrentie voor De Bronnen uit de regio is groot. Er zijn veel plannen voor woningbouw in de eigen en in de omliggende gemeenten. Er is met name afstemming nodig met planontwikkelingen in Zuidlaren. Realisatie van het huidige programma in Zuidlaren zal zorgen voor mogelijke afzetproblemen bij De Bronnen. Een nadere fasering bij Zuidlaren biedt kansen voor De Bronnen. Vanuit de locatie De Bronnen geredeneerd zou nieuwbouw in Zuidlaren tot een minimum beperkt moeten worden.

Bijlage 1: Woningbouwlocaties per woonsfeer (inclusief herstructurering)

	Centrum-stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Assen	<ul style="list-style-type: none"> Havenkade: 300 Centrum divers: 669 	<ul style="list-style-type: none"> Lariks: divers 181 Noorderpark divers: 112 Assen-Oost divers: 176 Assen-Oost woonservicezone: 96 Assen-Oost Park Diepstroeten: 401 Assen-West divers: 34 Peelo woonservicezone: 40 	<ul style="list-style-type: none"> Kloosterveste: 595 Kloosterveen II: 1.284 Kloosterveen III: 1.200 Messchenveld II: 600 Marsdijk divers: 125 			
Noordenveld					<ul style="list-style-type: none"> Norg divers: 302 Roden divers: 879 Peize divers: 156 	<ul style="list-style-type: none"> Roderwolde divers: 2 Nieuw-Roden divers: 61 Een: 19 Nietap divers: 66 Veenhuizen: 95 Lieveren: 2
Tynaarlo			<ul style="list-style-type: none"> Eelderwolde Ter Borch: 910 	<ul style="list-style-type: none"> Eelde/Paterswolde divers: 138 Eelde Paterwolde Noord: 24 	<ul style="list-style-type: none"> Eelde/Paterswolde: Grote Veen: 200 Vries divers: 619 Zuidlaren divers: 559 Eelde divers: 104 Vries Vijverstee en gymzaal: 24 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine kernen divers: 138

Bron: regionale woningmarktmonitor

Bijlage 2: Plannen binnen de gemeente

Kern	Naam plan	Restcapaciteit		
		aantal nog op te leveren woningen per 1/1/2011	Directe concurrentie	Indirecte concurrentie
Concurrentie zelfde woningmarktgebied				
Vries	Vijverstee en gymzaal	24		
Vries	Geref kerk / bibliotheek	21		X
Vries	ACM locatie	36		X
Vries	De Inloop	6	X	
Vries	Centrumplan Vries	6		X
Zuidlaren	Bovendiepen - 2e fase	24	X	
Zuidlaren	Tienelswolde	150		
Zuidlaren	Hogeweg Oost	40		
Zuidlaren	Goudenregenlaan	1	X	
Zuidlaren	Oude Tolweg Zuid-es	75	X	
Zuidlaren	Centrumvisie Zuidlaren	200		X
Zuidlaren	Entinge	3	X	
Zuidlaren	Ericalaan - herstr.	16	X	
Concurrentie aangrenzend marktgebied				
Eelde	Paterswolde Noord	24		
Eelde	De notenkraaker	22		
Eelde	Menso altingschool	6		
Eelde	School centrum	36		
Eelde	School Eelde	2		
Eelde	Ons dorps huis	2		
Eelde	School de ekkel	24		
Eelde	Punthoes	12		
Eelde-Patersw.	Groote Veen	195	X	
Eelde-Patersw.	Hoofdweg De Drift	60		
Eelde-Patersw.	Nieuwe Akkers herstr.	40		X
Eelde-Patersw.	Centrumplan Eelde	30		X
Eelde-Patersw.	Hotel de Braak	7		X
Eelde-Patersw.	Zevenhuizerweg	1		X
Eelderwolde	Ter Borch, Waterwijk	204	X	
Eelderwolde	Ter Borch, Rietwijk, Entrée- en parkgeb.	624	X	
kleine kernen	Zuidlaarderveen	3	X	
kleine kernen	Donderen	9	X	
kleine kernen	Zuidoevers - fase I	22	X	
kleine kernen	Zuidoevers - fase II	0		
kleine kernen	Yde - Breukenweg	3	X	
kleine kernen	Loopstukken Tynaarlo	75		