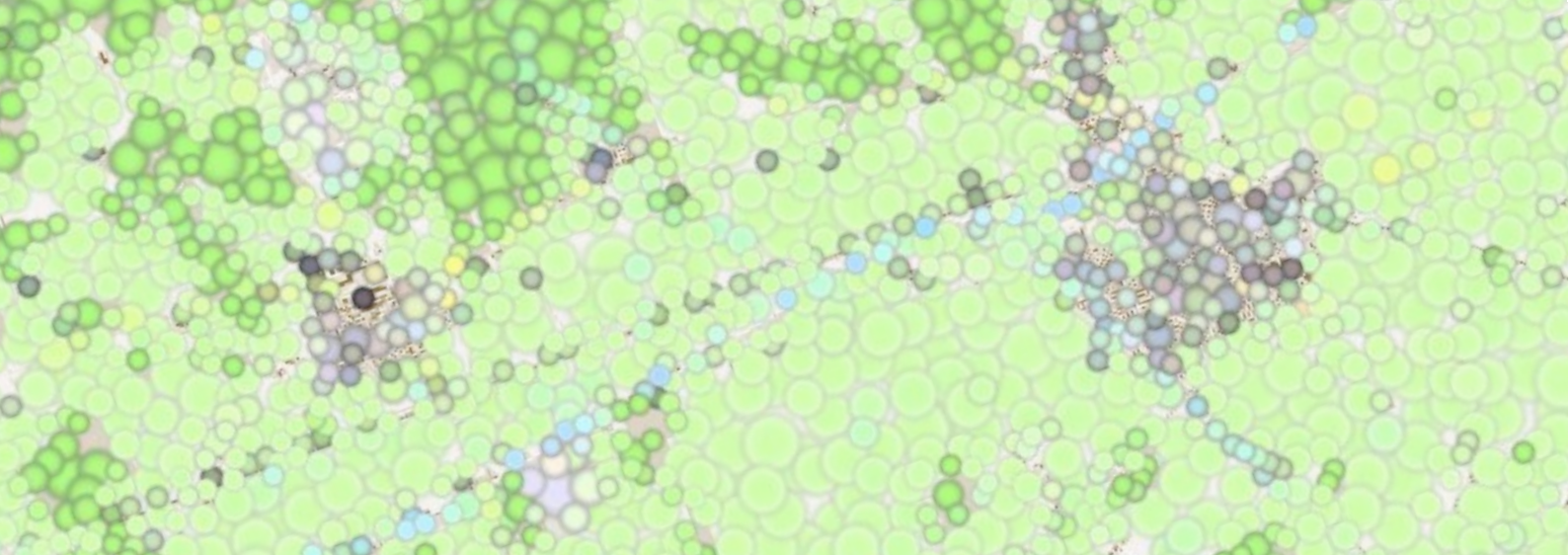
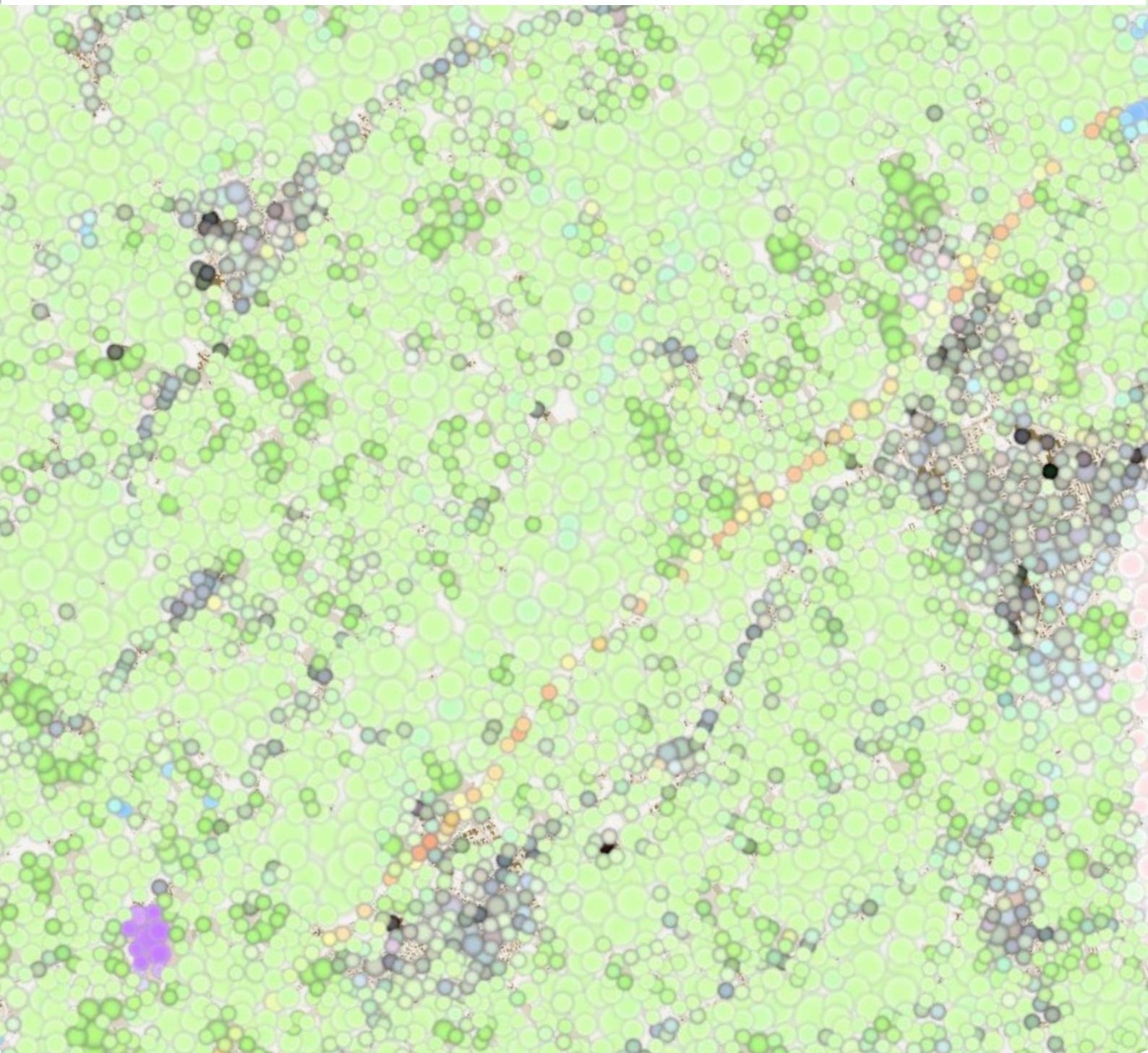




Ruimte om te wonen

Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2015-2020



Als volgt vastgesteld:

Gemeente Zuidhorn: 9 maart 2015

Gemeente Marum: 18 maart 2015

Gemeente Leek: 19 maart 2015

Gemeente Grootegast: 21 april 2015

werk

14.0059

behandeld door

Daniel Depenbrock

Freek Apperloo

Leo Prins

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2426 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

KAW Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Conclusies	9
1. Demografische analyse	13
1.1 Bevolking	14
1.2 Huishoudens	15
1.3 Migratie	16
2. Woningvoorraadanalyse	21
2.1 Samenstelling van de voorraad	21
2.2 Nieuwbouw in de jaren 2004 – 2014	22
2.3 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad	24
2.4 Geschiktheid voor aanpassing	26
3. Vraaganalyse	29
3.1 Markontwikkelingen actueel en structureel	29
3.2 Sociale huur / betaalbaarheid van het wonen	32
3.3 Wonen en zorg	40
4. Programmering tot 2020 en 2025	45
4.1 Programmering in aantallen, regionaal en per dorp	45
4.2 Kwalitatief programma 2014-2020	50
4.3 Programma en plancapaciteit vergeleken	55
BIJLAGEN	57
BIJLAGE 1: DEMOGRAFISCHE DETAILS	57
BIJLAGE 2: WONINGVOORRAADDETAILS	61
BIJLAGE 3: ACHTERGRONDEN BIJ DE VRAAGANALYSE	67
BIJLAGE 5: NIEUWBOUW 2004-2009-2014	69
BIJLAGE 6: PLANLIJSTEN PER LOCATIE	70
KAARTEN	72

Inleiding

Dit onderzoeksrapport

Het Westerkwartier is een veelzijdige woonregio, grenzend aan de stad Groningen, Drenthe en Friesland, doorkruist door de A7, de Rijksstraatweg/Friesestraatweg en het spoor naar Leeuwarden, met enkele grote complete woondorpen en een veelheid aan kleinere dorpen met elk een eigen karakter en gezicht.

Om er voor te zorgen dat het Westerkwartier in 2020 en daarna nog steeds een aantrekkelijk woongebied is, werken we dit woningmarktonderzoek uit, om daarmee koers te bepalen. Het woningmarktonderzoek is een gezamenlijk product van de vier gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en de twee corporaties Wold & Waard en Vredewold Wonen. De vier gemeenten stellen bovendien een woonvisie vast, waar het woningmarktonderzoek een belangrijke onderlegger voor is. Dit onderzoeksrapport bundelt een set analyses over het wonen, op basis van beschikbare bronnen, zoals lokale databases en landelijke onderzoeksrapporten. We trekken wel conclusies, maar we maken geen keuzes. Het vormt slechts een zo feitelijk mogelijke onderlegger voor de op te stellen woonvisie.

Achtergrond

Demografische prognoses¹ wijzen voor de regio Westerkwartier als geheel op een stabilisatie (lichte krimp of lichte groei) van het aantal inwoners tot 2025 en daarna bevolkingsafname. Het aantal huishoudens groeit volgens deze prognoses gematigd door tot in elk geval 2030. Per dorp zijn de perspectieven verschillend: dorpen die gunstig scoren ten opzichte van voorzieningen, de bereikbaarheid van werk (stad Groningen en de rest van het land) groeiden de laatste jaren relatief snel en zullen naar verwachting ook in de komende jaren de sterkste ontwikkeling doormaken. Dat is een landelijke structurele tendens. Voor het Westerkwartier als geheel geldt dat de ligging ten westen van de stad Groningen, aan A7, spoor, geen aardebevingsproblematiek, leidt tot een gunstiger demografisch perspectief dan in noord- en oost-Groningen.

Binnen het Westerkwartier gaat de algemene maatstaf niet overal op. Er zijn dorpen met weinig inwoners maar met een opmerkelijk groot en vitaal aanbod aan voorzieningen of een groeiend aantal gezinnen met kinderen. Er zijn ook dorpen waar het voorzieningenaanbod misschien beperkt is, maar waar bewoners zelf weten te zorgen voor een goed leefklimaat. Wat het perspectief is van de dorpen, heeft te maken met objectieve kwaliteiten, maar ook met minder goed meetbare kwaliteiten, zoals participatie, imago, binding van eigen mensen of juist openheid voor mensen van buiten, enzovoorts. Zoals de dorpen onderling verschillen, zo verschilt ook de gewenste koers.

Leeswijzer

We beginnen met een demografische analyse in hoofdstuk I. Daarin geven we inzicht in trends en voorspellingen, in de bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. Ook gaan we in op de belangrijkste migratiestromen tussen de gemeenten en naar leeftijdsgroep. Hieruit blijkt onder meer welke groei in huishoudens (en daarmee woningvoorraad) reëel is per gemeente.

¹ Primos en de provinciale variant op Primos

Hoofdstuk 2 richt zich op de woningvoorraad: de samenstelling per dorp, het energieverbruik en de geschiktheid van woningen voor aanpassing voor mensen met een zorgvraag. Daarmee wordt inzichtelijk welke producten schaars zijn en waar de energetische kwaliteit of flexibiliteit van de woningvoorraad mogelijk een knelpunt gaat vormen.

In hoofdstuk 3 gaan we in op actuele en structurele marktontwikkelingen in zowel de koop als huursector. We zoomen in op enkele thema's aan de vraagkant: betaalbaarheid en wonen met een zorgvraag.

In hoofdstuk 4 combineren we de vraag- en aanbodinformatie tot een leidraad voor de toekomstige woningvoorraad per dorp. Daarbij schetsen we per gemeente een programma voor nieuwbouw, verkoop en sloop en per dorp een leidraad voor groei. We vergelijken de bouwprogramma's per dorp met het gewenste programma en concluderen waar de plannen goed aansluiten op de vraag en waar mogelijk bijstelling nodig is.

De uitkomsten van dit onderzoek vinden hun weerslag in de woonvisie, aangevuld met lokale kennis en ervaring uit de regio (raadsdiscussie, panel onder bewoners, werkateliers met internen en externen). In de woonvisie staan de keuzes die we als gemeenten maakten.

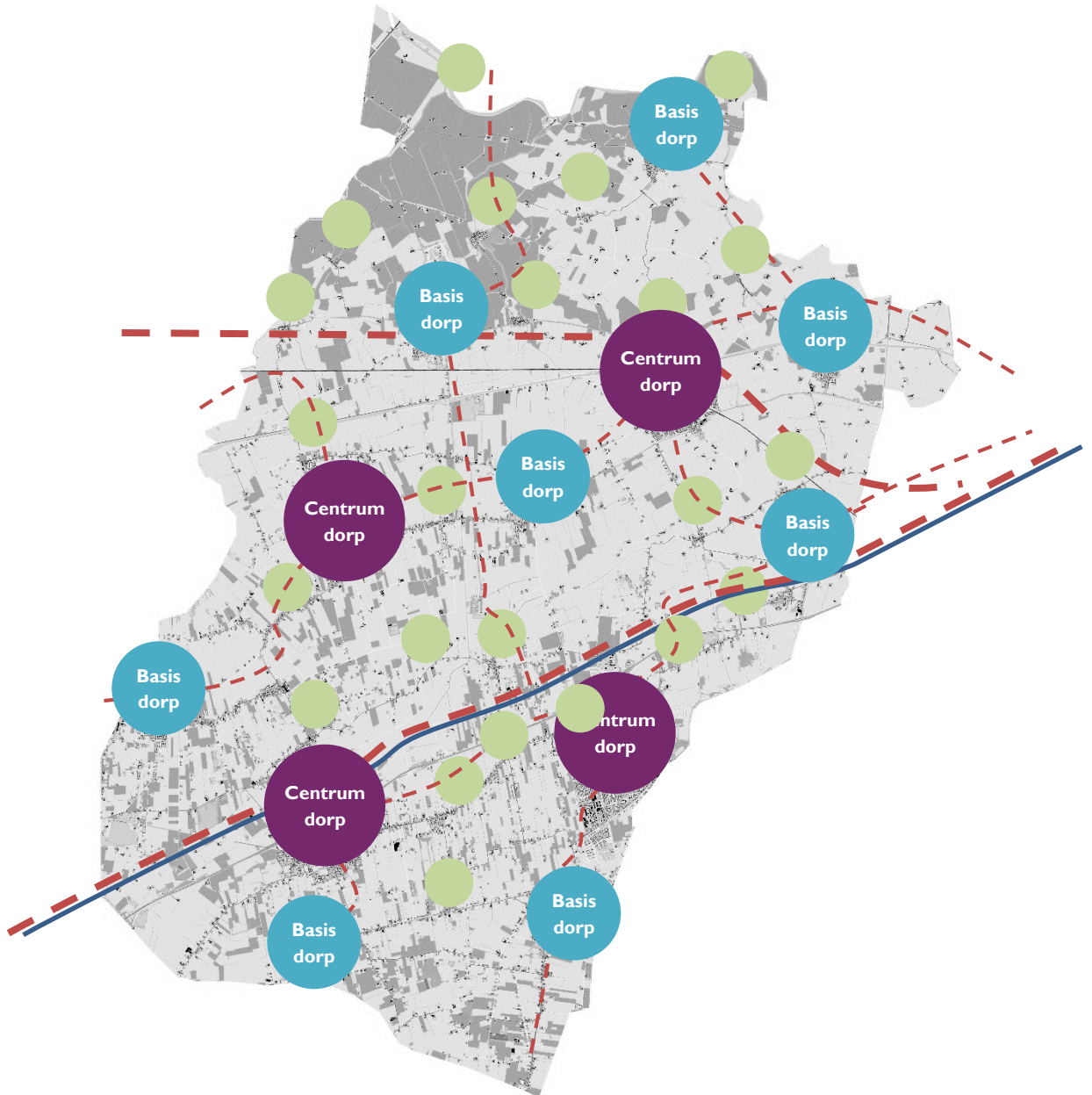
Gebiedsindeling: één regio met tientallen dorpen

Ieder dorp is uniek. Toch zijn er ook veel overeenkomsten die voor dit woningmarktonderzoek en voor de woonvisie belangrijk zijn. Zo zijn er dorpen met weinig en met veel voorzieningen, dorpen met veel goedkope of veel dure woningen, goed bereikbare en minder goed bereikbare dorpen, etc. De dorpen in het oosten van het Westerkwartier zijn veelal georiënteerd op de stad Groningen, de westelijk gelegen dorpen richten zich met name op Drachten.

- We werken we met een indeling in (clusters van) dorpen. Sommige kleine dorpen en buurtschappen worden als één gebied behandeld, omdat zij qua woningmarktvraagstukken overeenkomen. Op de kaart hierna en in de tabel is de indeling te zien.
- Daarnaast maken we onderscheid in drie soorten dorpen: centrumdorpen, basisdorpen en woondorpen. Dit is gebaseerd op het voorzieningenniveau en dient om duidelijk te maken waar opgaven en kansen liggen. Geen van deze indelingen heeft een officiële status en overal geldt dat oplossingen op maat uitgewerkt moeten worden voor elk dorp apart.

Dorpencluster	Huish. '13	Dorpencluster	Huish. '13
Grootegast (& Doezum, Peebos Sebaldeburen)	2140	Marum	2405
Lutjegast	430	Nuis-Niebert	470
Opende	895	Boerakker (incl Lucaswolde)	205
Oldekerk-Niekerk	1110	De Wilp	785
Noordwijk-Kornhorn	315	Jonkersvaart	175
Leek	4640	Zuidhorn en Brittil	3095
Zevenhuizen	1105	Noordhorn	560
Tolbert	1915	Grijpskerk (incl Niezijl en Visvliet)	1535
Midwolde-Lettelbert	225	Aduard (incl Den Ham en Den Horn)	1205
Oostwold	265	Oldehove (incl. Saaksum en Niehove)	785
Enumatil	120	-Lauwerzijl-Pieterzijl	345

-  Woondorp: een dorp met geen of weinig voorzieningen
-  Basisdorp: een dorp met een supermarkt (geen buurtsuper) en andere basis voorzieningen zoals huisarts, school
-  Centrumdorp: dorp met een uitgebreid aanbod aan niet-dagelijkse voorzieningen en een bovendorpse functie



Conclusies

In elk geval tot 2030 nog huishoudensgroei

Het aantal inwoners groeit naar verwachting nog tot in elk geval 2020, het aantal huishoudens tot 2030. Op hoofdlijnen geldt dat de huishoudensgroei terugloopt. Prognoses wijzen weliswaar op een afnemend aantal huishouders ergens tussen 2030 en 2040, maar een nulgroei is ook denkbaar; lang vooruit kijken brengt veel onzekerheden met zich mee. Bovendien is dat een regionaal gemiddelde: afgaand op gedrag en verhuismotieven van mensen zullen de goed bereikbare, voorzieningenrijke dorpen naar verwachting blijven groeien. Andersom zien we nu al kleine dorpen in het noorden van het Westerkwartier waar de bevolking terugloopt en waar geen behoefte is aan meer woningen. Zie ook punt 7.

De groep oudere huishoudens groeit, de groep gezinnen neemt in aantal af

De afname van het aantal gezinnen is in alle dorpen zichtbaar en sluit aan op het landelijke beeld. Dit betekent niet direct dat ook de behoefte aan gezinswoningen afneemt en ook niet dat vergrijzing één op één leidt tot meer behoefte aan seniorenwoningen. Zie ook punt 8.

De terugstroom van 25-plussers bepaalt de groei

Veel jongeren vertrekken hoe dan ook naar de stad. De mate waarin zij als aanstaande of jonge gezinnen terugkeren is bepalend voor de groei van de gemeenten. Zuidhorn en Leek compenseren door de nabijheid tot de stad Groningen de uitstroom van jongeren in belangrijke mate. Voor Grootegast en Marum gaat dit minder op.

Karakterverschil in woningvoorraad tussen de vier grote dorpen en de andere dorpen

De hoofddorpen Zuidhorn, Leek, Grootegast en Marum groeiden de afgelopen decennia het snelst en hebben daarom ook de meest recente woningvoorraad. Hier zijn ook de meeste appartementen te vinden. Voor de korte termijn lijken delen van deze markt daar zelfs verzadigd te zijn. Deze dorpen zijn aantrekkelijk voor gezinnen en senioren met een behoefte aan moderne woningen. Veel van de kleinere dorpen bieden een ruim aanbod aan vrijstaande woningen, ook voor prijzen beneden de twee ton en met veel ruimte. Deze dorpen zijn aantrekkelijk voor mensen die ruimte zoeken en minder gericht zijn op voorzieningen in het eigen dorp. Er zijn ook ouderen die zelfredzaam zijn en naar tevredenheid wonen in de kleinere dorpen, maar zij kunnen minder leunen op voorzieningen in eigen dorp, een ontwikkeling die al decennia gaande is. De praktijk laat juist onder ouderen een oriëntatie op de grotere dorpen zien.

Energetische achterstanden vooral in oudere woonbuurten en in de linten

Vanuit het oogpunt van de beperking van de totale woonlasten is er vooral noodzaak tot energetische verbeteringen in buurten uit de jaren '50 tot en met '70. Hiervoor lopen al diverse programma's bij Wold & Waard en Vredewold Wonen. De koopsector blijft achter. Ook hier geldt dat met name woningen uit de jaren '50 tot en met jaren '70 hoge energielasten kennen, zeker als het gaat om relatief ruime jaren '70 woningen die nog niet na geïsoleerd zijn. Daarnaast ligt er voor veel woningen in de linten en de wat oudere

'gouden randjes' met dure woningen bij de dorpen, een grote kans om rendement te halen uit energiebesparende maatregelen.

Vooral koopwoningen zijn goed aanpasbaar

De noodzaak om bij een zorgvraag bestaande woningen aan te passen neemt toe, omdat ouderen langer thuis blijven wonen dan voorheen. Als we aannemen dat recente, ruime woningen het gemakkelijkst aan te passen zijn voor mensen met een zorgvraag, dan zijn het vooral koopwoningen en in het bijzonder de woningen in de grote dorpen, die daarvoor kansrijk zijn. In alle dorpen zien we dat er – naast recente woningen – oudere huurwoningen te vinden zijn, die qua maatvoering minder geschikt zijn om aan te passen bij een zorgvraag. Overigens is de organisatie van laagdrempelige zorg nog urgenter dan het verbeteren van de technische toestand van de woningen.

Voorraadgroei concentreert zich in grotere dorpen, maar overal maatwerk nodig

In de grootste dorpen (Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn) zijn de grootste aantallen nieuw te bouwen woningen nodig. Niet alleen in absolute aantallen, maar ook naar verhouding. Dat komt door een samenspel van concentratie van voorzieningen in grote, goed bereikbare dorpen en het belang dat woningzoekenden daaraan hechten. In de woonvisie gaan we in op de gevolgen hiervan voor alle dorpen. Maar ook in iets kleinere dorpen is projectmatige woningbouw en eventueel uitbreiding passend. In hoofdstuk 4 staat een bandbreedte per dorp.

Voor de andere dorpen geldt dat concrete, lokale vraag aanleiding kan zijn voor woningbouw, maar hier is grootschalig projectmatig bouwen niet aan de orde. Een landelijke en provinciale richtlijn is: inbreiding gaat vóór uitbreiding. In de meeste grotere dorpen gaan inbreiding en uitbreiding hand in hand, wat ruimte biedt voor een gevarieerd aanbod, voor jong en oud en hoog en laag segment.

Ondanks vergrijzing blijft er behoefte aan gezinskoopwoningen

Doordat veel senioren niet verhuizen, is de doorstroom in het segment gezinswoningen lager dan in eerder onderzoek vaak werd geconcludeerd. Daar komt bij dat een deel van de senioren zo vitaal en kapitaalkrchtig is, dat zij eerder een vrije kavel bebouwen dan voor een seniorenwoning kiezen. Dit betekent dat ondanks de afnemende groep gezinnen er toch nieuwe gezinswoningen nodig zijn en er behoefte aan kavels blijft, verspreid over alle prijsklassen, met duidelijke accentverschillen per dorp. In hoofdstuk 4 staan programma-indicaties per dorp, waarbij we rekening houden met de lokale situatie.

Ook tot 2020 nog voorraadgroei sociale huurwoningen in grote dorpen mogelijk

Hoe groot de totale voorraad sociale huurwoningen in 2020 moet zijn, is moeilijk te schatten. Afgaand op demografische en economische ontwikkelingen ligt het meegroeien met de totale voorraad voor de hand: 20% van de voorraadgroei moet dan bestaan uit sociale huurwoningen. De praktijk van de afgelopen jaren wijst op het tegenovergestelde: ondanks een economische crisis en ondanks een voorraad sociale huurwoningen die niet groeide, namen de wachtlijsten niet meetbaar toe. We stellen in dit woningmarktonderzoek dat sociale huur en sociale koop communicerende vaten: als de voorwaarden voor het kopen van goedkope koopwoningen gunstig zijn, leidt dat tot een lagere vraag naar sociale huur, en andersom. Monitoring van wachtlijsten in de sociale huur is belangrijk, om tijdig te kunnen bijsturen in de voorraadontwikkeling. Tot 2020 groeit de

sociale voorraad met ongeveer 90 woningen, door bouwplannen met name in de vier grote dorpen.

Binnen de groep huurders zien we een groei van de groep ouderen. Onder gezinnen is er juist vraaguitval. Dat betekent ook dat er vraagdruk blijft bestaan in dorpen die veel voorzieningen hebben en een afnemende vraagdruk in dorpen met weinig voorzieningen. Vooral in de dorpen Zuidhorn en Leek (en daarop meeliftend Noordhorn en Tolbert) is de vraagdruk relatief hoog, onder alle groepen. In iets mindere mate speelt dit in Marum en Grootegast; hier is bovendien veel bijgebouwd in de afgelopen jaren. Aanvullend zien we een oriëntatie van ouderen op Grijpskerk, Aduard en Oldekerk-Niekerk; in deze dorpen is het aantal recente seniorenwoningen ruim voldoende.

In dorpen waar vooral jonge mensen en gezinnen ingeschreven staan voor een woning en waar senioren zich minder inschrijven, is vraaguitval te verwachten, omdat dit een demografisch krimpende doelgroep is. Soms is dat nu al zichtbaar, soms is dat meer een lange termijn perspectief. Wold & Waard kijkt kritisch naar de ontwikkelingen in vraag en aanbod per dorp. Dat leidt tot een afweging tussen behoud en renovatie, verkoop waar dat verstandig is, vervanging van woningen, maar soms ook sloop zonder nieuwbouw (verdunding). In hoofdstuk 3 staat informatie per dorp over de inschrijvingen van de afgelopen jaren en in hoofdstuk 4 staan programma-indicaties per dorp, ook voor de sociale huursector.

Plannen per gemeente en per dorp op hoofdlijnen passend

De huidige plannen voor woningbouw per dorp sluiten in vrijwel alle gevallen aan op de geraamde behoefte. Aandachtspunten zijn de grootschalige bouwlocaties in het algemeen en die in Marum en Zuidhorn in het bijzonder: zij hebben een scope tot na 2020. Ook na 2020 is er naar verwachting voldoende woningvraag, zodat deze plannen na 2020 alsnog gereed kunnen komen.

Verder zijn er in enkele dorpen alleen uitbreidingslocaties bekend. De praktijk leert dat ook inbreidingslocaties zich aandienen, bijvoorbeeld door vrijkomende bedrijfslocaties of schoollocaties. Het is raadzaam om hier op voor te sorteren en na te denken over woonproducten die juist op inbreidingslocaties passen (complementair aan de uitbreiding), zoals seniorenwoningen.

Vergrijzing en extramuralisering: behoefte aan beschut zelfstandig wonen

Een groeiende groep senioren met een intensieve zorgvraag komt niet meer in aanmerking voor een verzorgings- of verpleeghuisplaats. Op regioniveau is er voldoende aanbod aan intramuraal wonen in het algemeen, ontstaan er overschotten aan verzorgingshuisplaatsen en na 2020 tekorten aan verpleeghuisplaatsen.

Tegelijk zoekt een deel van de mensen die (net) niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen naar een veilig, comfortabel alternatief voor de huidige woning. In de grotere dorpen is een ruim aanbod aan seniorenwoningen beschikbaar. Aanvullend vormen Vestia en Zonnehuis een (voorlopig klein) deel van hun voormalige verzorgingshuisplaatsen om tot zelfstandige, kleine woningen, met zorg direct nabij. Op korte termijn zijn er geen tekorten aan zorgwoningen. Met oog op de scheiding van wonen en zorg en de vergrijzing verwachten we dat in alle dorpen wel een groeiende groep mensen gaat vragen om een 'beschutte' vorm van zelfstandig wonen, met zorg, ontmoeting en andere voorzieningen direct nabij.

Minstens zo belangrijk is dat de organisatie van zorg overal op orde is. In dat geval is de woning zelf zelden een obstakel om oud te worden.

I. Demografische analyse

In dit hoofdstuk blikken we terug op trends en blikken we vooruit met behulp van demografische prognoses. Dat doen we voor de bevolking (paragraaf 1.1) en huishoudens (paragraaf 1.2). In paragraaf 1.3 gaan we in op migratiestromen.

Terugblikken doen we op basis van CBS-gegevens. Vooruitblikken doen we met behulp van de provinciale prognose. De provinciale prognose is de prognose die binnen de stadsregio gebruikt wordt en ook geldt als onderlegger bij de ruimtelijke verordening van de provincie. We toetsen de uitkomsten kritisch aan trends en lokale omstandigheden.

Over prognoses

Demografische prognoses vertellen geen waarheden maar dienen om zo goed mogelijk te schatten wat we de komende jaren mogen verwachten. Elk prognosemodel levert andere uitkomsten. Algemeen geldt: wat je er in stopt, komt er ook weer uit. Het is dan ook cruciaal om te begrijpen welke aannames gedaan zijn bij het opstellen van de prognose.

De belangrijkste onderdelen van prognoses zijn:

- Aannames rond natuurlijke ontwikkeling
- Aannames rond migratie

Natuurlijke ontwikkeling komt voort uit geboorte minus sterfte. Deze factor is vaak goed te voorspellen en prognosemodellen laten veel overeenkomst zien in de uitkomsten.

Migratie is sterk bepalend voor de groei van een gebied. Tegelijk is dit de meest onvoorspelbare factor. Werken met bouwplannen als input voor prognoses leidt vaak tot een selffulfilling prophecy, maar doortrekken van trends uit het verleden kunnen dat ook veroorzaken (incidenteel weinig planruimte, daardoor een lage groeitrend met negatieve migratie, daardoor ook een lage toekomstvoorspelling).

We werken in dit onderzoek met de provinciale prognose. Dit is een lokale uitwerking van de landelijke Primoprognose. De provinciale prognose sluit het beste aan bij de lokale trends. Bij het opstellen van dit onderzoek is ook de landelijke Pearl-prognose meegewogen, maar de uitkomsten en aannames passen niet bij de trends en lokale omstandigheden.

Juist lokale bijzonderheden vertroebelen een uitkomst. Migratiestromen vinden vooral plaats binnen een straal van tien kilometer. Andersom: hoe hoger het schaalniveau, hoe minder van invloed zulke stromen zijn en hoe betrouwbaarder de uitkomst.

De prognose van het IPB vertoont trendbreuken op gemeenteniveau, die in theorie wel verklaarbaar zijn, maar in de praktijk tot vraagtekens leiden. Om die reden werken we demografische prognose alleen op het niveau van het Westerkwartier uit. De regionale prognose-uitkomst dient als kader, waarbinnen we aan de hand van trends en marktperspectief per dorp en per gemeente komen tot een nadere invulling van dat kader. Daarbij werken we bovendien met bandbreedtes. Die bandbreedtes dienen als richtsnoer voor het beoordelen van bestaande en eventuele nieuwe woningbouwplannen.

1.1 Bevolking

Op basis van trends en de provinciale prognose schetsen we hier het verloop van de bevolking naar leeftijdsgroep. Daarbij gebruiken we de bandbreedtes in huishoudensgroei per gemeente als basis (zie ook hoofdstuk 4). Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensverdunding in de regio¹ leidt dat tot een afgeleide bandbreedte voor de bevolkingsontwikkeling. Deze bandbreedtes hebben de status van scenario's. De tabel hierna toont de ontwikkelingen per gemeente. In de bijlage staan de trends per dorp.

Tabel 1.1: Demografische ontwikkelingen bevolking (cijfers afgerond op vijftallen)

	2004	2009	2014	'04-'09	'09-'14	14-'20	20-'25
Gemeente Grootegast	11.935	12.190	12.165	255	-25	-140 tot -20	-110 tot -50
Gemeente Leek	19.070	19.450	19.595	380	145	-180 tot 225	-255 tot -35
Gemeente Marum	10.165	10.325	10.380	160	55	-80 tot 100	-65 tot 50
Gemeente Zuidhorn	18.150	18.480	18.775	330	295	-55 tot 300	-95 tot 110
Westerkwartier	59.320	60.445	60.915	1.125	470	-460 tot 605	-525 tot 80

* Gecorrigeerd voor sluiting AZC in de periode 2004-2009. Bron: CBS, 2014, provinciale prognose, bewerking KAW. In de dorpenatlas (zie bijlage 1) staan demografische gegevens per dorp.

De afgelopen jaren groeide de bevolking overal licht, tijdelijke uitzonderingen daargelaten. We zien wel een dalende trend in de regio, van ca. 0,4% groei per jaar tot 2009 en 0,2% per jaar tot 2014. De bandbreedtes binnen de prognose laten zien er zowel afname als groei kan zijn, afhankelijk van de uiteindelijke huishoudensgroei. Alleen in Grootegast nam het aantal inwoners tussen 2009 en 2014 daadwerkelijk af.

De tabellen hierna vatten de ontwikkelingen per leeftijdsgroep samen.

Tabel 1.2: bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep.

	2009	2014	2020	2009-2014	2014-2020
0 t/m 4	3.690	3.275	3.125	-11%	-5%
5 t/m 11	6.055	5.560	4.950	-8%	-11%
12 t/m 17	5.130	5.240	4.975	2%	-5%
18 t/m 22	3.125	3.310	3.495	6%	5%
23 t/m 29	3.695	3.750	3.940	2%	5%
30 t/m 54	21.900	20.775	19.130	-5%	-8%
55 t/m 64	8.085	8.110	8.670	0%	7%
65 t/m 74	5.065	6.565	7.155	30%	9%
75 t/m 84	2.715	3.185	4.065	17%	28%
85 en ouder	990	1.145	1.520	16%	33%

Bron: CBS, 2014, provinciale prognose. De cijfers gaan uit van het midden van de bandbreedte. In de bijlage staan demografische gegevens per dorp.

¹ Van 2,46 personen per huishoudens in 2014, via 2,37 personen in 2020 naar 2,30 personen in 2025. Bron: provinciale prognose.

1.2 Huishoudens

Ook bij een stabiliserende bevolking groeit het aantal huishoudens voorlopig nog door, als gevolg van individualisering en vergrijzing. De tabel hierna presenteert de bandbreedte die we hanteren per gemeente.

De raming per gemeente is gebaseerd op:

- De provinciale prognose voor huishoudensontwikkeling voor de regio Westerkwartier als geheel;
- Een nadere onderverdeling daarvan naar dorp en gemeente, op basis van demografische ontwikkeling en marktperspectief. In hoofdstuk 4 staat dit preciezer uitgelegd. Tabel 1.3 is het resultaat van die onderverdeling.

Tabel 1.3: Demografische ontwikkelingen huishoudens

	2004	2009	2014	'04-'09	'09-'14		14-'20	20-'25
Gemeente Grootegast	4.470	4.615	4.820	145	205		125 tot 175	100 tot 125
Gemeente Leek	7.640	7.915	8.170	275	255		250 tot 425	150 tot 250
Gemeente Marum	3.990	4.035	4.145	45	110		125 tot 200	100 tot 150
Gemeente Zuidhorn	6.890	7.235	7.625	345	390		275 tot 425	200 tot 290
Westerkwartier	22.990	23.800	24.760	810	960		775 tot 1225	550 tot 825
				4%	4%		3% tot 5%	2% tot 3%

Bron: CBS, 2014, provinciale prognose, bewerking KAW. In de dorpenatlas staan demografische gegevens per dorp. De groeiraming '14-'20 is gebaseerd op de prognose '15-'20 en opgehoogd naar 6 in plaats van 5 jaren.

Per dorp verschillen de perspectieven sterk. In hoofdstuk 4 staat een uitwerking op dorpsniveau.

Lange termijn ontwikkelingen

Voorspellingen voor de (zeer) lange termijn zijn per definitie minder betrouwbaar dan korte termijn voorspellingen. Desondanks zijn er enkele grote trends zichtbaar, die belangrijke effecten hebben op de lange termijn:

- De vergrijzing kent een einde. Na 2025 begint de groep 55-65 in aantal af te nemen. Tien jaar later, in 2035, zien we dit binnen de groep 65-75 jarigen gebeuren. De groep 75-plussers groeit ook na 2035 nog, maar de gehele groep van 55 jaar of ouder neemt na 2030 af.
- Landelijke prognoses wijzen op een afnemende groei, die binnen nu en twee decennia vrijwel overal omslaat in een afname van het aantal inwoners en iets later in een afname van het aantal huishoudens. Dit is nu al zichtbaar in het oosten en noorden van de provincie Groningen. Of (en waar) een afname van het aantal huishoudens in het Westerkwartier optreedt, is onzeker. De gunstige ligging van het gebied ten opzichte van de stad en de rest van Nederland maakt het mogelijk dat leegstand uitblijft, zeker in de dorpen met goede voorzieningen en goede bereikbaarheid. Met name voor de dorpen ten noorden van (grofweg) het Van Starckenborghkanaal is het risico op overschotten in de woningvoorraad eerder aanwezig.

1.3 Migratie

De tabellen hierna laten zien hoe de migratiestromen liepen in de periode 2003-2012.

Tabel 1.4: Migratie per gemeente op hoofdlijnen, gemiddelde per jaar

Gemiddelde 2003-2007	Doorstroom	Mutatiegraad %	Bindingsgraad	Instroom	Uitstroom	Saldo	Saldo %
Grootegast	418	7,7%	44%	467	458	9	0,1%
Leek	892	10,5%	43%	1011	993	17	0,1%
Marum	346	7,9%	42%	414	427	-13	-0,1%
Zuidhorn	694	7,7%	48%	726	746	-20	-0,1%
Westerkwartier	2350	8,6%	45%	2617	2624	-7	0,0%

2008-2012	Doorstroom	Mutatiegraad %	Bindingsgraad	Instroom	Uitstroom	Saldo	Saldo %
Grootegast	346	6,3%	45%	395	439	-43	-0,4%
Leek	730	8,5%	44%	948	928	20	0,1%
Marum	290	6,7%	42%	408	401	6	0,1%
Zuidhorn	652	7,4%	47%	739	742	-4	0,0%
	2018	7,4%	45%	2489	2510	-21	0,0%

Bron: CBS, 2014, gecorrigeerd voor opening en sluiting van asielzoekerscentra*

Conclusies:

- In zowel de periode 2003-2007 als de periode 2008-2012 was sprake van een vrijwel stabiele situatie. Dit is gecorrigeerd naar de sluiting van de asielzoekerscentra in Leek, Marum en Grootegast*.
- We zien een afgenomen mutatiegraad in periode na 2008, parallel met de crisis. De hoogste mutatiegraad is er in Leek, maar hier is tegelijk de sterkste daling zichtbaar.
- De binding aan de gemeenten is tijdens de crisis niet wezenlijk veranderd. De binding is het hoogst in Zuidhorn, het laagst in Marum maar de verschillen zijn beperkt.
- Binnen gemeentes bestaan belangrijke verschillen. Op hoofdlijnen geldt: de hoofdkernen trekken per saldo mensen aan, de woondorpen verliezen per saldo, vooral als zij perifeer gelegen zijn. Dit is vooral opvallend in Zuidhorn en Grootegast, waarvan we weten dat de hoofdkernen groeiden, en waarbij in de andere kernen (dus) het aantal inwoners afnam. Deze constatering krijgt ook zijn beslag in de programmaleidraad per dorp (hoofdstuk 4).

Hierna volgt in twee tabellen per gemeente een beeld van de belangrijkste verhuisrelaties naar gemeente en naar leeftijdsgroep, in positieve en negatieve zin.

* Deze bijstelling is een benadering. We hebben de meest passende data voor vestiging en vertrek van niet-Nederlanders in de gemeenten genomen, waarbij er één jaar verschil in meetjaar zit (2002-2006, 2007-2011). Op het niveau van vijfsjaarsperiodes is dit een goede graadmeter.

Tabel 1.5: Verhuisrelaties 2002-2011, personen naar gemeente, top 5 positieve en negatieve netto relaties (instroom minus uitstroom, percentage is als volgt berekend: netto migratieresultaat als percentage van het totaal aantal inwoners)..

Westerkwartier	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
	1 Winsum	0,2%	Groningen	-1,3%
	2 Opsterland	0,1%	Overig Nederland	-0,6%
	3 Kollumerland c.a.	0,1%	Overig Noord-Nederland	-0,6%
	4 Ooststellingwerf	0,0%	Smallingerland	-0,2%
			Noordenveld	-0,2%

Gemeente Grootegast	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
	1 Zuidhorn	0,3%	Groningen	-1,7%
	2 Opsterland	0,2%	Leek	-1,5%
	3 Winsum	0,1%	Overig Nederland	-1,4%
			Marum	-0,5%
			De Marne	-0,3%

Gemeente Leek	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
	1 Grootegast	0,9%	Groningen	-1,7%
	2 Winsum	0,5%	Overig Nederland	-1,2%
	3 De Marne	0,1%	Overig Noord-Nederland	-1,0%
	4 Kollumerland c.a.	0,1%	Marum	-0,5%
	5 Smallingerland	0,0%	Noordenveld	-0,3%

Gemeente Marum	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
	1 Leek	0,9%	Groningen	-1,7%
	2 Grootegast	0,6%	Smallingerland	-0,2%
	3 Ooststellingwerf	0,3%	Overig Nederland	-0,2%
	4 Noordenveld	0,2%	Overig Noord-Nederland	-0,1%
	5 De Marne	0,1%	Winsum	-0,1%

Gemeente Zuidhorn	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
	1 Overig Nederland	0,3%	Overig Noord-Nederland	-0,8%
	2 Winsum	0,2%	Noordenveld	-0,3%
	3 Kollumerland c.a.	0,2%	Groningen	-0,2%
	4 Leek	0,1%	Grootegast	-0,2%
	5 Opsterland	0,1%	Achtkarspelen	0,0%

Bron: CBS

Tabel 1.6: Verhuisrelaties 2002-2011, naar richting en leeftijd.

Westerkwartier	Saldo positief	
	15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
	25-40	Structurele instroom uit Stad Groningen
	40-65	Relatief weinig beweging
	65-85	Relatief weinig beweging
	85+	Lichte instroom uit Stad Groningen en overig NL
Gemeente Grootegast	Saldo positief	
	15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
	25-40	Slechts beperkte instroom Stad Groningen, uitstroom Leek
	40-65	Relatief weinig beweging
	65-85	Lichte uitstroom Achtkarspelen en Leek
	85+	Instroom Smallerland, Achtkarspelen en Marum
Gemeente Leek	Saldo positief	
	15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
	25-40	Structurele instroom uit Stad Groningen
	40-65	Relatief weinig beweging
	65-85	Relatief weinig beweging
	85+	Uitstroom naar Zuidhorn, instroom Noordenveld
Gemeente Marum	Saldo positief	
	15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
	25-40	Slechts beperkte instroom Stad Groningen
	40-65	Relatief weinig beweging
	65-85	Relatief weinig beweging
	85+	Uitstroom Smallerland, Achtkarspelen en Grootegast
Gemeente Zuidhorn	Saldo positief	
	15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
	25-40	Sterke instroom uit Stad Groningen
	40-65	Relatief weinig beweging
	65-85	Relatief weinig beweging
	85+	Instroom Stad Groningen, Leek

Het migratieonderzoek voor Groningen en Noord-Drenthe laat enkele structurele verbanden zien die we ook duidelijk herkennen in het Westerkwartier.

- Alle gemeenten verliezen inwoners aan de stad Groningen. Dit hangt direct samen met jongeren die voor studie, werk of dynamiek de stad opzoeken. Niet de uitstroom van jongeren bepaalt groei of krimp – zij gaan hoe dan ook! – maar de mate waarin de gemeenten 25-40 jarigen uit de stad Groningen weten aan te trekken. In Zuidhorn zien we een relatief lage uitstroom van jongeren; zij wonen relatief dichtbij hoger onderwijs voorzieningen (fietsafstand Zernike) en hebben de meest directe OV-verbinding met de stad.
- Elk van de Westerkwartiergemeenten weet die groep 25-40 jarigen uit de stad Groningen aan te trekken; deze groep verlaat de stad vanwege de gunstiger prijs / ruimte verhouding en een groen en veilig leefklimaat. Zij doen concessies op het vlak van voorzieningen en bereikbaarheid. De terugstroom is het sterkst naar gemeenten die direct grenzen aan de stad.

Samenvattend komt het er op neer dat deze groep zo dicht mogelijk bij de stad wil blijven wonen, maar zo ver de stad verlaat als nodig is om binnen hun budget in hun ruimtewens te voorzien. Dat zien we ook in het Westerkwartier: vooral Leek en Zuidhorn kennen die terugstroom, Grootegast en Marum slechts beperkt.

- De groep 40 tot 85 jarigen is honkvast en verlaat maar in beperkte mate de eigen gemeente.
- Pas op leeftijden van 85 jaar en ouder, wanneer zorgvraag vaker noopt tot verhuizing, komt gemeentegrensoverschrijdende migratie merkbaar voor. Dit heeft direct te maken met beschikbare verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen. Met het oog op de extramuralisering en het langer zelfstandig wonen van inwoners, zal de gemiddelde verhuisleeftijd voor intramuraal wonen nog hoger komen te liggen en zal de dynamiek tussen gemeenten onder zorgvragers afnemen.

Verschillen per dorp

Binnen de gemeenten zijn er duidelijke verschillen per dorp. Op dit schaalniveau zijn geen cijfers beschikbaar, maar het is een gegeven dat de positieve instroom naar bijvoorbeeld de gemeente Zuidhorn voornamelijk neerslaat in de kern Zuidhorn en dan in het bijzonder de locatie Oostergast. Dit houdt tegelijk in dat kleine dorpen in de gemeente Zuidhorn die toestroom niet kennen. Dit sluit aan op demografische gegevens per dorp, waarbij zichtbaar is dat het dorp Zuidhorn snel groeide en dat kleine dorpen als Kommerzijl of Niehove juist afnamen in inwoners en huishoudens. Dit principe geldt door heel het Westerkwartier: daar waar een netto toestroom is vanuit regiogemeenten, daar is dit vooral te merken in de grotere, voorzieningenrijke, goed bereikbare dorpen in het gebied.

2. Woningvoorraadanalyse

In dit hoofdstuk schetsen we eerst (paragraaf 2.1) per gemeente de samenstelling van de woningvoorraad, naar type, eigendom en prijsklasse. In de bijlage staan gedetailleerde gegevens per dorp. In paragraaf 2.2 gaan we in op de energetische kwaliteit van de voorraad en in paragraaf 2.3 op de kans dat woningen aanpasbaar zijn bij een zorgvraag.

2.1 Samenstelling van de voorraad

De tabel hierna geven weer hoe de woningvoorraad in elk van de gemeenten is samengesteld. Zie voor een overzicht in absolute aantallen en per dorp bijlage 2. Zie ook de kaarten E, F en G.

Tabel 2.1: Voorraadsamenstelling per dorp, 2014

Type en prijs	Westerkwartier	Groote gast	Leek	Marum	Zuidhorn
Totale voorraad	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen	77%	79%	74%	79%	79%
Sociale huurwoningen	21%	19%	24%	20%	19%
Vrije sector huur	2%	2%	2%	2%	3%
<u>Koopsector (prijs x € 1.000)</u>	100%	100%	100%	100%	100%
Rij goedkoop (<125)	6%	4%	12%	2%	4%
Rij duur (>125)	12%	5%	19%	3%	15%
Tweekapper goedkoop (<170)	9%	9%	10%	4%	10%
Tweekapper duur (>170)	16%	7%	16%	15%	21%
Vrijstaand goedkoop (<200)	16%	24%	9%	15%	17%
Vrijstaand duur (>200)	38%	48%	29%	56%	31%
Grondgebonden senioren	0%	0%	1%	2%	0%
Appartement	3%	3%	5%	2%	2%
<u>Huursector (streefhuur)*</u>	100%	100%	100%	101%	100%
Eengezins goedkoop	1%	2%	0%	1%	1%
Eengezins betaalbaar	37%	44%	24%	51%	42%
Eengezins duur	18%	12%	26%	18%	11%
Seniorenappartementen goedkoop	5%	4%	4%	0%	11%
Seniorenappartementen betaalbaar	8%	5%	13%	6%	5%
Seniorenappartementen duur	1%	0%	0%	1%	3%
Grondgebonden senioren goedkoop	2%	1%	6%	0%	0%
Grondgebonden senioren betaalbaar	7%	13%	5%	4%	8%
Grondgebonden senioren duur	5%	3%	8%	5%	3%
Jongerenflat	6%	6%	7%	6%	5%
Vrije sector huur	9%	9%	6%	9%	12%

*goedkoop < € 389,05, betaalbaar € 389,05 – € 596,75, duur € 596,75 – € 699,48, vrije sector > € 699,48. Bron: gemeenten, Wold & Waard, Vredewold Wonen, CBS, 2014. Door afronding van cijfers kunnen optellingen soms afwijken.

Conclusies op gemeenteniveau:

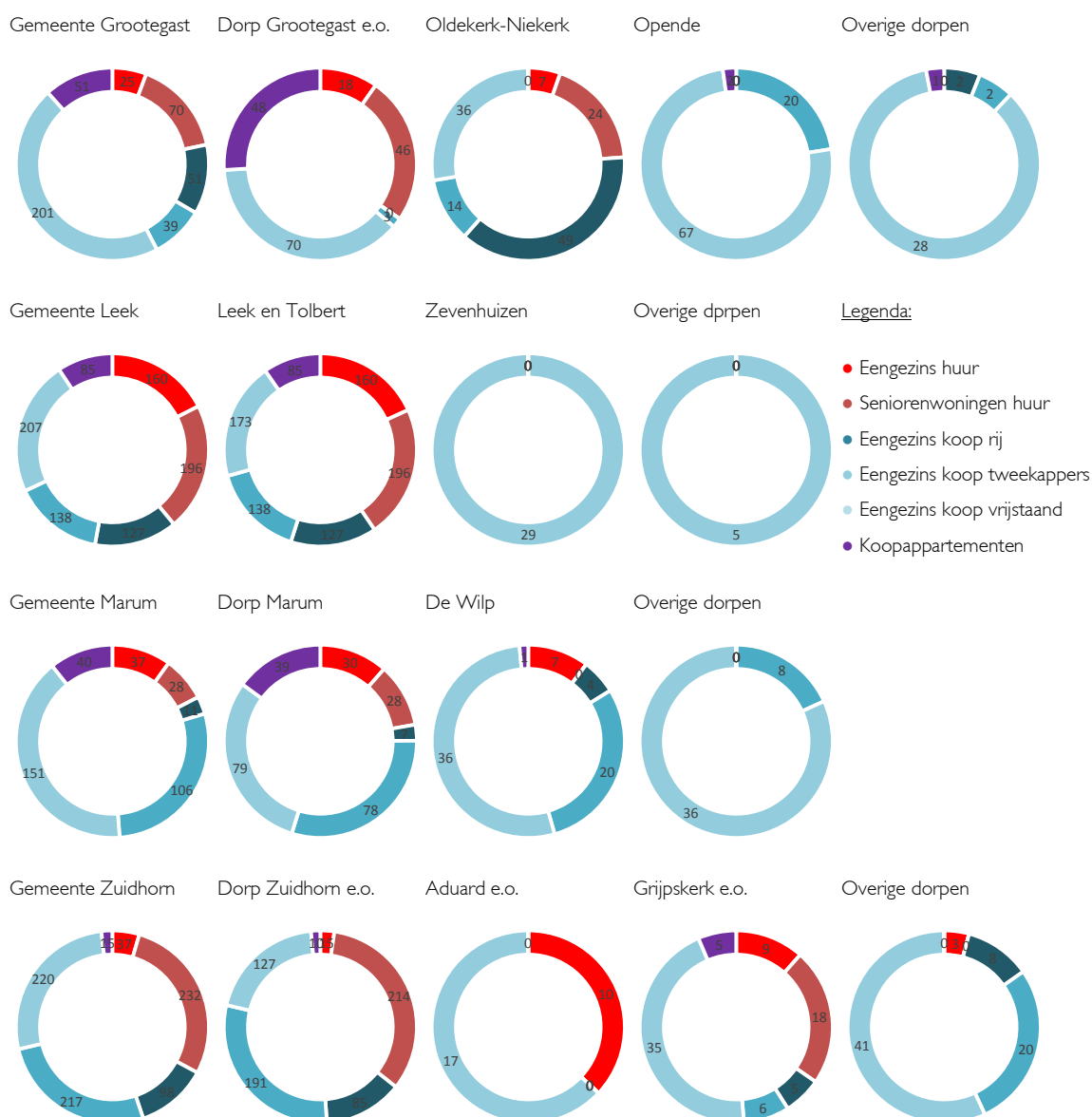
- In Groote gast, Marum en Zuidhorn beslaat de sociale huurvoorraad ongeveer 20% van het geheel, in Leek is dit ca. 25%.
- De koopvoorraad in Leek is evenwichtig verdeeld naar type en prijsklasse, terwijl in de andere drie gemeenten de nadruk ligt op dure vrijstaande woningen.

- Ook in de huurvoorraad zien we een verschil tussen Leek en de overige gemeenten: in Leek zijn meer appartementen en meer dure huurwoningen, in de andere drie gemeenten ligt de nadruk op middeldure gezinshuurwoningen. In het algemeen is het aantal goedkope gezinshuurwoningen minimaal.

2.2 Nieuwbouw in de jaren 2004 – 2014

De grafieken hierna geven, per gemeente en uitgesplitst naar (grotere) dorpen, inzicht in de samenstelling van de nieuwbouw van woningen in de afgelopen jaren. In bijlage 6 staan absolute aantallen woningen per dorp. De gegevens richten zich alleen op nieuwbouw en zijn niet gecompenseerd voor eventuele sloop.

Tabel 2.2: Nieuwbouw per dorp (centrumdorpen en basisdorpen) .



In de gemeente Grootegast kwamen de afgelopen tien jaren veel seniorenhuurwoningen en koopappartementen gereed. Rijkkoopwoningen werden niet gerealiseerd in het hoofddorp Grootegast, maar juist wel in Oldekerk-Niekerk. In dat dorp kwamen ook seniorenhuurwoningen gereed. De woningbouw in Opende was eenzijdig: tweekappers en vrijstaand. In de overige dorpen ging het enkel om kavels.

De gemeente Leek kende de meest gevarieerde nieuwbouw in de afgelopen tien jaar, waaronder vooral een groot aandeel sociale huurwoningen: gezinswoningen én levensloopgeschikte woningen, vaak ter vervanging van bestaande woningen. Het betreft hier overigens het dorp Leek / Tolbert. In de overige dorpen bestond de toevoeging volledig uit vrijstaande koopwoningen (w.o. kavels).

In de gemeente Marum bestond het programma – vergeleken met de andere gemeenten – vooral uit tweekappers en vrijstaande koopwoningen, aangevuld met kleinere aantallen gezinshuurwoningen, seniorenhuurwoningen en koopappartementen. Op korte termijn zijn hier seniorenhuurwoningen gepland. Het aantal nieuwe rijkkoopwoningen is minimaal; alleen in De Wilp was er toevoeging in dat segment. In de overige dorpen bestond de toevoeging volledig uit kavels.

In de gemeente Zuidhorn kwamen de afgelopen tien jaren veel seniorenhuurwoningen gereed, maar weinig koopappartementen. In het dorp Zuidhorn zien we een gemengd programma en ook in Grijpskerk zijn diverse typen en prijsklassen woningen gebouwd. In Aduard zijn gezinshuurwoningen vervangen en verder vrijstaande koopwoningen gebouwd. In de overige dorpen bestond de toevoeging volledig uit kavels.

2.3 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Energielasten vormen een belangrijke component in de totale woonlasten. Het verbruik van energie kan om twee redenen hoog zijn: de bewoners gebruikt relatief veel energie, of de woning is energetisch slecht.

De tabel hierna toont het absolute totale energieverbruik in euro's (vaste voet en verbruikskosten) per gebied en eigendoms categorie. Zie ook de kaarten H, I, J en K. Met deze tabel en de kaarten is het mogelijk om in te schatten waar de totale energielasten gemiddeld het hoogste liggen. Dit kan input leveren voor programma's of campagnes gericht op energiebesparing.

Ter nuance: de woningen van Vredewold hebben vaak gezamenlijke ruimtes, die meetellen in het verbruik, waardoor de waarde ongunstiger lijkt dan het in werkelijk is. En: koopwoningen zijn gemiddeld groter, er zijn meer onverwarmde ruimtes, waardoor de koop ten opzichte van huur gunstiger lijkt dan het werkelijk is; juist in de corporatievoorraad zijn veel woningen verbeterd.

Tabel 2.3: Energielasten woningvoorraad per dorp (gas en elektra, verbruik, belasting en vastrecht)

Dorp	Koop	Vredewold Wonen	Wold&Waard	Totaal
Gemeente Grootegast	€ 171		€ 125	€ 160
Grootegast (incl Doezum, Peebos en Sebaldeburen)	€ 170		€ 122	€ 156
Lutjegast	€ 166		€ 128	€ 161
Noordwijk-Kornhorn	€ 178		€ 141	€ 172
Oldekerk-Niekerk	€ 168		€ 129	€ 160
Opende	€ 174		€ 124	€ 166
Gemeente Leek	€ 164	€ 125	€ 128	€ 154
Enumatil	€ 166		€ 114	€ 163
Leek	€ 157	€ 125	€ 133	€ 149
Midwolde-Lettelbert	€ 204			€ 204
Oostwold	€ 186		€ 132	€ 176
Tolbert	€ 156	€ 118	€ 115	€ 146
Zevenhuizen	€ 189	€ 131	€ 122	€ 179
Gemeente Marum	€ 173		€ 129	€ 163
Boerakker (incl Lucaswolde)	€ 187		€ 133	€ 184
De Wilp	€ 174		€ 133	€ 164
Jonkersvaart	€ 224			€ 223
Marum	€ 164		€ 126	€ 153
Nuis-Niebert	€ 191		€ 154	€ 188
Gemeente Zuidhorn	€ 179		€ 145	€ 172
Aduard (incl Den Ham en Den Horn)	€ 176		€ 142	€ 168
Grijpskerk (incl Niezijl en Visvliet)	€ 180		€ 157	€ 175
Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl	€ 174		€ 147	€ 169
Noordhorn	€ 183		€ 135	€ 172
Oldehove en omgeving	€ 207		€ 132	€ 188
Zuidhorn en Britil	€ 174		€ 144	€ 170
Totaal	€ 172	€ 125	€ 132	€ 162

Bron: Enexis, 2014

Het hoogste verbruik zien we in de koopsector en dan met namen in de kleinste dorpen. Daar staan relatief veel oude woningen waaronder grote boerderijen. De gemiddelde energielast bij Wold & Waard en Vredewold Wonen is rond de € 125, waarbij in het geval van de woningen van Vredewold Wonen vaak ook gezamenlijke ruimtes worden meegerekend; het verbruik per woning ligt daar lager.

Uitgedrukt in kuubs gasverbruik per kubieke meter woninginhoud is de energiekwaliteit van de woningen goed zichtbaar. Dit levert een ander beeld op dan de absolute waarden. Ook hier gelden de nuances. Zoals benoemd bij tabel 2.3

Tabel 2.4: Gasverbruik per kubieke meter woonruimte per dorp.

Dorp	Koop	Vredewold Wonen	Wold&Waard	Totaal
Gemeente Grootegast	5,1		5,8	5,3
Grootegast (incl Doezum, Peebos en Sebaldeburen)	5,2		5,8	5,4
Lutjegast	5,6		6,3	5,7
Noordwijk-Komhom	5,4		6,2	5,5
Oldekerk-Niekerk	5,0		5,7	5,1
Opende	4,6		5,7	4,8
Gemeente Leek	4,6	6,5	5,5	4,9
Enumatil	4,4		3,8	4,3
Leek	4,8	6,6	5,8	5,2
Midwolde-Lettelbert	3,9			3,9
Oostwold	4,9		5,7	5,1
Tolbert	4,2	5,0	4,9	4,4
Zevenhuizen	4,6	6,9	5,3	4,8
Gemeente Marum	5,1		5,5	5,2
Boerakker (incl Lucaswolde)	5,0		4,8	5,0
De Wilp	5,3		5,6	5,4
Jonkersvaart	5,8		6,3	5,8
Marum	4,9		5,5	5,1
Nuis-Niebert	5,0		6,2	5,1
Gemeente Zuidhorn	5,6		6,6	5,8
Aduard (incl Den Ham en Den Hom)	5,5		6,5	5,8
Grijpskerk (incl Niezijl en Visvliet)	5,9		7,2	6,2
Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl	5,5		5,9	5,6
Noordhorn	5,6		6,3	5,8
Oldehove en omgeving	6,6		6,3	6,5
Zuidhorn en Brittil	5,3		6,5	5,5
Totaal	5,1	6,5	5,9	5,3

Bron: Enexis, 2014

Dat het energieverbruik in de koopsector lager lijkt te liggen, vertekent doordat niet alle vertrekken in een (vaak grotere) koopwoning even intensief verwarmd worden. In het algemeen geldt dat corporaties in veel woningen al hebben geïnvesteerd, terwijl veel huiseigenaren van oudere woningen nog stappen kunnen zetten.

2.4 Geschiktheid voor aanpassing

De tabel hierna maakt een vergelijking tussen dorpen in de mate waarin de woningen naar verwachting aanpasbaar zijn voor mensen met een zorgvraag. Daarmee bedoelen we: woningen waar het goed mogelijk is om drempels te verwijderen, beugels aan te brengen (alle woningen) een traplift te plaatsen, een toilet boven te plaatsen, beneden te slapen, rolstoeltoegankelijk te zijn (alleen ruimere woningen). Op hoofdlijnen geldt: hoe groter en / of hoe nieuwer een woning is, hoe groter in theorie de kans dat de woning aanpasbaar is. Specifieke seniorenwoningen zijn als 100% aanpasbaar meegerekend. Huurwoningen van na 2003 ook.

Tabel 2.5: Verdeelsleutel voor het schatten van de geschiktheid van woningen¹.

Code	bjr min	bjr max	m3 min	m3 max	eigendom	geschiktheid
1		1965		250	corporatie	0%
2		1965	250	300	"	5%
3		1965	300		"	5%
4	1965	1980		250	"	15%
5	1965	1980	250	300	"	25%
6	1965	1980	300		"	25%
7	1980	2003		250	"	40%
8	1980	2003	250	300	"	40%
9	1980	2003	300		"	75%
10	2003				"	95%
11		1965		300	koop	15%
12		1965	300	350	"	20%
13		1965	350		"	30%
14	1965	1980		300	"	15%
15	1965	1980	300	350	"	60%
16	1965	1980	350		"	90%
17	1980			300	"	70%
18	1980		300	350	"	70%
19	1980		350		"	90%
20	Specifiek gebouwd voor mensen met een functiebeperking					100%

Uit de tabel is geen absoluut aantal woningen te lezen. De waarde van de tabel zit 'm in de onderlinge vergelijking van dorpen. In dorpen met een hoge score is de kans dat mensen hun woning kunnen aanpassen het grootst en is de kans op een geschikt alternatief binnen het dorp ook het grootste. Zie ook de kaarten L en M.

¹ Op basis van technisch onderzoek door Laagland'Advies in Gelderland is deze maatstaf ontwikkeld. Voorbeeld: van de koopwoningen van na 1980 met een inhoud van meer dan 350 kuub is gemiddeld 90% met beperkte middelen aanpasbaar gebleken voor mensen met een functiebeperking. KAW heeft de woningen aan met een specifiek seniorenkarakter (aanleunwoningen, woonzorgcomplexen) op 100% aanpasbaar ingesteld.

Tabel 2.6: Theoretische geschiktheid van de woningvoorraad voor aanpassing bij een zorgvraag, per dorp

	Corporatie	Koop	Totaal
Gemeente Grootegast	46%	59%	56%
Grootegast (incl Doezum, Peebos en Sebaldeburen)	43%	61%	56%
Lutjegast	29%	47%	45%
Noordwijk-Kornhorn	51%	55%	54%
Oldekerk-Niekerk	62%	59%	60%
Opende	36%	62%	58%
Gemeente Leek	49%	67%	62%
Enumatil	40%	40%	40%
Leek	48%	71%	63%
Midwolde-Lettelbert		43%	43%
Oostwold	18%	45%	40%
Tolbert	51%	74%	68%
Zevenhuizen	60%	54%	55%
Gemeente Marum	34%	61%	55%
Boerakker (incl Lucaswolde)	38%	53%	53%
De Wilp	36%	56%	51%
Jonkersvaart	5%	48%	48%
Marum	35%	68%	59%
Nuis-Niebert	21%	49%	47%
Gemeente Zuidhorn	46%	61%	58%
Aduard (incl Den Ham en Den Horn)	34%	55%	50%
Grijpskerk (incl Niezijl en Visvliet)	45%	54%	52%
Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl	16%	48%	44%
Noordhorn	26%	55%	49%
Oldehove en omgeving	36%	53%	49%
Zuidhorn en Brittil	61%	70%	68%
Totaal	45%	62%	58%

Bron: WOZ-bestand, voorraadscan KAW.

In de grotere dorpen zijn de afgelopen jaren de meeste woningen nieuw gebouwd. Dit leidt tot een hoger aandeel aanpasbare woningen. De grotere dorpen zijn ook het meest in beeld bij deze doelgroep, dus daarin matchen vraag en aanbod.

In de koopsector is de kans op aanpasbaarheid groter, omdat het hier vaak ruime woningen betreft. Ook hier geldt: de nieuwste en meest kansrijke woningen staan in de grotere dorpen.

Binnen de huursector is er onderscheid tussen recente woningen en specifiek voor senioren ontwikkelde maar vaak verouderde seniorenwoningen, zoals rijbungalows. Positieve uitschieters:

- In Zuidhorn en Niekerk zijn recent substantiële aantallen appartementen opgeleverd;
- In Zevenhuizen bestaat de voorraad voor een belangrijk deel uit seniorenwoningen van Vredewold Wonen;
- In de vier grote dorpen Zuidhorn, Leek, Marum, Grootegast is het aanbod in absolute aantallen het grootst.

Potentiële knelpunten: kleine dorpen zoals Lutjegast, Oostwold, Nuis-Niebert of Kommerzijl. Hier is het aandeel kansrijke corporatiewoningen beperkt. In de praktijk zal dit betekenen dat veel mensen oud worden in een koopwoning of een gezinshuurnwoning, of verhuizen naar een groter dorp. In de woonvisie gaan we in op de vraag in hoeverre dit een woningvoorraadprobleem is, of dat het een kwestie is van goede zorgorganisatie.

Er zijn in de regio weinig specifiek rolstoegankelijke of -doorgankelijke woningen. De inschatting op basis van signalen over de vraag en het aanbod bij Wold & Waard en Vredewold Wonen is dat er op dit moment geen tekorten zijn aan zulke woningen. Binnen de huidige woningvoorraad zijn rolstoelgebruikers voldoende te bedienen.

3. Vraaganalyse

In dit hoofdstuk schetsen we enkele algemeen geldende trends en ontwikkelingen (paragraaf 3.1). Daarna zoomen we in op specifieke thema's: de behoefte aan sociale huurwoningen (paragraaf 3.2) en wonen met zorg (paragraaf 3.3).

3.1 Marktontwikkelingen actueel en structureel

We zien enkele structurele en actuele trends en ontwikkelingen, waarmee we rekening zullen houden bij het opstellen van de woonvisie. Dit zijn grotendeels ontwikkelingen die voor heel Nederland op gaan en daarmee ook voor het Westerkwartier. Puntsgewijs:

Groei en migratie

- Afvlakkende groei. De groei van inwoners en huishoudens vlakt landelijk af ten opzichte van eerdere decennia, door autonome vergrijzing, ontgroening en specifiek in het landelijk gebied ook door migratie naar de stad. Bouwen voor groei bestaat niet meer. Bouwen voor vraag wel. Projecten waarnaar geen vraag is, komen niet tot ontwikkeling, ongeacht planologische mogelijkheden en afspraken. Het aanbod van teveel bouwplannen tegelijkertijd leidt zelfs tot stagnatie, omdat de kans op voldoende voorverkoop of verhuur ook versnipperd is over de plannen.
- Structurele trek naar grotere plaatsen. Het belang van bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen en werk speelt een grote rol in de woonwensen en het woongedrag van mensen. Dit blijkt onder meer uit het migratie-onderzoek voor Groningen en de kop van Drenthe uit 2012.
 - o De algehele tendens is dat mensen bij een verhuizing vaak kiezen voor wonen nabij stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en bij knooppunten van infrastructuur. De stad Groningen heeft daarin binnen Noord-Nederland een absolute toppositie. Andere grote plaatsen zoals Leeuwarden, Drachten of Assen hebben vooral een lokale aantrekkende werking. Nog een schaalniveau lager zien we dat mensen van woondorpen naar centrumdorpen trekken.
 - o Het onderzoek toont ook aan dat deze beweging voortvloeit uit *wensen*, niet uit *aanbod* aan woningen. Meer bouwen betekent niet altijd en overal: meer groeien.
 - o Mensen met een lagere opleiding oriënteren zich qua werk vaak op de directe omgeving en blijven daardoor vaker in hun eigen regio wonen. Hoger opgeleiden zijn vaker gericht op een groter gebied en verruilen vaker het landelijk gebied voor stedelijk gebied vanwege werk. Hierdoor neemt het aandeel lager opgeleiden in het landelijk gebied naar verhouding toe.

Nieuwbouw en renovatie

- Van nieuwbouw naar renovatie. De investeringsnoodzaak verschuift van nieuwbouw naar steeds meer verbetering van bestaande woningen en woonomgevingen. Het overgrote deel van de woonomgeving van 2020 of 2030 staat er nu ook al en is bepalend voor de totale kwaliteit van een gebied.
- Crisis stelt woonwensen uit. De economische crisis leidt tot weinig kwaliteitssprongen op de woningmarkt. Uit woonwensenanalyses blijkt dat die kwaliteitsvraag er (latent) wel is. Actuele

tekenen van een herstellende markt kunnen leiden tot een inhaalslag. Dit hangt ook af van vertrouwen en beschikbare middelen (economische groei, werkgelegenheid, maar ook rentestanden. Er zijn nog te veel onzekerheden om daar voorspellingen over te doen.

- Kleinschaligheid gewenst. De vraag naar kleinschaligheid en onderscheidende woningen neemt toe. Dat stelt nieuwe eisen aan vooral grotere uitbreidingslocaties.
- Vergrijzing maar tóch behoefte aan meer gezinswoningen. Enerzijds vergrijsd de bevolking en leidt dat tot een groeiende behoefte aan kleinere, comfortabelere woningen. Anderzijds blijkt dat het overgrote deel van de senioren en zorgvragers helemaal niet te verhuizen. Vaak wonen zij in ruime gezinswoningen. Die woningen komen in dat geval niet vrij en gevolg is dat er ook blijvend behoefte is aan nieuwe gezinswoningen, ondanks de krimp van de groep gezinnen.
- Senioren hebben diverse wensen. Als senioren al verhuizen, dan is de behoefte divers: van zorgwoningen en huurappartementen tot vrije kavels. Het is om die reden belangrijk om bouwprogramma's niet één op één te koppelen aan vergrijzing. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder zorgvraag, gericht op veilig wonen).

Betaalbaarheid van het wonen

De totale woonlasten namen de afgelopen jaren toe. Daarbinnen zijn de belangrijkste oorzaken: energiekosten (vastrecht, belasting en gasprijs), overheidsbelastingen en huurprijsstijging. Beperken van woonlasten vraagt dan ook om inzet op elk van deze prijscomponenten. Als het gaat om energiebesparing is er voor elke woning een omslagpunt waarbij de investering hoger wordt dan de maandelijkse besparing rechtvaardigt.

- Kleinere huishoudens, minder bestedingsruimte. Individualisering leidt tot steeds meer alleenwonenden. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar kleine woningen, maar wel tot druk op de betaalbaarheid: kleine huishoudens hebben gemiddeld minder te besteden.
- Beperkte investeringsruimte corporaties. Door verplichte heffingen loopt de investeringsruimte van corporaties fors terug. Voor Wold & Waard betekent dit niet dat zij minder investeren, maar Vredewold Wonen heeft wel andere keuzes moeten maken.
- Wal en schip groep: in Westerkwartier beperkt. Woningcorporaties moeten 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 34.678 (prijspeil 2014). De groep met een inkomen daar net boven (tot € 43.602) heeft voldoende alternatieven in de koop tegen prijzen die voor deze inkomensgroepen bereikbaar zijn en kan bovendien gebruik maken van de starterslening.

Wonen en zorg

- Laagdrempelige zorgstructuur nodig voor thuiswonenden. Het verzorgingshuis verdwijnt als woonvorm als gevolg van strengere indicatiestelling bij een zorgvraag¹. Mensen wonen daardoor langer zelfstandig. Dit leidt tot een proces van intra- naar extramuralisering. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg.

¹ Zorgvragers krijgen zorg toegekend op basis van indicatiestelling. Zij worden ingedeeld in 'zorgwaartepakketten' (ZZP's) I t/m IO. Grofweg geldt: hoe hoger, hoe zwaarder de zorg. Vanaf 2013 krijgen mensen met ZZP I niet langer een indicatie voor verzorgingshuiszorg. Vanaf 2014 geldt dat ook voor ZZP2 en in de komende jaren zal dit ook gaan gelden voor ZZP 3 en 4. Dat houdt in dat bijvoorbeeld licht dementerenden zelf in hun huisvesting moeten voorzien ('extramuraal wonen'). Vanaf ZZP5 geldt verpleeghuisindicatie; het verzorgingshuis verdwijnt in zijn huidige vorm.

- Groei verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg tegelijk toe.
- Tussenvorm nodig: zelfstandig en veilig. Mensen die voorheen een indicatie kregen voor verzorgingshuiszorg, maar nu thuis blijven wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg en veiligheid. Onder hen ontstaat naar verwachting een groeiende behoefte aan compacte, zelfstandige woningen direct nabij voorzieningen en zorgaanbod. Algemeen geldt dat nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen bijdraagt aan de gewildheid van deze woningen. Een klein aandeel ligt bij voorkeur op korte loopafstand van een zorgeenheid; het zal in de vier hoofddorpen gaan om elk enkele tientallen woningen. Dat hoeft niet allemaal nieuwbouw te zijn. Leegstaande verzorgingshuizen en bestaande seniorenwoningen kunnen daar een rol in vervullen, al dan niet na renovatie.

Schaalvergroting, decentralisatie

- Concentratie voorzieningenaanbod. Binnen onderwijs en detailhandel is sprake van schaalvergroting. Dit heeft te maken met economische efficiëntie maar ook met de behoefte van mensen om op één plek in meerdere behoeften te kunnen voorzien. Internetwinkelen leidt bij detailhandel tot snellere schaalvergroting, maar is voor een brede groep bewoners op afstand van de voorzieningen tegelijk een uitkomst.
- Minder OV, duurder OV. De laatste decennia is het aantal busverbindingen afgenomen en zijn de prijzen voor OV relatief sterk gestegen. Dat verlaagt de mobiliteit onder mensen met weinig inkomen in met name de kleinere dorpen.
- Rol overheid is beperkt. De rol en verhouding van de overheid, professionele organisaties, bewonerscollectieven en individuele bewoners verandert. Er wordt een groter beroep gedaan op zelfredzaamheid van bewoners en de maakbaarheid van ontwikkelingen valt of staat met samenwerking tussen partijen. De overheid maakt en stuurt minder, begeleidt en faciliteert meer. Initiatieven van burgers worden belangrijker bij woningbouw en gebiedsontwikkeling.

3.2 Sociale huur / betaalbaarheid van het wonen

Binnen het Westerkwartier is Wold & Waard met afstand de grootste aanbieder van sociale huurwoningen, met een voorraad van bijna 5.000 woningen. Daarnaast heeft Vredewold Wonen bijna 500 woningen specifiek gericht op senioren.

Actuele situatie

Op basis van gegevens van het CBS en de belastingdienst uit 2012 kennen we de woonsituatie van inkomensgroepen of hoofdlijnen. We hebben de data gecorrigeerd voor de actuele samenstelling van de woningvoorraad in 2014¹.

Tabel 3.1: Verdeling van inkomensgroepen naar woningtype, Westerkwartier als geheel

Basisgegevens Westerkwartier

Inkomen	< 34.678	< 38.000	< 43.602	> 43.602	Totaal
corporatiewoningen	4305	380	100	575	5360
particuliere huurwoningen	265	40	20	185	510
koopwoningen	5180	1485	995	11650	19310
<u>Totaal</u>	<u>9750</u>	<u>1905</u>	<u>1115</u>	<u>12410</u>	<u>25180</u>

Bron: CBS en Belastingdienst, 2012, gebaseerd op gegevens van 84% van de huishoudens, update naar 2014 op basis van demografische gegevens (huishoudensverdeling) en voorraadgegevens (beschikbare voorraad). Cijfers zijn afgerond waardoor totaaltellingen licht kunnen afwijken.

Vraag: de doelgroep met een inkomen tot € 34.678 bestaat uit ruim 9.500 huishoudens, 40% van het totaal.

- Ruim 4.300 van deze huishoudens huren een sociale huurwoning.
- Circa 5.200 wonen in een koopwoning. Deze groep maakt doorgaans geen aanspraak op de sociale huurvoorraad.
- De vrije sector is ongeveer 500 woningen groot in het Westerkwartier. Ook binnen deze sector komen huishoudens voor met een inkomen tot € 34.678: ongeveer 250. We kennen hun woonsituatie onvoldoende om in te schatten welk deel van hen eigenlijk sociaal zou willen huren. Doorgaans betreft het in landelijke regio's kleinschalige verhuur door particulieren.

Aanbod:

- De sociale huurvoorraad was op het moment van meten 5.270 woningen groot (Wold & Waard en Vredewold Wonen).
- De werkelijk *beschikbare* voorraad voor de doelgroep is ca. 4.300 woningen groot, de rest wordt bewoond door 'scheefwoners' (mensen met een hoger inkomen dan € 34.678).

Zonder scheefheid is er sprake van een ruim voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Scheefheid was in het verleden een vrij stabiele factor, maar door aangescherpte toelatingseisen neemt de groep scheefwoners in omvang af.

De tabel hierna toont de gegevens per gemeente.

¹ De verhoudingen *tussen* groepen zijn niet veranderd in deze berekening, omdat data daarvoor ontbreekt.

Tabel 3.2: Verdeling van inkomensgroepen naar woningtype, Per gemeente.

	< 34.678	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn	Westerkwartier
corporatiewoningen		805	1680	660	1160	4305
particuliere huurwoningen		45	75	50	95	265
koopwoningen		1225	1515	930	1510	5180
Totaal		<u>2075</u>	<u>3270</u>	<u>1640</u>	<u>2765</u>	<u>9750</u>
	< 38.000	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn	Westerkwartier
corporatiewoningen		80	135	60	105	380
particuliere huurwoningen		5	10	5	20	40
koopwoningen		340	445	265	435	1485
Totaal		<u>425</u>	<u>590</u>	<u>330</u>	<u>560</u>	<u>1905</u>
	< 43.602	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn	Westerkwartier
corporatiewoningen		5	55	5	35	100
particuliere huurwoningen		5	5	0	10	20
koopwoningen		180	345	140	330	995
Totaal		<u>190</u>	<u>405</u>	<u>145</u>	<u>375</u>	<u>1115</u>
	> 43.602	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn	Westerkwartier
corporatiewoningen		110	205	100	160	575
particuliere huurwoningen		40	45	25	75	185
koopwoningen		2110	3850	1920	3770	11650
Totaal		<u>2260</u>	<u>4100</u>	<u>2045</u>	<u>4005</u>	<u>12410</u>
	Totaal	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn	Westerkwartier
corporatiewoningen		1000	2075	825	1460	5360
particuliere huurwoningen		95	135	80	200	510
koopwoningen		3855	6155	3255	6045	19310
totaal		<u>4950</u>	<u>8365</u>	<u>4160</u>	<u>7705</u>	<u>25180</u>

Bron: CBS en Belastingdienst, 2012, update naar 2014 op basis van demografische gegevens.

Verdere onderverdeling van inkomensgroepen

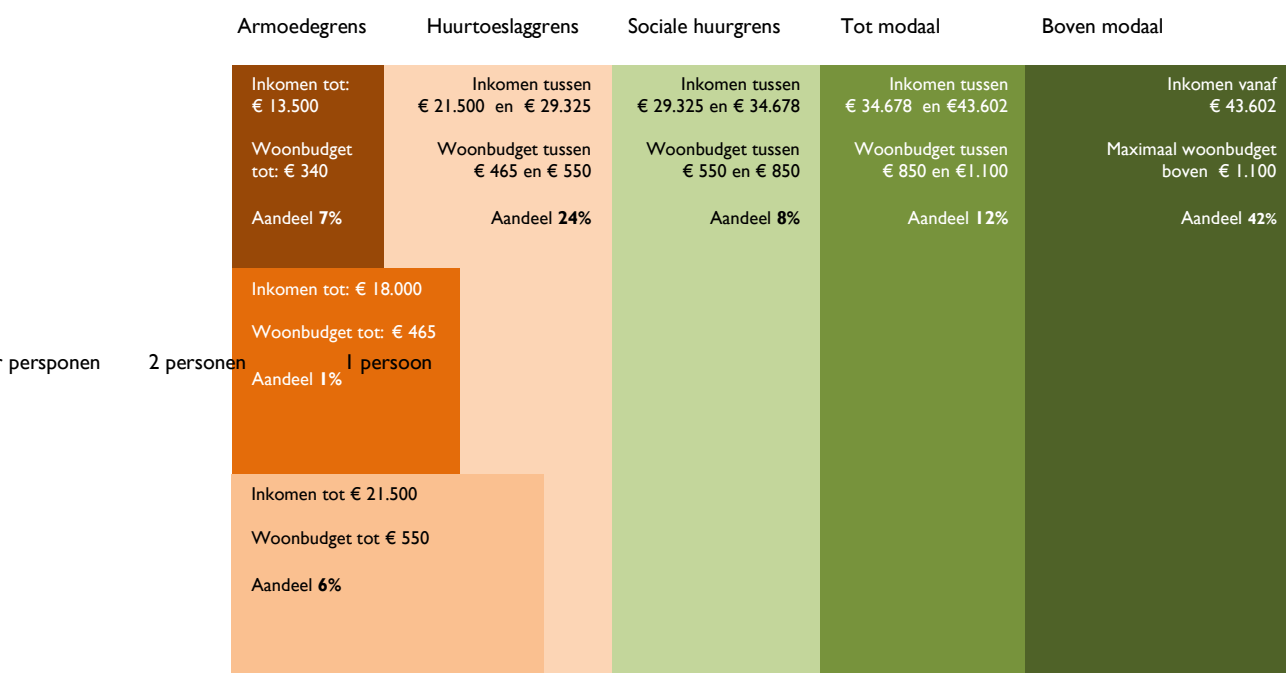
De groep met een inkomen lager dan € 34.678 is nader onder te verdelen in

- de groep met een inkomen tot de armoedegrens (grens verschilt per gezinssituatie)
- tot de huurtoeslaggrens (€ 29.325)
- tot € 34.678.

Er zijn geen precieze gegevens beschikbaar over de nadere onderverdeling van deze groepen in het Westerkwartier maar wel over de omvang van de groepen in Nederland (WoON2012). Die onderverdeling passen we toe op het Westerkwartier.

Leeswijzer bij de figuur: per blok in de figuur staat: over welke inkomensgroep het gaat, wat bij benadering hun maximale woonbudget is (Nibud) en hoe groot de groep is in de totale groep huishoudens.

Tabel 3.3: Verdeling van inkomensgroepen in het Westerkwartier, met een indicatie van hun maximale woonbudget



Inkomensgroepen	Nederland	Westerkwartier
Totale groep < € 34.678	3.444.000	9.750
- beneden armoedegrens	1.022.000	2.455 (ca. 25% van de doelgroep)
- armoedegrens tot huurtoeslaggrens	1.807.000	5.405 (ca. 55% van de doelgroep)
- huurtoeslaggrens tot doelgroep	615.000	1.900* (ca. 20% van de doelgroep)
Groep wal en schip / € 850 - € 1.100	918.000	3.020
Groep bovenmodaal / >€ 1.100	3.154.000	12.410
Totaal	7.516.000	25.180

Bron: CBS, belastingdienst, WoON 2012, CBS, voorraaddata gemeenten en corporaties. * o.b.v. landelijke cijfers verdeeld

Afgaand op normen van het Nibud is er een groep van ongeveer 8.000 huishoudens die een totaal woonbudget heeft van (ruim) beneden de € 550, inclusief energielasten. Met een gemiddelde totale energielast van € 100 tot € 150 per maand, komt dit neer op een netto huur van maximaal € 400; huurders en kopers samen. Het aantal woningen van Wold & Waard en Vredewold Wonen tot deze prijsklasse (streefhuur) beperkt zich tot enkele honderden. Dit betekent dat een belangrijk deel van de huishoudens huurtoeslagafhankelijk is en dat mensen met een laag inkomen, een lange woonduur en vaak een lage huur niet snel doorstromen naar een andere (duurdere) woning.

Vraagdruk actueel

Om een beeld te krijgen van de behoefte aan sociale huurwoningen in het gebied en per dorp, maken we gebruik van de monitorgegevens van Wold & Waard. In hun monitor is voor de regio en per kern te zien wat de animo voor dorpen en voor woningtypes is. Doordat dit gedragsgegevens zijn, is dit een goede maat voor de woningbehoefte. Op basis van data van Wold & Waard meten we de animo voor woningen en dorpen met meerdere maten:

- De directe vraag / woningzoekenden die direct een andere woning wensen;
- De indirecte vraag / woningzoekenden die op termijn een andere woning wensen;
- Inschrijftijd per dorp, in de periode 2009-2013, na toewijzing.

Afgaand op signalen over inschrijftijd concluderen we dat er op dit moment een redelijke balans is tussen vraag en aanbod:

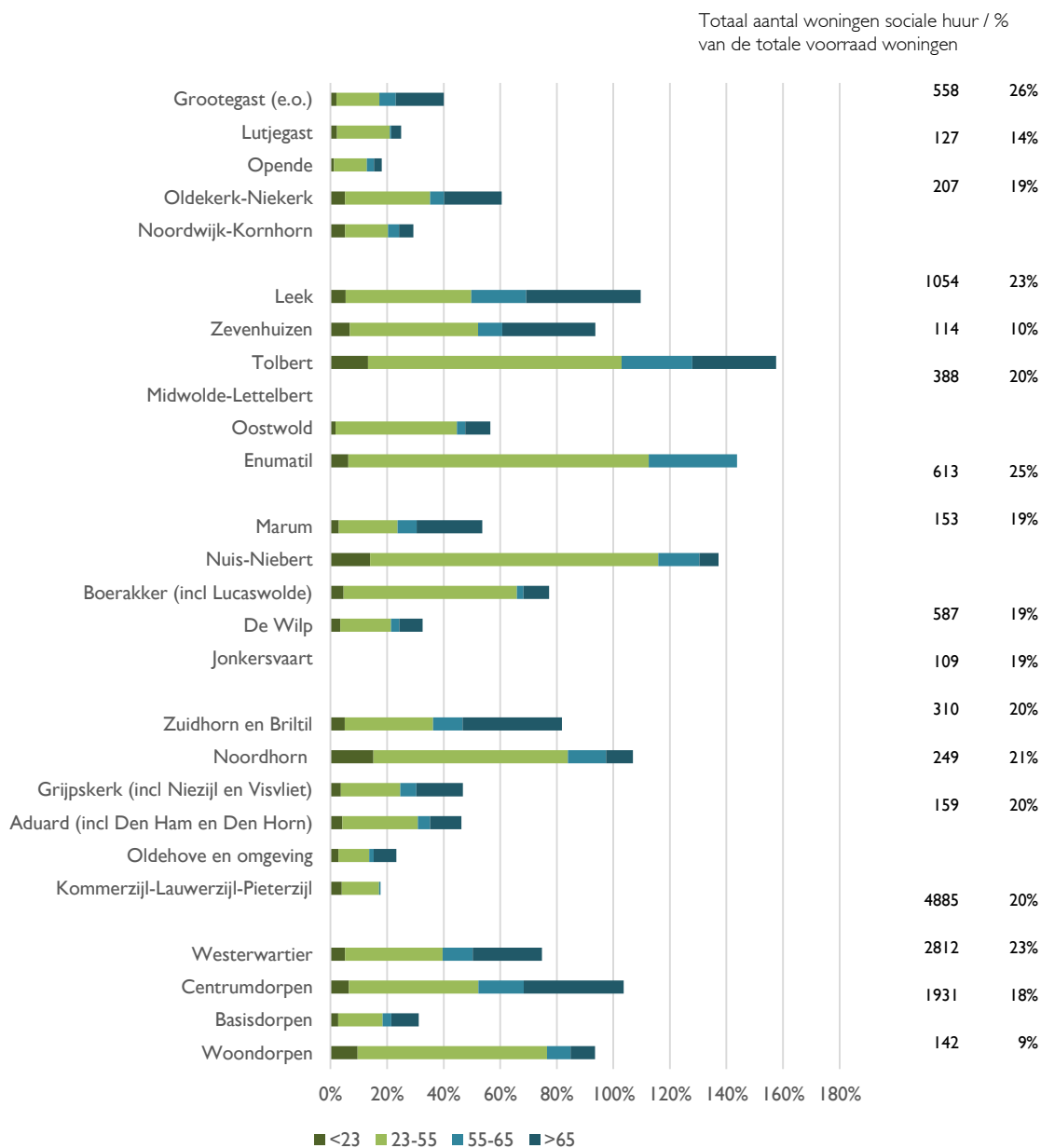
- Mensen met een urgente woningbehoefte kunnen in principe meteen geholpen worden, mits hun eisen rond woningtype en woonplaats beperkt zijn.
- Mensen die zich inschrijven met een kwalitatieve woonwens worden gemiddeld binnen 25 maanden bediend.

Een veel lagere inschrijftijd brengt in veel dorpen leegstandsrisico's mee, een hogere inschrijftijd is onwenselijk voor inwoners.

Per dorp zijn de verschillen groot. De figuur hierna laat zien hoeveel woningzoekenden aanspraak maken op de sociale huurvoorraad in een dorp. Uitleg:

- Het percentage staat voor alle ingeschrevenen voor een dorp (mensen die zich inschrijven voor direct een woning plus mensen die zich 'potentieel' inschrijven), gedeeld door het totaal aantal woningen in een dorp;
- Daarbinnen uitsplitsing naar leeftijdsklasse;
- Een rekenvoorbeeld: in Noordhorn staan 109 sociale huurwoningen, terwijl jaarlijks gemiddeld 117 woningzoekenden Noordhorn aanwijzen als (een van de) gewenste woonplaats(en). Dit leidt tot een drukpercentage van iets meer dan 100%.

Figuur 3.1: Druk op de sociale woningvoorraad per dorp en leeftijdsklasse, gemiddelde 2009-2013



Bron: Wold & Waard 2010-2013, bewerking KAW

Vraagdruk tot 2020

Algemeen geldt dat de kwalitatieve woningbehoefte verandert, in lijn met de verandering van de afgelopen jaren. Er is alleen nog groei van de doelgroep te verwachten is onder 65-plussers. De groep jongere huishoudens krimpt regionaal en vooral binnen de sociale huursector, omdat zij vaker dan oudere generaties gericht zijn op koopwoningen (bron: Socrates-onderzoek).

De ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen is niet precies te berekenen. Verschillende factoren werken vraag verhogend en vraag verlagend:

- Groei van het aantal huishoudens leidt doorgaans ook tot groei van de vraag naar sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is regionaal nu ca. 20%. Bij een geraamde huishoudensgroei van 1.015 huishoudens betekent dat circa 200 sociale huurwoningen;
- Tegelijk is de werkelijke voorraad zelfstandige sociale huurwoningen de afgelopen zes jaren per saldo niet gegroeid, zelfs licht afgenomen, en is ook de druk op de voorraad niet meetbaar toegenomen. Ondanks de economische crisis is er dus toch een relatieve verschuiving geweest naar koopwoningen.
- Er zijn meerdere factoren die tot een verschuiving naar koop leiden: woonwensen, inkomensontwikkeling, financieringsruimte door banken, prijsontwikkeling koopwoningen.
- Nieuwe regels rond scheef wonen leiden tot een lagere instroom van hogere inkomens naar sociale huur. Tegelijk ontstaat scheefheid doordat sommige huurders meer inkomen krijgen.

Binnen de sociale doelgroep heeft een deel van de huishoudens de keuzemogelijkheid: huren of kopen. Zeker in het Westerkwartier, waar de koopprijzen vergeleken met het gemiddeld van Nederland laag zijn, zijn huur en (goedkope) koop communicerende vaten. In de uitwerking van een programmaleidraad in hoofdstuk 4 werken we met een raming van de woningbehoefte, waarbij voor sociale huur en koop een bandbreedte geldt die onderling kan verschuiven.

Tabel 3.4: Samenvattende drukmeter voor de sociale voorraad per dorp.

Onderlinge vergelijking van de vraagdruk per dorp	% Sociale huurwoningen	Woningzoekenden per sociale huurwoning	Gem. inschrijftijd na toewijzing	Score t.o.v. gemiddelde	Conclusies
Westerkwartier	20%	75%	25	100%	
Centrumdorpen (CD, zie hieronder)	23%	104%	32	133%	Er is een relatief grote vraagdruk de centrumdorpen , met name Zuidhorn + Noordhorn, Leek + Tolbert, onder alle leeftijdsgroepen. Hier is voorraadgroei denkbaar, in zowel (kleine) gezinswoningen als seniorenwoningen. In Grootegast en Marum zijn recent veel nieuwe woningen toegevoegd, waardoor er van vraagdruk op dit moment geen sprake is.
Basisdorpen (zie hieronder)	18%	31%	20	62%	Er is een relatief lage druk in de basisdorpen Opende, Oldekerk-Niekerk, De Wilp, Grijskerk, Aduard en Oldehove. Met name de vraagdruk onder 65-plussers is lager. Hier is verkoop van huurwoningen logisch, hoewel dit niet in alle dorpen verstandig is. Er zijn tussen deze dorpen grote onderlinge verschillen. Zie hieronder.
Woondorpen (alle overige dorpen)	9%	93%	14	91%	Klein aandeel sociale huurwoningen en daardoor een relatief hoge vraagdruk. Druk komt specifiek van 23-55 jarigen. Dit is een krimpgroep. Praktijkervaring leert dat mensen uiteindelijk toch vaak voor een centrumdorp kiezen. In werkelijkheid eerder vraaguitval en voorraadoverschotten dan vraagdruk.
Gemeente Grootegast					
Grootegast eo (CD)	26%	40%	22	71%	Momenteel geen vraagdruk, recent veel toegevoegd 65+, maar in basis wel een gewild dorp
Opende	14%	18%	12	36%	Kans op vraaguitval (23-55). Geen recent aanbod voor senioren, maar vraag ook beperkt.
Oldekerk-Niekerk	19%	61%	22	85%	Terughoudend met verkoop (zie hoofdstuk 4). Kans op vraaguitval. Ruim aanbod voor senioren, nog leegstand in de nieuwbouw. Vraag verder vooral uit krimpgroep 23-55.
Gemeente Leek					
Leek (CD)	23%	110%	48	168%	Vraagdruk, uitbreiding voor alle doelgroepen
Tolbert (*CD)	20%	158%	36	177%	Markt is onderdeel van dorp Leek
Zevenhuizen	10%	94%	27	117%	Beperkte voorraad, relatief hoge druk. Onder groep <65 kans op vraaguitval, Geen recent aanbod voor senioren, maar ook geen concrete vraag.
Gemeente Marum					
Marum (CD)	25%	57%	25	85%	Lichte vraagdruk, recent veel toegevoegd 65+
De Wilp	19%	33%	15	52%	Teruglopende vraag
Gemeente Zuidhorn					
Zuidhorn eo (CD)	19%	82%	28	110%	Vraagdruk, uitbreiding voor alle doelgroepen
Noordhorn (*CD)	19%	107%	23	118%	Markt is onderdeel van dorp Zuidhorn
Grijskerk eo	20%	47%	16	63%	Kans op vraaguitval. Ruim aanbod voor senioren. Vraag vooral uit krimpgroep 23-55.
Aduard eo	21%	46%	17	62%	Kans op vraaguitval. Ruim aanbod voor senioren. Vraag vooral uit krimpgroep 23-55.
Oldehove eo	20%	23%	10	35%	Vraaguitval, terughoudend met verkoop (zie hoofdstuk 4)

Bron: Wold & Waard, bewerking KAW

* qua woningmarkt onderdeel van...

Uit dorpen zelf komen vaak signalen dat er – ondanks cijfers over teruglopende vraag – toch een gebrek aan sociale huurwoningen is. De praktijkervaring bij toewijzing van Wold & Waard bevestigt de cijfers en de algemeen geldende trend van concentratie van de vraag in grotere, goed bereikbare dorpen met voorzieningen. Met name onder ouderen valt op dat – als zij verhuizen – zij kiezen voor de grotere dorpen. Recente ervaringen met nieuwbouw voor ouderen in kleinere dorpen laten zien dat er vraaguitval ontstaat bij bestaande woningen, ook bij woningen die doorgaans courant zijn. Dit laat zien dat in die dorpen verdere voorraadgroei niet verstandig is. Overigens volgt het beleid van Wold & Waard de vraag: daar waar aantoonbaar structureel meer behoefte is, speelt Wold & Waard daar op in. Op het niveau van individuele verhuisgevallen kan Wold & Waard geen voorraadbeslissingen nemen.

3.3 Wonen en zorg

De groep ouderen neemt de komende jaren fors toe, zoals te zien is in hoofdstuk 1. Dat leidt onder andere tot een grotere groep mensen met een zorgvraag. Daar staat overigens tegenover dat nieuwe generaties ouderen gemiddeld gezonder, rijker en langer zelfredzaam zijn en dit remt de zorgvraag enigszins.

Veel ouderen blijven in hun huidige woning, ook met een zorgvraag

In eerdere onderzoeken werd vaak geconcludeerd dat een belangrijk deel van de groep ouderen de overstap wil maken naar een specifieke seniorenwoning, of anders minimaal naar een 'levensloopgeschikte' woning, waar de meest belangrijke woonvertrekken zonder traplopen bereikbaar zijn. De praktijk leert dat mensen tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen. Dit komt voort uit wetgeving (scheiden wonen en zorg) maar minstens zo sterk vanuit de wens van mensen zelf. De overstap naar een andere woning leidt – zeker onder huiseigenaren – vaak tot een flinke stap terug in woonruimte en tot loslaten van de vertrouwde woning en woonomgeving. Het betalen van huur is soms een mentaal obstakel, in gevallen waar de woning vrij van hypotheek is. En zo zijn er tal van objectieve of subjectieve redenen waarom de overstap naar speciale seniorenwoningen minder vaak gemaakt wordt dan gedacht.

Veruit de meeste woningen zijn aanpasbaar

De voorraadscan uit hoofdstuk 2 maakt duidelijk dat in alle dorpen grote aantallen woningen zijn te vinden die – met beperkte ingrepen – geschikt te maken zijn om er oud in te worden. We gaan er van uit dat het grootste deel van de mensen met een zorgvraag binnen die voorraad blijft wonen.

Verzadiging bij sociale huur en koopappartementen, kansen in de vrije sector

De afgelopen jaren zijn in met name de grotere dorpen in het Westerkwartier relatief veel seniorenwoningen in de sociale huur en koopappartementen gereed gekomen (Grootegast, Leek, Marum, Zuidhorn, maar bijvoorbeeld ook Oldekerk-Niekerk en Grijskerk). In die segmenten lijkt het aanbod inmiddels voldoende, in elk geval voor de eerstkomende jaren.

Een segment waarin juist wel kansen lijken te ontstaan, is de vrije sector huur. Een deel van de woningzoekenden komt vanwege inkomen en vermogen en verscherpte inkomensregels, niet langer in aanmerking voor sociale huur. Zij vragen echter wel een comfortniveau dat de overstap vanuit (vaak) een koopwoning acceptabel maakt. In het marktsegment tussen € 700 en € 900 liggen kansen voor deze doelgroep.

Daarnaast geldt in het algemeen dat grondgebonden wonen betere marktperspectieven biedt dan gestapeld wonen. Dit komt enerzijds door de recente nieuwbouw van veel appartementen, anderzijds door de wooncultuur van het landelijk gebied, waar grondgebonden wonen meestal de voorkeur heeft.

Jonge mensen met een zorgvraag: wonen vaker in eigen gemeente

Daarnaast is er een groep jongere mensen met een zorgvraag, met een lichamelijke, verstandelijke of psychische aandoening. Binnen deze groep zijn geen grote veranderingen in aantallen te verwachten, maar wel in de manier waarop huisvesting voor hen georganiseerd is. Van hen wordt verwacht dat zij – vaker dan voorheen – in hun eigen gemeente in een gewone woonomgeving gaan wonen, in plaats van in een speciaal wooncomplex. Voor de Westerkwartiergemeenten kan

dit betekenen dat de corporaties vaker te maken krijgen met een verzoek om een woning voor iemand uit deze doelgroep te vinden. Vooralsnog is niet te verwachten dat dit om zodanig grote aantallen gaat, dat de corporaties hier speciale aandacht aan moeten besteden, behalve dan het vinden van een geschikte woning in een geschikte, veilige omgeving.

Intramuraal wonen

Op basis van de volgende combinatie van gegevens maakten we een schatting van de vraag naar intramuraal wonen in de gemeenten van het Westerkwartier:

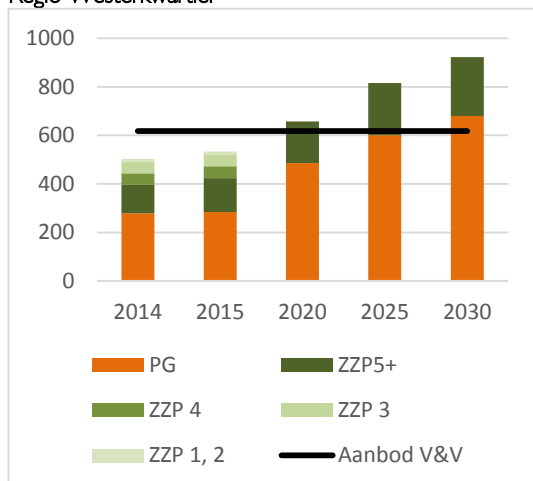
- demografische voorspellingen (zie hoofdstuk 1);
- actuele aanspraken op intramuraal wonen;
- afbouw van de aanspraak op intramuraal wonen van de groepen zorgvragers met zorgzwaartepakket 1, 2, 3 en 4
- het huidige aanbod aan intramuraal wonen.

De werkelijke aanspraak kan veranderen door bijvoorbeeld het generatie-effect (nieuwe generatie ouderen langer gezond en zelfredzaam) of mogelijke toekomstige wijzigingen in de toewijzing.

De vier figuren hierna geven per gemeente weer hoe vraag(voorspelling) en aanbod zich tot elkaar verhouden.

Figuur 3.2: vraag en aanbod intramuraal wonen

Regio Westerkwartier



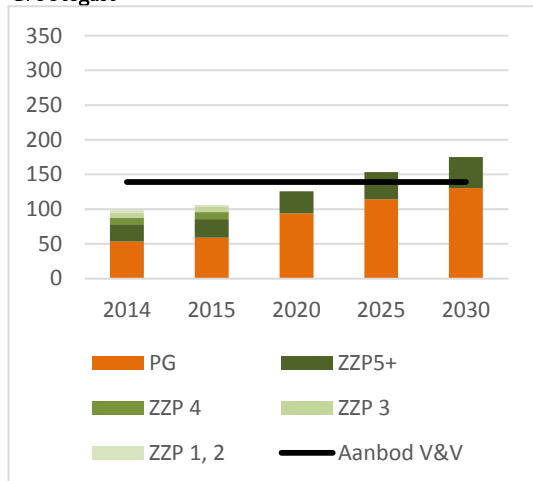
Legenda

PG = Psychogeriatrische zorg (verpleging)

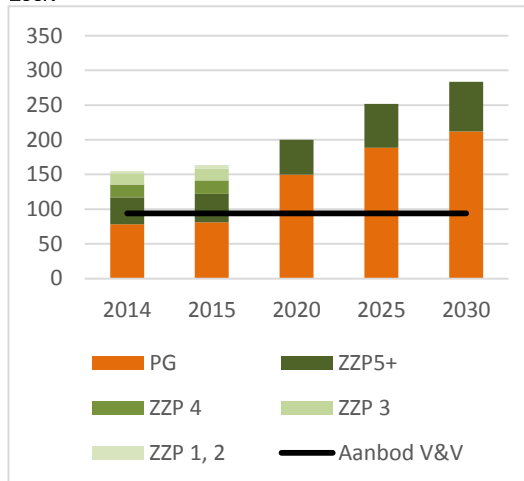
ZKP = Zorgzwaartepakket (1, 2, etc.)

Aanbod V&V = Plaatsen Verpleging en Verzorging

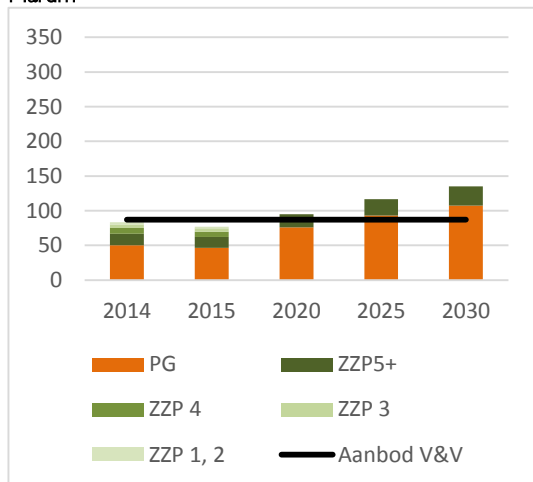
Grootegeest



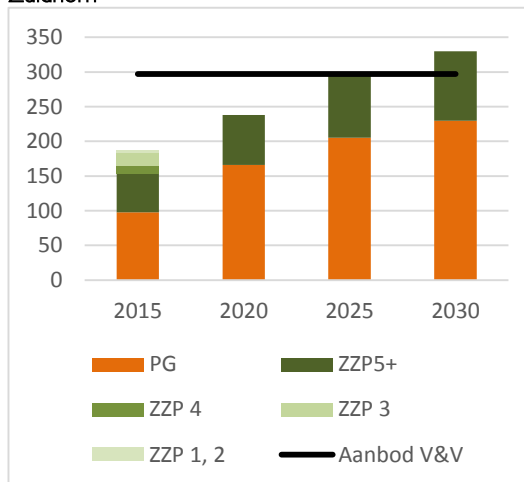
Leek



Marum



Zuidhom



Bron: CIZ, prognose provincie Groningen, Kiesbeter.nl, bewerking KAW

Op regioniveau is er ruim voldoende aanbod van intramuraal wonen om de huidige mensen met intramurale woonindicatie te kunnen huisvesten. Daar komt bij dat Vredewold Wonen zelfstandige woonvormen biedt waarbij het mogelijk is om zorgdiensten binnen de organisatie van Vredewold naar behoefte af te nemen zijn. Dit verklaart ook dat er in Leek getalsmatig een tekort aan intramuraal wonen lijkt te bestaan: in de praktijk wordt dit deels afgedekt door de woningen van Vredewold Wonen, deels zien we ook een overloop naar bijvoorbeeld Grootegast (zie de migratieanalyse in hoofdstuk 1).

Bij gelijkblijvende aanspraak op intramuraal wonen tot 2030, zien we een grote toename van de behoefte aan wonen voor mensen met een psychogeriatrische aandoening en mensen met een zorgzwaartepakket hoger dan 5. Het is goed denkbaar dat de aanspraak lager uitvalt, doordat mensen langer gezond blijven en (lichamelijk en financieel) zelfredzamer blijven.

4. Programmering tot 2020 en 2025

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op een reële groeiraming voor de regio als geheel en per dorp (paragraaf 4.1), een kwalitatief programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop voor de regio als geheel, met aandachtspunten per dorp (paragraaf 4.2) en een vergelijking tussen de plannen per dorp met het gewenste programma (paragraaf 4.3).

4.1 Programmering in aantallen, regionaal en per dorp

Provinciale prognose als basis voor de regionale groei, verdere verdeling naar dorpen

Binnen de regio Westerkwartier hebben de gemeenten er voor gekozen om de behoefte van 'onderop' te bepalen: per dorp. De optelsom van dorpen leidt tot de raming per gemeente. En de optelsom van gemeenten leidt tot de raming voor de regio als geheel. Daarbij komt de totale regionale groeiraming overeen met de provinciale prognose.

Uit deze prognose herleiden we dat regionaal ruimte is voor groei van de woningvoorraad met 1.015 woningen tot 2020, en tussen 2020 en 2025 met nog eens 675 woningen. Ergens tussen 2030 en 2040 is er de mogelijkheid dat op regioniveau de huishoudensgroei stopt (waarbij de grote centrumdorpen naar verwachting een uitzondering vormen, zie ook hoofdstuk 1; kader lange termijn).

Overwegingen en uitgangspunten

Enkele overwegingen en uitgangspunten zijn bepalend voor de uitkomsten:

- Hoe hoger het schaalniveau, hoe robuuster prognose-uitkomsten, hoe lager het schaalniveau, hoe meer de uitkomsten worden beïnvloed door lokale factoren en verhuizingen over korte afstanden.
- We kijken vanuit meerdere invalshoeken naar de ontwikkelingen in de dorpen:
 1. De prognose-uitkomsten, voorspelling van de natuurlijke ontwikkeling door geboorte en sterfte, en aannames rond migratie;
 2. De trend van de afgelopen tien jaar;
 3. De omvang van het dorp binnen de regio ('naar rato' verdeling; een dorp met 10% van de regionale huishoudens krijgt ook 10% van de groei);
 4. 'Plussen'. Uit onderzoek naar migratiemotieven blijkt dat de volgende factoren voor veel mensen doorslaggevende kwaliteiten zijn in hun woonplaatskeuze;
 - a. Voorzieningenniveau in het dorp (alleen de basis zoals een supermarkt (voorbeeld Grijpskerk), of ook aanvullend niet-dagelijks (voorbeeld Zuidhorn));
 - b. Nabijheid Stad Groningen (minder dan 15 minuten per auto of OV, fietsafstand maximaal 15 kilometer);
 - c. Bereikbaarheid: snelle aansluiting op de A7, een NS-station of eventueel een interliner-aansluiting

Een groot aantal plussen leidt in dorp A tot meer groeiruimte maar zal in omliggende dorpen dus tot minder ruimte leiden. Voorbeeld: Zuidhorn heeft veel 'plussen' en groeit bovengemiddeld, Oldehove heeft er minder en groeit beneden gemiddeld. Zie tabel 4.1 voor een tabel met de scores op bovenstaande punten a. b. en c.

- De uitkomsten per dorp moeten logisch verklaarbaar zijn en alleen een (prognose)technische verklaring is onvoldoende. Vooral trendbreuken vragen om een goede verklaring. Het gaat er om een reële inschatting te geven van wat een redelijke bandbreedte voor voorraadgroei per dorp is. Anderzijds: in welke fase een plan in een dorp zich bevindt mag geen invloed hebben op de uitkomsten. Een uitkomst per dorp kan dus betekenen dat een bouwplan als risico wordt gezien.
- De optelsom van dorpen moet overeenkomen met het totaal voor de regio. De groeiverhoudingen tussen de gemeenten zoals we die de afgelopen tien jaar zagen, vormen een ijkpunt voor de voorspellingen.
- We werken met bandbreedtes per dorp, om zo ruimte te geven aan lokaal maatwerk en te voorkomen dat sturen op aantallen leidt tot een starre situatie.
- In de kleinste dorpen en in het landelijk gebied gaat het vaak om kleine aantallen, die niet in een programma zijn uit te drukken. Denk aan het reserveren van enkele kavels bouwruimte ook in kleine dorpen, of aan het transformeren van een boerderij naar enkele wooneenheden voor een bijzondere doelgroep. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we een aantal voor maatwerk.
- De praktijk zal uitwijzen in welke dorpen de groei aan de boven- of onderkant van de bandbreedte uitkomt, of zelfs buiten de bandbreedte valt. Dat is afhankelijk van vele factoren, zoals de aantrekkelijkheid van een specifieke locatie, de periode dat een dorp 'op slot' zat, ruimtelijke procedures, marketing, etc.

Herverdeling van de regionale woningbehoefte, verschil met de provinciale prognose

De manier van werken zoals hiervoor beschreven, leidt tot een andere verdeling van de regionale groeiraming per gemeente, dan waar de provinciale prognose van uit gaat. We leggen hier uit waarom dit verschil er is, en wat de consequenties zijn.

In de provinciale prognose komt de groeiraming voor Leek lager uit dan waar we in dit marktonderzoek mee werken, de raming van Grootegast en Marum komt hoger uit, de raming voor Zuidhorn komt overeen. De lagere raming in de provinciale prognose voor Leek komt voort uit een lagere voorspelling van de 'natuurlijke groei': geboorte min sterfte. Met name het aantal starters wordt lager ingeschat. De verklaring hierachter komt voort uit de snelle groei van Leek in de jaren '60 tot en met '70. De gezinnen die toen in groten getale instroomden, hebben inmiddels een tweede golf van lokale starters voorgebracht. De groei (en instroom) vanaf de jaren '80 is nog steeds substantieel maar tegelijk van een beduidend lager niveau dan tijdens de piek in de jaren '60 tot en met '70. De lagere groei in de periode vanaf '80 leidt ook tot een lagere natuurlijke aanwas.

De provinciale prognose toont een opvallende trendbreuk aan in de groeiraming binnen het Westerkwartier. Dat is reden geweest om te komen tot een andere verdeling van de groeiraming tussen de regiogemeenten. De redenatie is als volgt:

- Het dorp Leek heeft de afgelopen decennia bewezen een belangrijke uitvalsbasis te zijn voor instromende gezinnen uit de stad Groningen en de dorpen rondom Leek, en voor senioren uit de regio. Het aanbod aan moderne ruime gezinswoningen en seniorenwoningen, gecombineerd met veel voorzieningen, bereikbaarheid (A7) en werkgelegenheid speelde daarin een belangrijke rol. Die kwaliteiten zijn er nog steeds.
- Binnen de regio Westerkwartier nemen de gemeenten aan dat de marktkracht vooral in de gemeenten Zuidhorn en Leek aanwezig is (bereikbaarheid, voorzieningen, nabijheid Stad Groningen). De raming voor Zuidhorn sluit aan op die gedachte. De plancapaciteit in Grootegast en Marum tot 2025 ligt lager dan waar de provinciale prognose ruimte voor biedt,

terwijl dit in Leek juist andersom is. De gemeenten verwachten dat – binnen het kader van 1.015 en 675 woningen – een verschuiving van de groeiraming naar meer groei in Leek recht doet aan de marktpositie en plannen van de gemeenten.

- Aannemend dat de natuurlijke aanwas van huishoudens in Leek terugloopt, ontstaat er meer ruimte op de woningmarkt in Leek. De regiogemeenten gaan uit van een aanzwellende toestroom vanuit andere dorpen in de gemeenten Grootegast, Marum en Leek zelf naar het dorp Leek. Omdat de plannen in de gemeenten Marum en Grootegast in aantal relatief bescheiden zijn, voorkomen de gemeenten het risico op 'bouwen voor leegstand'.
- De stad Groningen weet gezinnen vaker te binden, maar aan de westkant van de stad zijn weinig alternatieven als het gaat om groene woonmilieus. Naast Oostergast is er alleen het hoogwaardige en dure Ter Borgh en Haren. Meerstad trekt vooral mensen uit de oostelijke stadswijken en uit oostelijk Groningen. Mensen die meer aan de zuidwestkant van Groningen in een dorpse omgeving willen wonen, zijn met name aangewezen op de bestaande voorraad en nieuwbouw in Leek en Roden. Daar profiteert Leek dus naar verwachting van.
- Grote ontwikkelaars hebben recent nog contracten getekend waaruit vertrouwen blijkt in de marktpotentie van de grote uitleglocatie Oostindië. Ontwikkelaars verdiepen zich bij zulke grote projecten doorgaans goed in de markt en daarom is dit op te vatten als een duidelijk marktsignaal.

Op hoofdlijnen zijn vier effecten denkbaar die volgen op een raming waarbij Leek haar groeitempo vasthoudt en dus extra instroom moet genereren. De effecten kunnen ook in combinatie voorkomen:

1. Extra instroom uit de stad Groningen. Dit leidt tot extra groei van de gemeente Leek en heeft geen negatieve bijeffecten, omdat er in de stad Groningen geen zorg is om leegstand.
2. Extra instroom vanuit de omliggende dorpen in de gemeente Leek en de aangrenzende gemeenten. Dit leidt tot vraaguitval op andere plekken.
3. Extra aanbod kan leiden tot prijsdaling en tot toestroom van 'koopjesjagers'. Dit impliceert een risico op achteruitgang van wijken. Hiervoor is beleid nodig.
4. Het kan gebeuren dat de extra instroom tegenvalt. In dat geval is er zijn beperkte doorstroming mogelijk binnen Leek en dit beperkt vervolgens ook het succes van de nieuwbouwlocaties.

De consequentie van deze herverdeling van de groei binnen de regio, en de mogelijke effecten voor de woningmarkt zijn:

- Voor Leek hanteren we een relatief grote bandbreedte, waarmee we duidelijk maken dat er meer onzekere factoren zijn rondom de huishoudensontwikkeling dan in de andere gemeenten.
- De verwachte trek naar centrumdorpen (Leek, maar ook Zuidhorn, Grootegast en Marum) vanuit kleinere dorpen vraagt om monitoring van de effecten op de marktpositie van de woningvoorraad in die kleinere dorpen.
- Omdat in sommige dorpen nu al een kwalitatief overschot aan woningen te zien is (bijvoorbeeld: verouderde, kleine gezinswoningen in enkele dorpen zonder voorzieningen), moeten we nadenken over oplossingen in zowel huur als koop.

De tabel hierna bevat enkele basisgegevens en kwalificaties over de dorpen in het Westerkwartier, die we gebruiken bij het toedelen van de regionale groei aan alle dorpen.

Tabel 4.1: werkgegevens voor toedeling van regionale groei aan de dorpen in het Westerkwartier

		Huishoudens 2012	Trend huishoudens 2004-2013 CBS	Migratiefactor 1: Voorzieningen	Migratiefactor 2: Bereikbaarheid OV en snelweg	Migratiefactor 3: Bij Stad	Totaal migratiefactoren
GROOTEGAS	Grootegast e.o.	2140	113	++			++
	Lutjegast	430	30				
	Noordwijk-Kornhorn	895	5		+		+
	Oldekerk-Niekerk	1110	140	+			+
	Opende	315	55	+	+		++
LEEK	Leek	4640	579	++	+	+	++++
	Midwolde-Lettelbert	225	5		+		+
	Oostwold	265	15		+	+	++
	Tolbert	1915	0	Zie Leek			
	Zevenhuizen	1105	45	+			+
	Enumatil	120	1			+	+
MARUM	Marum	2405	75	++	+		+++
	Boerakker e.o.	205	4				+
	De Wilp	785	64	+/0			+/0
	Jonkersvaart	175	0				
	Nuis-Niebert	470	10				
ZUIDHORN	Zuidhorn en Brittil	3095	517	++	+	+	++++
	Aduard e.o.	560	7			+	+
	Grijpskerk e.o.	1535	10	+	+		++
	Oldehove e.o.	1205	55				
	Noordhorn	785	10	Zie Zuidhorn			
	Kommerzijl e.o.	345	0	++			++

Bron: WoON 2012, voorraadgegevens Westerkwartier; demografische prognose provincie, trends per dorp CBS.

Tabel 4.2: Raming woningbehoefte per dorp 2015-2020 en 2020-2025.

Netto toevoeging		1. Trend herverdeeld	2. Naar rato	3. Na plussen	Bandbreedte 2014-2020	Bandbreedte 2020-2025
GROOTEGAST	Grootegast e.o.	65	90	115	85 tot 125	70 tot 85
	Lutjegast	15	20		Maatwerk	
	Noordwijk-Kornhorn	5	35		Maatwerk	
	Oldekerk-Niekerk	80	45	45	25 tot 30	20 tot 25
	Opende	30	15	20	10 tot 15	Ca. 10
	Inzetbaar voor maatwerk			20	5 tot 10	Ca. 5
Totaal					125 tot 175	100 tot 125
LEEK	Leek	335	190	285	220 tot 375	130 tot 225
	Midwolde-Lettelbert	5	10		Maatwerk	
	Oostwold	10	10		Maatwerk	
	Tolbert	-	80	Qua programma onderdeel van Leek		
	Zevenhuizen	25	45	25	25 tot 45	15 tot 25
	Enumatil	-	5		Maatwerk	
	Inzetbaar voor maatwerk			20	5 tot 10	Ca. 5
Totaal					250 tot 425	150 tot 250
MARUM	Marum	45	100	130	105 tot 165	80 tot 125
	Boerakker e.o.	5	10		Maatwerk	
	De Wilp	35	30	20	15 tot 25	10 tot 20
	Jonkersvaart	-	5		Maatwerk	
	Nuis-Niebert	5	20		Maatwerk	
	Inzetbaar voor maatwerk			15	5 tot 10	5 tot 10
Totaal					125 tot 200	100 tot 150
ZUIDHORN	Zuidhorn en Brittil	300	125	250	235 tot 360	170 tot 245
	Aduard e.o.	5	25	15	15 tot 20	10 tot 15
	Grijpskerk e.o.	5	65	35	20 tot 35	15 tot 25
	Oldehove e.o.	30	50		Maatwerk	
	Noordhorn	5	30		Zie Zuidhorn	
	Kommerzijl e.o.	-	15		Maatwerk	
	Inzetbaar voor maatwerk			10	5 tot 10	Ca. 5
Totaal					275 tot 425	200 tot 300
Totaal		1.015	1.015		1.015	675

Bron: WoON 2012, voorraadgegevens Westerkwartier, demografische prognose provincie, trends per dorp CBS. Inschatting KAW in overleg met de regiogemeenten en de provincie Groningen.

4.2 Kwalitatief programma 2014-2020

Op basis van de huishoudensprognose van de provincie Groningen stelden we vast welke voorraadgroei te verwachten is voor de periode 2014-2020 en daarna. Voor de periode 2014-2020 werken we hier een kwalitatieve programmaleidraad uit. Anders gezegd: hoe zorg je er binnen een gemeente voor dat de woningvoorraad zo goed mogelijk aansluit bij de woonbehoefte, via verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen?

Verder vooruitkijken dan 2020 naar type en prijs heeft beperkte voorspellende waarde, hoewel we mogen aannemen dat de groep 75-plussers tussen 2020 en 2040 verdubbelt en dat er na afronding van de huidige uitbreidingslocaties na 2020 zelden behoefte ontstaat aan nieuwe plannen voor uitbreiding.

Er is geen actuele, gedetailleerde data beschikbaar over de woonwensen binnen het Westerkwartier. Om toch een goede schatting te maken van de kwalitatieve behoefte tot 2020 gebruikten we de volgende bronnen:

- Het WoON 2012. Daarbinnen maakten we gebruik van de woonmilieus 'centrum-dorps', 'dorps', 'landelijk bereikbaar' en 'landelijk perifeer'. Dit zijn milieus die het meest aansluiten bij de situatie in het Westerkwartier. Op hoofdlijnen gelden de dorpen Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn als centrumdorpen, de basisdorpen (met basisvoorzieningen zoals een supermarkt en een school) in de regio gelden als 'dorps' en de overige dorpen en het landelijk gebied vatten we op als 'landelijk' (bereikbaar of perifeer).
- Trends op de woningmarkt die overal zichtbaar zijn, zoals het 'generatie-effect' waardoor veel 'nieuwe ouderen' niet de stap maken naar een seniorenwoning, terwijl daar in eerdere woningmarktonderzoeken wel op werd gerekend.
- De monitoringsgegevens en praktijkervaringen van Wold & Waard en Vredewold Wonen.
- Data over de huidige woningvoorraad en de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. In enkele dorpen zijn bijvoorbeeld recent veel appartementen toegevoegd en hoewel daar ook vraag naar is, leidt het soms tot (tijdelijke) verzadiging van de markt, wat zich uit in moeilijke verhuurbaarheid van zulke woningen binnen een dorp.
- Een gesprek met marktpartijen (makelaars, ontwikkelaars, lokale bouwers) tijdens het regionale Woondebat. Zij bevestigden of nuanceerden de uitkomsten van landelijke onderzoeksgegevens op basis van lokale kennis en ervaring.

De tabel hierna vat de uitkomsten samen en geeft een indicatie voor het aandeel van een product binnen het bouwprogramma.

Specifieke aandacht vraagt de programma-indicatie voor de sociale sector. In hoofdstuk 3 valt te lezen dat – afgaand op economische en demografische schattingen – de voorraad sociale huurwoningen mee moet groeien met de rest van de voorraad. Dit komt neer op een voorraadgroei van circa 200 tot 2020 woningen (op een totaal van ruim 1.000 woningen). Cijfers van de afgelopen jaren laten echter zien dat er geen merkbare toename was van de behoefte aan sociale huurwoningen, terwijl de voorraad niet groeide en terwijl we ons in een economische crisis bevinden. We stellen dat de sociale sector – huur én koop – in deze regio communicerende vaten zijn, waarbij dit voor de sociale huursector uitkomt op een bandbreedte van 0 tot 200 woningen. Monitoring van slaagkansen en wachtlijsten moet uitwijzen of de onderkant of bovenkant van de bandbreedte passend is. Tot 2020 staan enkele tientallen woningen (netto toevoeging) gepland door Wold & Waard. Bij Vredewold Wonen gaat het voornamelijk om vervanging, met een netto-effect van vrijwel nul.

Tabel 4.3: Leidraad voor de kwalitatieve woningbehoefte, deel I

	Sociale voorraad		Vrije sector	
	Huur	Koop	Huur	Koop
Eengezins	De behoefte aan gezinshuurwoningen loopt terug: de doelgroep voor dit woningtype krimpt en als de mogelijkheden er zijn kiezen gezinnen vaak voor koop, zeker in het Westerkwartier.	In veel dorpen is nog behoefte aan goedkope gezinskoopwoningen. Vooral in dorpen met voorzieningen, gelegen aan de A7, de Rijksstraatweg / Friesestraatweg of het spoor is die behoefte naar verwachting blijvend.	Dit is nu nog een nichemarkt, Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt en bestaat vooral uit woningen die door particulieren worden verhuurd.	Ondanks de krimp van de groep gezinnen, blijft dit een belangrijk deel van de bouwopgave uitmaken. Dit komt voornamelijk door beperkte doorstroming onder senioren.
	Wold & Waard verkoopt tot 2020 ca. 100 woningen en vervangt ca. 10 verouderde gezinshuurwoningen	In perifeer gelegen dorpen in met name het noorden van het Westerkwartier ontstaat een risico: nieuwbouw van goedkope koopwoningen, of verkoop van sociale huurwoningen, leidt tot sterke concurrentie met bestaande goedkope koopwoningen. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging en risico-inschatting.	De vraag neemt wel toe. Binnen de sociale huishoudens met een inkomen boven de € 34.678 euro per jaar beperkt in aanmerking voor een woning. Onder hen is een groep die niet wil kopen, bijvoorbeeld omdat zij zich willen oriënteren of vanwege baanonzekerheid.	Als gevolg van de crisis is er actueel veel behoefte aan goedkope koopwoningen. Woonwensenanalyses wijzen op een (uitgestelde, deels neerwaarts bijgestelde) behoefte aan duurdere koopwoningen. Dit kan de komende jaren leiden tot een inhaalslag.
	Wold & Waard realiseert naast seniorenwoningen ook ca. 40 kleine gezinswoningen. Dit met oog op de lange termijn (er blijft een groep gezinnen bestaan en de vergrijzing heeft zijn hoogtepunt kort na 2030) en met oog op duurzame betaalbaarheid (lage bouwkosten, lage huur).		Er is overloop vanuit de stad Groningen, waardoor met name in Leek en Zuidhorn dit product kansrijk is. Prijzen beginnen bij € 700 per maand. Boven € 900 per maand neemt de vraag snel af.	De behoefte aan projectmatige woningbouw in het duurdere segment neemt af. Hiertegenover staat meer behoefte aan vrije kavels en kleinschaligheid
	Indicatie aandeel netto programma: -10 / -5% Pijplijn plannen: ca. 10 sloop, ca. 100 verkoop, ca. 40 nieuwbouw	Indicatie aandeel programma: 20/ 30% Pijplijn plannen: op veel locaties in de grotere dorpen zijn of worden plannen voor vrije sector koop omgezet in goedkope koop. Ruimte voor meer.	Indicatie aandeel programma: 5 / 10% Pijplijn plannen: beperkt, passend bij de behoefte	Indicatie aandeel programma: 35 / 45% Pijplijn plannen: ruim voldoende mogelijkheden op diverse locaties in de meeste dorpen.

Tabel 4.4: Leidraad voor de kwalitatieve woningbehoefte, deel 2

	Sociale voorraad		Vrije sector	
	Huur	Koop	Huur	Koop
Seniorenwoningen	Er is in theorie grote behoefte naar dit type wonen, onder huidige huurders en kopers. In het algemeen geldt dat mensen hun verhuizing uitstellen (of geheel afstellen), vooral kopers. Desondanks is dit een groeiemarkt, vooral in de centrumdorpen. In veel basis- en centrumdorpen zijn recent appartementen toegevoegd. De wensen gaan echter ook uit naar grondgebonden wonen. De opgave wordt deels vervuld door omzetting van intramuraal naar zelfstandig wonen. Tegenover de nieuwbouwbehoefte staat een overschot aan verouderde, kleine appartementen (bijvoorbeeld voormalige seniorenwoningen). Indicatie aandeel programma: 5 / 10% Pijplijn plannen: In Grootegast en Marum: voldoende. Zuidhorn en Leek: ruimte voor toevoeging. Netto toevoeging tot 2020 ca. 55.	Bestaande goedkope koopappartementen zijn op dit moment vooral boven-benedenwoningen in de grotere dorpen. Het is bij dit product moeilijk om een aantrekkelijke kwaliteit tegen een lage prijs aan te bieden. Dit segment begint eigenlijk bij prijzen vanaf ca. € 170.000. Woningzoekenden kiezen daarom vaak voor sociale huur, duurdere koop, of ze blijven wonen in hun huidige woning. Indicatie aandeel programma: 0 / 5% Pijplijn plannen: beperkt, behoefte is groter maar realiseerbaarheid beperkt.	Het aanbod is nog klein, maar neemt wel toe. Een groeiende groep wil comfortabel wonen tussen de 700 en 900 euro. Prijzen daar nog boven zijn alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk. De doelgroep bestaat voornamelijk uit senioren, die bereid zijn meer te betalen voor kwaliteit en die vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huur. Het zijn nu vaak huiseigenaren. De behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen is tot voor kort in zijn algemeenheid overschat, maar de behoefte aan het segment 700-900 euro blijkt juist kansrijker dan eerder gedacht. Dit is een markt waar vooral lokale ontwikkelaars op in kunnen spelen. Indicatie aandeel programma: 15 / 20% Pijplijn plannen: beperkt, marktruimte voor meer.	De markt voor dure koopappartementen is op dit moment grotendeels verzadigd. Algemeen geldt dat er meer behoefte is aan grondgebonden wonen dan aan gestapeld wonen. Alleen op echte centrumlocaties in de centrumdorpen zijn appartementen soms haalbaar en dan in kleine aantallen. Ten opzichte van stedelijk gebied is er onder senioren wel een grotere koopbereidheid. Bij het opstarten van bouwprojecten is een kritische analyse van de concrete behoefte aan te raden. Ondertussen zien we als trends dat senioren zelf of samen levensloopbestendige woningen ontwikkelen. Indicatie aandeel programma: 10 / 15% Pijplijn plannen: voldoende / ruim voldoende in grotere dorpen.

Bron: WoON, Socrates, CBS, provinciale prognose, bewerking KAW

Indicaties per dorp tot 2020

Per dorp verschilt het gewenste programma. De plussen en minnen geven richting aan de verdeling van de groei, zoals die in paragraaf 4.1 is voorgesteld. Op hoofdlijnen geldt:

- In de hoofddorpen is behoefte aan alle typen woningen, waaronder ook projectmatige woningbouw van gezinswoningen. Er is een goed woonklimaat voor levensloopgeschikte nieuwbouw, soms ook huurappartementen, mondjesmaat ook koopappartementen.
- In dorpen met een beperkt voorzieningenniveau is de bouw van nieuwe sociale huurwoningen relatief risicovol, omdat de vraag op langere termijn moeilijk te garanderen is. In deze dorpen is projectmatige woningbouw beperkt, terwijl particulier opdrachtgeverschap vaker voorkomt.
- In de kleinste dorpen is woningbouw altijd maatwerk en gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap.

Daar waar er staat 0/+ bedoelen we dat bij concrete vraag of een bijzondere kans toevoeging denkbaar is, maar dat dit onzeker is.

Tabel 4.5: programma-indicaties per dorp in het Westerkwartier

	Sociale huur		Koop / vrije sector huur				
	Eengezins	Seniorenwoningen	Eengezins goedkoop	Eengezins middelduur	Eengezins duur / kavels	Seniorenwoningen	Toelichting
Grootegast							
Grootegast	0	0/+	++	++	++	0/+	Seniorenwoningen: appartementenmarkt verzadigd. Verder: een mix aan woningen.
Oldekerk-Niekerk	0	0	+	+	+	0/+	Seniorenwoningen: appartementenmarkt verzadigd. Verder: een mix aan woningen (kleine aantallen)
Opende	-	0/+	0/+	0/+	+	0/+	Ruime voorraad gezinshuur én goedkope koop. Verkoop beperkt inzetten, omdat de goedkope koopvoorraad al ruim is.
Leek							
Leek / Tolbert	+	++	+	++	++	++	Kent anno 2014 zeer gemengde voorraad. Ook nieuwbouwprogramma vraag om mix woningen. Voorzichtig programmeren bij appartementen (met name koop). Kansen voor vrije sector huur
Zevenhuizen	0/-	0/+	+	0/+	+	0/+	Mogelijk overschot in gezinshuur. Verkoop mogelijk, goedkope koop is schaars. Er is enig aanbod aan seniorenhuurwoningen. Verder: mix, kleine aantallen, accent op goedkope koop (marktscan 2014)
Marum							
Marum	0	0/+	++	++	+	0/+	Aanbod huurappartementen en dure koopwoningen is ruim. Noodzaak toevoeging daarom beperkt. Goedkope koop is juist schaars; biedt kansen bij woningbouw.
De Wilp	-	+	0/+	0/+	+	0	Aanbod dure koopwoningen is ruim. Noodzaak toevoeging daarom beperkt. Goedkope koop is juist schaars, seniorenwoningen zijn verouderd.
Zuidhorn							
Zuidhorn, /Noordhorn	0/+	++	++	++	++	++	Kent anno 2014 zeer gemengde voorraad, opvallend veel huurappartementen. Ook nieuwbouwprogramma vraag om mix woningen. Kansen vrije sector huur, seniorenwoningen.
Aduard e.o.	-	+	++	+	+	0	Ruime voorraad sociale huur gezinswoningen, goedkope koop is juist schaars. Verkoopkans. Na recente nieuwbouw voldoende seniorenhuurwoningen, met echter als niche de vrije sector.
Grijpskerk e.o.	-	+	++	+	+	0	Ruime voorraad sociale huur gezinswoningen, goedkope koop is juist schaars. Verkoopkans. Na recente nieuwbouw voldoende seniorenhuurwoningen, met echter als niche de vrije sector.

Voor alle niet opgenomen dorpen geldt: lokaal maatwerk. Bron: WoON, Socrates, CBS, provinciale prognose, bewerking KAW. Daar waar er staat 0/+ bedoelen we dat bij concrete vraag of een bijzondere kans toevoeging denkbaar is, maar dat dit onzeker is.

4.3 Programma en plancapaciteit vergeleken

Elk van de gemeenten houdt de plancapaciteit nauwkeurig bij. We telden de hoeveelheid geplande woningen (nieuwbouw min sloop) op voor de periode 2014-2020, voor zover nu bekend. Door dit te vergelijken met de geraamde groei ruimte per dorp, ontstaat een beeld van dorpen waar:

- De plannen in balans zijn met de behoefte;
- Er een overaanbod aan plannen dreigt;
- Er ruimte lijkt voor aanvullende plannen op termijn.

Conclusies per gemeente

- Grootegast: plancapaciteit tot 2020 valt binnen de marges;
- Leek: plancapaciteit valt binnen de marges en past binnen de afspraken in Regio Groningen-Assen verband. Niet in de tabel: de plancapaciteit in de periode 2020-2025 Leek past weliswaar binnen de afspraken met de Regio Groningen-Assen maar met oog op de cijfers in de marktonderzoek is de capaciteit te ruim. De gemeente Leek onderzoek naar aanleiding hiervan hoe de plancapaciteit in aantal en / of tijd kan worden bijgesteld.
- Marum: plancapaciteit is te ruim voor realisatie tot 2020, maar een deel van de plannen zal na 2020 gereed komen. Ook na 2020 is er vraag naar meer woningen, en als we kijken naar de hele periode 2014 tot 2025, dan sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan.
- Zuidhorn: plancapaciteit is te ruim voor realisatie tot 2020, maar een deel van de plannen zal na 2020 gereed komen. Ook na 2020 is er vraag naar meer woningen, en als we kijken naar de hele periode 2014 tot 2025, dan sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan. De geraamde woningbehoefte in dit marktonderzoek ligt hoger dan waar de afspraken in de regio Groningen-Assen ruimte voor bieden. Op basis van de onderzoeksuitkomsten in dit document gaan we er echter - onder voorbehoud - van uit dat eventuele nieuwe regionale afspraken aansluiten op de geraamde behoefte in dit marktonderzoek.

Tabel 4.6: Vergelijking tussen de programmaleidraad en de plannen per dorp.

Gemeente Grootegast	Programma leidraad tot 2020	Plannen per dorp	Waarvan uitbreiding	Opmerking
Grootegast eo	85 tot 120	60	40	In balans, inbreiding én uitbreiding
Lutjegast	Maatwerk			In balans
Noordwijk-Kornhorn	Maatwerk	10		In balans
Oldekerk-Niekerk	25 tot 30	40	25	Ruim programma
Opende	10 tot 15	35	15	Ruim programma
Overige / verspreid	5 tot 10	25		
Totaal	125 tot 175	155		
Gemeente Leek				
Leek	220 tot 375	330	210	In balans, inbreiding én uitbreiding
Midwolde-Lettelbert	Maatwerk			In balans
Oostwold	Maatwerk	30		Ruim programma
Tolbert	Zie Leek			In balans
Zevenhuizen	25 tot 45	30	30	In balans, kans inbreiding?
Enumatil	Maatwerk			In balans
Overige / verspreid	5 tot 10			
Totaal	250 tot 425	390	240	
Gemeente Marum				
Marum	105 tot 165	205	135	Uitbreiding ook na 2020
Boerakker eo	Maatwerk	10		In balans
De Wilp	15 tot 25	0		Kans kleinschalig project?
Jonkersvaart	Maatwerk	10		In balans
Nuis-Niebert	Maatwerk	20		In balans
Overige / verspreid	5 tot 10	45		
Totaal	125 tot 200	285		Deel van het programma valt na 2020
Gemeente Zuidhorn				
Zuidhorn en Brittil	235 tot 360	535	380	Uitbreiding ook na 2020 ¹
Aduard eo	15 tot 20	45	30	Ruim programma
Grijskerk eo	20 tot 35	40	40	Ruim programma
Oldehove eo	Maatwerk	<5		In balans
Noordhorn	Zie Zuidhorn	0		In balans
Kommerzijl eo	Maatwerk	<5		In balans
Overige / verspreid	5 tot 10	65		
Totaal	275 tot 425	625		Deel van het programma valt na 2020

Bron: provinciale prognose, CBS, planlijsten gemeenten, analyses en aannames KAW. Afrondingsverschillen zijn mogelijk.

¹ De plancapaciteit van 535 is groter dan de maximale programmaleidraad van 375 in de periode tot 2020. Deze plannen zullen deels na 2020 gereed komen. De totale plancapaciteit in de periode 2014-2025 is 690. Dit is iets groter dan de 650 in het hoogste groeiscenario in de periode 2014-2025 (zie ook tabel 4.1). Oostergast zal naar verwachting een looptijd tot na 2025 hebben. Na zal er na 2025 nog beperkte groei zijn.

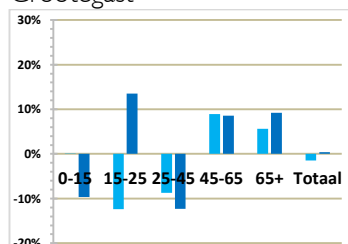
BIJLAGEN

BIJLAGE I: DEMOGRAFISCHE DETAILS

Lichte staven staan voor de bevolking naar leeftijd in de periode 2004-2009, donkere staven staan voor de periode 2009-2013. Voor alle figuren geldt als bron: WOZ-bestand, bestand corporatiewoningen, CBS.

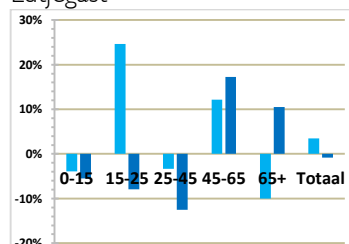
Gemeente Grootegast

Grootegast*



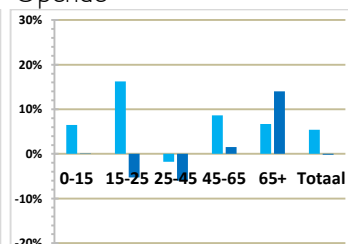
	2004	2009	2013
Bevolking	5380	5300	5320
Huishoudens	2030	2050	2140

Lutjegast



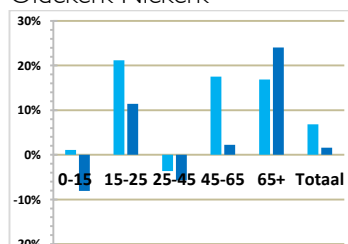
	2004	2009	2013
Bevolking	1160	1200	1190
Huishoudens	400	430	430

Opende



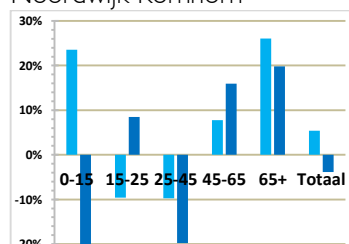
	2004	2009	2013
Bevolking	2210	2330	2325
Huishoudens	840	870	895

Oldekerk-Niekerk



	2004	2009	2013
Bevolking	2630	2810	2855
Huishoudens	970	1060	1110

Noordwijk-Kornhorn

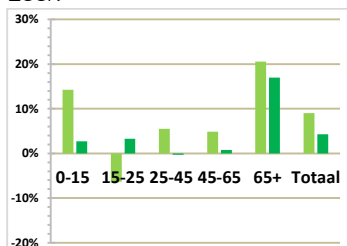


	2004	2009	2013
Bevolking	740	780	750
Huishoudens	310	310	315

*inclusief Doezum, Peebos en Sebaldeburen.

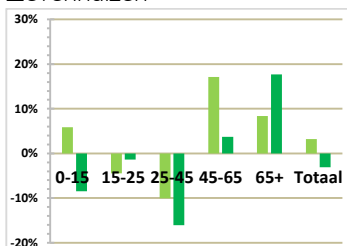
Leek

Leek



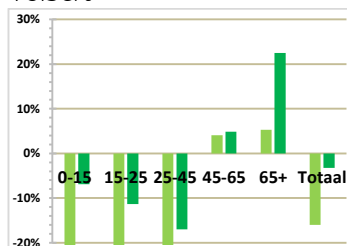
	2004	2009	2013
Bevolking	9400	10250	10690
Huishoudens	3880	4380	4640

Zevenhuizen



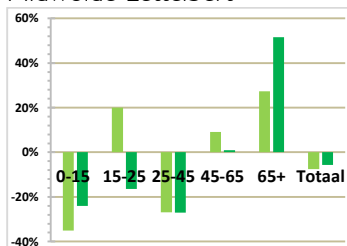
	2004	2009	2013
Bevolking	2810	2900	2810
Huishoudens	1060	1100	1105

Tolbert



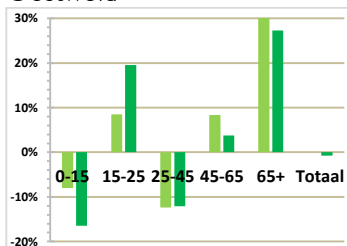
	2004	2009	2013
Bevolking	5560	4670	4520
Huishoudens	2100	1830	1915

Midwolde-Lettelbert



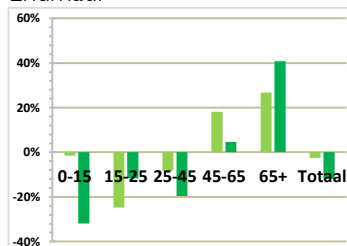
	2004	2009	2013
Bevolking	660	610	575
Huishoudens	220	230	225

Oostwold



	2004	2009	2013
Bevolking	660	660	655
Huishoudens	250	270	265

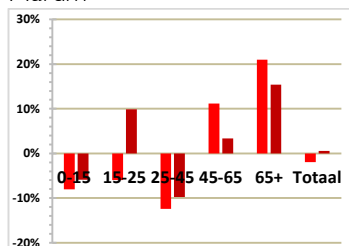
Enumatil



	2004	2009	2013
Bevolking	390	380	335
Huishoudens	120	130	120

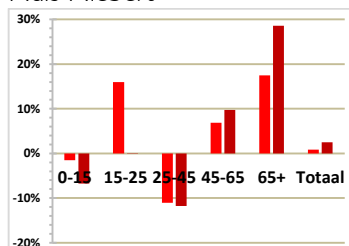
Marum

Marum



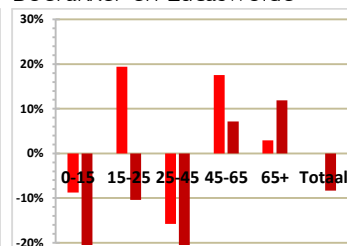
	2004	2009	2013
Bevolking	6110	5990	6025
Huishoudens	2350	2360	2405

Nuis-Niebert



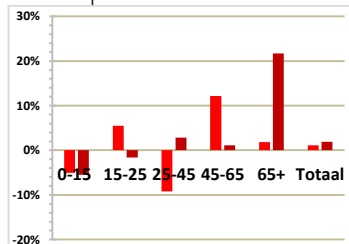
	2004	2009	2013
Bevolking	1200	1210	1240
Huishoudens	460	470	470

Boerakker en Lucaswolde



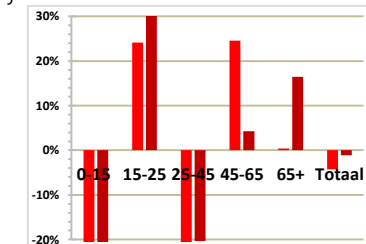
	2004	2009	2013
Bevolking	600	600	550
Huishoudens	200	210	205

De Wilp



	2004	2009	2013
Bevolking	1830	1850	1885
Huishoudens	720	740	785

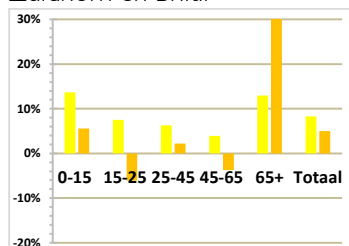
Jonkersvaart



	2004	2009	2013
Bevolking	470	450	445
Huishoudens	180	170	175

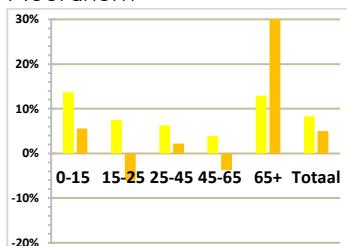
Zuidhorn

Zuidhorn en Britlil



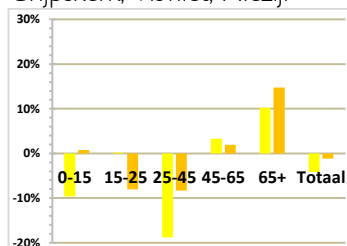
	2004	2009	2013
Bevolking	6730	7290	7655
Huishoudens	2550	2810	3095

Noordhorn



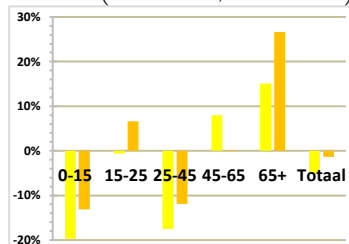
	2004	2009	2013
Bevolking	1520	1430	1435
Huishoudens	550	540	560

Grijpskerk, Visvliet, Niezijl



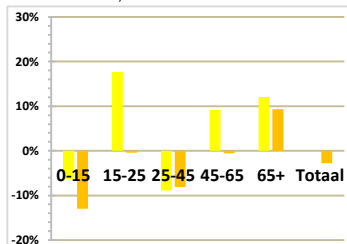
	2004	2009	2013
Bevolking	3920	3780	3710
Huishoudens	1540	1540	1535

Aduard (Den Ham, Den Horn)



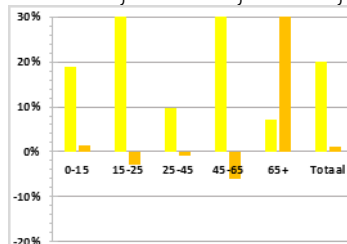
	2004	2009	2013
Bevolking	3150	2990	2950
Huishoudens	1200	1200	1205

Oldehove, Saaksum, Niehove



	2004	2009	2013
Bevolking	2140	2140	2080
Huishoudens	780	800	785

Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl



	2004	2009	2013
Bevolking	700	840	850
Huishoudens	290	350	345

BIJLAGE 2: WONINGVOORRAADDETAILS

De tabel hierna geven weer hoe de woningvoorraad in elk van de gemeenten is samengesteld. Zie voor een overzicht in absolute aantallen de bijlage.

Absolute aantallen per gemeente

Bijlagetabel 2.1 voorraadsamenstelling per gemeente naar segment.

Type en prijs	Westerkwartier	Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn
Totale voorraad	25170	4945	8365	4150	7710
Koopwoningen	19445	3895	6215	3260	6075
Sociale huurwoningen	5225	960	2020	810	1435
Vrije sector huur	505	90	135	80	200
<u>Koopsector (prijs x € 1.000)</u>	19445	3895	6215	3260	6075
Rij goedkoop (<125)	1215	155	735	75	250
Rij duur (>125)	2340	185	1160	105	890
Tweekapper goedkoop (<170)	1715	340	625	140	610
Tweekapper duur (>170)	3015	290	965	495	1265
Vrijstaand goedkoop (<200)	3055	950	550	500	1055
Vrijstaand duur (>200)	7355	1855	1820	1825	1855
Grondgebonden senioren	90	0	35	50	5
Appartement	655	120	325	70	140
<u>Huursector (streefhuur)*</u>	5730	1055	2150	890	1635
Eengezins goedkoop	60	25	5	10	20
Eengezins betaalbaar	2115	465	515	450	685
Eengezins duur	1025	130	560	160	175
Seniorenappartementen goedkoop	295	40	80	0	175
Seniorenappartementen betaalbaar	465	50	285	55	75
Seniorenappartementen duur	70	5	10	5	50
Grondgebonden senioren goedkoop	140	15	125	0	0
Grondgebonden senioren betaalbaar	405	140	100	35	130
Grondgebonden senioren duur	295	30	170	45	50
Jongerenflat	355	65	160	55	75
Vrije sector huur	505	90	135	80	200

Bron: WOZ-bestand, bestand corporatiewoningen, CBS.

- *goedkoop < € 389,05;
- betaalbaar € 389,05 – € 596,75;
- € 596,75 – € 699,48;
- vrije sector > € 699,48.

Bijlagetabel 2.2: voorraaddetails in Grootegast per dorp (gk = goedkoop, btb = betaalbaar, d = duur).

Type en prijs	Gemeente Grootegast	Grootegast	Lutjegast	Opende	Oldek-Niek	Noordw-Komh
Totale voorraad	4945	2165	425	860	1095	400
Koopwoningen	3895	1580	375	725	890	330
Sociale huur	960	530	45	125	200	65
Vrije sector huur	90	55	10	10	10	5
<u>Koopsector</u>	3895	1580	375	725	890	330
Rij (<125)	155	40	30	55	25	10
Rij (>125)	185	70	5	25	75	10
2^1 (<170)	340	165	25	50	85	10
2^ (>170)	290	185	10	15	60	25
Vrijstaand (<200)	950	300	135	230	235	50
Vrijstaand (>200)	1855	755	165	335	390	215
Ggb senioren	0	0	0	0	0	0
Appartement	120	70	5	10	15	15
<u>Huursector</u>	1055	585	55	135	210	70
Eengezins gk	25	10	0	10	0	5
Eengezins btb	465	215	30	80	95	40
Eengezins d	130	95	0	20	10	0
Senioren app gk	40	15	0	0	25	0
Senioren app btb	50	50	0	0	0	0
Senioren app d	5	5	0	0	0	0
Ggb senioren gk	15	10	5	0	0	5
Ggb senioren btb	140	65	5	10	45	15
Ggb senioren d	30	25	0	0	5	0
Jongerenflat	65	40	0	5	20	0
Vrije sector huur	90	55	10	10	10	5
Type en prijs	Gemeente Grootegast	Grootegast	Lutjegast	Opende	Oldek-Niek	Noordw-Komh
Totale voorraad	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen	79%	73%	87%	84%	81%	82%
Sociale huur	19%	25%	10%	15%	18%	16%
Vrije sector huur	2%	2%	3%	1%	1%	2%
<u>Koopsector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rij (<125)	4%	3%	8%	7%	3%	3%
Rij (>125)	5%	4%	2%	4%	8%	3%
2^1 (<170)	9%	10%	7%	7%	10%	4%
2^ (>170)	7%	12%	2%	2%	7%	7%
Vrijstaand (<200)	24%	19%	36%	32%	27%	15%
Vrijstaand (>200)	48%	48%	44%	47%	44%	65%
Ggb senioren	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Appartement	3%	4%	2%	2%	2%	5%
<u>Huursector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Eengezins gk	2%	1%	4%	7%	0%	6%
Eengezins btb	44%	37%	57%	59%	46%	56%
Eengezins d	12%	16%	0%	16%	5%	1%
Senioren app gk	4%	3%	0%	0%	11%	0%
Senioren app btb	5%	9%	0%	0%	0%	0%
Senioren app d	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Ggb senioren gk	2%	2%	7%	0%	0%	4%
Ggb senioren btb	13%	11%	11%	7%	21%	19%
Ggb senioren d	3%	4%	0%	0%	3%	1%
Jongerenflat	6%	7%	0%	4%	9%	3%
Vrije sector huur	9%	9%	20%	6%	5%	10%

Bijlagetabel 2.3: voorraaddetails in Leek per dorp (gk = goedkoop, btb = betaalbaar, d = duur).

Type en prijs	Gemeente Leek	Leek	Zevenhuizen	Tolbert	Midw-L'bert	Oostwold	Enumatil
Totale voorraad	8365	4615	1165	1960	235	265	135
Koopwoningen	6215	3180	1015	1435	235	225	125
Sociale huur	2020	1345	145	480	0	40	5
Vrije sector huur	135	85	5	40	0	0	5
<u>Koopsector</u>	6215	3180	1015	1435	235	225	125
Rij (<125)	735	450	85	175	20	0	10
Rij (>125)	1160	865	40	240	10	0	5
2^1 (<170)	625	400	50	95	50	0	25
2^ (>170)	965	525	45	375	5	5	5
Vrijstaand (<200)	550	100	215	85	85	35	25
Vrijstaand (>200)	1820	580	580	370	65	175	55
Ggb senioren	35	25	0	10	0	0	0
Appartement	325	235	5	90	0	0	0
<u>Huursector</u>	2150	1430	150	520	0	40	5
Eengezins gk	5	5	0	0	0	0	0
Eengezins btb	515	260	70	150	0	35	5
Eengezins d	560	470	15	80	0	0	0
Senioren app gk	80	80	0	0	0	0	0
Senioren app btb	285	185	35	70	0	0	0
Senioren app d	10	10	0	0	0	0	0
Ggb senioren gk	125	105	20	0	0	0	0
Ggb senioren btb	100	45	0	55	0	0	0
Ggb senioren d	170	140	5	20	0	5	0
Jongerenflat	160	50	0	115	0	0	0
Vrije sector huur	135	85	5	40	0	0	5
Type en prijs	Gemeente Leek	Leek	Zevenhuizen	Tolbert	Midw-L'bert	Oostwold	Enumatil
Totale voorraad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen	74%	68%	87%	73%	100%	84%	95%
Sociale huur	25%	30%	12%	25%	0%	16%	3%
Vrije sector huur	2%	2%	1%	2%	0%	0%	2%
<u>Koopsector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rij (<125)	12%	14%	8%	12%	8%	0%	9%
Rij (>125)	19%	27%	4%	17%	4%	1%	4%
2^1 (<170)	10%	13%	5%	7%	21%	1%	20%
2^ (>170)	15%	16%	4%	26%	3%	3%	5%
Vrijstaand (<200)	9%	3%	21%	6%	37%	16%	19%
Vrijstaand (>200)	29%	18%	57%	26%	27%	78%	42%
Ggb senioren	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%
Appartement	5%	7%	0%	6%	0%	0%	0%
<u>Huursector</u>	100%	100%	100%	100%		100%	100%
Eengezins gk	0%	0%	1%	0%		0%	0%
Eengezins btb	24%	21%	39%	25%		71%	0%
Eengezins d	22%	28%	7%	13%		0%	0%
Senioren app gk							
Senioren app btb							
Senioren app d							
Ggb senioren gk	8%	5%	2%	17%		26%	57%
Ggb senioren btb	12%	11%	17%	14%		2%	0%
Ggb senioren d	14%	19%	3%	4%		0%	0%
Jongerenflat	14%	11%	27%	19%		0%	0%
Vrije sector huur	6%	6%	4%	8%		0%	43%

Bijlagetabel 2.4: voorraaddetails in Marum per dorp (gk = goedkoop, btb = betaalbaar, d = duur).

Type en prijs	Gemeente Marum	Marum	Nuis-Niebert	Boerakker	De Wilp	Jonkersvaart
Totale voorraad	4150	2480	485	215	795	175
Koopwoningen	3260	1820	430	200	640	170
Sociale huur	810	605	40	10	150	0
Vrije sector huur	80	55	15	5	5	0
<u>Koopsector</u>	3260	1820	430	200	640	170
Rij (<125)	75	45	5	0	20	0
Rij (>125)	105	80	5	5	20	0
2^1 (<170)	140	80	10	10	40	0
2^ (>170)	495	415	30	5	40	5
Vrijstaand (<200)	500	210	60	35	175	20
Vrijstaand (>200)	1825	880	320	145	335	140
Ggb senioren	50	50	0	0	0	0
Appartement	70	60	5	0	5	5
<u>Huursector</u>	890	660	55	15	155	0
Eengezins gk	10	10	0	0	0	0
Eengezins btb	450	320	25	5	100	0
Eengezins d	160	130	15	0	10	0
Senioren app gk	0	0	0	0	0	0
Senioren app btb	55	55	0	0	0	0
Senioren app d	5	5	0	0	0	0
Ggb senioren gk	0	0	0	0	0	0
Ggb senioren btb	35	10	0	5	20	0
Ggb senioren d	45	35	0	0	10	0
Jongerenflat	55	45	0	0	10	0
Vrije sector huur	80	55	15	5	5	0
Type en prijs	Gemeente Marum	Marum	Nuis-Niebert	Boerakker	De Wilp	Jonkersvaart
Totale voorraad	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen	79%	73%	89%	92%	80%	99%
Sociale huur	20%	24%	8%	5%	19%	1%
Vrije sector huur	2%	2%	3%	3%	1%	1%
<u>Koopsector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rij (<125)	2%	2%	1%	0%	4%	0%
Rij (>125)	3%	4%	1%	1%	3%	0%
2^1 (<170)	4%	4%	2%	4%	7%	0%
2^ (>170)	15%	23%	7%	3%	6%	2%
Vrijstaand (<200)	15%	12%	14%	17%	27%	12%
Vrijstaand (>200)	56%	48%	74%	74%	53%	83%
Ggb senioren	2%	3%	0%	1%	0%	0%
Appartement	2%	3%	1%	1%	1%	2%
<u>Huursector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	0%
Eengezins gk	1%	1%	0%	0%	0%	
Eengezins btb	50%	48%	46%	24%	64%	
Eengezins d	18%	20%	28%	6%	8%	
Senioren app gk	0%	0%	0%	0%	0%	
Senioren app btb	6%	8%	0%	0%	0%	
Senioren app d	0%	0%	0%	0%	0%	
Ggb senioren gk	0%	0%	0%	0%	0%	
Ggb senioren btb	4%	2%	2%	35%	12%	
Ggb senioren d	5%	6%	0%	0%	5%	
Jongerenflat	6%	7%	0%	0%	8%	
Vrije sector huur	9%	8%	24%	35%	3%	

Bijlagetabel 2.5: voorraaddetails in Zuidhorn per dorp (gk = goedkoop, btb = betaalbaar, d = duur).

Type en prijs	Gemeente Zuidhorn	Zuidhorn	Noordhorn	Grijpskerk, Visvliet,Niezijl	Aduard eo	Oldehove, Saaksum, Niehove	Kommerzijl eo
Totale voorraad	7710	3090	575	1625	1215	830	370
Koopwoningen	6075	2415	455	1265	950	670	315
Sociale huur	1435	565	105	310	250	155	50
Vrije sector huur	200	115	15	50	15	5	5
<u>Koopsector</u>	6075	2415	455	1265	950	670	315
Rij (<125)	250	35	0	105	30	55	25
Rij (>125)	890	555	40	95	125	60	15
2^1 (<170)	610	110	40	175	95	140	50
2^ (>170)	1265	815	95	160	155	30	10
Vrijstaand (<200)	1055	115	90	340	220	160	130
Vrijstaand (>200)	1855	675	175	375	320	230	90
Ggb senioren	5	0	0	5	5	0	0
Appartement (*)	140	115	20	5	0	0	0
<u>Huursector</u>	1635	680	120	360	265	160	50
Eengezins gk	20	5	5	5	0	10	0
Eengezins btb	685	130	65	190	160	100	40
Eengezins d	175	95	15	30	30	5	5
Senioren app gk	175	175	0	0	0	0	0
Senioren app btb	75	55	0	0	5	15	0
Senioren app d	50	25	0	20	0	10	0
Ggb senioren gk	0	0	0	0	0	0	0
Ggb senioren btb	130	45	10	30	30	10	0
Ggb senioren d	50	15	0	20	15	5	0
Jongerenflat	75	30	10	20	15	5	0
Vrije sector huur	200	115	15	50	15	5	5
Type en prijs	Gemeente Zuidhorn	Zuidhorn	Noordhorn	Grijpskerk, Visvliet,Niezijl	Aduard eo	Oldehove, Saaksum, Niehove	Kommerzijl eo
Totale voorraad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen	79%	78%	79%	78%	78%	81%	86%
Sociale huur	19%	18%	19%	19%	20%	19%	13%
Vrije sector huur	3%	4%	2%	3%	1%	0%	1%
<u>Koopsector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rij (<125)	4%	1%	0%	8%	3%	8%	8%
Rij (>125)	15%	23%	9%	8%	13%	9%	5%
2^1 (<170)	10%	4%	9%	14%	10%	21%	15%
2^ (>170)	21%	34%	20%	13%	16%	5%	3%
Vrijstaand (<200)	17%	5%	19%	27%	23%	24%	41%
Vrijstaand (>200)	31%	28%	38%	30%	34%	34%	28%
Ggb senioren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Appartement	2%	5%	4%	0%	0%	0%	0%
<u>Huursector</u>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Eengezins gk	1%	0%	3%	1%	0%	5%	2%
Eengezins btb	42%	19%	53%	53%	60%	63%	79%
Eengezins d	11%	14%	14%	8%	11%	4%	6%
Senioren app gk	11%	25%	0%	0%	1%	0%	0%
Senioren app btb	5%	8%	0%	0%	2%	10%	0%
Senioren app d	3%	4%	0%	5%	0%	5%	0%
Ggb senioren gk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ggb senioren btb	8%	7%	10%	9%	11%	6%	4%
Ggb senioren d	3%	2%	0%	5%	5%	2%	4%
Jongerenflat	5%	4%	8%	5%	5%	4%	0%
Vrije sector huur	12%	17%	11%	14%	6%	2%	6%

We presenteren hier opvallende voorraadkenmerken per dorp:

Bijlagetabel 2.6: Voorraadkenmerken per dorp, de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde.

Dorpen met een hoog aandeel goedkope koopwoningen (<125)	% van de koopwoningen
Leek	14%
Tolbert	12%
Enumatil	9%
Grijskerk (incl Niezijl en Visvliet)	8%
Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl	8%
Lutjegast	8%
Midwolde-Lettelbert	8%
Oldehove en omgeving	8%
Zevenhuizen	8%
Opende	7%

Dorpen met een hoog aandeel gezinshuurwoningen	% van de huurwoningen
Kommerzijl-Lauwerzijl-Pieterzijl	72%
Oostwold	71%
Nuis-Niebert	65%
Opende	64%
Marum	58%
Noordhorn	57%

Dorpen met een hoog aandeel huurappartementen	% van de huurwoningen
Zuidhorn en Brittil	64%
Grijskerk (incl Niezijl en Visvliet)	36%
Leek	35%
Tolbert	35%
Grootevast (incl Doezum, Peebos en Sebaldeburen)	33%

Dorpen met een hoog aandeel tweekappers > 160, vrijstaand >200	% van de koopwoningen
Jonkersvaart	85%
Oostwold	81%
Nuis-Niebert	81%
Boerakker (incl. Lucaswolde)	77%
Noordwijk-Kornhorn	72%
Marum	71%
Grijskerk (incl Niezijl en Visvliet)	63%
Zuidhorn en Brittil	62%
Zevenhuizen	61%
Grootevast (incl Doezum, Peebos en Sebaldeburen)	59%
De Wilp	59%
Noordhorn	58%

BIJLAGE 3: ACHTERGRONDEN BIJ DE VRAAGANALYSE

In zijn algemeenheid verhuist ongeveer driekwart van de huishoudens omwille van werk, opleiding, voorzieningen, bereikbaarheid, nabijheid van een grote stad (in dit geval Groningen) en slechts 25% vanwege woning gerelateerde zaken¹. Het belang van bereikbaarheid, werk en voorzieningen betekent in beginsel een blijvend sterke positie voor de centrumdorpen en een minder sterke marktpositie voor de basisdorpen en de woondorpen. Maar ook tussen deze indeling in dorpen bestaan belangrijke verschillen.

Tabel: werkgegevens voor toedeling van regionale groei aan de dorpen in het Westerkwartier

		Huishoudens 2012	Trend huishoudens 2004-2013 CBS	Migratiefactor 1: Voorzieningen	Migratiefactor 2: Bereikbaarheid OV en snelweg	Migratiefactor 3: Bij Stad	Totaal migratiefactoren
GROOTEGAST	Grootegast e.o.	2140	115	++			++
	Lutjegast	430	30				
	Noordwijk-Kornhorn	895	5		+		+
	Oldekerk-Niekerk	1110	140	+			+
	Opende	315	55	+	+		++
LEEK	Leek	4640	580	++	+	+	++++
	Midwolde-Lettelbert	225	5		+		+
	Oostwold	265	15		+	+	++
	Tolbert	1915	0	Zie Leek			
	Zevenhuizen	1105	45	+			+
	Enumatil	120	0			+	+
MARUM	Marum	2405	75	++	+		+++
	Boerakker e.o.	205	5				+
	De Wilp	785	65	+/0			+/0
	Jonkersvaart	175	0				
	Nuis-Niebert	470	10				
ZUIDHORN	Zuidhorn en Brittil	3095	515	++	+	+	++++
	Aduard e.o.	560	5			+	+
	Grijpskerk e.o.	1535	10	+	+		++
	Oldehove e.o.	1205	55				
	Noordhorn	785	10	Zie Zuidhorn			
	Kommerzijl e.o.	345	0	++			++

Bron: WoON 2012, voorraadgegevens Westerkwartier, demografische prognose provincie, trends per dorp CBS.

¹ Onderzoek Groei, krimp en migratie

Bijlagentabel 3.1: Relevante factoren voor het bepalen van marktdruk in dorpen, kwalitatieve inschatting KAW.

Dorpen gemeente	Grootegast	Lutjegast	Noordwijk-	Oldekerk-	Opende
Grootegast	e.o.		Kornhorn	Niekerk	
voorzieningen	++	-	0	+	+
bereikbaarheid	0	-	+	0	0
nabij stad Groningen;	0	0	0	0	0
dorps/stadsbeeld	0	0	0	0	0
Totaal	++	--	+	+	+

Dorpen gemeente Leek	Leek	Midwolde-	Oostwold	Tolbert	Zevenhuizen	Enumatil
		Lettelbert				
voorzieningen	++	-	-	++	+	-
bereikbaarheid	+	+	+	+	0	0
nabij stad Groningen;	+	+	+	+	-	+
dorps/stadsbeeld	0	0	+	0	0	0
Totaal	++++	+	++	++++	0	0

Dorpen gemeente	Marum	Boerakker	De Wijk	Jonkersvaart	Nuis-Niebert
Marum		e.o.			
voorzieningen	++	-	-	-	-
bereikbaarheid	+	-	0	0	+
nabij stad Groningen;	0	0	-	-	-
dorps/stadsbeeld	0	0	0	0	0
Totaal	+++	--	--	--	-

Dorpen gemeente	Zuidhorn e.o.	Aduard e.o.	Grijpskerk	Oldehove	Noordhorn	Kommerzijl
Zuidhorn			e.o.	e.o.		e.o.
voorzieningen	++	+	+	0	+	-
bereikbaarheid	+	0	+	-	0	-
nabij stad Groningen;	+	+	0	0	+	-
dorps/stadsbeeld	+	0	0	0	0	0
Totaal	++++++	++	++	-	++	---

BIJLAGE 5: NIEUWBOUW 2004-2009-2014

	2004-2009							2009-2014						
	Sociale huur		Koop / vrije sector huur					Sociale huur		Koop / vrije sector huur				
	Eengezins huur	Levensloopgeslacht huur	Eengezins koop goedkoop	Eengezins koop middelduur	Eengezins koop duur	Levensloopgeslacht koop	Totaal 2004-2009	Eengezins huur	Levensloopgeslacht huur	Eengezins koop goedkoop	Eengezins koop middelduur	Eengezins koop duur	Levensloopgeslacht koop	Totaal 2009-2014
Grootegast														
Grootegast e.o.	0	11	0	2	50	24	87	18	35	0	1	20	24	98
Oldekerk-Niekerk	7	0	30	6	26	0	69	0	24	19	8	10	0	61
Opende	0	0	0	16	37	1	54	0	0	0	4	30	1	35
Overige	0	0	2	2	23	1	28	0	0	0	0	5	0	5
Totaal	7	11	32	26	136	26	238	18	59	19	13	65	25	199
Leek														
Leek / Tolbert	79	21	59	112	142	8	421	81	175	68	26	31	77	458
Zevenhuizen	0	0	0	0	26	0	26	0	0	0	0	3	0	3
Overige	0	0	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	79	21	59	112	173	8	452	81	175	68	26	34	77	461
Marum														
Marum	30	28	3	75	57	39	232	0	0	4	3	22	0	29
De Wilp	7	0	0	8	22	0	37	0	0	4	12	14	1	31
Overige	0	0	0	8	27	0	35	0	0	0	0	9	0	9
Totaal	37	28	3	91	106	39	304	0	0	8	15	45	1	69
Zuidhorn														
Zuidhorn / Noordhorn	4	22	32	129	89	0	276	11	192	53	62	38	10	366
Aduard e.o.	0	0	0	0	15	0	15	10	0	0	0	2	0	12
Grijpskerk e.o.	9	18	5	6	35	1	74	0	0	0	0	0	4	4
Overige	3	0	8	20	31	0	62	0	0	0	0	10	0	10
Totaal	16	40	45	155	170	1	427	21	192	53	62	50	14	392

BIJLAGE 6: PLANLIJSTEN PER LOCATIE

Deze lijst plannen is een momentopname (januari 2015). Gemeenten, corporatie, regio en provincie hebben regelmatig contact over ontwikkelingen.

Planlijst Gemeente Grootegast	Dorp	Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto
	Grootegast	Caspar de Roblespark*	U	106	42	0	42	64	0	64
	Grootegast	Parklaan (W&V) (gemeente)	H	16	16	0	16	0	0	0
	Grootegast	Hoofdstraat 170	I	0	0	0	0	0	0	0
	Doezum	Marinus II*	I	2	1	0	1	1	0	1
	Oldekerk/Niekerk	Kroonsfeld*	U	50	25	0	25	25	0	25
	Oldekerk/Niekerk	Locatie Werklust*	I	4	4	0	4	0	0	0
	Oldekerk/Niekerk	Locatie Bronda	I	10	10	0	10	0	0	0
	Opende	Drachtsterweg fase III*	U	15	15	0	15	0	0	0
	Opende	Kolonieweg 26, Opende	I	8	8	0	8	0	0	0
	Opende	Locatie Borger	I	4	0	0	0	4	0	4
	Sebaldeburen	Locatie Smeding	I	2	2	0	2	0	0	0
	Overige	Incidentele woningen	I	55	30	2	9	25	2	23

Planlijst Gemeente Leek	Dorp	Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto
	Leek	Div. binnendorpse lokaties in gemeente	H/I	14-90	14	0	14	0-76	0	0-76
	Leek	Goldbergsingel/Wolveschans	H	8	8	0	8			
	Leek	Gruthoes	H	6	6	0	6			
	Leek	Lindesteinlaan (W&V)	H	13	13	0	13			
	Leek	Centrum Unive	H	18				18	0	18
	Leek	Oostindie - De Slagen	U	129	129	0	129			
	Leek	Oostindie - Het Buiten	U	32	27	0	27	5	0	5
	Leek	Oostindie - Het Lint	U	7	7	0	7			
	Leek	Oostindie - M zone met schoolzone	U	35	35	0	35			
	Leek	Oostindie - De Hoven	U	314	75	0	75	239	0	239
	Leek	Oostindie - Zuid	U	12-42				12-42	0	12-42
	Tolbert	Dorpshuis	H	11	11	0	11			
	Tolbert	Sintmaheerdt	H/I	60-102	30	0	30	30-72	0	30-72
	Oostwold	Oostwold Centrum	I	27-32	20	0	20	7-12	0	7-12
	Oostwold	Ericalaan Zuid & Oostwold Oost	U	7	6	0	6	1	0	1
	Zevenhuizen	Zevenhuizen Oost	U	50-75	30	0	30	20-45	0	20-45
	Leek	Overig binnen gemeente	U	0-5	0-2	0	0-2	0-3	0	0-3

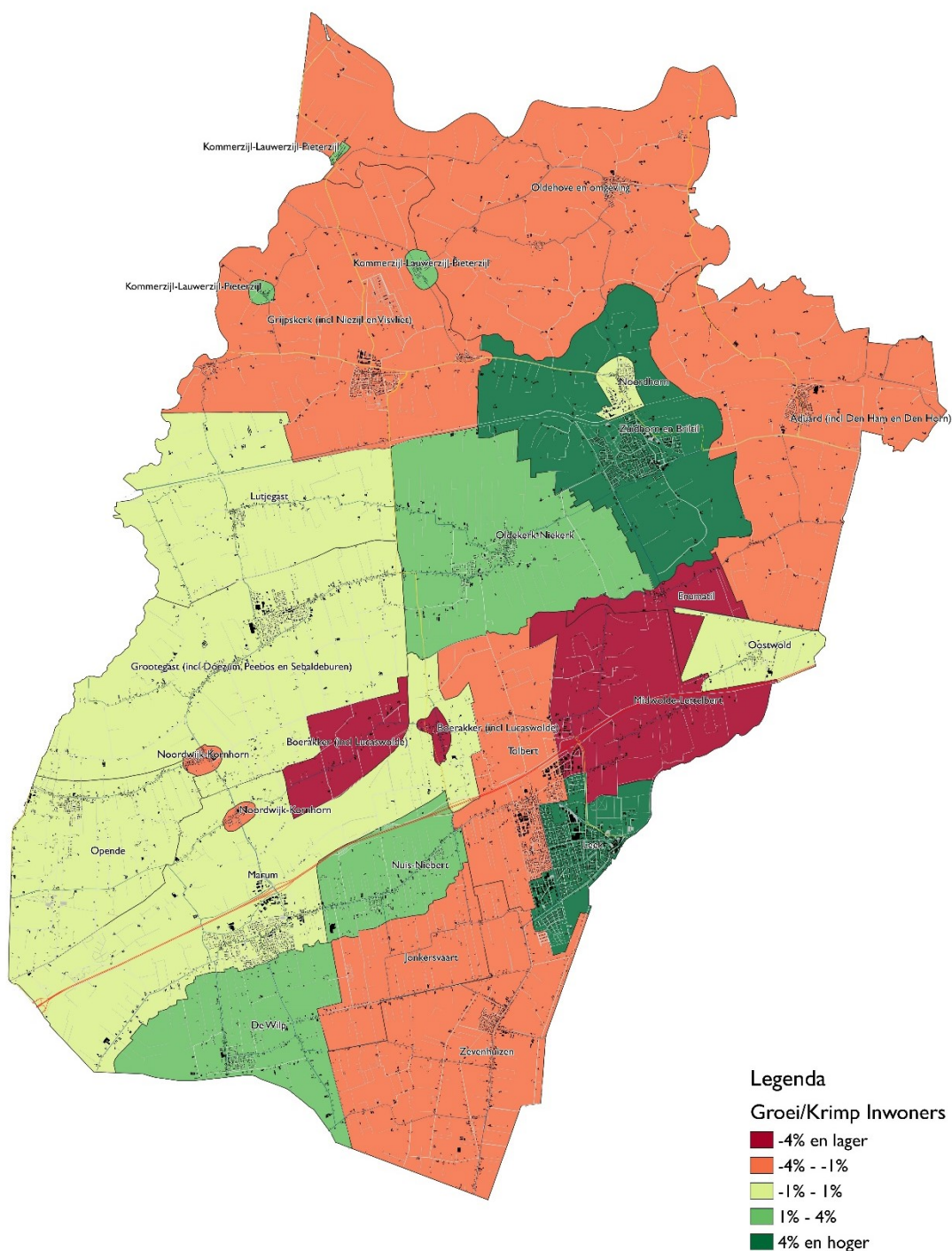
Deze lijst plannen is een momentopname (januari 2015). Gemeenten, corporatie, regio en provincie hebben regelmatig contact over ontwikkelingen.

Planlijst Gemeente Marum		Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuwbouw	Sloop	Netto	Nieuwbouw	Sloop	Netto
	Dorp									
	Marum	De Holten III	U	33	33	0	33			
	Marum	Plan Alberdaheerd	U	63	63	0	63			
	Marum	De Hoom/Centrumontwikkeling	H	50	50	13	37			
	Marum	Marum West (Elshof)	U	41	41	0	41			
	Marum	Kruisweg Marum (appartementen)	I	8	8	1	7			
	Marum	Sportlaan Marum (appartementen)	I	8	8	0	8			
	Marum	Herinrichting tankstation Q8	I	0	0	0	0			
	Noordwijk	Sportveld Noordwijk	I	4	4	0	4			
	Boerakker	Herinrichting OBS De Til	I	1	1	0	1			
	Boerakker	Hoofdweg 14 (Cafe Copinga)	I	7	7	0	7			
	Nuis	Herinrichting Coenderslaan	H	18	18	12	6			
	Jonkersvaart	Invulling lint Jonkersvaart	I	9	9	0	9			
	Divers	Particuliere plannen/ vervanging	H	45	45	45	0			

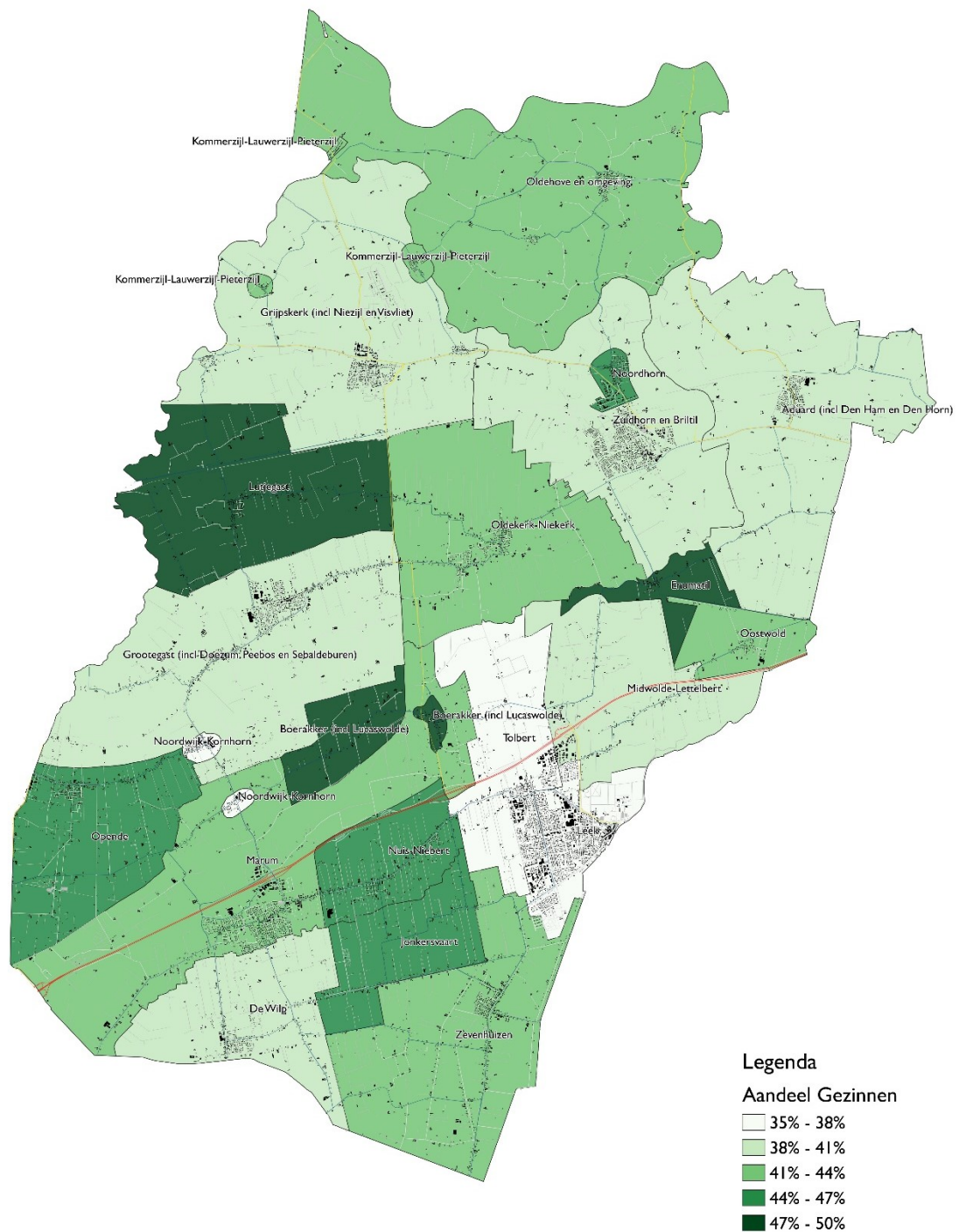
Planlijst Gemeente Zuidhorn		Locatie (Type locatie: U = uitbreiding, H = herstructurering, I = inbreiding)	Type locatie	Capaciteit	2014-2020			2020 en later		
					Nieuwbouw	Sloop	Netto	Nieuwbouw	Sloop	Netto
	Dorp									
	Zuidhorn	Oostergast fase 1 vrije sector/starters	U	18	18		18			
	Zuidhorn	Boerema	H	10	10		10			
	Zuidhorn	inbreiding div Hekkema	H	5	5		5			
	Zuidhorn	Locatie Westerburcht	H	20	20		20			
	Zuidhorn	Locatie Zuiderzon	H	47	47		47			
	Zuidhorn	Nieuwstraat Priet	H	5	5		5			
	Zuidhorn	Overtuinen Staghouver	H	6	6		6			
	Zuidhorn	Oostergast fase 2 -> fase 2a	U	92	92		92			
	Zuidhorn	Oostergast fase 2 -> fase 2b	U	71	71		71			
	Zuidhorn	locatie school de Borgh	H	25	25		25			
	Zuidhorn	Oostergast fase 1 en 2 -> langs inprikker	U	37	37		37			
	Zuidhorn	Oostergast 2 D a	U	239	82		82	157		
	Zuidhorn	Locatie Poortkampen	H	11	11		11			
	Zuidhorn	Gaickingalaan	H	22	22	18	4			
	Noordhorn	Locatie Rijksstraatweg	H	4	4		4			
	Brittil	B.P. "Brittil, woonuitbreiding"	I	5	5		5			
	Grijpskerk	Molenstraat terrein Postma	H	16	16		16			
	Grijpskerk	Hotel Vogelzang/Rabolocatie	I	12	12		12			
	Grijpskerk	Meindertsma OZ dorp	U	28	28		28			
	Aduard	Uitbreiding WZ dorp boerderij van Leijzen	U	28	28	1	27			
	Aduard	Herstruct. /Alb. Harkemaweg	H	12	12	12	0			
	Den Horn	b.p. Den Horn, 2001	U	4	4		4			
	Lauwerzijl	b.p. Lauwerzijl	U	2	2		2			
	Visvliet	Haringhuizen, uitbreiding	U	1	1		1			
	Overige	pm	I	63	63		63			

KAARTEN

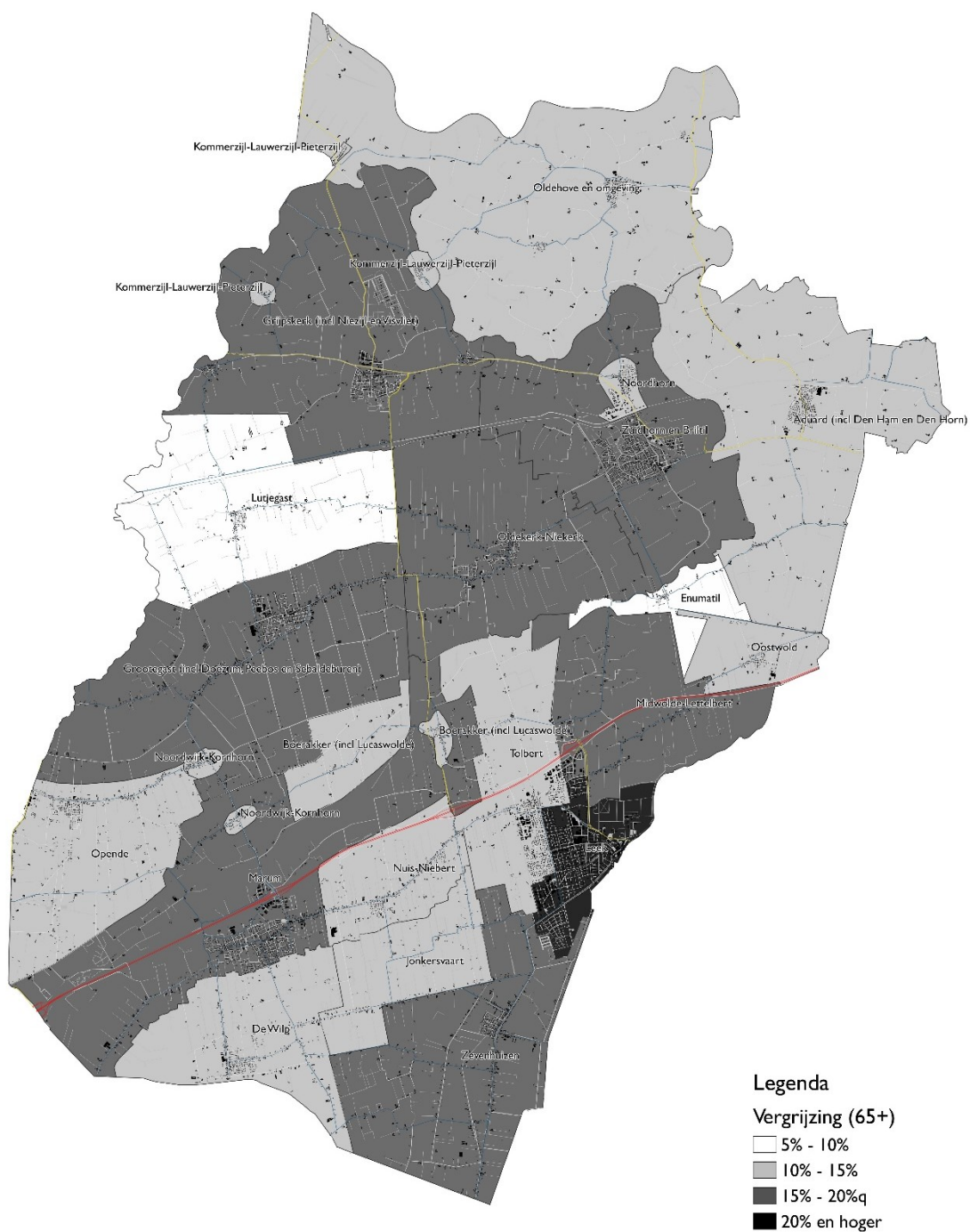
KAART A: Ontwikkeling inwonertal 2009-2013



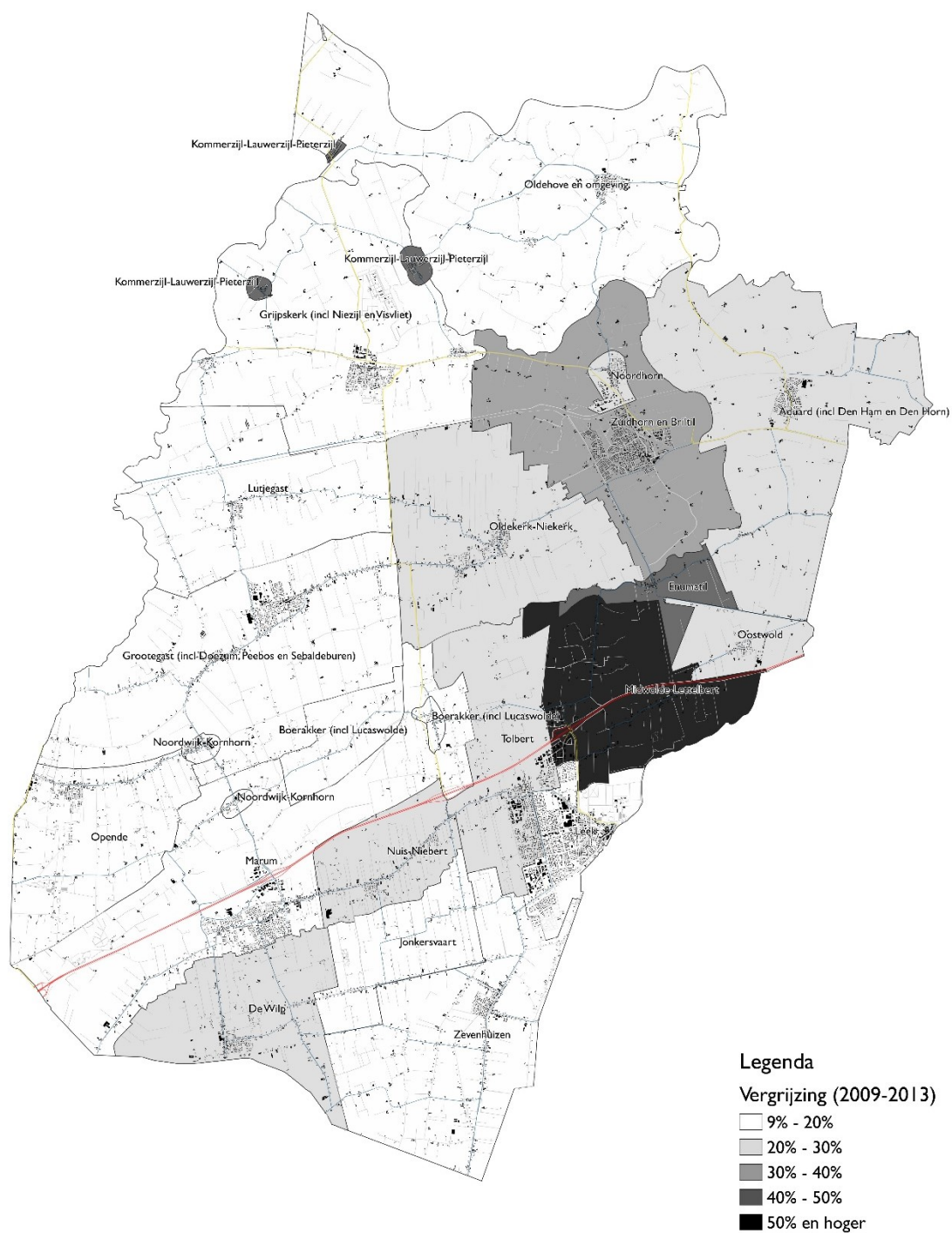
KAART B: Aandeel gezinnen in 2013



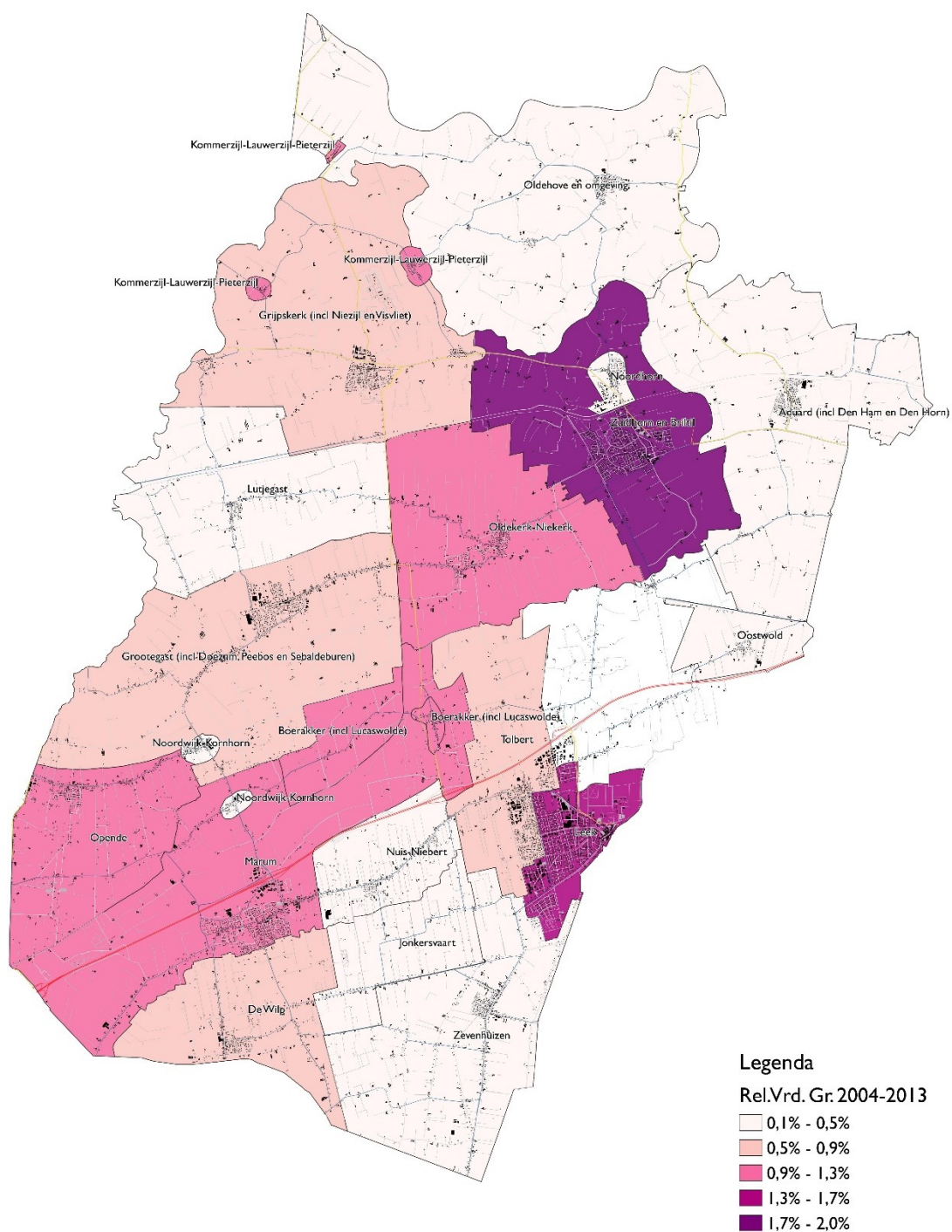
KAART C: Aandeel 65-plussers in 2013



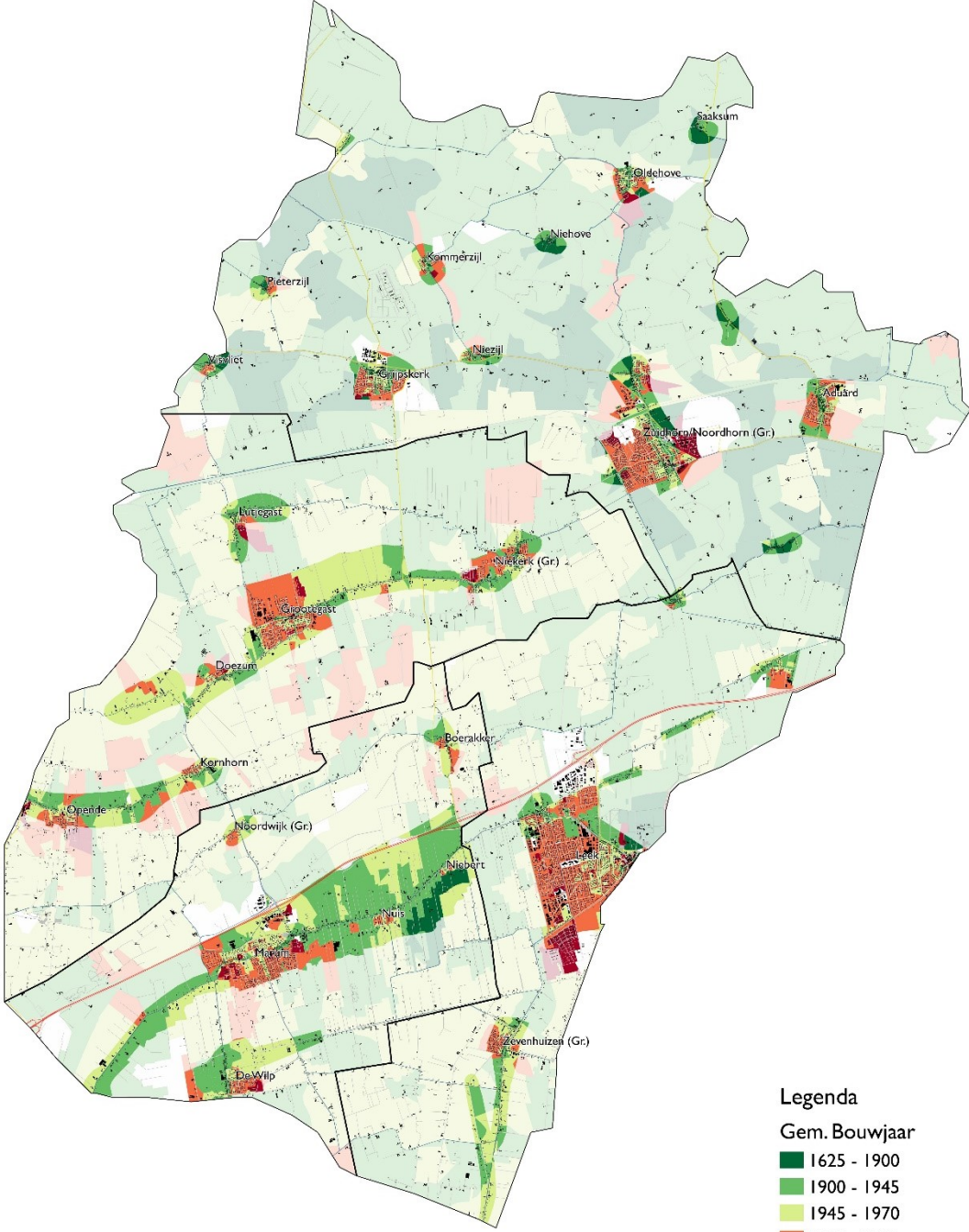
KAART D: Ontwikkeling aandeel 65-plussers 2009-2013



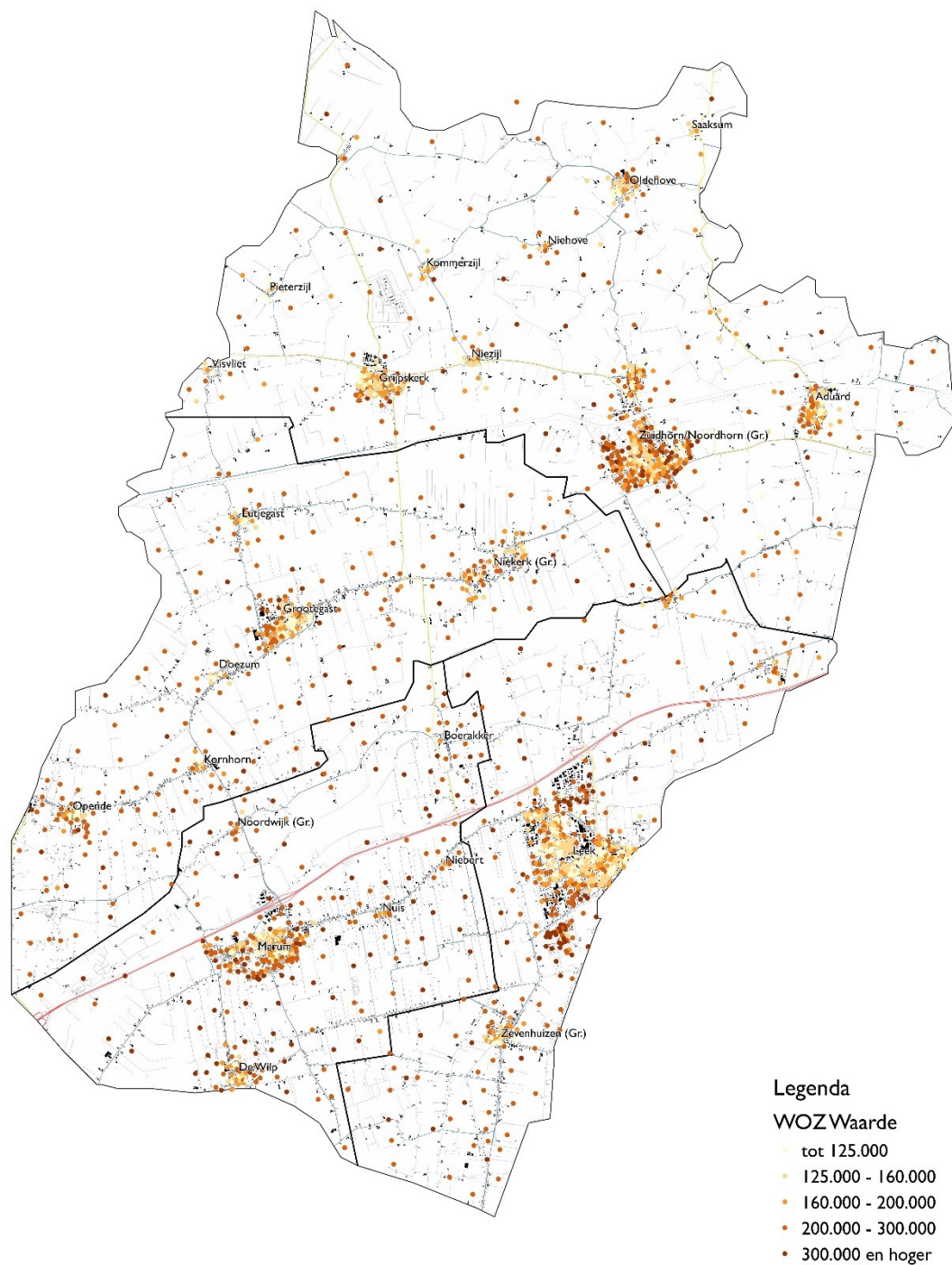
KAART E: Gemiddelde relatieve voorraadgroei 2004-2013



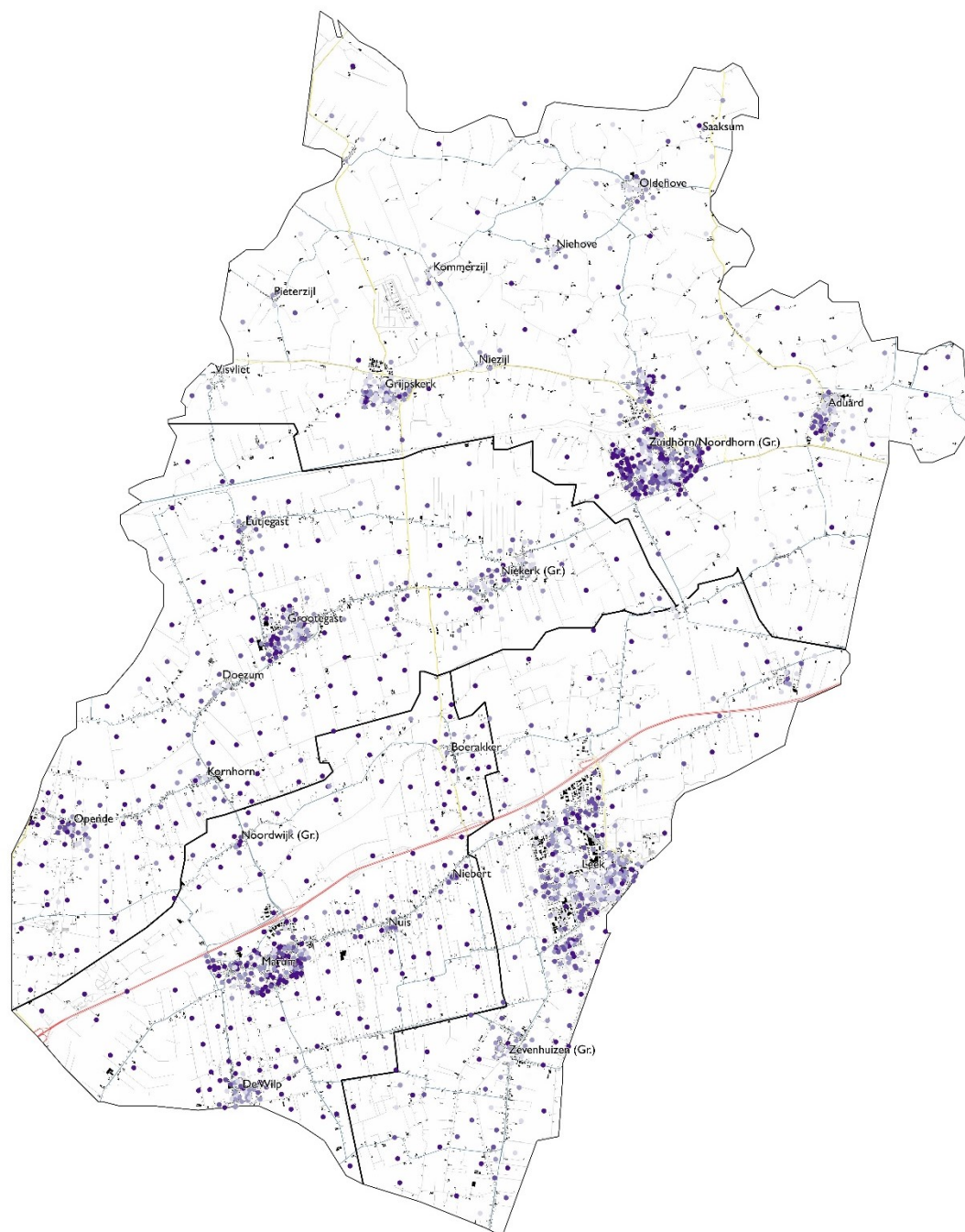
KAART F: Gemiddeld bouwjaar per postcodegebied



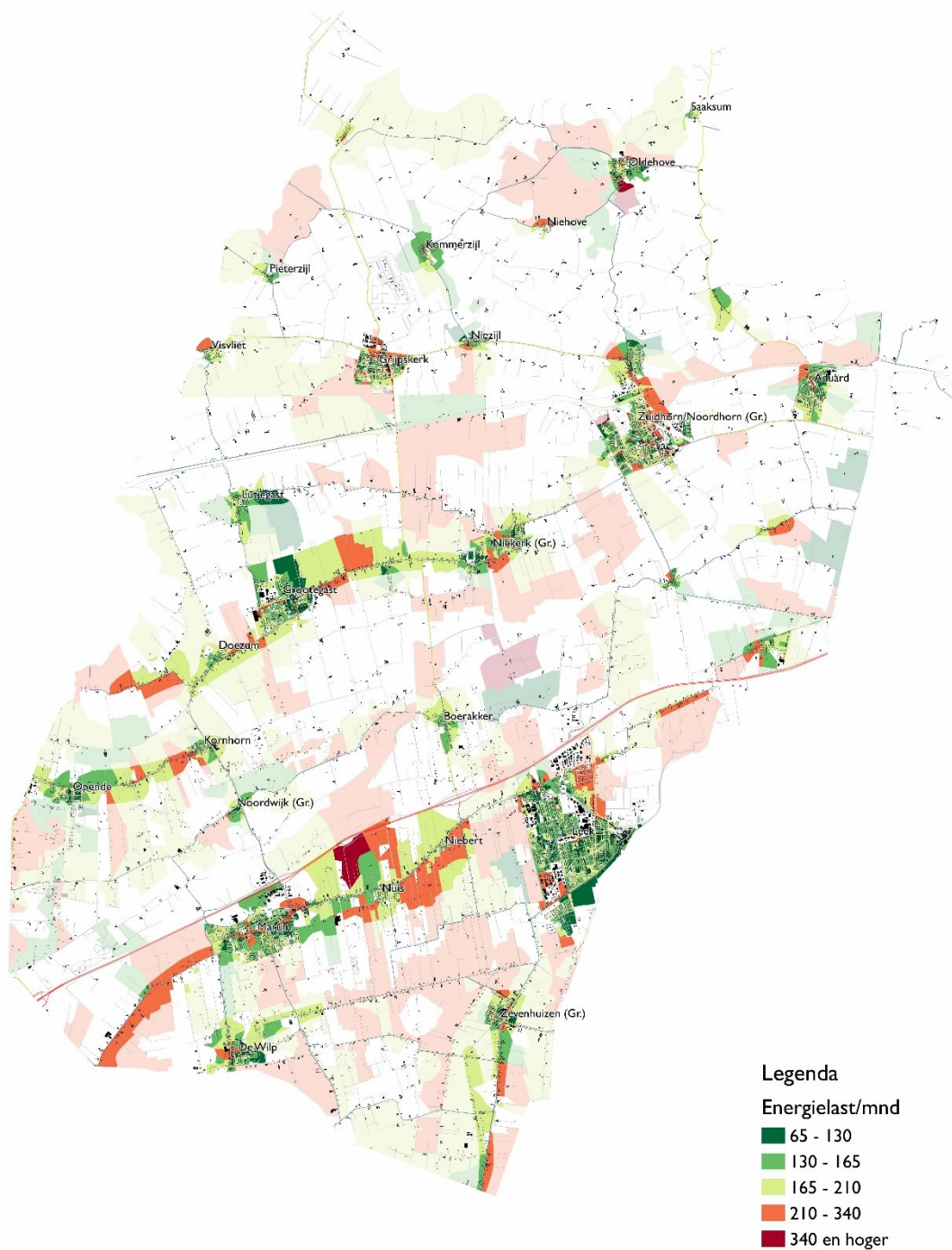
KAART G: Gemiddelde WOZ-waarde



KAART G: Gemiddelde WOZ-waarde per m³ woninginhoud



KAART H: Energieverbruik in euro's per maand



KAART I: Energie-urgentie sociale huursector

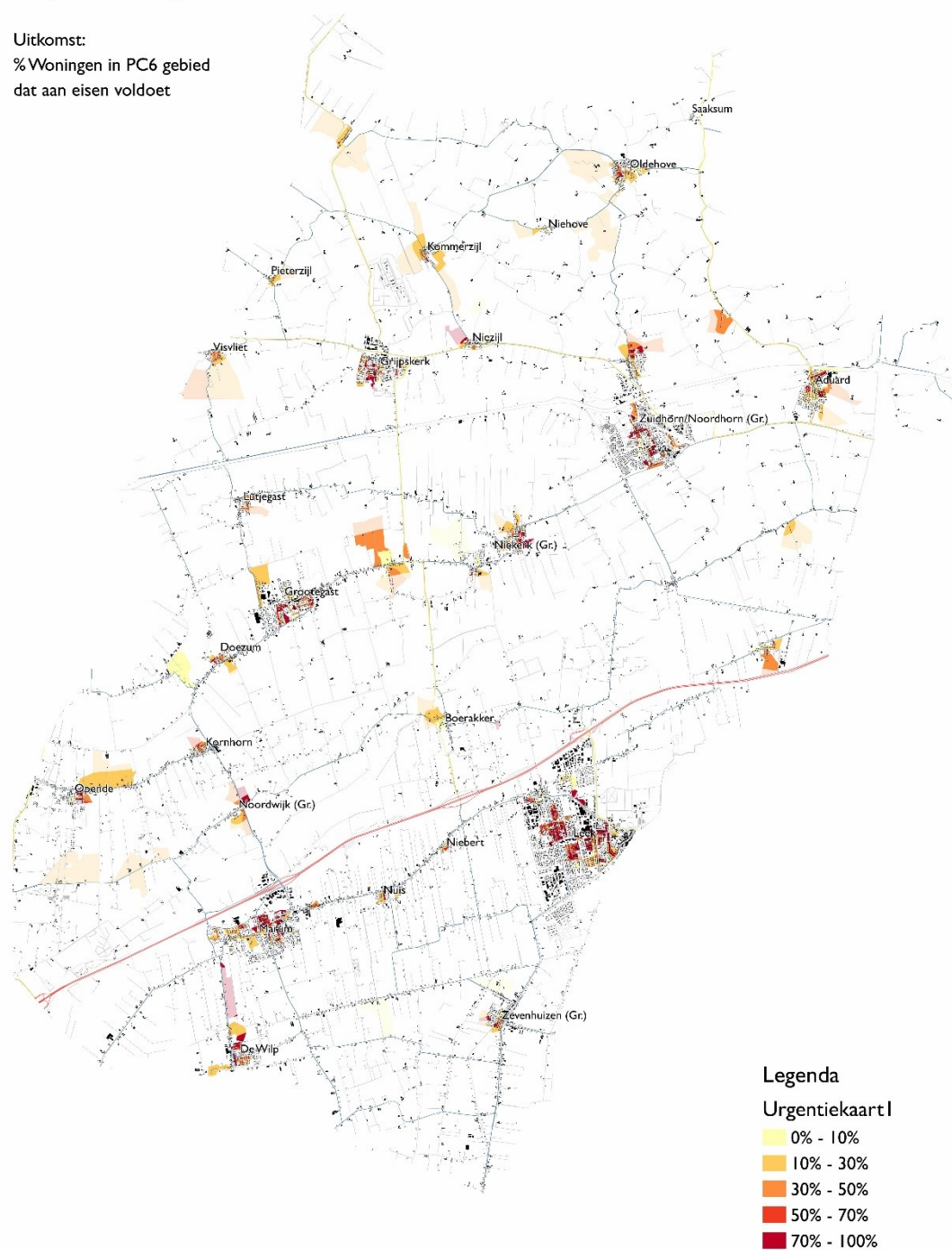
Eisen:

Corporatiebezit

PC6 gebied met energielast > €125

Uitkomst:

% Woningen in PC6 gebied
dat aan eisen voldoet



KAART J: Energie-urgentie particuliere sector (koop en particuliere huur)

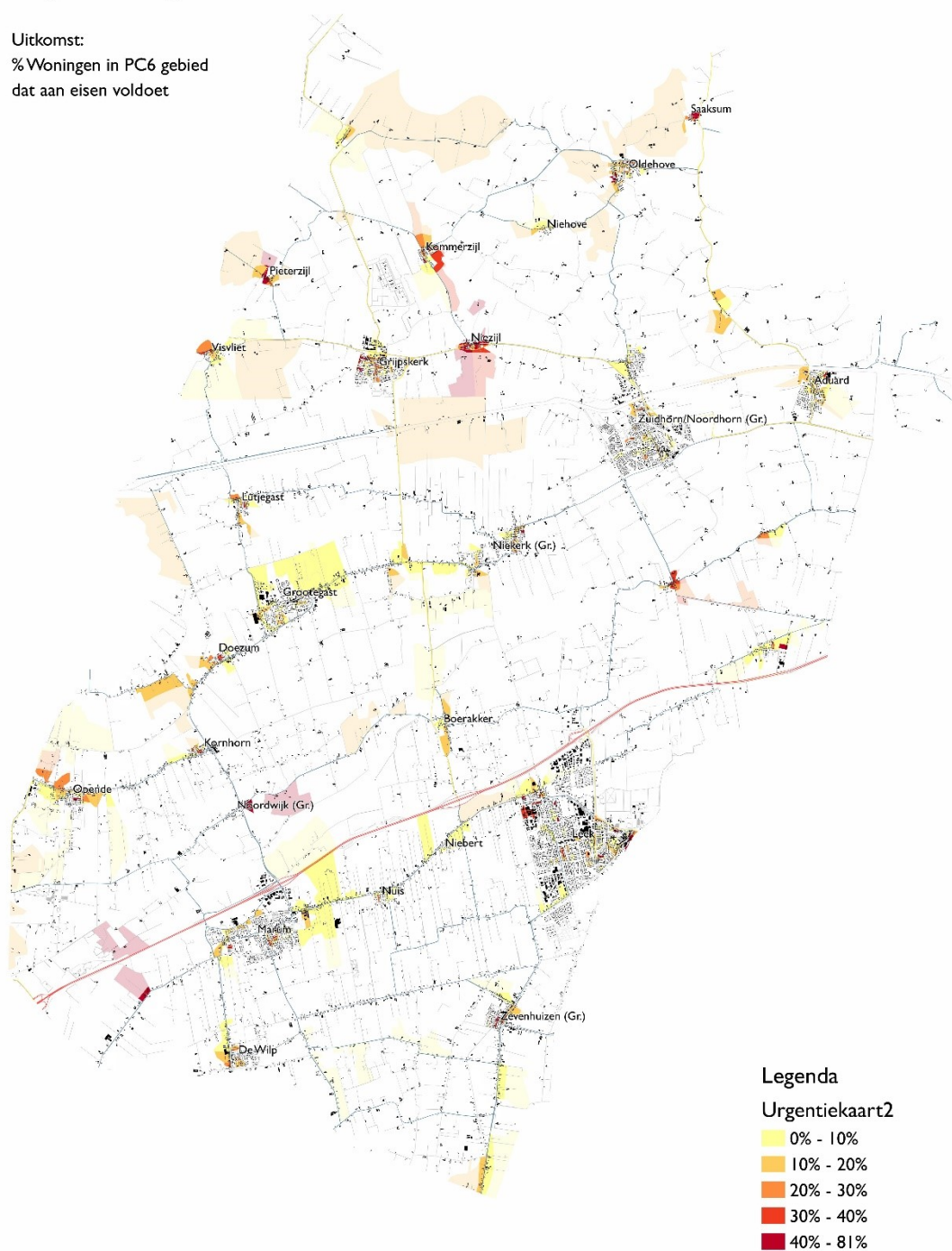
Eisen:

WOZ < 125.000

PC6 gebied met energielast > €125

Uitkomst:

% Woningen in PC6 gebied
dat aan eisen voldoet



Legenda

Urgentiekaart2

- 0% - 10%
- 10% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%
- 40% - 81%

KAART K: Energie-potentiekaart (huur en koop)

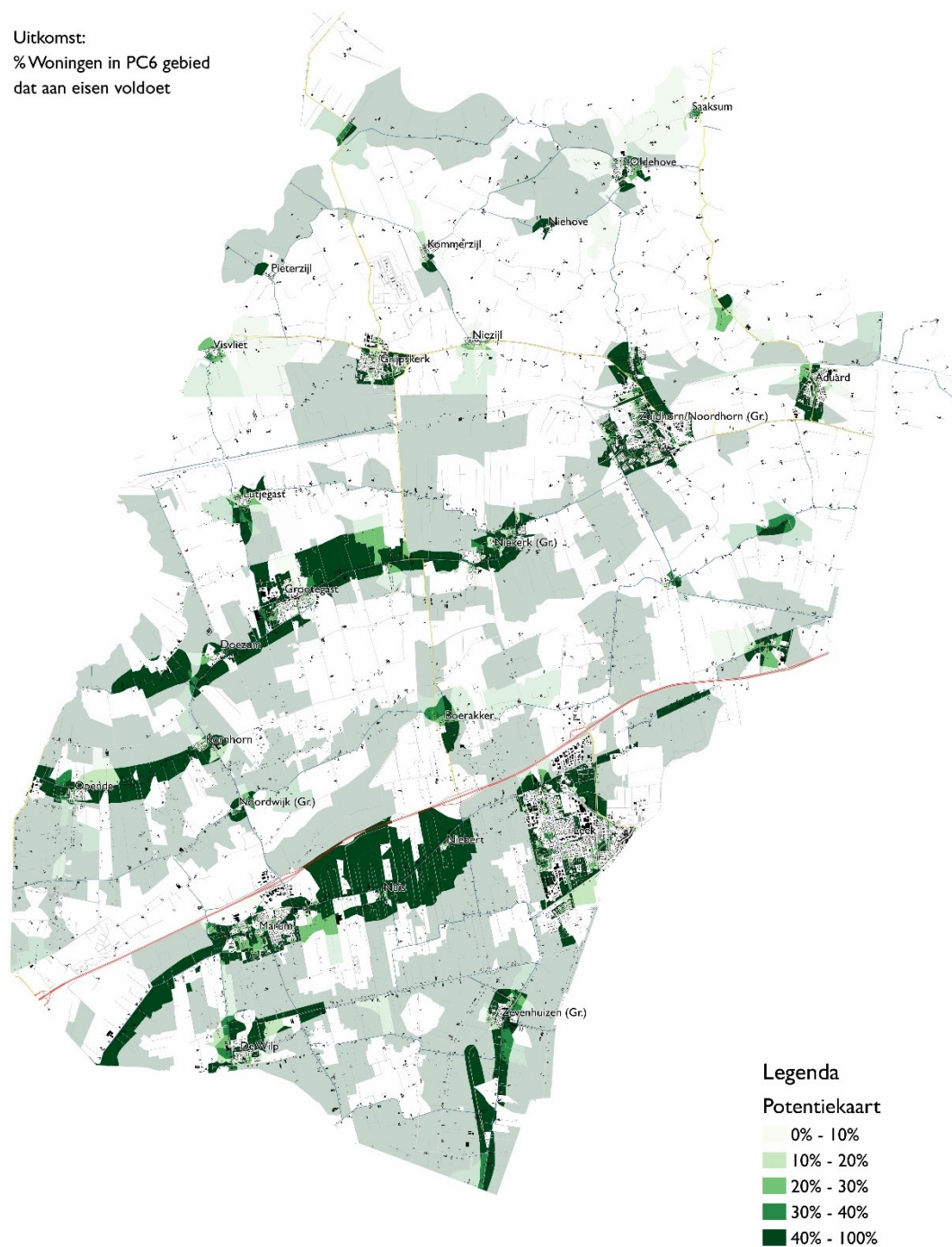
Eisen:

WOZ > 200.000

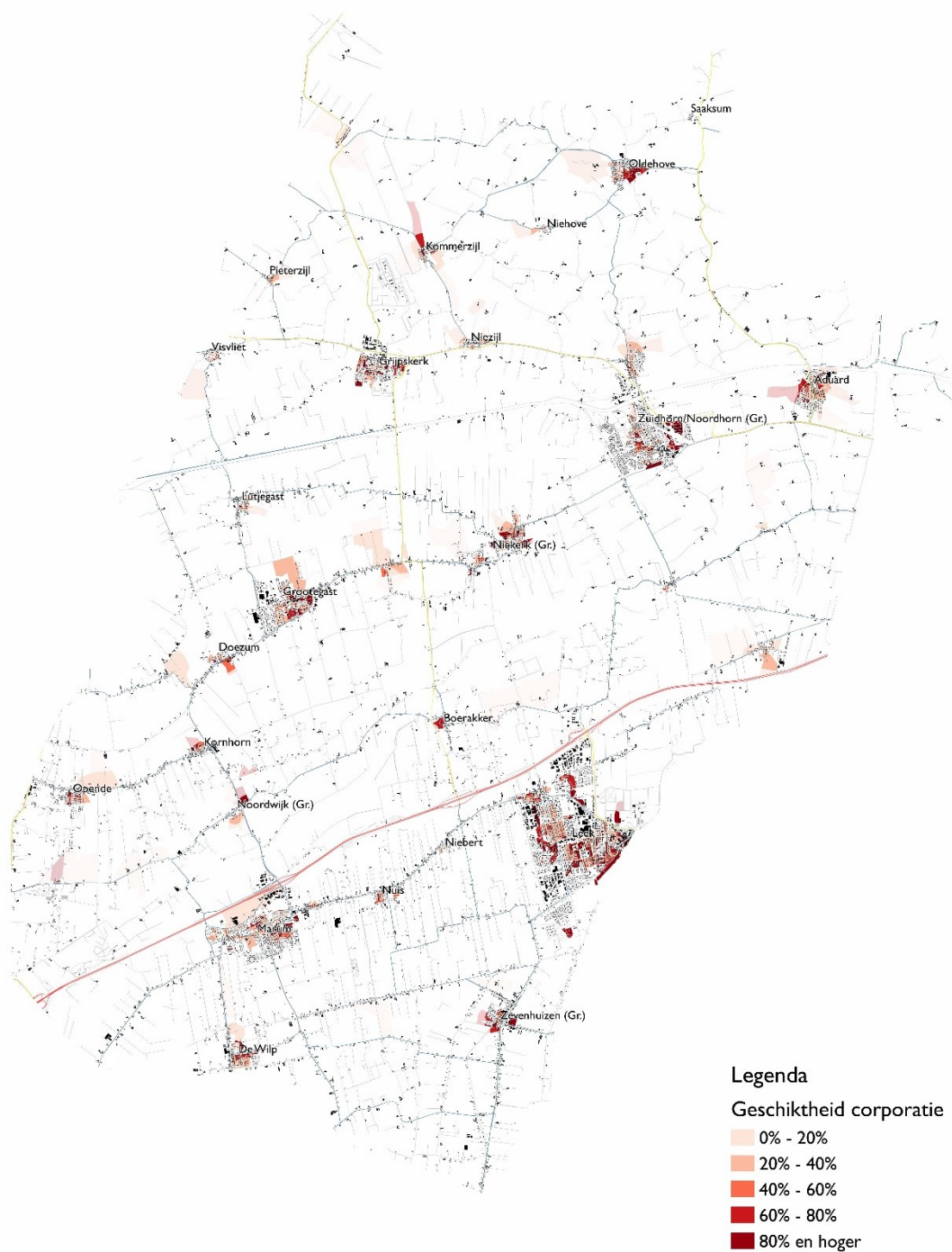
PC6 gebied met energielast > €150

Uitkomst:

% Woningen in PC6 gebied
dat aan eisen voldoet



KAART L: Kans op aanpasbaarheid bij zorgvraag - corporatiewoningen



KAART M: Kans op aanpasbaarheid bij zorgvraag – koop en particuliere huur

