



Woningstichting De Volmacht



Woningbehoefteonderzoek Gieten

eindrapportage

12 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 12 oktober 2017

TITEL Woningbehoefteonderzoek Gieten

ONDERTITEL eindrapportage

OPDRACHTGEVER Woningstichting De Volmacht

AUTEUR(S) Gerald Wiebing (Companen)

PROJECTNUMMER 5142.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	2
2	Woningbehoefte	3
2.1	Kwantitatieve woningbehoefte	3
2.2	Kwalitatieve woningbehoefte	5
2.3	Woonwensen van senioren	6
2.4	Vraag en aanbod voor ouderen in Gieten	7
3	Conclusies	8

1 Inleiding

Aanleiding

Woningstichting De Volmacht is actief in de gemeente Aa en Hunze. Zij is voornemens woningbouw te ontwikkelen aan de Naweg in Gieten. Deze ontwikkeling vindt plaats op de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw. Het betreft de realisatie van zes levensloopbestendige sociale huurwoningen, bestemd voor (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens. De woningen hebben een huurprijs tot circa € 600 en zijn energiezuinig.

De Volmacht heeft haar voornemen tot nieuwbouw besproken met de gemeente Aa en Hunze. De gemeente staat wel welwillend tegenover de bouwplannen, maar wenst een objectieve onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen. Dit uitgangspunt ligt in lijn met de recent vastgestelde Woonvisie 2016+, waarin de gemeente beschrijft dat zij zal meewerken aan extra woningbouw als overtuigend kan worden aangetoond dat deze extra woningbouw niet resulteert in leegstand in de bestaande woningvoorraad. Het is aan de ontwikkelaar, in dit geval De Volmacht, een onderbouwend marktonderzoek uit te voeren.

Vraagstelling

Het doel van het onderzoek is om aan te tonen of er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van zes levensloopbestendige en energiezuinige sociale huurwoningen, gericht op kleine huishoudens en met huurprijs tot circa € 600, in de kern Gieten. Het gaat hierbij om een compacte en objectieve onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

2 Woningbehoefte

2.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Ontwikkeling huishoudens is gelijk aan woningbehoefte

De meest recente provinciale bevolkings- en huishoudensprognose dateert van 2015. De provincie Drenthe stelt de woningbehoefte in de provincie gelijk aan de geprognosticeerde huishoudensgroei. Voor de periode 2015-2025 gaat de provincie voor de gemeente Aa en Hunze uit van een groei van 90 huishoudens. Na 2025 gaat de provinciale prognose uit van een afnemend aantal huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente Aa en Hunze. Ontwikkeling bevolking en huishoudens 2015-2035

	2015	2020	2025	2030	2035
Bevolking	25.200	24.400	23.700	22.800	21.900
Huishoudens	11.120	11.210	11.210	11.110	10.750

Bron: Provincie Drenthe; Bevolkingsprognose (2015).

Bandbreedtes in woningbehoefte afhankelijk van migratie

In de Woonvisie 2016+ bouwt de gemeente Aa en Hunze verder op de prognoses van de provincie Drenthe. Ter voorbereiding op de woonvisie is door Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de prognoses van de provincie Drenthe verder uitgewerkt op kernniveau en zijn bandbreedtes aangegeven over de te verwachten huishoudensontwikkeling. De bandbreedtes zijn gebaseerd op aannames over het migratiesaldo.

Tabel 2.1: Gemeente Aa en Hunze. Huishoudensprognose – minimum en maximum scenario

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	350	280	260 tot 270	240 tot 260
Huishoudens 30-54	4.390	3.880 tot 3.950	3.390 tot 3.540	3.040 tot 3.240
Huishoudens 55-74	4.660	4.980 tot 5.080	4.970 tot 5.180	4.850 tot 5.170
Huishoudens 75+	1.720	1.960 tot 2.000	2.350 tot 2.450	2.610 tot 2.780
Totaal	11.120	11.100 tot 11.310	10.970 tot 11.440	10.740 tot 11.450

Bron: Provincie Drenthe 2015. Bewerking: Companen.

In het minimum scenario neemt het aantal huishoudens in de gemeente Aa en Hunze vanaf 2015 af, tien jaar eerder dan in de provinciale prognose, terwijl in het maximum scenario het aantal huishoudens blijvend groeit. In de Woonvisie 2016+ geeft de gemeente aan de provinciale prognose als uitgangspunt te nemen, die ligt in het midden tussen het minimum en maximum scenario. Conform deze prognose wonen er in 2030 in de gemeente Aa en Hunze 11.110 huishoudens. Het aantal huishoudens blijft daarmee min of meer constant.

Woningbehoefte groeit door vraag van senioren

In de onderstaande tabel zien we dat het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen 15-29 jaar en 30-54 jaar ongeacht het scenario altijd afneemt. Daartegenover staat een toename van het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 55-74 en vooral in de leeftijdsklasse 75+. In 2030 is 49% van de huishoudens 55-74 jaar en 24% van de huishoudens heeft een leeftijd van 75 jaar en ouder.

Tabel 2.3: Gemeente Aa en Hunze. Huishoudensprognose – minimum en maximum scenario – naar leeftijd

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	350	-70	-90 tot -80	-110 tot -90
Huishoudens 30-54	4.390	-510 tot -440	-1.000 tot -850	-1.350 tot -1.150
Huishoudens 55-74	4.660	+320 tot +420	+310 tot +520	+190 tot +510
Huishoudens 75+	1.720	+240 tot +280	+630 tot +730	+890 tot +1.060
Totaal	11.120	-20 tot +190	-150 tot +320	-220 tot +330

Bron: Provincie Drenthe 2015. Bewerking: Companen.

Deze verdergaande vergrijzing van de huishoudens is in de gemeente Aa en Hunze in toenemende mate bepalend voor de vraag naar woningen. Grote delen van de huidige woningvoorraad zijn niet geschikt voor de vraag van senioren. Bij nieuwbouw kan goed ingespeeld worden op deze vraag door het realiseren van woningtypen die met name geschikt zijn voor ouderen.

Woningbehoefte in grote kernen, overschotten in kleine kernen

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is niet gelijk gespreid over de gemeente Aa en Hunze. Binnen de gemeente is sprake van krimp en groei. In de prognoses zien we een blijvende groei van het aantal huishoudens in de vier grote kernen binnen de gemeente. Daar tegenover staat een sterke afname van het aantal huishoudens in de kleine kernen.

Tabel 2.4: Gemeente Aa en Hunze. Huishoudensprognose – minimum en maximum scenario – naar kern

	2015	2020	2025	2030
Annen	1.470	+60 tot +90	+120 tot +180	+170 tot +280
Gieten	2.190	+60 tot +100	+140 tot +230	+190 tot +330
Gasselternijveen	740	+80 tot +90	+140 tot +170	+190 tot +250
Rolde	1.760	+10 tot +40	+20 tot +90	+20 tot +130
Overige kernen	4.960	-230 tot -140	-570 tot -350	-950 tot -660
Totaal	11.120	-20 tot +190	-150 tot +320	-220 tot +330

Bron: Provincie Drenthe 2015. Bewerking: Companen.

Woningbehoefte in Gieten

De bouw van zes seniorenwoningen door Woningstichting De Volmacht is gepland in de kern Gieten, dat is de grootste kern in de gemeente Aa en Hunze. Hierboven hebben we al gezien dat het aantal huishoudens in Gieten groeit. De groei vindt plaats bij huishoudens met een leeftijd vanaf 55 jaar. In het woningmarktonderzoek dat de onderlegger voor de Woonvisie 2016+ vormt, wordt de volgende ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd geschetst.

Tabel 2.5: Kern Gieten. Huishoudensprognose – minimum en maximum scenario - voor de kern Gieten, 2015-2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	70	0	0	0
Huishoudens 30-54	810	-80 tot -60	-160 tot -130	-230 tot -190
Huishoudens 55-74	910	+80 tot +100	+140 tot +180	+220 tot +290
Huishoudens 75+	400	+80 tot +90	+180 tot +200	+220 tot +250
Totaal	2.190	+60 tot +110	+140 tot +230	+190 tot +320

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Voor de kern Gieten gaan we uit van een huishoudensontwikkeling in de komende 15 jaar die ligt tussen de 190 en 320 huishoudens. Nemen we de provinciale prognose als uitgangspunt dan ligt de woningbehoefte in het midden van dit minimum en maximum: ongeveer 250 woningen.

Binnen deze groei van het totaal aantal huishoudens in Gieten zien we hetzelfde patroon van vergrijzing als in de totale gemeente Aa en Hunze. In 2030 is 47% van de huishoudens 55-74 jaar en 26% van de huishoudens heeft een leeftijd van 75 jaar en ouder. De woningbehoefte in Gieten wordt dus met name bepaald door de groeiende groep ouderen.

Woningbouw en plancapaciteit in Gieten

De woningbehoefte van ongeveer 250 woningen in Gieten is bepaald vanaf 1-1-2015. Om de kwantitatieve ruimte te bepalen voor bouwplannen moeten we eerst kijken naar de gerealiseerde woningbouw en geplande woningbouw.

Na 1-1-2015 zijn er 4 eengezinswoningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Gieten. In de harde plancapaciteit is de bouw voorzien van nog eens 31 woningen in Gieten. Het gaat om 27 appartementen en 4 eengezinswoningen. In totaal gaat het dus om 35 woningen.

De gerealiseerde en geplande bouw van deze 35 woningen valt ruim binnen de woningbehoefte in Gieten. Dat biedt nog volop ruimte voor ontwikkeling van nieuwbouwplannen in Gieten. Zeker voor de zes woningen die Woningstichting De Volmacht wil ontwikkelen.

2.2 Kwalitatieve woningbehoefte

In Gieten ruimte voor toevoeging van 50 tot 90 huurwoningen

In de onderstaande tabel is de woningbehoefte naar eigendoms categorie en woningtype uitgewerkt. Daarbij is de eerder geschetste ontwikkeling van huishoudens in Gieten als uitgangspunt gebruikt. De bandbreedtes geven het minimum en maximum scenario aan. Uitgaande van de provinciale prognose ligt de woningbehoefte in het midden van deze bandbreedte. De vertaling naar eigendoms categorie en woningtype is gebaseerd op analyse van verhuisgedrag uit het recente verleden en een uitgebreid woonwensenonderzoek uit 2013 in Gieten. De woningbehoefte is een direct gevolg van de voorspelde toename van het aantal huishoudens in Gieten. We zien dat de woningbehoefte in alle marktsegmenten over de hele periode groeit.

Tabel 2.6: Gieten. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype, 2015 - 2030

	2020	2025	2030
Huur eengezinswoning.	+10 tot +20	+20 tot +40	+20 tot +60
Huur appartement	+10	+20	+30
Koop rij	+10	+20 tot +30	+30 tot +50
Koop 2-1 kap	+10 tot +20	+20 tot +40	+30 tot +60
Koop vrijstaand	+20 tot +40	+40 tot +80	+60 tot +110
Koop appartement	+10	+20	+20 tot +30
Totaal	+60 tot +100	+140 tot +230	+190 tot +320

Bron: CBS microdata 2015, Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de totalen licht afwijken.

Kijken we naar de behoefte aan huurwoningen, dan zien zowel een vraag naar eengezinswoningen als appartementen. In de periode 2015-2020 is die behoefte 20 à 30 woningen extra ten opzichte van 2015. In de 5-jaars periode daarna blijft die behoefte groeien. In 2030 is de behoefte aan huurwoningen 50 tot

90 woningen hoger dan het aanbod in 2015. Gezien de sterke vergrijzing in Gieten kan deze woningbehoefte toegeedeeld worden aan de toenemende vraag van senioren.

De bovenstaande ontwikkeling is gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat de onderlegger vormt voor de Woonvisie 2016+. Daarin is voor de korte termijn (2015-2020) ook een uitsplitsing gemaakt naar inkomensgroepen. Voor de groei in de huursector zien we dat die uitsluitend komt van huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep; veelal huishoudens die aangewezen zijn op woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Gezien de huishoudensontwikkeling gaat het hier om oudere kleine huishoudens.

Tabel 2.7: Gieten. Ontwikkeling inkomensgroepen 2015-2020

	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Totaal
Primaire doelgroep <€34.911	20	10	20	50
Secundaire doelgroep €34.911 - €43.786	0	0	10	10
Hogere inkomens >€43.786	0	0	30	30
Totaal	20	10	60	90

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bevolkingsprognose provincies Drenthe, bewerking Companen.

Deze vraag is berekend aan de hand van scenario waarbij is uitgegaan van 0% economische groei. Als de economische groei 1,2% bedraagt dan zien we een verschuiving in de vraag optreden. Er is dan behoefte aan 20 huurwoningen, waarvan 10 in de sociale huur.

2.3 Woonwensen van senioren

Met de realisatie van de zes levensloopbestendige woningen in Gieten wil Woningstichting De Volmacht inspelen op de vraag van senioren naar voor hen geschikte woningen. Senioren zijn vooral honkvast. Zij blijven graag in hun huidige woning wonen en verhuizen meestal pas als zij daar vanwege hun gezondheid toe worden gedwongen. Vaak is dat pas op oudere leeftijd.

Senioren zoeken dan een gelijkvloerse woning. Dat kan een appartement zijn, maar meestal gaat hun voorkeur uit naar een grondgebonden woning; het woningtype dat De Volmacht wil realiseren. Uit WoON2015 kunnen we opmaken dat 2/3 van de senioren, in een vergelijkbaar woningmarkt als in Gieten, voorkeur geeft aan een grondgebonden gelijkvloerse woning. Van de woningbehoefte aan 30 huurwoningen zouden er dan 20 als grondgebonden gelijkvloerse woning gerealiseerd moeten worden.

Senioren zoeken een locatie die in de nabijheid ligt van voorzieningen. Hun mobiliteit is immers minder groot. De gewenste woning ligt dan bij voorkeur in een grotere kern, waar deze voorzieningen aanwezig zijn. In Gieten vinden zij die. De locatie aan de Naweg ligt centraal ten opzichte van die voorzieningen.

Senioren met een lager inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Hebben senioren recht op huurtoeslag dan zijn corporaties gebonden aan de regels van passend toewijzen. Dat betekent dat de huurprijs voor 1- en 2-persoonshuishouden niet hoger mag zijn dan de aftoppingsgrens: € 592,55 (prijsspeil 2017). Een groot deel van de verhuiscapaciteit oudere huishoudens zal tot deze groep behoren. Zeker als zij doorstromen uit een sociale huurwoning. We hebben eerder al gezien dat de woningbehoefte in de huur afkomstig is van huishoudens uit de primaire doelgroep. Met een huurprijs onder € 592,55 speelt Woningstichting De Volmacht maximaal in op de wens van senioren. De woningen zijn dan toegankelijk voor alle senioren.

2.4 Vraag en aanbod voor ouderen in Gieten

Bij de woningbouw aan de Naweg in Gieten gaat het om de bouw van zes levensloopbestendige woningen, die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Woningstichting De Volmacht is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in Gieten.

Vraag van woningzoekende senioren

In totaal staan in 2016 bij Woningstichting De Volmacht 296 woningzoekenden ingeschreven die op zoek zijn naar een woning die specifiek geschikt is voor senioren. Dat is 50% van het totaal aantal woningzoekenden. Onder woningzoekenden met een voorkeur voor de kern Gieten is 55% op zoek naar een ouderenwoning.

Van de in totaal 296 ingeschreven woningzoekenden naar een ouderenwoning willen 134 huishoudens verhuizen naar een voor ouderen geschikte woning in de kern Gieten. Dat is 45% van alle ingeschreven woningzoekende ouderen. Gieten is daarmee de meest populaire kern onder woningzoekenden bij De Volmacht.

Aanbod van seniorenwoningen

Per jaar komen er in het totale bezit van Woningstichting ongeveer 40 à 50 voor ouderen geschikte woningen vrij. In Gieten komen er jaarlijks ongeveer 15 woningen voor ouderen vrij. Alternatief aanbod in de sociale huur is er niet. Woningstichting De Volmacht is de enige aanbieder in Gieten van sociale huurwoningen.

Vraag-aanbod verhouding

De verhouding tussen vraag en aanbod van seniorenwoningen bij Woningstichting De Volmacht is gemiddeld ongeveer 1 woning op 7 woningzoekende senioren. In Gieten is de markt voor seniorenwoningen krappere. Hier is de verhouding 1 woning op 10 woningzoekende senioren. Ook hierin zien we de populariteit van Gieten bij woningzoekende ouderen terug.

3 Conclusies

Woningbehoefte in grote kernen

Kijken we naar de gehele gemeente Aa en Hunze dan is er nauwelijks sprake van een woningbehoefte. In de provinciale prognose is het aantal huishoudens in 2030 nagenoeg gelijk aan het aantal in 2015. Die ontwikkeling vindt plaats binnen bandbreedtes, die met name afhankelijk is van migratie. Een ontwikkeling die moeilijk te voorspellen valt.

Binnen de gemeente Aa en Hunze zien we duidelijke verschillen tussen grote en kleine kernen. In de grote kernen groeit het aantal huishoudens, in de kleine huishoudens neemt dit aantal sterk af. In Gieten neemt het aantal huishoudens, uitgaande van de provinciale prognose, toe met ongeveer 250 huishoudens.

Woningbehoefte bepaald door vergrijzing

De bouw van zes levensloopbestendige grondgebonden woningen in de sociale huur in de kern Gieten past binnen de woningbehoefte en levert een bijdrage aan de transformatie van de woningvoorraad. Die transformatie is nodig gezien de verdergaande vergrijzing van de huishoudens in Gieten. De woningbehoefte wordt volledig bepaald door de toename van het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen 55-74 en 75 jaar en ouder. Zij vinden in de huidige voorraad onvoldoende geschikt aanbod. Ook in de sociale huur. Voor elke seniorenwoning in Gieten staan 10 woningzoekenden ingeschreven. Wij verachten dat gezien de vergrijzing de vraag toeneemt. De groep senioren neemt toe en ondanks de wil om lang(er) zelfstandig te blijven wonen, zullen er meer senioren op de markt komen die willen verhuizen naar een voor hen geschikte woning zoeken. Omdat zij vaak op latere leeftijd zullen verhuizen, zullen zij hogere eisen aan die woning stellen en aan de locatie van die woning. Hier hoort ook een beweging bij van kleine kernen naar de grote kernen, zoals Gieten. Die populariteit zien we nu al terug onder woningzoekenden.

Behoeft aan 50 tot 90 huurwoningen in Gieten

In totaal is er in Gieten nog behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 250 woningen in de periode tot 2030. Daarbinnen is er behoefte aan 50 tot 90 huurwoningen. De toevoeging van zes levensloopbestendige sociale huurwoningen past hier ruimschoots binnen.

Op kortere termijn zien we dat die behoefte uitsluitend bestaat uit woningen die toegankelijk zijn voor de primaire doelgroep. Voor het merendeel zijn deze huishoudens aangewezen op een woning met een huur onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Wij verwachten dat dit ook voor de langere termijn geldt. Daarmee zijn deze woningen ook op langere termijn van waarde.

Woningtype, huurprijs en locatie bijzonder geschikt voor senioren

De huidige woningvoorraad biedt onvoldoende ruimte om in te spelen op de woonwensen van deze ouderen. Er zijn te weinig specifiek voor senioren geschikte woningen. Het beoogde woningtype en de locatie passen bij uitstek bij de vraag en woonwensen van senioren. Het gaat om gelijkvloerse grondgebonden woningen waar de meeste senioren de voorkeur aan geven. De locatie is gelegen in het centrum van Gieten nabij de voorzieningen. Met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (€692,55) kan optimaal ingespeeld worden op de inkomenssituatie van senioren die willen huren.