



Gemeente Noordenveld



Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken

definitief

16 november 2015



COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 16 november 2015

TITEL Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken

ONDERTITEL definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Noordenveld

AUTEUR(S) Bert van 't Land
Rik ten Broek
Roy Nieuwenhuis

PROJECTNUMMER 1699.100/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	1
1.1	Aanleiding en vraagstelling	1
1.2	Aanpak	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Noordenveld als onderdeel van de regio	5
2.1	Het regio-onderzoek	5
2.2	De gemeente Noordenveld	6
3	Conclusies per kern en doelgroep	7
3.1	Peize	7
3.2	Norg	8
3.3	Roden	10
3.4	Overige kernen	11
4	Uitwerking kern Peize	14
4.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	14
4.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	18
4.3	Woningvraag	19
4.4	Huidige woningvoorraad	23
4.5	Analyse corporatiebezit	25
4.6	Conclusies kern Peize	27
5	Uitwerking kern Norg	30
5.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	30
5.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	34
5.3	Woningvraag	36
5.4	Huidige woningvoorraad	39
5.5	Analyse corporatiebezit	42
5.6	Conclusies kern Norg	43
6	Uitwerking kern Roden	46
6.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	46
6.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	50
6.3	Woningvraag	52
6.4	Huidige woningvoorraad	55
6.5	Analyse corporatiebezit	58
6.6	Conclusies kern Roden	60
7	Uitwerking overige kernen	62
7.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	62
7.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	64
7.3	Woningvraag	65
7.4	Huidige woningvoorraad	67
7.5	Analyse corporatiebezit	68
7.6	Conclusies overige kernen	70
8	Quickscan beleidsruimte corporaties	72
8.1	Woonborg	72
8.2	Actium	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Noordenveld wil tijdig kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dan gaat het om trends als vergrijzing en ontgroening, mogelijk minder groei of soms ook selectieve bevolkingskrimp, veranderende woonbeleving in kernen, kwetsbaarheid van sommige woningsegmenten en de betaalbaarheid van het wonen. De regio Groningen-Assen heeft in 2015 door Companen onderzoek laten uitvoeren om een actueel beeld van de woningbehoefte te verkrijgen. Het conceptrapport, met een zeer uitgebreid tabellenrapport als bijlage, is in mei 2015 voorgelegd aan de regiogemeenten. Het rapport geeft op regionaal en gemeentelijk niveau heldere inzichten.

Het regionale onderzoek bevestigt de noodzaak om de bakens te verzetten om adequaat in te spelen op de veranderende woningbehoefte. Door de crisis en de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio zijn de woonvragen sterk veranderd. De komende jaren staan in het teken van minder groei, vergrijzing en uiteindelijk een terugloop van bevolkingsaantallen. De groei doet zich nog voor in enkele kernen, maar het landelijk gebied heeft al of krijgt te maken met krimp. Is deze krimp onvermijdelijk of kunnen we met de juiste productie bijvoorbeeld meer starters aan ons binden?

Hoe gaat dat met de kernen Peize, Roden en Norg? Zijn de bouwplannen in de verschillende kernen nog haalbaar en wenselijk? Zo ja, wat moet er dan gebouwd worden? Zijn dat de traditionele eengezinswoningen of zouden we moeten overstappen naar andere woonvormen (bijvoorbeeld klein en goedkoop)?

De focus komt in ieder geval meer te liggen bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Het merendeel van de benodigde woningen waarin we later wonen, staat er al. In welke kernen en buurten zitten de zwakke plekken in de voorraad? Waar ligt nog een restvraag die niet door transformatie kan worden opgelost en dus nieuwbouw voor bijvoorbeeld senioren vergt?

Woningwet

De Woningwet (en de AmvB / Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) regelt de taakafbakening van en toezicht op woningcorporaties. De verankering van het maatschappelijke presteren van corporaties krijgt gestalte in actueel gemeentelijk woonbeleid. Het woonbeleid moet hierin dan ook voorzien. Een goed woonbeleid biedt corporaties houvast. Tegelijkertijd geeft het ook de gemeente houvast bij het maken van de gemeentelijke prestatieafspraken, de beoordeling van de regionale prestatieafspraken (RPA) en het opstellen van zienswijzen ten aanzien van investeringen door de corporaties.

De Woningwet bevestigt in onze visie dat gezamenlijk inzicht in de volkshuisvestelijke opgave en het prestatievermogen van de corporaties essentieel is. Dat vraagt om partnership op lokaal niveau van gemeente en corporaties. In Noordenveld zijn twee corporaties lokaal aanwezig die de hele sociale huursector bedienen, Woonborg en Actium. Woonborg is in vier gemeenten actief: Haren, Tynaarlo, Noordenveld en Aa en Hunze. Actium is actief in acht gemeenten: Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld. De andere corporaties hebben of nauwelijks bezit in Noordenveld of het zijn categorale corporaties (ouderenhuisvesting).

De Woningwet schrijft voor dat een corporatie naar vermogen moet bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente(n) waarin zij actief is. Woonborg is in vier gemeenten actief, Actium in acht. Zij zullen de aandacht moeten verdelen. Maar hoe? Bepalen de corporaties per gemeente wat zij presteren? Of wordt dat in overleg tussen alle gemeenten en corporaties bepaald? Ter voorbereiding op de keuze en de afzonderlijke prestatieafspraken met de corporaties willen de gemeenten elkaar inzicht geven in de volkshuisvestelijke opgaven en waar mogelijk zelfs afstemmen.

Basis voor update woonbeleid

De gemeente Noordenveld heeft geen actuele Woonbeleid. Nu de woningwet is vastgesteld, wil de gemeente Noordenveld haar woonbeleid actualiseren. Zij vraagt Companen om een brede cijfermatige basis op kernniveau (Peize, Norg en Roden) voor de beleidsactualisatie, aangevuld met een eerste advies over strategie per kern.

1.2 Aanpak

De onderzoeksvragen zijn als volgt samen te vatten:

- *Demografische ontwikkeling voor de gehele gemeente en de drie kernen afzonderlijk.*
Prognose van de demografische ontwikkeling tot 2020 en 2025 met een doorkijk tot 2030, rekening houdend met de taakstelling voor statushouders. Daarbij aansluitend op de scenario's in het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen.
- *Huidige totale woningvoorraad in de gemeente en de drie kernen.*
 - Inventarisatie van de samenstelling van de woningvoorraad.
 - Inventarisatie van de beschikbaarheid van de woningen.
- *Huidige huurwoningvoorraad gemeente per kern.*
 - Type woning.
 - Huurprijsniveau.
 - Percentage scheefwoningers per kern.
 - De kwaliteit (onderhoud en uitrusting) van de huurwoningen.
 - Energielabel.
 - Huidige levensloopbestendigheid of de mogelijkheden daarvoor.
- *Woningbehoefte van de verschillende doelgroepen voor (sociale) huur en koopwoningen*
 - Huidige en toekomstige vraag (kwantitatief en kwalitatief) van huishoudens, uitgesplitst in doelgroepen (starters, doorstromers, senioren) en naar inkomensgroepen (tot EU-grens, secundaire doelgroep tot €43.000 en boven de €43.000).
- *Inzicht in de eventuele overschotten en/of tekorten (mismatch).*
 - Inzicht bieden in de huidige en in de toekomstige benodigde woningvoorraad voor drie kernen, rekening houdend met de demografische ontwikkeling. Daarnaast wordt er een indicatie gegeven van de woningbehoefte in de overige kernen.
- *Een eerste indruk geven van de beleidsruimte van Woonborg en Actium.*

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is een aantal verdiepende analyses uitgevoerd op het basismateriaal van het regionale onderzoek en zijn aanvullende analyses uitgevoerd op bestanden die zijn aangeleverd door Woonborg en Actium.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de positie van Noordenveld in de regio en ontwikkelingen die spelen op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste conclusies per kern beschreven. Deze zijn van belang voor de woonbeleid en de prestatieafspraken. De hoofdstukken 4 tot en met 7 zoomen vervolgens in op de verschillende kernen in Noordenveld. In een bondige presentatie worden de diverse onderdelen van het onderzoek weergegeven en toegelicht. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een quickscan van de beleidsruimte van de corporaties.

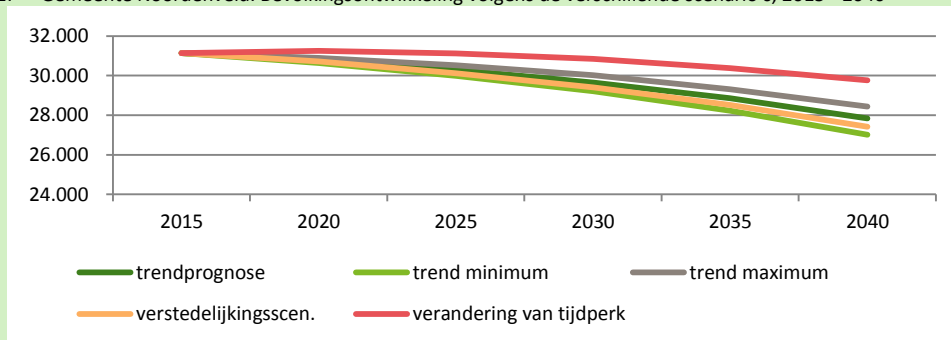
Trendscenario en scenario "verandering van tijdperk zijn doorerekend:

In het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen is een vijftal scenario's uitgewerkt: het verstedelijkingsscenario, scenario verandering van tijdperk, het trendscenario en het maximum en minimum trendscenario. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek waren er vooral aanwijzingen dat het meest waarschijnlijk is dat de ontwikkeling ligt tussen het trendscenario (met bandbreedtes maximum en minimum) en het 'verandering van tijdperk'-scenario. Dit zijn ook de scenario's die we in deze rapportage behandelen. We beschrijven de demografische ontwikkeling en de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvraag aan de hand van deze vier scenario's.

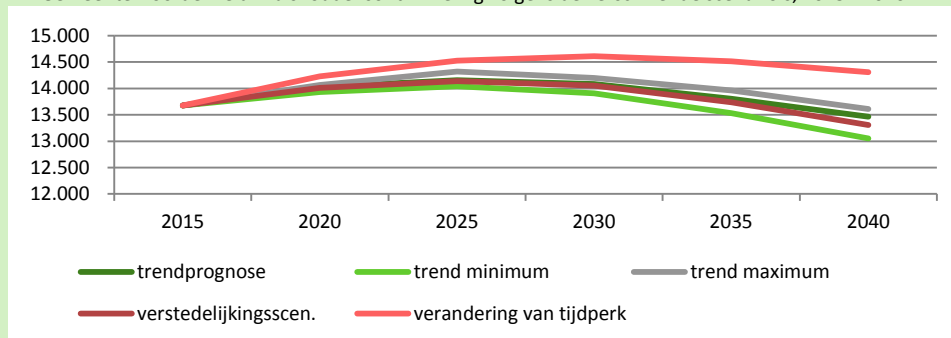
Bij het trendscenario gaat het om het doortrekken van lange termijntrends. Er is hierbij gekeken naar de woningmarktpositie en bevolkingsontwikkeling van de regiogemeenten in het verleden; gecorrigeerd voor uitschieters. Deze ontwikkelingen zijn vervolgens doorgetrokken richting de toekomst, met bandbreedtes: minimum en maximum. Het scenario 'verandering van tijdperk' trekt de ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaren door richting de toekomst. Het verstedelijkingsscenario gaat uit van een sterke trek naar de steden in de regio Groningen-Assen. Deze laatste wordt in dit rapport niet behandeld.

De onderstaande figuren geven voor de gemeente Noordenveld weer hoe de verschillende scenario's uitpakken.

Figuur 1.1: Gemeente Noordenveld. Bevolkingsontwikkeling volgens de verschillende scenario's, 2015 - 2040



Figuur 1.2: Gemeente Noordenveld. Huishoudensontwikkeling volgens de verschillende scenario's, 2015 - 2040



Bron: Provincie Drenthe 2015.

Belangrijk om te benoemen is dat een scenario vooral geen keuze is. Onderstaand citaat uit het rapport van het regionale onderzoek formuleert kernachtig het doel van het gebruik van scenario's:

"Het gaat bij scenario's niet om keuzes. De scenario's geven een beeld van de onzekere toekomst. Doel van de scenario's is niet om een bandbreedte voor beleid te ontwikkelen, maar om houvast te bieden voor als een bepaalde situatie zich in de toekomst voordoet."

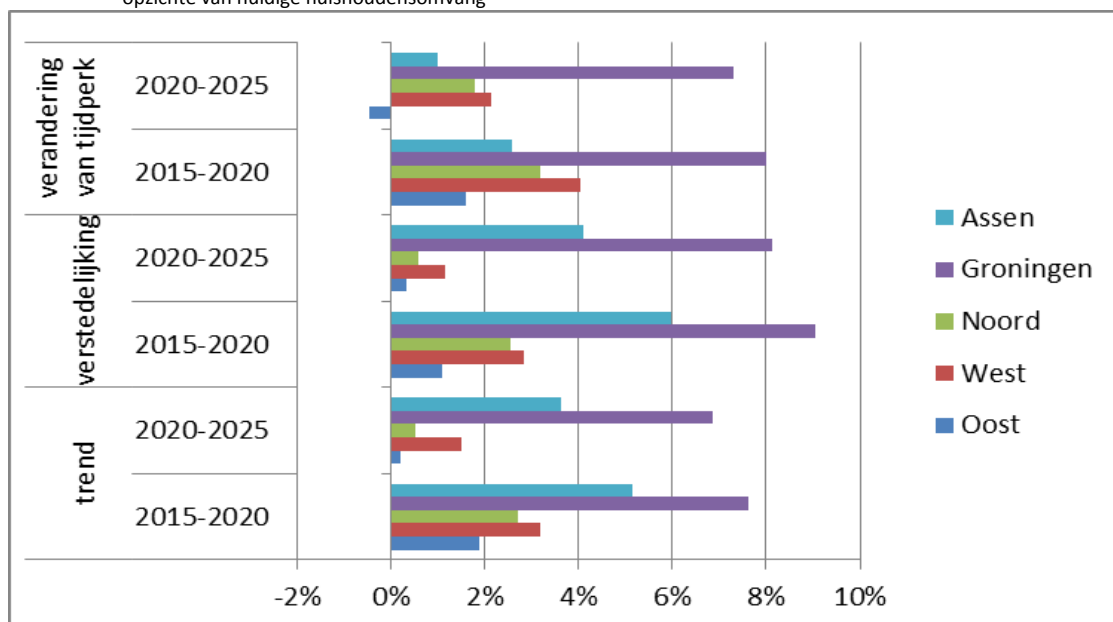
Het enkel afstemmen van beleid en meerjarenramingen op een maximumvariant uit een scenario-analyse is dan ook zeer ongewenst.

2 Noorderveld als onderdeel van de regio

2.1 Het regio-onderzoek

In het rapport van de regio Groningen-Assen wordt uitgebreid beschreven wat de rol is van de verschillende delen van de regio. De gemeente Noorderveld maakt onderdeel uit van de regio “West”, samen met de gemeenten Haren, Tynaarlo, Leek en Zuidhorn. De ontwikkeling van de huishoudens is in de verschillende scenario's doorgerekend. In het rapport staat aangegeven dat op basis van de huidige woningmarktmonitor een ontwikkeling die ligt tussen het trendscenario en het scenario “verandering van tijdperk” het meest waarschijnlijk is. Onderstaande grafiek geeft de scenario's weer.

Figuur 2.1: Prognose huishoudensontwikkeling voor drie scenario's 2015-2020 en 2020-2025, relatieve huishoudensgroei ten opzichte van huidige huishoudensomvang



Bron: IPB-prognose provincies Groningen en Drenthe, 2015.

Groningen en Assen groeien logischerwijs het sterkst bij het verstedelijkingsscenario. In Groningen is deze groei stabiel stijgend. Deze groei is wel afhankelijk van twee belangrijke voorwaarden: in de eerste plaats voldoende werkgelegenheid, in de tweede plaats voldoende fysieke ruimte om de vraag te accommoderen. Binnen het stedelijke woonmilieu is ruimte schaars, waardoor prijzen relatief sneller stijgen. Dit kan op termijn uitstroom uit de stad veroorzaken. Andere regiogemeenten kunnen hiervan profiteren (vooral dicht bij de stad), maar het kan ook betekenen dat mensen de regio verlaten.

Assen heeft bij ‘verandering van tijdperk’ een fors lagere groei. In Assen is de groei dan ook onzeker. De regio ‘West’ gemeenten (Tynaarlo, Haren, Leek, Noorderveld en Zuidhorn) hebben bij een verandering van tijdperk te maken met enige groei, maar ook daar treedt vanaf 2020 bevolkings- en vanaf 2030 huishoudensrimp op.

Voor de kernen in het noorden en oosten van de regio is de woningbehoefte op korte termijn al kritisch. Hier zal na een periode van groei geleidelijk rimp optreden. Niet alleen op basis van de historische trends, maar ook op basis van onzekerheden rond de aardbevingsproblematiek.

Deze verschillen vragen derhalve per subregio verschillende verstedelijkingsstrategieën en daarmee ook verschillende investeringsopgaven (verdienmodellen).

2.2 De gemeente Noordenveld

In het regiorapport zijn de gemeenten afzonderlijk weergegeven. De basis is gebruikt om de verdieping op kernniveau weer te geven. Hieruit blijkt dat in alle scenario's het aantal huishoudens in de gemeente Noordenveld tot 2025 stijgt. De bevolkingsontwikkeling is in alle scenario's juist negatief. Het komt door de gezinsverdunding. Onderstaande tabellen geven dat weer.

Tabel 2.1: Bevolkingsprognose gemeente Noordenveld, gemiddelde bevolkingsgroei per jaar

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-100	-130	-160	-200	-240
Trend gemiddeld	-70	-100	-130	-160	-200
Trend maximum	-50	-70	-100	-140	-180
Verstedelijking	-90	-120	-140	-180	-220
Verandering tijdperk	+20	-30	-60	-90	-120

Tabel 2.2: Huishoudensprognose gemeente Noordenveld, gemiddelde huishoudensgroei per jaar

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	+50	+20	-30	-80	-100
Trend gemiddeld	+70	+30	-10	-60	-70
Trend maximum	+80	+50	-20	-50	-70
Verstedelijking	+70	+20	-20	-60	-90
Verandering tijdperk	+110	+60	+20	-20	-40

Uitgaande van ongeveer het midden van het trendscenario en verandering tijdperk, zal het aantal huishoudens tot 2020 stijgen met 70 tot 110 per jaar. Tussen 2020 en 2025 neemt de stijging geleidelijk af naar 30 tot 60 per jaar en daarna zal ook het aantal huishoudens stagneren en op langere termijn krimpen.

In het scenario verandering tijdperk zal de groei zich waarschijnlijk concentreren in de kernen op fietsafstand (ca. 10 kilometer) van de Grote Markt in Groningen. Dit betekent voor de gemeente Noordenveld dat Peize, en in mindere mate Roden, hiervan kunnen profiteren. In onderstaande samenvatting per kern wordt hiermee rekening gehouden.

3 Conclusies per kern en doelgroep

In dit hoofdstuk zetten we per kern de belangrijkste conclusies uit de analyse op een rij, die als input kunnen fungeren voor de actualisatie van het woonbeleid en het gesprek over prestatieafspraken.

3.1 Peize

Demografisch

Het aantal inwoners zal volgens de scenario's op lange termijn (2030) licht dalen of ongeveer stabiel blijven. Het aantal huishoudens in de kern Peize stijgt in deze periode van ongeveer 1.830 naar 2.000-2.100. Ook zal de opbouw in leeftijd van de huishoudens veranderen, het aandeel huishoudens van 55 jaar en ouder zal flink toenemen. Uitbreiding van de woningvoorraad is tot 2030 noodzakelijk met 10 – 20 woningen per jaar. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose "verandering van tijdperk".

Tabel 3.1: Kern Peize. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	770	620	500	470
15-29	510	600	620	560
30-54	1.420	1.220	1.040	900
55-74	1.200	1.350	1.430	1.520
75+	380	480	640	720
Totaal	4.280	4.270	4.230	4.170

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 3.2: Kern Peize. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	70	90	90	100
Huishoudens 30-54	780	680	580	500
Huishoudens 55-74	710	820	890	950
Huishoudens 75+	270	340	440	490
Totaal	1.830	1.930	2.000	2.040

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad.

Vanuit de vraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende vijf jaar in de vrijstaande woningen en 2^{de} kapwoningen. Op de lange termijn zal mogelijk ook de vraag naar appartementen en gelijkvloerse seniorenwoningen enigszins toenemen.

Vanuit de transformatiegedachte zouden we de beperkte uitbreidingsopgave in moeten zetten om vernieuwende woonconcepten of woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, in ieder geval voor senioren!

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Peize vooral naar Groningen. Een deel van de starters zal zich direct in Peize willen vestigen. Hun vraag richt zich in Peize op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar in Peize met ongeveer 20 huishoudens.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2¹ kap en deels vrijstaand. De druk die deze groep uitoefent op 2¹-kappers, is tijdelijk. Vanaf 2025 zal de behoefte aan dit type afnemen.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Echter door de vergrijzing (van 270 huishoudens 75+ naar ca. 490 in 2030) zal deze groep toch een grote impact hebben op de woningmarkt. De behoefte aan geschikte zelfstandige woningen (gelijkvloerse woningen) uit zich onder andere in de gewenste uitbreiding van het aantal appartementen vanaf 2020 met ongeveer 20-30 appartementen (huur en koop). Deels zal deze groei worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Veruit het grootste gedeelte van de sociale woningvoorraad in Peize voldoet aan de eisen, een klein deel zal aandacht behoeven, in ieder geval qua energetische prestaties.

Omvang van de sociale voorraad

De huidige kernvoorraad in Peize lijkt tot 2020 toereikend, zeker als de scheefheid afneemt. Overigens is in de gebruikte bevolkingsprognose van de provincie geen rekening gehouden met de recente instroom van statushouders. Een kleine transformatie van de huurwoningvoorraad van de corporaties zal op termijn wenselijk zijn, meer woningen die ook geschikt zijn voor senioren en minder eengezinswoningen.

Betaalbaarheid

In Peize is de omvang van de kernvoorraad voldoende. Daarbinnen is ook voldoende aanbod in de lagere prijssegmenten. Ook in de koopsector is woningaanbod in de lagere prijssegmenten beschikbaar.

3.2 Norg

Demografisch:

Het aantal inwoners van de kern Norg zal de komende jaren dalen. Tot 2030 neemt het aantal inwoners af met ongeveer 150 tot 250 inwoners. Door huishoudensverduunning neemt het aantal huishoudens de komende 5 jaar in Norg enigszins toe. De opgave voor Norg ligt dus vooral in de transformatie. Er is echter altijd vraag te vinden voor nieuwbouw, zeker als afgelopen jaren weinig is gebouwd. Ook in Norg zal dat het geval zijn. Te veel nieuwbouwproductie heeft wel het risico van ontspanning in andere delen van de bestaande buurten in Norg, niet op korte termijn maar na ongeveer 10 jaar. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 3.3: Kern Norg. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	470	400	380	370
15-29	360	390	360	340
30-54	950	850	760	650
55-74	1.020	1.060	1.040	1.060
75+	480	510	590	650
Totaal	3.280	3.210	3.130	3.070

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 3.4: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	50	60	60	60
Huishoudens 30-54	520	470	420	360
Huishoudens 55-74	610	640	640	660
Huishoudens 75+	340	360	410	440
Totaal	1.520	1.530	1.530	1.520

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

Vanuit de kwalitatieve analyse van de woningvraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende vijf jaar in de vrijstaande woningen. Ook voor de lange termijn is in dit segment nog vraag. Richting 2030 zal vooral de vraag naar appartementen / gelijkvloerse seniorenwoningen in de huursector in stand blijven en deze zal moeten worden geacommodeerd.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Norg naar Groningen of Assen. Een deel van de starters zal zich direct in Norg willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar in Norg met ongeveer 10 huishoudens. Hun vraag richt zich in Norg op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2[^]1 kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat zij in omvang afneemt in Norg.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt "vrijwillig" een verhuisbeweging. De vergrijzing (van 340 huishoudens 75+ naar ca. 440 in 2030) is minder in omvang dan in bijvoorbeeld Peize. Toch zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Nieuwbouw of aanpassingen van de bestaande voorraad kunnen oplossing bieden.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Bijna alle woningen van Actium hebben een bovengemiddelde kwaliteit. Qua woningtype wordt ook al redelijk goed voorzien in woningen die geschikt zijn voor ouderen. Richting de toekomst is dit wel een aandachtspunt vanwege het groeiende aantal oudere huishoudens.

Omvang van de sociale voorraad

De huidige kernvoorraad in Norg lijkt toereikend en in geval van het afnemen van de scheefheid zou deze zelfs iets kleiner kunnen worden.

Betaalbaarheid

Ruim 72% van de huurwoningen in bezit van Actium in Norg heeft een huurprijs onder €576, hiermee lijkt goed voorzien in betaalbare woningen.

In de koopsector staan veel woningen te koop met een vraagprijs onder de €150.000, hiermee lijkt de betaalbaarheid in de koopsector redelijk goed te noemen. De vraag is wel wat de kwaliteit van deze woningen is.

3.3 Roden

In het onderzoek is Nieuw-Roden meegenomen als onderdeel van de kern Roden.

Demografisch

Het aantal inwoners in Roden zal de komende 5 jaar afnemen, ook op langere termijn (2030) zet dit zich verder door. Afhankelijk van het scenario zal het inwonertal tot 2030 afnemen met ongeveer 300 - 400 (ongeveer het midden tussen het trendscenario en scenario verandering van tijdperk). Het aantal huishoudens in Roden zal de komende decennia toenemen. Afhankelijk van het scenario neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met 250 tot 350. Het aandeel en aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt naar de toekomst toe flink toe (+500 tot +650). Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 3.5: Kern Roden. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.320	2.280	2.220	2.110
15-29	1.980	1.860	1.780	1.780
30-54	4.410	4.220	4.010	3.710
55-74	4.660	4.590	4.470	4.480
75+	2.110	2.470	2.850	3.060
Totaal	15.480	15.420	15.330	15.140

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 3.6: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	320	280	290
Huishoudens 30-54	2.390	2.320	2.220	2.060
Huishoudens 55-74	2.770	2.780	2.770	2.810
Huishoudens 75+	1.510	1.750	1.970	2.090
Totaal	6.980	7.170	7.240	7.250

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

Op de lange termijn stabiliseert de vraag naar appartementen / gelijkvloerse seniorenwoningen in huur- en koopsegment. De vraag naar eengezinswoningen neemt af.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Roden vooral naar Groningen. Een deel van de starters zal zich direct in Roden willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens blijft komende 5 jaar in Roden stabiel (0 tot +10

huishoudens). Hun vraag richt zich in Roden op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. Daarna neemt het aantal jonge huishoudens licht af.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deel 2¹ kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat het in omvang in Roden afneemt.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. De vergrijzing (van 1.510 75+-huishoudens in 2015 naar ca. 2.090 in 2030) is groot in omvang. Deze groep zal een zeer grote impact hebben op de woningmarkt. De (vervangende) nieuwbouw en aanpassingen van de bestaande voorraad kunnen hiervoor een oplossing bieden.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Het merendeel van de sociale voorraad heeft volgens opgave van de corporaties een kwaliteit die bovengemiddeld is. Echter er is ook een redelijk deel van de voorraad met een benedengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad

De kernvoorraad in Roden in de huidige situatie lijkt meer dan toereikend en in geval van het afnemen van de scheefheid zou deze zelfs nog kleiner kunnen worden.

Betaalbaarheid

Het grootste gedeelte van de huurwoningen heeft een huurprijs onder €576. Daarmee lijkt de betaalbaarheid van de huurvoorraad goed.

In de koopsector staan vooral woningen tussen €150.000 en €250.000 te koop, maar ook tot €150.000 is er aanbod. De vraag is wel wat de kwaliteit van die woningen is en of die aansluiten bij de vraag van de doelgroep (starters).

3.4 Overige kernen

Demografisch

Naast bovengenoemde kernen Peize, Roden en Norg zijn in de gemeente Noordenveld nog vele andere kernen. De ontwikkeling van deze kernen is samengevoegd in één tabel. De bevolkingskrimp in de overige kernen zet zich voort. Tot 2030 daalt het aantal inwoners van 8.100 tot ongeveer 7.100 - 7.600. Het aantal huishoudens fluctueert. Eerst nog een lichte stijging (50-100), daarna een daling. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 3.7: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.350	1.150	1.120	1.250
15-29	1.270	1.330	1.180	960
30-54	2.980	2.490	2.160	2.060
55-74	2.150	2.420	2.470	2.210
75+	370	540	710	790
Totaal	8.120	7.930	7.640	7.270

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 3.8: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	200	190
Huishoudens 30-54	1.640	1.380	1.200	1.140
Huishoudens 55-74	1.270	1.460	1.530	1.410
Huishoudens 75+	260	370	480	530
Totaal	3.350	3.420	3.410	3.270

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt uit de overige kernen trekken vooral naar Groningen/Assen. Een zeer klein deel van de starters zal zich direct in de overige kernen willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar licht (verspreid over alle overige kernen). Hun vraag richt zich op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. Daarna neemt het aantal jonge huishoudens licht af.

Doorstromers: De doorstromers (deels, maar beperkt, ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2^e kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat ze in omvang in de overige kernen sterk afneemt.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Toch maakt vanuit deze kernen een deel "vrijwillig" een verhuisbeweging naar de grotere kernen. De vergrijzing (van 260 75+-huishoudens in 2015 naar ca. 500-550 in 2030) is in absolute aantallen over alle overige kernen beperkt. Omdat uitbreiding de overige kernen slechts nog beperkt aan de orde is zal vervangende nieuwbouw of aanpassingen van de bestaande voorraad een oplossing kunnen bieden voor de huisvesting van senioren.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Het merendeel van de sociale voorraad heeft volgens opgave van de corporaties een kwaliteit die bovengemiddeld is. Slechts een zeer gering aantal woningen van Woonborg heeft een benedengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad

De kernvoorraad in de overige kernen komt redelijk overeen met de behoefte tot 2020. Er is hierbij echter geen uitsplitsing gemaakt naar de specifieke kernen.

Betaalbaarheid

Het grootste gedeelte van het corporatiebezit heeft een huurprijs onder €576. Daarmee lijkt de betaalbaarheid van de huurvoorraad goed.

Over de voorraad koopwoningen kan op basis van deze analyses geen uitspraak worden gedaan.

Starters behouden in de kern?

Vanuit landelijk onderzoek wordt aangegeven dat de meeste starters vooral vertrekken om persoonlijke redenen, zoals studie, werk, behoefte aan levendigheid en samenwonen. Ook het regio-onderzoek Assen-Groningen geeft dat aan. Een beperkt aandeel starters wil wel in een kern/dorp blijven wonen. Maar zij doen dat dan vanwege de dorpse woonkwaliteit en cultuur. Stedelijke woonvormen als koopstudio's en kleine koopappartementen zijn voor deze groep zeker geen aantrekkelijke woonvorm. De aanstaande krimp en daarmee de beperkte waardeontwikkeling of zelfs waardedaling in dit kleine type woning zal deze groep afschrikken. Huurvormen en startersleningen (voor een redelijke eengezinswoning) kunnen deze starters wel tijdelijk helpen.

Wonen met zorg (zelfstandig of intramuraal) in de kern

De toekomstige vraag naar woonvormen voor doelgroepen die een vorm van zorg en of begeleiding nodig hebben is alleen op gemeentelijk niveau te berekenen. De resultaten van deze berekeningen staan in de bijlage van het onderzoeksrapport Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen 2015 (Hoofdstuk 2.7).

De reden hiervan is dat de intramurale voorzieningen veelal op gemeentelijk of zelfs regionaal niveau zijn georganiseerd.

4 Uitwerking kern Peize

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de demografische ontwikkeling, zowel terugblik als prognose, de woningvoorraad in Peize en de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Er wordt afgesloten met een overzicht van de aandachtspunten in de bestaande voorraad en de woningbehoefte.

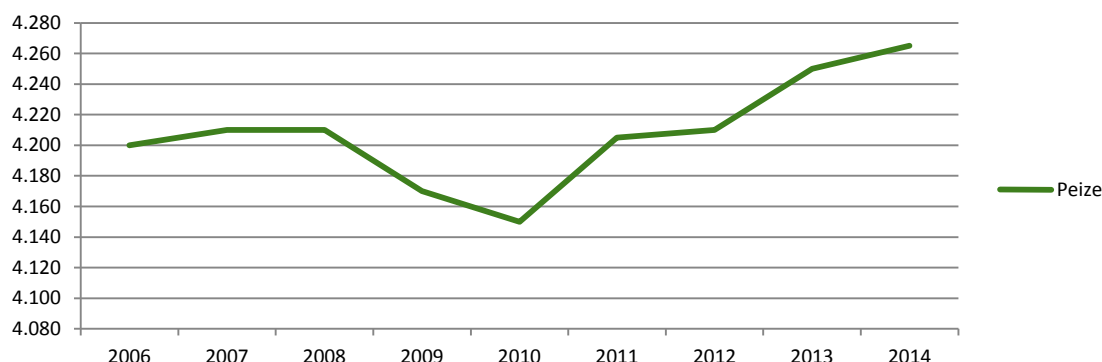
4.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling en samenstelling van bevolking en huishoudens in de periode 2006-2014 voor de kern Peize weer.

Ontwikkeling bevolking 2006 – 2014

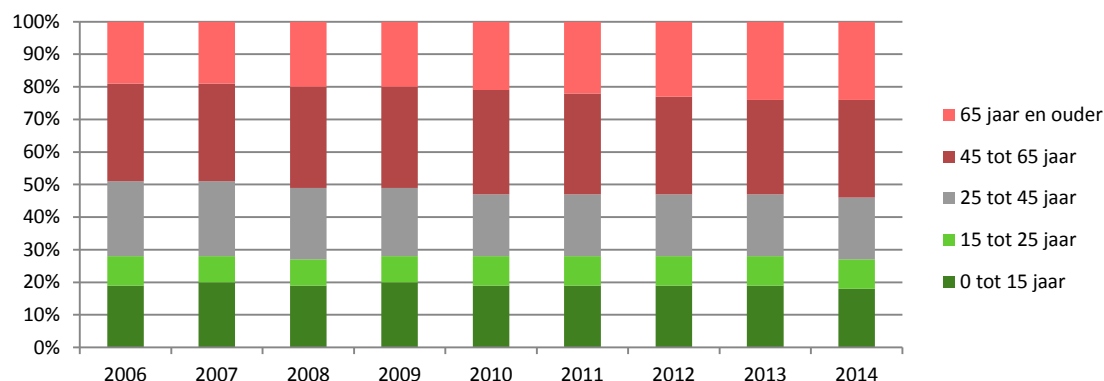
In de periode 2008-2010 is de bevolking van de kern Peize afgenomen met 60 personen. Vanaf 2010 is de bevolking gegroeid met ruim 100 personen tot 4.265 inwoners in 2014. De vergrijzing is zichtbaar, het aandeel inwoners van 65 jaar en ouder is de afgelopen jaren toegenomen. Het aandeel jongeren is daarentegen afgenomen.

Figuur 4.1: Bevolkingsontwikkeling 2006-2014 Kern Peize



Bron: CBS (2015).

Figuur 4.2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2014 Kern Peize

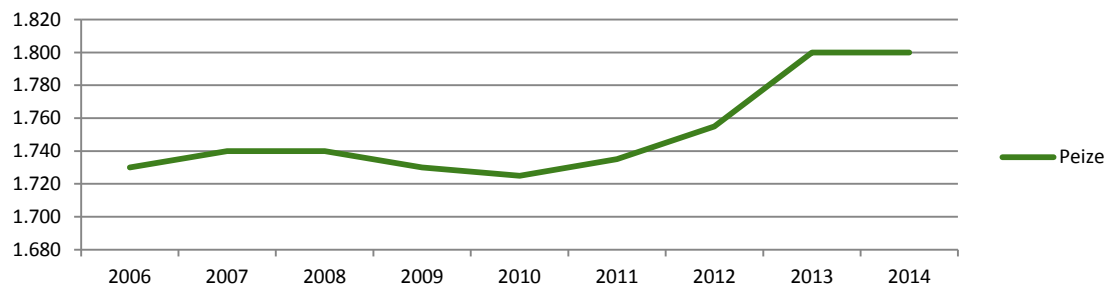


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling huishoudens 2006-2014

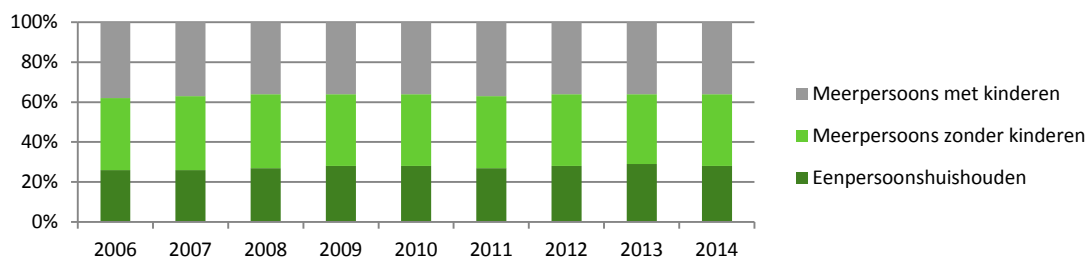
Vanaf 2010 is het aantal huishoudens in Peize toegenomen met ongeveer 75 en is het laatste jaar stabiel. De opbouw van de huishoudens naar type is vrij stabiel en laat slechts zeer kleine verschuivingen zien. In 2014 was bijna 30% een éénpersoonshuishouden. Het aandeel meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen bedroeg in beide gevallen circa 35%.

Figuur 4.3: Huishoudensontwikkeling 2006-2014 Kern Peize



Bron: CBS (2015).

Figuur 4.4: Huishoudensontwikkeling naar type huishouden 2006-2014 Kern Peize



Bron: CBS (2015).

Naast de autonome groei is de bevolkings- en huishoudensontwikkeling ook afhankelijk van migratie. Op basis van CBS-Microdata (2006-2013, in huishoudens) is geanalyseerd welke verhuisbewegingen er binnen de kern en tussen de verschillende kernen hebben plaatsgevonden, welke huishoudens zijn vertrokken en welke huishoudens zich in de kern hebben gevestigd.

Binnen de kern en tussen kernen

In de periode 2006-2013 zijn er 304 huishoudens binnen de kern Peize verhuisd. Peize heeft een positief migratiesaldo. Vanuit Peize zijn er 84 huishoudens vertrokken naar Roden, vanuit Roden zijn er 96 huishoudens naar Peize gegaan. De migratierelatie tussen de kern Peize en Norg is beperkt, namelijk minder dan 10 huishoudens in dezelfde periode.

Tabel 4.1: Migratie binnen de kern en tussen de kernen in de periode 2006-2013, in huishoudens

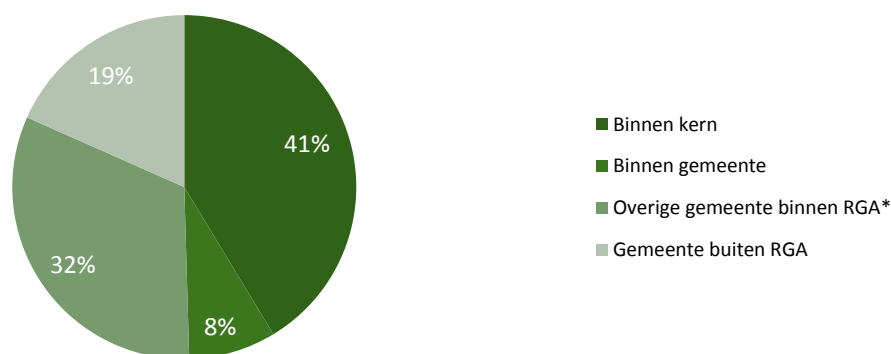
	Van	Naar	Verhuisde huishoudens
Binnen de eigen kern	Roden	Roden	1.760
	Norg	Norg	333
	Peize	Peize	304
Tussen de kernen	Roden	Norg	29
	Roden	Peize	96
	Norg	Roden	29
	Norg	Peize	Minder dan 10*
	Peize	Roden	84
	Peize	Norg	Minder dan 10

Bron: CBS Microdata, 2015. *In de CBS-Microdata worden verhuisbewegingen kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Vestiging en vertrek – naar gemeente van vestiging en gemeente van herkomst

De onderstaande figuur laat de bestemming zien van huishoudens die een woning verlaten (inclusief de starters die hun ouderlijk huis verlaten) in de kern Peize in de periode 2006-2013. Een belangrijk deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen kern, 41% van de vertrekkers blijft dan ook in Peize. Slechts 8% van de huishoudens die een woning achterlaten kiest voor een andere kern in de gemeente Noordenveld. Van de vertrekkers vestigt een derde zich buiten Noordenveld maar binnen de regio Groningen-Assen, 19% vestigt zich buiten de regio. Bijna driekwart van de vertrekkers die in de regio blijven vestigen zich in Groningen. Nog geen 10% vestigt zich in Assen of Tynaarlo.

Figuur 4.5: Vertrek huishoudens vanuit de kern Peize naar gemeente van vestiging in de periode 2006-2013, in procenten

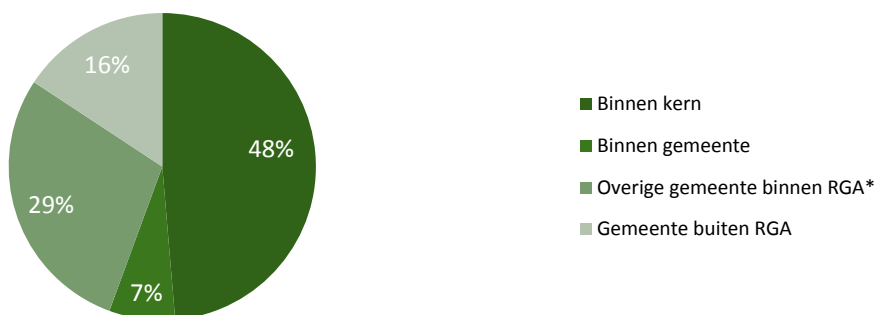


Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

Waar komen de huishoudens die een woning betrekken in de kern Peize vandaan? Ook hier is de groep die binnen de kern is verhuisd goed te zien. Slechts een klein deel komt uit andere kernen binnen de gemeente. Naast de binnenverhuizers is de groep vestigers uit de regio Groningen-Assen het grootst, 16% komt van buiten de regio. De vestigers uit de regio komen voornamelijk uit de stad Groningen.

Figuur 4.6: Vestiging huishoudens in de kern Peize naar gemeente van herkomst in de periode 2006-2013, in procenten.



Bron: CBS Microdata, 2015.

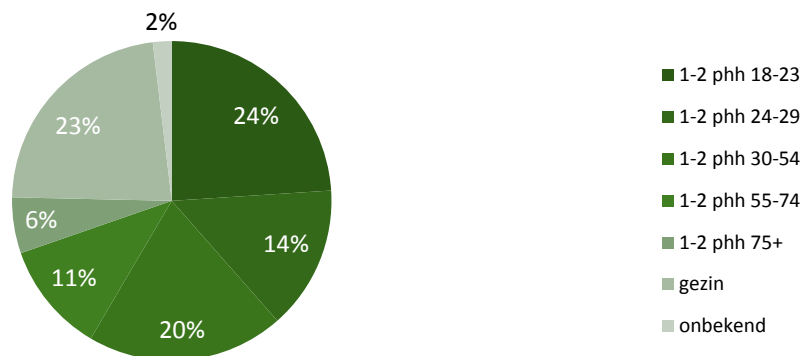
*Regio Groningen-Assen

Vestiging en vertrek – naar huishoudenstype en leeftijd

De volgende figuren geven een beeld van het type huishouden dat een woning heeft verlaten in de periode 2006-2013, en welke juist een woning in de kern Peize hebben betrokken. De grootste groepen

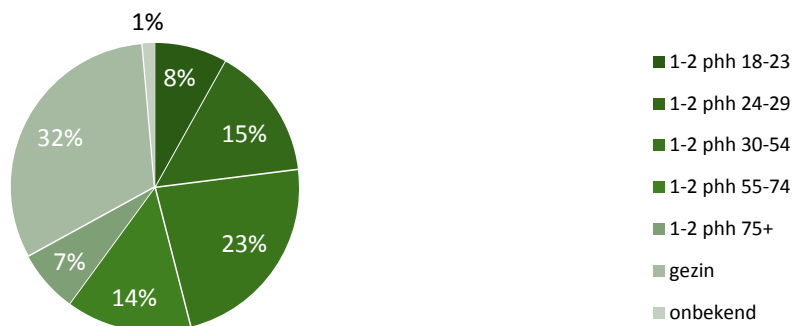
die in Peize een woning hebben verlaten zijn de gezinnen en de huishoudens tot 54 jaar. Daarentegen hebben verhoudingsgewijs ook veel gezinnen een woning in de kern betrokken.

Figuur 4.7: Vertrek vanuit de kern naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur 4.8: Vestiging in de kern naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten.

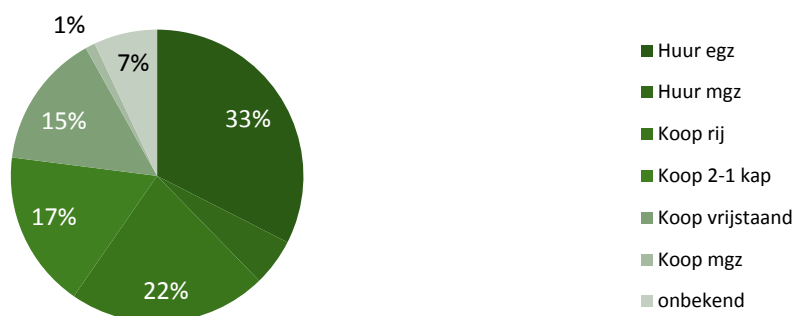


Bron: CBS Microdata, 2015.

Vestiging en vertrek – naar betrokken woningtype en achtergelaten woningtype

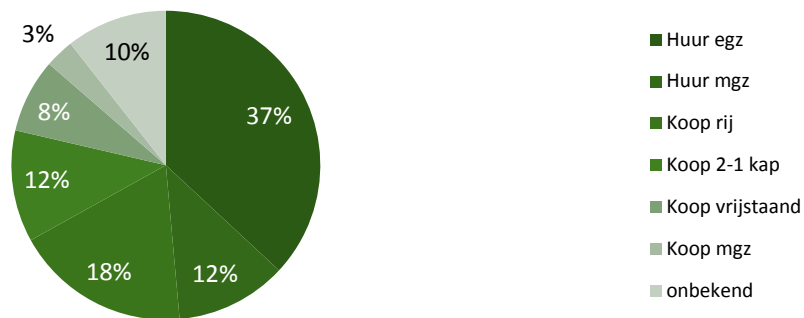
Huishoudens die een woning verlaten, laten vooral eengezinswoningen achter. Meer dan de helft van deze groep verlaat een 2-1 kap of vrijstaande koopwoning. Bij de huishoudens die een woning betrekken zijn dit de meest betrokken woningen.

Figuur 4.9: Vertrek vanuit de kern naar achtergelaten woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015. *In de CBS-Microdata worden verhuisbeweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Figuur 4.10: Vestiging in de kern naar betrokken woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuisc beweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

4.2 Demografische ontwikkeling: Prognose

Op basis van een aantal indicatoren, waaronder de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen acht jaar en de huidige bevolkingssamenstelling, is de demografische ontwikkeling van de gemeente, zoals die ook in het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen is opgenomen, vertaald naar de drie kernen.

Prognose: bevolkings- en huishoudensprognose

In het Woningbehoefteonderzoek voor de Regio Groningen-Assen is gewerkt met een aantal scenario's. In de inleiding zijn deze scenario's toegelicht. De prognoses uit dit regionale onderzoek zijn uitgesplitst naar de kernen in de gemeente Noordenveld. Voor Peize geeft dit het onderstaande beeld, afgerond op tientallen. Achtereenvolgens worden de trendprognose, met bandbreedtes minimum en maximum, en het scenario verandering van tijdperk weergegeven.

Tabel 4.2: Kern Peize. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	770	620 tot 630	490 tot 500	460 tot 480
15-29	510	590 tot 600	610 tot 620	550 tot 610
30-54	1.420	1.220 tot 1.230	1.020 tot 1.040	890 tot 990
55-74	1.200	1.340 tot 1.360	1.430 tot 1.450	1.510 tot 1.560
75+	380	480 tot 490	630 tot 640	670 tot 710
Totaal	4.280	4.270 tot 4.310	4.180 tot 4.250	4.120 tot 4.310

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 4.3: Kern Peize. Bevolkingsontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	770	630	520	500
15-29	510	620	640	570
30-54	1.420	1.240	1.070	960
55-74	1.200	1.360	1.450	1.580
75+	380	480	650	730
Totaal	4.280	4.330	4.330	4.340

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal inwoners in Peize zal volgens het trendscenario de komende 5 jaar ongeveer stabiel blijven. Op de langere termijn (tot 2030) kan zich volgens de trendprognose een lichte afname voordoen. Volgens het scenario verandering van tijdperk neemt de bevolking toe tot 2030. Dit is een gevolg van de trek van de kleinere naar de grotere kernen door ouderen. Dit is terug te zien in het groeiende aantal ouderen in Peize. Zoals beschreven in de inleiding is de verwachting dat de daadwerkelijke ontwikkeling ligt tussen het trendscenario en verandering van tijdperk. Voor Peize betekent dit een stabilisatie tot lichte afname van het aantal inwoners tot 2030.

Ook de huishoudensprognose is op deze wijze uitgesplitst. Voor Peize levert dat het volgende beeld, afgerond op tientallen.

Tabel 4.4: Kern Peize. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	70	80 tot 90	90 tot 100	100 tot 110
Huishoudens 30-54	780	670 tot 680	570 tot 580	490 tot 500
Huishoudens 55-74	710	810 tot 820	880 tot 890	940 tot 960
Huishoudens 75+	270	330 tot 340	440 tot 450	490 tot 500
Totaal	1.830	1.890 tot 1.930	1.980 tot 2.010	2.020 tot 2.070

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 4.5: Kern Peize. Huishoudensontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	70	90	100	100
Huishoudens 30-54	780	690	600	530
Huishoudens 55-74	710	820	900	980
Huishoudens 75+	270	340	450	500
Totaal	1.830	1.940	2.050	2.110

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal huishoudens in Peize blijft komende jaren toenemen, ongeacht het scenario. De eerste vijf jaren neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe met 60 tot ruim 100 huishoudens. Net als bij de bevolking valt groei te voorzien in het aantal oudere huishoudens. Ook huishoudensverdunding leidt tot een toename van het aantal huishoudens. De huishoudensprognose is doorgaans een goede voorspeller van de woningvraag, waarbij de meest realistische verwachting is dat de ontwikkeling ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk.

4.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

Uit het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen is de prognose van de kwalitatieve woningvraag bekend voor de gemeente Noordenveld als geheel. Voor dit onderzoek is deze verder uitgewerkt naar de kernen.

Door de gedetailleerde verhuisanalyse uit paragraaf 4.1 en de huishoudensprognose op kernniveau met elkaar te combineren, komen we tot een indicatie met welke aanvullende woningtypen we de huishoudensgroei zouden kunnen faciliteren. De indicatie is gebaseerd op de scenario's (trend, trend minimum, trend maximum en verandering van tijdperk) uit het Woningbehoefteonderzoek Regio

Groningen-Assen. Let wel, de verre toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie.

De verschuiving in de vraag de komende vijf jaar ten opzichte van 2015 zit vooral in de hogere segmenten van de koopsector. Kijken we verder door naar 2030 dan zien wij ook een lichte toename in de vraag naar appartementen en gelijkvloerse seniorenwoningen, zowel huur als koop. De vraag ontstaat door verhuisbewegingen van starters (vooral huur) en ouderen (huur en koop).

Tabel 4.6: Kern Peize. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose (min-max)**, 2015 – 2030*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	0 tot +10	+10	+20
Huur appartement	0 tot +10	0 tot +10	+20
Koop rij	0 tot +10	+10	+20
Koop 2-1 kap	+10 tot +20	+10 tot +20	+30 tot +40
Koop vrijstaand	+30 tot +40	+40	+90 tot +110
Koop appartement	0	+10	+10
Totaal	+40 tot +80	+90 tot +100	+160 tot +220

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 4.4.

Tabel 4.7: Kern Peize. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens **scenario verandering van tijdperk**, 2015 – 2030

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+10	+20	+30
Huur appartement	+10	+10	+20
Koop rij	+10	+10	+30
Koop 2-1 kap	+20	+20	+50
Koop vrijstaand	+50	+50	+130
Koop appartement	0	+10	+10
Totaal	+100	+120	+270

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 4.5.

Naar verwachting ligt de daadwerkelijke ontwikkeling tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent een toename in de woningbehoefte tot 2030. Enkel koersen op maximale aantallen (in dit geval verandering van tijdperk) is niet realistisch.

Prognose: ontwikkeling inkomensgroepen en woningvraag

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (de komende jaren vindt geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%.

Tabel 4.8: Kern Peize. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2020, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2020		Ontwikkeling 2015 – 2020	
	Abs.	%	Nul-scenario	Groei-scenario	Nul-scenario	Groei-scenario
Primaire doelgroep < € 34.911	770	42%	800	760	+30	-10
Waarvan in huur (corporatie)	220	29%	230	220	+10	0
Waarvan in part. (overig)	70	9%	70	70	0	0
Waarvan in koop	480	62%	500	470	+20	-10
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	210	11%	220	230	+10	+20
Waarvan in huur (corporatie)	30	14%	30	30	0	0
Waarvan in part. (overig)	20	10%	20	20	0	0
Waarvan in koop	160	76%	170	180	+10	+20
Huishoudens > € 43.786	850	46%	900	940	+50	+90
Waarvan in huur (corporatie)	40	5%	50	50	+10	+10
Waarvan in part. (overig)	60	7%	60	60	0	0
Waarvan in koop	750	88%	790	830	+40	+80
Totaal	1.830	100%	1.920	1.930	+90	+100
Waarvan in huur (corporatie)	290	16%	310	300	+20	+10
Waarvan in part. (overig)	150	8%	150	150	0	0
Waarvan in koop	1.390	76%	1.460	1.480	+70	+90

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de kern Peize uit ongeveer 770 huishoudens. Als de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie), dan zal deze groep toenemen met 30 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep juist afnemen met ongeveer 10 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 210 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar licht groeien.
- De hogere inkomens (>€43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 50 tot 90 huishoudens.

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Peize

Wat is op grond van de ontwikkeling van de doelgroepen de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad op termijn? De gekozen benadering gaat uit van geprognosticeerde inkomensontwikkelingen. Door scheefheid en huishoudens uit de doelgroep die in een koopwoning wonen, is deze ontwikkeling niet 1-op-1 door te vertalen naar de streefvoorraad sociale huur.

Inzetten op het terugdringen van de goedkope scheefheid kan ertoe leiden dat minder sociale huurwoningen benodigd zijn om de primaire doelgroep te huisvesten. In de tabel is uitgewerkt welk effect het terugdringen van de goedkope scheefheid heeft op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020.

Tabel 4.9: Kern Peize. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij het terugdringen van de goedkope scheefheid, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling), 2015 – 2020*

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	% Goedkope scheefheid	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% goedkope scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens 2015 - 2020	Gewenste omvang sociale voorraad 2020
290	21%	220	(Huidig) 70 (21%)	0 tot +10	290 tot 300
	15%	220	50 (15%)	0 tot +10	270 tot 280
	10%	220	30 (10%)	0 tot +10	250 tot 260
	5%	220	20 (5%)	0 tot +10	230 tot 240
	0%	220	0 (0%)	0 tot +10	220 tot 230

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

*Let op: afgeronde aantallen, waarbij het gaat om het totale corporatiebezit in de kern

Bij een goedkoop scheefheidspercentage van 21%, zijn in 2020 in de kern Peize 290 tot 300 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de welvaartsontwikkeling. De analyse in de bovenstaande tabel is gebaseerd op oudere data, maar geeft wel een goed beeld van de gewenste omvang bij verschillende economische scenario's. Volgens opgave van Actium en Woonborg bedraagt het meest actuele scheefheidspercentage in Peize ongeveer 15%. Bij deze mate van goedkope scheefheid bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2020 nog 270 tot 280 woningen.

De huidige kernvoorraad in Peize lijkt toereikend en in geval van het afnemen van de scheefheid zou deze zelfs iets kleiner kunnen worden. Hierbij is geen rekening gehouden met de taakstellingen rond statushouders.

Instroom statushouders

Na het opstellen van de prognoses en het bepalen van de gewenste omvang van de sociale voorraad heeft de gemeente Noordenveld te maken gekregen met de recente sterke instroom van het aantal statushouders. Een ontwikkeling die zich landelijk voordoet. Het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest in de sociale voorraad. Dit betekent dat de gewenste omvang van de sociale voorraad in de toekomst hoger kan zijn dan bovenstaand is beschreven. In samenspraak met de corporaties en andere maatschappelijke partners dient hierover afstemming te worden gezocht. Hiervoor kan de taakstelling worden vertaald naar woningen. Dit aantal kan worden opgeteld bij de gewenste omvang van de sociale voorraad. Het is nog onduidelijk wat dit betekent op het niveau van de kernen.

Betaalbaarheid

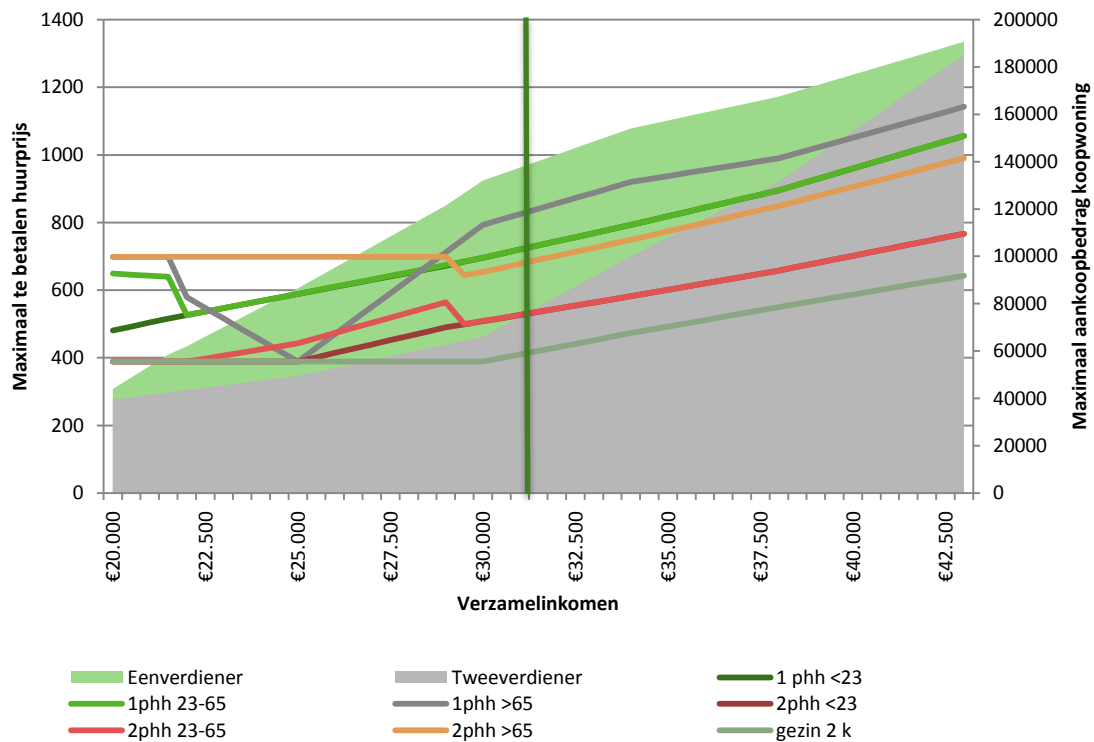
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

De linkeras laat per doelgroep de maximaal te betalen huurprijs zien. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van het NIBUD, waarbij rekening is gehouden met huurtoeslag. Wat opvalt is dat bij een gelijk verzamelinkomen, 65-plussers meer ruimte hebben voor huurbetaling. Dat komt vooral doordat zij te maken hebben met een lager belastingtarief en bestedingsnorm (NIBUD) waardoor zij netto meer te besteden hebben. Voor gezinnen met kinderen is er minder ruimte voor huur, dat komt omdat zij te maken hebben met hogere noodzakelijk uitgaven dan bijvoorbeeld alleenstaanden.

De rechteras geeft het maximale aankoopbedrag van een woning weer voor een- en tweeverdieners. Bij de tweeverdieners is er vanuit gegaan dat beide partners evenveel verdienen. De figuur laat zien dat tweeverdieners door de strenge hypotheekregels minder hypotheek kunnen krijgen dan een eenverdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van €31.000 dan zien we dat een eenverdiener een woning zou kunnen kopen van €140.000, en tweeverdieners van €80.000. Hiermee is de koop dus geen alternatief voor deze laatste groep. Zij kunnen volgens de NIBUD normen een maximale huurprijs van rond de €500 betalen, voor gezinnen met kinderen ligt dat rond €400.

Figuur 4.11: Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep*



Bron: Nibud, Hypotheker.nl (geraadpleegd: oktober 2015).

* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudenstypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudenstypen.

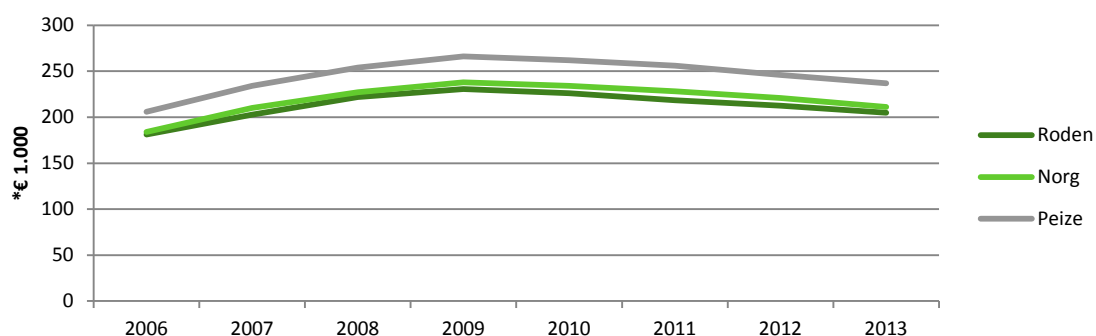
4.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. De woningvoorraad in Peize is afgelopen jaren met 50-60 woningen toegenomen tot het huidige aantal van ca. 1.850.

Woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde in Peize is met €237.000 in 2013 het hoogst van de drie kernen. In de periode 2006 tot 2009 nam de woningwaarde nog toe tot €266.000. Met de crisis zette een licht dalende trend in tot 2013.

Figuur 4.12: Gemiddeld woningwaarde 2006-2013 kern Peize

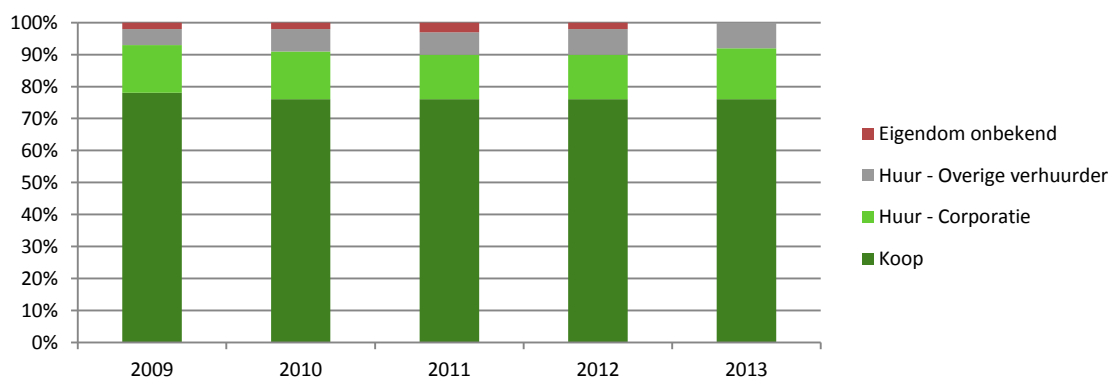


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom

Ongeveer 75% van de woningvoorraad in de kern Peize bestaat uit koopwoningen. Van de huurwoningen is twee derde in bezit van corporaties, de rest van overige verhuurders (bijvoorbeeld particuliere die één of enkele woningen verhuren).

Figuur 4.13: Woningvoorraad naar eigendom 2006-2013 kern Peize

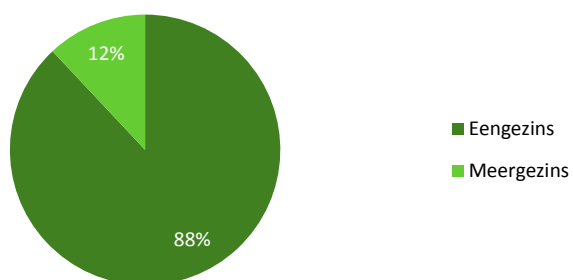


Bron: CBS (2015).

Woningvoorraad naar type (2013)

De woningvoorraad in de kern Peize bestaat voor 88% uit eengezinswoningen, slechts 12% van de voorraad bestaat uit appartementen.

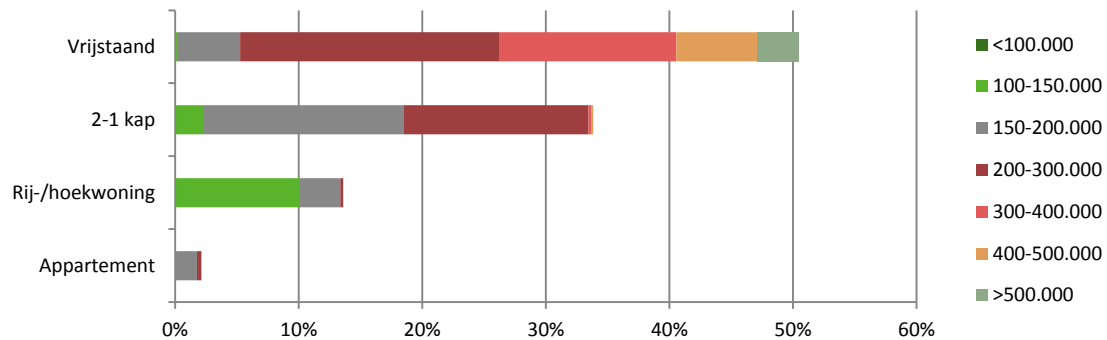
Figuur 4.14: Voorraad naar woningtype (2013) Kern Peize



Bron: CBS (2015).

In de onderstaande figuur wordt op basis van de WOZ registratie een verdere specificatie van de koopsector gegeven. De helft van de koopwoningen in de kern Peize bestaat uit vrijstaande woningen. Deze vallen hoofdzakelijk in de prijs categorie €200.000 tot €400.000. Twee-onder-een kap woningen hebben bijna allemaal een waarde tussen €150.000 en €300.000. De rijwoningen zitten vooral in de categorie €100.000-€150.000. Het aandeel appartementen in de koopsector is gering.

Figuur 4.15: Kern Peize. Koopvoorraad naar type en WOZ waarde



Bron: WOZ bestand gemeente Noordenveld.

Beschikbaarheid: te koop staande woningen per kern

In totaal staan er (september 2015) in de kern Peize 31 woningen te koop, dit is ongeveer 2% van de koopvoorraad. Dit zijn allemaal grondgebonden woningen, waarvan bijna driekwart in de prijsklasse tussen €150.000 en €350.000 valt.

Tabel 4.10: Kern Peize. Te koop staande woningen naar verkoopprijs en woningtype*.

	tot €150.000	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	> €450.000
Grondgebonden woning	5	9	9	4	4
Appartement	0	0	0	0	0
Totaal	5	9	9	4	4

Bron: Jaap.nl, peildatum 21 september 2015

* Let op: de woningen in het buitengebied (CBS-Buurt Verspreide huizen Peize) zijn buiten beschouwing gelaten, omdat overal in het onderzoek de CBS-buurt Peize wordt gezien als de kern Peize. Inclusief het buitengebied bedraagt het aantal te koop staande woningen 42.

Beschikbaarheid: huurwoningen

Uit aangeleverde cijfers van Actium blijkt dat voor de kern Peize de mutatiegraad in 2013 en 2014 rond de 5% ligt. Dit betekent dat er jaarlijks hooguit enkele woningen beschikbaar komen. De mutatiegraad voor woningen van Woonborg in 2013 en 2014 ligt op respectievelijk 8% en 5% voor de woningen in Peize. Dit betekent dat er jaarlijks rond de 15 tot 20 woningen beschikbaar komen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het bezit van beide corporaties.

4.5 Analyse corporatiebezit

In de kern Peize zijn twee corporaties actief, Woonborg en Actium. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoning en kwaliteiten.

Naar woningtype en huurprijs

Bijna alle huurwoningen in bezit (93%) van Woonborg in Peize hebben een huurprijs onder €576. Van de totale woningvoorraad is de helft grondgebonden en de helft gestapeld. Actium heeft beperkt bezit in Peize, de 20 grondgebonden woningen vallen allemaal in de prijsklasse €618-€710.

Tabel 4.11: Kern Peize. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar woningtype en huurprijsklasse

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
gestapeld, begane grond	7	37	2	0	0	46
gestapeld, met lift	0	59	10	1	0	70
gestapeld, zonder lift	9	9	0	0	0	18
grondgebonden, gelijkvloers	0	28	0	2	0	30
grondgebonden, niet gelijkvloers	32	72	4	1	0	109
Totaal	48	205	16	4	0	273

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Tabel 4.12: Kern Peize. Woningbezit Actium naar woningtype en huurprijsklasse

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
grondgebonden, niet gelijkvloers	0	0	0	20	0	20
Totaal	0	0	0	20	0	20

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Naar doelgroep en huurprijs

Slechts een klein deel van de corporatievoorraad in Peize is volgens opgave van de corporaties primair geschikt voor starters. Dat betekent niet dat hiermee een tekort aan woningen voor starters is, want de starters die in Peize willen blijven wonen kunnen zich ook vestigen in betaalbare eengezinswoningen. De helft van de voorraad is primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens, de andere helft voor senioren.

Tabel 4.13: Kern Peize. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar doelgroep* en huurprijsklasse

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	32	72	4	1	0	109
Geschikt voor senioren	7	124	12	3	0	146
Geschikt voor starters	9	9	0	0	0	18
Totaal	48	205	16	4	0	273

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*Primair geschikt voor senioren: gestapeld met lift, gestapeld begane grond en grondgebonden gelijkvloers; primair geschikt voor starters: gestapeld zonder lift; primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens: grondgebonden niet gelijkvloers.

Tabel 4.14: Kern Peize. Woningbezit Actium naar doelgroep* en huurprijsklasse

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	0	0	0	20	0	20
Totaal	0	0	0	20	0	20

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van zowel Woonborg als Actium ligt de goedkope scheefheid in Peize momenteel rond de 15%. Dit houdt in dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg en Actium wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€34.911, prijspeil 2015).

Naar kwaliteit

Om inzicht te geven in de kwaliteit van de woningvoorraad gebruiken wij de kwalificaties van Woonborg en Actium. Woonborg koppelt de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Hiermee heeft 13% van de voorraad een basiskwaliteit, 18% heeft een kwaliteit die benedengemiddeld is. Het merendeel (69%) heeft een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is. Actium koppelt de kwaliteit van de voorraad aan een cijfer voor de bouwtechnische staat. Hieruit blijkt dat al hun bezit in Peize (20 woningen) een bovengemiddelde kwaliteit heeft.

Tabel 4.15: Kern Peize. Woningbezit Corporaties naar kwaliteit

	Woonborg Energielabel	Woonborg	Actium cijfer	Actium
Zeer benedengemiddeld	G	0%	n.v.t	0%
Benedengemiddeld	F,E	13%	4	0%
Basiskwaliteit	D	12%	6	0%
Bovengemiddeld	C,B	49%	8	100%
Zeer bovengemiddeld	A	26%	9	0%
Totaal		100%		100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Van het bezit van Woonborg in Peize heeft 13% van de woningen een energielabel E of lager. Driekwart heeft een energielabel C of hoger. De woningen van Actium in Peize hebben allemaal energielabel A.

Tabel 4.16: Kern Peize. Woningbezit Corporaties naar energielabel

Energielabel	Woonborg	Actium
A	26%	100%
B	34%	0%
C	15%	0%
D	12%	0%
E	10%	0%
F	3%	0%
G	0%	0%
Onbekend	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg en Actium beschikken niet over een eenduidig systeem voor het bepalen van de levensloopbestendigheid van woningen. Het in kaart brengen van de levensloopbestendigheid is daarom niet mogelijk voor de kernen in Noordenveld.

4.6 Conclusies kern Peize

Demografisch

Het aantal inwoners zal volgens de scenario's op lange termijn (2030) licht dalen of ongeveer stabiel blijven. Het aantal huishoudens in de kern Peize stijgt in deze periode van ongeveer 1.830 naar 2.000-2.100. Ook zal de opbouw in leeftijd van de huishoudens veranderen, het aandeel huishoudens van 55 jaar en ouder zal flink toenemen. Uitbreiding van de woningvoorraad is tot 2030 noodzakelijk met 10 – 20 woningen per jaar. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De

hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 4.17: Kern Peize. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	770	620	500	470
15-29	510	600	620	560
30-54	1.420	1.220	1.040	900
55-74	1.200	1.350	1.430	1.520
75+	380	480	640	720
Totaal	4.280	4.270	4.230	4.170

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 4.18: Kern Peize. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	70	90	90	100
Huishoudens 30-54	780	680	580	500
Huishoudens 55-74	710	820	890	950
Huishoudens 75+	270	340	440	490
Totaal	1.830	1.930	2.000	2.040

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad.

Vanuit de vraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende vijf jaar in de vrijstaande woningen en 2[^]1 kapwoningen. Op de lange termijn zal mogelijk ook de vraag naar appartementen en gelijkvloerse woningen enigszins toenemen.

Vanuit de transformatiegedachte zouden we de beperkte uitbreidingsopgave in moeten zetten om vernieuwende woonconcepten of woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, in ieder geval voor senioren!

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Peize vooral naar Groningen. Een deel van de starters zal zich direct in Peize willen vestigen. Hun vraag richt zich in Peize op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar in Peize met ongeveer 20 huishoudens.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2[^]1 kap en deels vrijstaand. De druk die deze groep uitoefent op 2[^]1-kappers, is tijdelijk. Vanaf 2025 zal de behoefte aan dit type afnemen.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Echter door de vergrijzing (van 270 huishoudens 75+ naar ca. 490 in 2030) zal deze groep toch een grote impact hebben op de woningmarkt. De behoefte aan geschikte zelfstandige woningen (gelijkvloerse woningen) uit zich onder andere in de gewenste uitbreiding van het aantal appartementen vanaf 2020 met ongeveer 20-30 appartementen (huur en koop). Deels zal deze groei worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Veruit het grootste gedeelte van de sociale woningvoorraad in Peize voldoet aan de eisen, een klein deel zal aandacht behoeven, in ieder geval qua energetische prestaties.

Omvang van de sociale voorraad

De huidige kernvoorraad in Peize lijkt tot 2020 toereikend, zeker als de scheefheid afneemt. Overigens is in de gebruikte bevolkingsprognose van de provincie geen rekening gehouden met de recente instroom van statushouders. Een kleine transformatie van de huurwoningvoorraad van de corporaties zal op termijn wenselijk zijn, meer woningen die ook geschikt zijn voor senioren en minder eengezinswoningen.

Betaalbaarheid

In Peize is de omvang van de kernvoorraad voldoende. Daarbinnen is ook voldoende aanbod in de lagere prijssegmenten. Ook in de koopsector is woningaanbod in de lagere prijssegmenten beschikbaar.

5 Uitwerking kern Norg

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de demografische ontwikkeling, zowel terugblik als prognose, de woningvoorraad in Norg en de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Er wordt afgesloten met een overzicht van de aandachtspunten in de bestaande voorraad en de woningbehoefte.

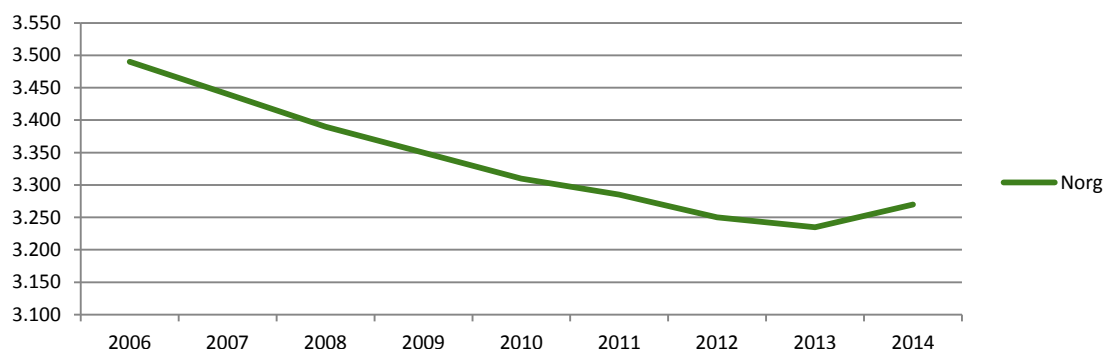
5.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling en samenstelling van bevolking en huishoudens in de periode 2006-2013 voor de kern Norg weer.

Ontwikkeling bevolking 2006 – 2014

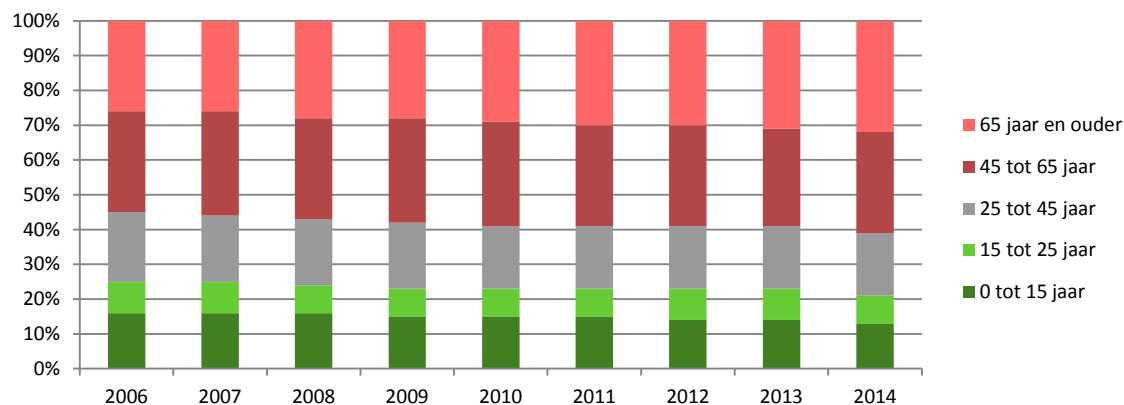
In de periode 2006-2014 is de bevolking in de kern Norg afgenomen met ongeveer 250 personen, in afwijking hierop is de bevolking in 2013 iets toegenomen. De ontgroening en vergrijzing zijn duidelijk terug te zien in figuur 5.1. Het aandeel jongeren tot 15 jaar is teruggelopen, het aandeel personen van 65 jaar en ouder juist sterk toegenomen tot meer dan 30% in 2014.

Figuur 5.1: Bevolkingsontwikkeling 2006-2014 Kern Norg.



Bron: CBS (2015).

Figuur 5.2 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2014 kern Norg

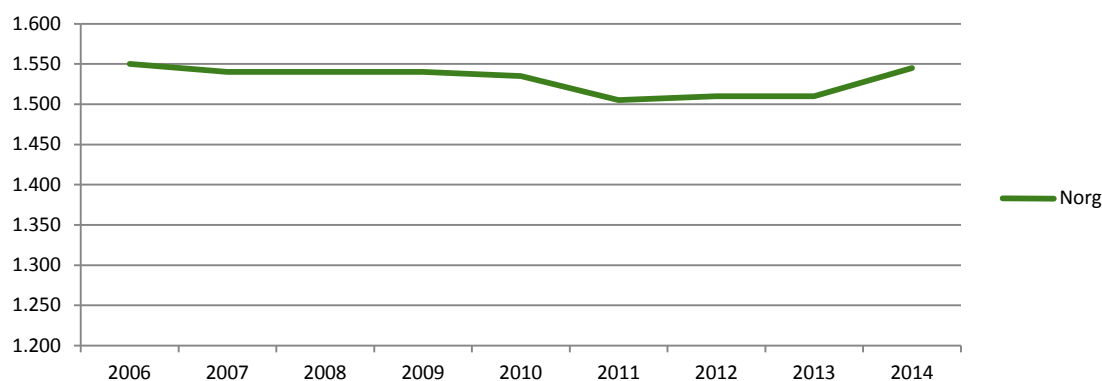


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006-2014

Na een aantal stabiele jaren (huishoudensverdunning zorgde ervoor dat ondanks de daling van de bevolkingsaantallen de huishoudens stabiel bleven) nam in 2010 het aantal huishoudens met 30 af (dit werd veroorzaakt door de herstructurering van een aantal woningen van Actium). Na 2013 is er net als bij de bevolkingsontwikkeling weer een kleine groei te zien in het aantal huishoudens. Het aandeel alleenstaanden is toegenomen, het aandeel gezinnen juist sterk afgenomen.

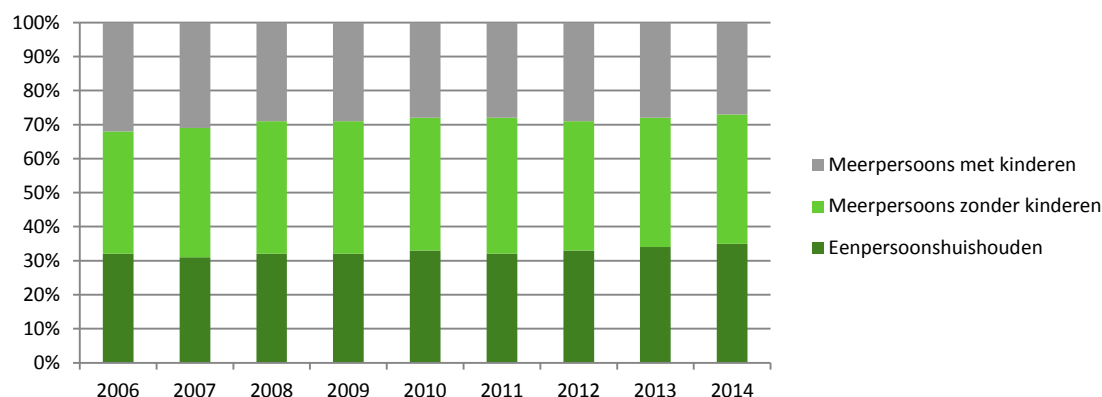
Figuur 5.3: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling 2006-2014.



Bron: CBS (2015)

* De beperkte dip in 2010 is veroorzaakt door de herstructurering van ca. 50 woningen van Actium.

Figuur 5.4: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling naar type huishouden 2006-2014



Bron: CBS (2015).

Naast de autonome groei is de bevolkings- en huishoudensontwikkeling ook afhankelijk van migratie. Op basis van CBS-Microdata (2006-2013 in huishoudens) is geanalyseerd welke verhuisbewegingen er binnen de kern en tussen de verschillende kernen hebben plaatsgevonden, welke huishoudens zijn vertrokken en welke huishoudens zich in de kern hebben gevestigd.

Binnen de kern en tussen kernen

In de periode 2006-2013 zijn er 333 huishoudens binnen de kern Norg verhuisd. De migratierelatie van Norg met Peize is zeer beperkt. De relatie met Roden is iets groter, maar per saldo vertrekken er vanuit Norg net zoveel huishoudens naar Roden als dat zich vanuit Roden vestigen.

Tabel 5.1: Migratie binnen de kern en tussen de kernen in de periode 2006-2013, in aantallen huishoudens

	Van	Naar	Verhuisde huishoudens
Binnen de eigen kern	Roden	Roden	1.760
	Norg	Norg	333
	Peize	Peize	304
Tussen de kernen	Roden	Norg	29
	Roden	Peize	96
	Norg	Roden	29
	Norg	Peize	Minder dan 10*
	Peize	Roden	84
	Peize	Norg	Minder dan 10

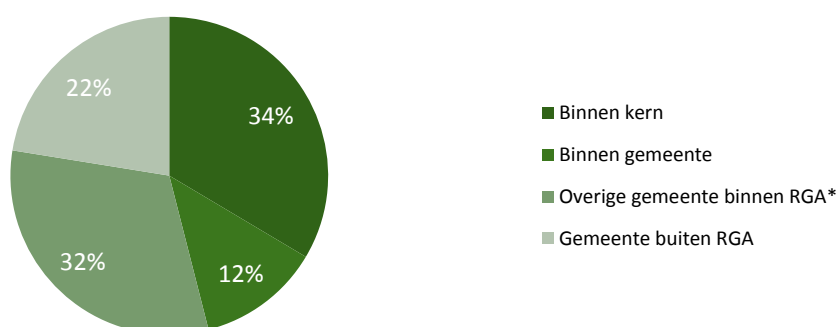
Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuisbewegingen kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Vestiging en vertrek – naar gemeente van vestiging en gemeente van herkomst

De onderstaande figuur laat de bestemming zien van huishoudens die een woning verlaten (inclusief de starters die hun ouderlijk huis verlaten) in de kern Norg in de periode 2006-2013. Een belangrijk deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen kern. Ongeveer 22% van de huishoudens die een woning heeft verlaten, heeft zich gevestigd buiten de Regio Groningen-Assen, 32% bleef in de regio en 12% binnen de gemeente Noordenveld. Van de huishoudens die in de regio bleven, ging het ongeveer de helft naar de stad Groningen, een kwart naar Assen en de overige verspreid over verschillende gemeenten in de regio.

Figuur 5.5: Vertrek vanuit de kern Norg naar gemeente van vestiging in de periode 2006-2013, in procenten

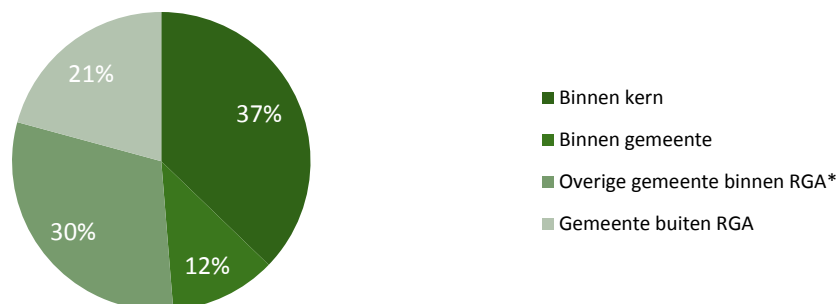


Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

De onderstaande figuur laat de herkomst zien van de huishoudens die een woning betrokken in de kern Norg in de periode 2006-2013. Ook hier is het grote aandeel verhuizingen binnen de eigen kern terug te zien. Ongeveer een vijfde van de huishoudens die een woning betreft, komt van buiten de regio. Huishoudens die in Norg komen wonen uit de regio, zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Groningen en slechts beperkt uit Assen.

Figuur 5.6: Vestiging in de kern Norg naar gemeente van herkomst in de periode 2006-2013, in procenten



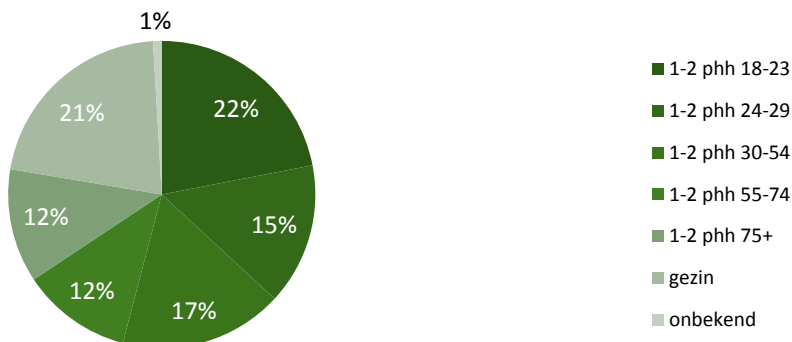
Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

Vestiging en vertrek – naar huishoudenstype en leeftijd

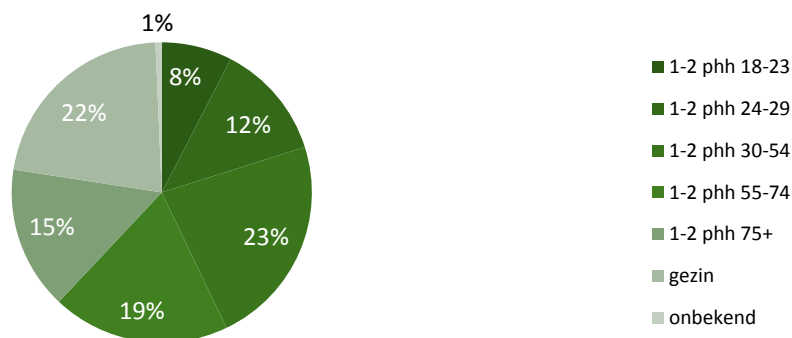
De onderstaande figuren laten zien welke huishoudens in de kern een woning hebben verlaten en welke juist een woning in de kern Norg hebben betrokken. De grootste groepen die in Norg een woning hebben verlaten, zijn de jonge huishoudens en gezinnen. Vooral de oudere huishoudens betrekken in Norg een woning, per saldo blijft het aantal gezinnen ongeveer gelijk.

Figuur 5.7: Vertrek vanuit de kern naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur 5.8: Vestiging in de kern naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten

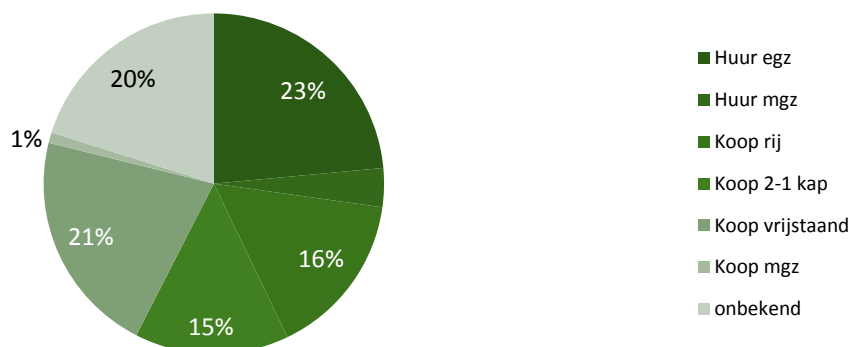


Bron: CBS Microdata, 2015.

Vestiging en vertrek – naar betrokken woningtype en achtergelaten woningtype

Welke woning laten huishoudens die een woning verlaten achter en in welk type woning komen de huishoudens die een woning betrekken in de kern Norg te wonen? De onderstaande figuren laten voor de periode 2006-2013 zien welke woningtype het betreft. Huishoudens die een woning verlaten, laten vooral eengezinswoningen achter, het aandeel dat een meergezinswoning achterlaat is beperkt. Huishoudens die in Norg een woning betrekken, vestigen zich wel meer in appartementen in de huursector. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad is in de CBS registratie onbekend.

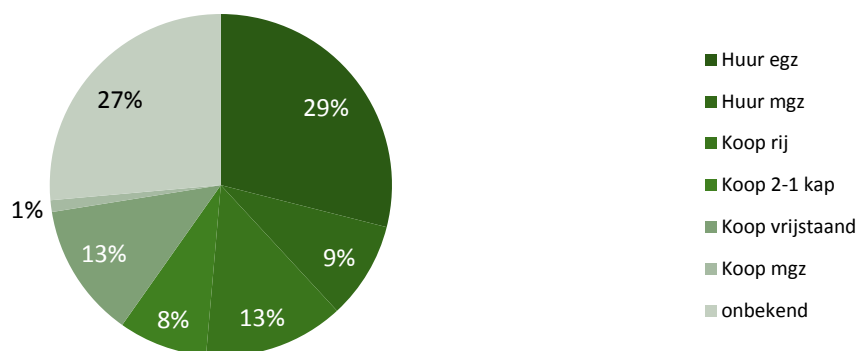
Figuur 5.9: Vertrek vanuit de kern Norg naar achtergelaten woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuisc beweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Figuur 5.10: Vestiging in de kern Norg naar betrokken woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuisc beweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

5.2 Demografische ontwikkeling: Prognose

Op basis van een aantal indicatoren, waaronder de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen acht jaar en de huidige bevolkingssamenstelling, is de demografische ontwikkeling van de gemeente, zoals die ook in het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen is opgenomen, vertaald naar de drie kernen.

Prognose: bevolkings- en huishoudensprognose

In het Woningbehoefteonderzoek voor de Regio Groningen-Assen is gewerkt met een aantal scenario's. Zie ook de inleiding voor een verdere toelichting. De prognoses uit dit regionale onderzoek zijn uitgesplitst naar de kernen in de gemeente Noordenveld. Voor Norg geeft dit het onderstaande beeld, afgerond op tientallen. Achtereenvolgens worden de trendprognose, met bandbreedtes minimum en maximum, en het scenario verandering van tijdperk weergegeven.

Tabel 5.2: Kern Norg. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	470	390 tot 400	380 tot 390	360 tot 370
15-29	360	390 tot 400	360 tot 370	330 tot 370
30-54	950	850 tot 860	750 tot 760	640 tot 710
55-74	1.020	1.050 tot 1.060	1.040 tot 1.050	1.050 tot 1.090
75+	480	500 tot 510	590 tot 600	590 tot 650
Totaal	3.280	3.180 tot 3.230	3.120 tot 3.170	2.970 tot 3.190

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 5.3: Kern Norg. Bevolkingsontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	470	400	400	390
15-29	360	400	380	350
30-54	950	870	790	690
55-74	1.020	1.070	1.050	1.100
75+	480	510	600	650
Totaal	3.280	3.250	3.220	3.180

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal inwoners in Norg zal de komende 5 jaar enigszins afnemen, ongeacht het scenario. De afname op langere termijn (2030) zal ongeveer komen te liggen tussen de 150 en 250 inwoners. Naar verwachting ligt de ontwikkeling tussen trend en verandering van tijdperk.

Ook de huishoudensprognose is op deze wijze uitgesplitst. Voor Norg levert dat het volgende beeld, afgerond op tientallen.

Tabel 5.4: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	60	50 tot 60	50 tot 60	50 tot 60
Huishoudens 30-54	520	460 tot 470	420 tot 430	360 tot 370
Huishoudens 55-74	610	640 tot 650	640 tot 650	660 tot 670
Huishoudens 75+	340	360 tot 370	400 tot 410	430 tot 440
Totaal	1.520	1.510 tot 1.550	1.510 tot 1.550	1.500 tot 1.540

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 5.5: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk** naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	50	60	60	60
Huishoudens 30-54	520	480	440	390
Huishoudens 55-74	610	640	650	680
Huishoudens 75+	340	370	420	450
Totaal	1.520	1.550	1.570	1.580

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal huishoudens in Norg blijft de komende jaren stabiel of neemt enigszins toe. Dit is vooral een gevolg van de huishoudensverdunning en de trek van oudere huishoudens vanuit de kleinere kernen

richting de grotere kernen. Dit valt terug te zien in de toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 55 jaar en ouder. Het aantal jongere huishoudens neemt naar verwachting af. De meest realistische verwachting is dat de ontwikkeling ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk.

5.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

Uit het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen is de prognose van de kwalitatieve woningvraag bekend voor de gemeente Noordenveld als geheel. Voor dit onderzoek is deze verder uitgewerkt naar kern.

Door de gedetailleerde verhuisanalyse uit paragraaf 5.1 en de huishoudensprognose op kernniveau met elkaar te combineren, komen we tot een indicatie met welke aanvullende woningtypen we de huishoudensgroei zouden kunnen faciliteren. De indicatie is gebaseerd op de scenario's (trend, trend minimum, trend maximum en verandering van tijdperk) uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen. Let wel, de toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie.

De verschuiving in de vraag de komende vijf jaar zit vooral in een toename van de vraag naar vrijstaande woningen in de koopsector, eengezinshuurwoningen lijken minder in trek te zijn. Dit laatste zien we in alle drie de scenario's terug. De vraag naar appartementen (en gelijkvloerse seniorenwoningen) in de huursector lijkt in stand te blijven, dit komt mede door de toename van het aantal oudere huishoudens.

Tabel 5.6: Kern Norg. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose (min-max)**, 2015 – 2030*.

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	-10	-10 tot 0	-30 tot -20
Huur appartement.	0	10	+10
Koop rij	0	0	-10 tot 0
Koop 2-1 kap	0	0	0
Koop vrijstaand	+10	+10 tot +20	+20 tot +30
Koop appartement.	0	0	0

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: Vanwege geringe aantallen en afronding zijn de kolommen niet getotaliseerd. Dit in verband met afrondingsverschillen met tabel 5.4.

Tabel 5.7: Kern Norg. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens **scenario verandering van tijdperk**, 2015 – 2030*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	0	0	-10
Huur appartement.	+10	0	+10
Koop rij	0	0	0
Koop 2-1 kap	0	+10	+10
Koop vrijstaand	+20	+10	+40
Koop appartement.	0	0	0

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: Vanwege geringe aantallen en afronding zijn de kolommen niet getotaliseerd. Dit in verband met afrondingsverschillen met tabel 5.5.

Naar verwachting ligt de daadwerkelijke ontwikkeling tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent een stabilisatie in de woningbehoefte tot 2030. Enkel koersen op maximale aantallen (in dit geval verandering van tijdperk) is niet realistisch.

Prognose: ontwikkeling inkomensgroepen en woningvraag

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%.

Tabel 5.8: Kern Norg. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2020, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2020		Ontwikkeling 2015 – 2020	
	Abs.	%	Nul-scenario	Groei-scenario	Nul-scenario	Groei-scenario
Primaire doelgroep < € 34.911	730	48%	730	680	0	-50
Waarvan in huur (corporatie)	150	21%	150	140	0	-10
Waarvan in part. (overig)	150	21%	150	140	0	-10
Waarvan in koop	430	59%	430	400	0	-30
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	200	13%	200	210	0	+10
Waarvan in huur (corporatie)	20	10%	20	20	0	0
Waarvan in part. (overig)	30	15%	30	30	0	0
Waarvan in koop	150	75%	150	160	0	+10
Huishoudens > € 43.786	600	39%	600	640	0	+40
Waarvan in huur (corporatie)	20	3%	20	30	0	+10
Waarvan in part. (overig)	90	15%	90	90	0	0
Waarvan in koop	490	82%	490	520	0	+30
Totaal	1.520	100%	1.530	1.530	0	0
Waarvan in huur (corporatie)	190	12%	190	190	0	0
Waarvan in part. (overig)	270	18%	270	260	0	-10
Waarvan in koop	1.070	70%	1.070	1.080	0	+10

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de kern Norg uit ongeveer 730 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep gelijk blijven. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep afnemen met ongeveer 50 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 200 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar gelijk blijven in het nul-scenario en met 10 toenemen in het groeiscenario.
- De hogere inkomens (>€43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 0 tot 40 huishoudens.

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Norg

Wat is op grond van de ontwikkeling van de doelgroepen de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad op termijn? De gekozen benadering gaat uit van geprognosticeerde inkomensontwikkelingen. Door scheefheid en huishoudens uit de doelgroep die in een koopwoning wonen, is deze ontwikkeling niet 1-op-1 door te vertalen naar de streefvoorraad sociale huur.

Inzetten op het terugdringen van de goedkope scheefheid kan ertoe leiden dat minder sociale huurwoningen benodigd zijn om de primaire doelgroep te huisvesten. In de tabel is uitgewerkt welk effect het terugdringen van de goedkope scheefheid heeft op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020.

Tabel 5.9: Kern Norg. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij het terugdringen van de goedkope scheefheid, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling), 2015 – 2020*

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	% Goedkope scheefheid	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% goedkope scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens 2015 - 2020	Gewenste omvang sociale voorraad 2020
190	21%	150	(huidig) 40 (21%)	- 10 tot 0	180 tot 190
	17%	150	30 (17%)	- 10 tot 0	170 tot 180
	12%	150	20 (12%)	- 10 tot 0	160 tot 170
	6%	150	10 (6%)	- 10 tot 0	150 tot 160
	0%	150	0 (0%)	- 10 tot 0	140 tot 150

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

*Let op: afgeronde aantallen, waarbij het gaat om het totale corporatiebezit in de kern

Bij een goedkoop scheefheidspercentage van 21%, zijn in 2020 in de kern Norg 180 tot 190 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de welvaartsontwikkeling. De analyse in de bovenstaande tabel is gebaseerd op oudere data, maar geeft wel een goed beeld van de gewenste omvang bij verschillende economische scenario's. Volgens opgave van Actium bedraagt het meest actuele scheefheidspercentage in Norg ongeveer 17%. Bij deze mate van goedkope scheefheid bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2020 nog 170 tot 180 woningen.

De huidige kernvoorraad in Norg lijkt hiermee toereikend en in geval van het verder afnemen van de scheefheid zou deze zelfs iets kleiner kunnen worden. Hierbij is geen rekening gehouden met de taakstellingen rond statushouders.

Instroom statushouders

Na het opstellen van de prognoses en het bepalen van de gewenste omvang van de sociale voorraad heeft de gemeente Noordenveld te maken gekregen met de recente sterke instroom van het aantal statushouders. Een ontwikkeling die zich landelijk voordoet. Het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest in de sociale voorraad. Dit betekent dat de gewenste omvang van de sociale voorraad in de toekomst hoger kan zijn dan bovenstaand is beschreven. In samenspraak met de corporaties en andere maatschappelijke partners dient hierover afstemming te worden gezocht. Hiervoor kan de taakstelling worden vertaald naar woningen. Dit aantal kan worden opgeteld bij de gewenste omvang van de sociale voorraad. Het is nog onduidelijk wat dit betekent op het niveau van de kernen.

Betaalbaarheid

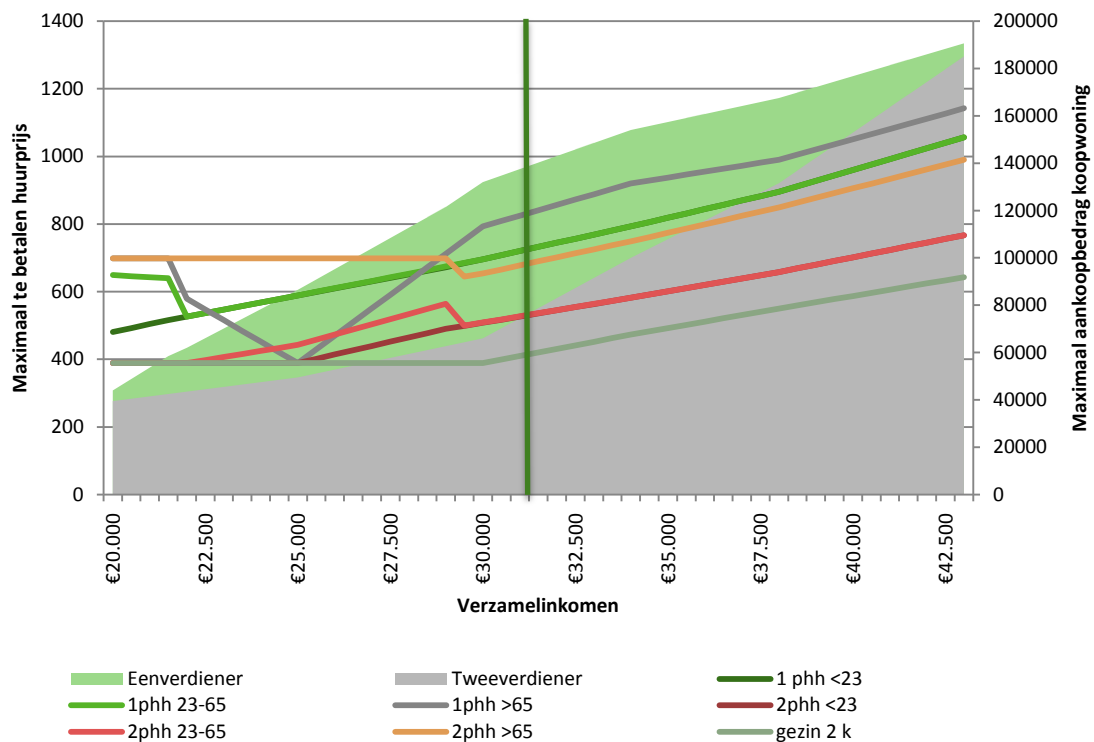
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur- en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

De linkeras laat per doelgroep de maximaal te betalen huurprijs zien. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van het NIBUD, waarbij rekening is gehouden met huurtoeslag. Wat opvalt is dat bij een gelijk verzamelinkomen, 65-plussers meer ruimte hebben voor huurbetaling. Dat komt vooral doordat zij te maken hebben met een lager belastingtarief en lagere bestedingsnorm (NIBUD) waardoor zij netto meer te besteden hebben. Voor gezinnen met kinderen is er minder ruimte voor huur, dat komt omdat zij te maken hebben met hogere noodzakelijke uitgaven dan bijvoorbeeld alleenstaanden.

De rechteras geeft het maximale aankoopbedrag van een woning weer voor een- en tweeverdieners. Bij de tweeverdieners is er vanuit gegaan dat beide partners evenveel verdienen. De figuur laat zien dat tweeverdieners door de strenge hypotheekregels minder hypotheek kunnen krijgen dan een eenverdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van €31.000 dan zien we dat een eenverdiener een woning zou kunnen kopen van €140.000, en tweeverdieners van €80.000. Hiermee is de koop dus geen alternatief voor deze laatste groep. Zij kunnen volgens de NIBUD normen een maximale huurprijs van rond de €500 betalen, voor gezinnen met kinderen ligt dat rond €400.

Figuur 5.11: Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep*



Bron: Nibud, Hypotheker.nl (geraadpleegd: oktober 2015).

* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudentypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudentypen.

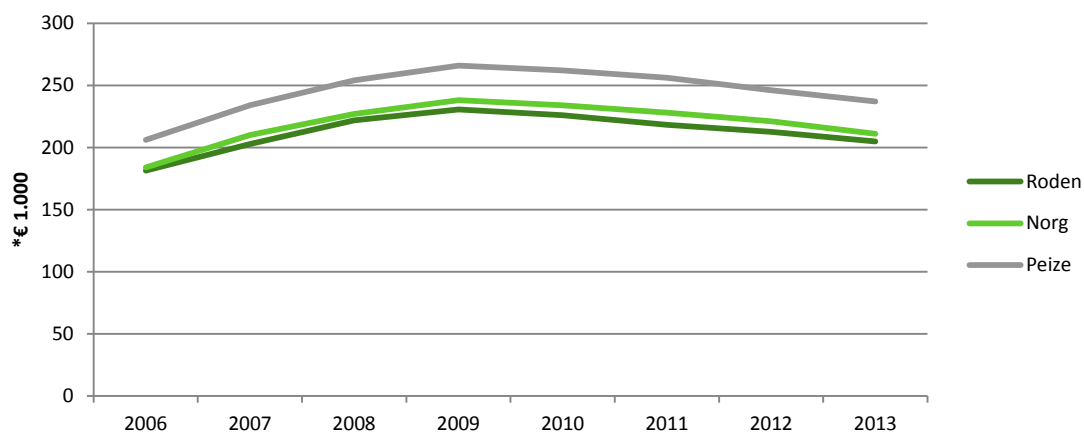
5.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. Het aantal woningen in Norg ligt ongeveer op 1.550 woningen.

Woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde in Norg ligt met € 211.000 in 2013 tussen de waarden in Peize en Roden in. In de periode 2006 tot 2009 nam de woningwaarde nog toe tot €238.000. Met de crisis zette een dalende trend in tot 2013.

Figuur 5.12: Gemiddelde woningwaarde 2006-2013 Kern Norg

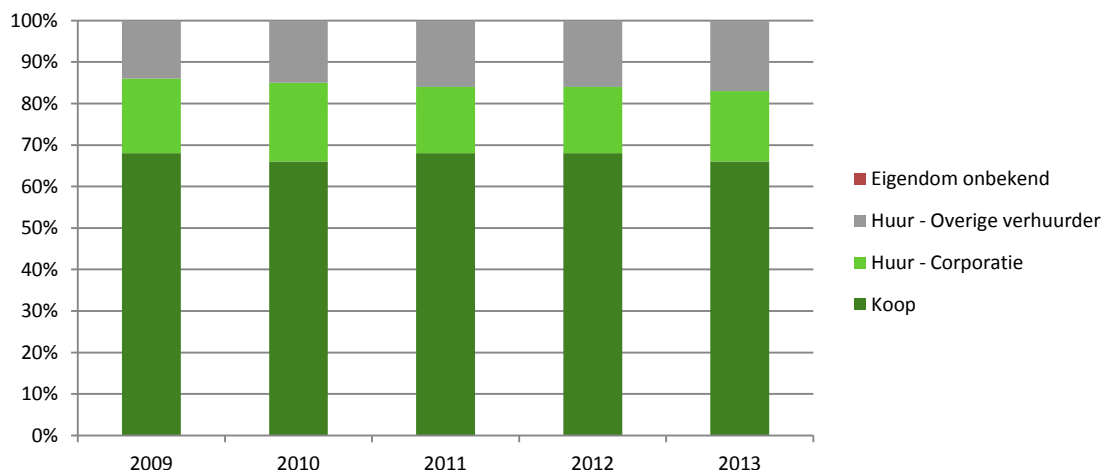


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom

Ongeveer 65% van de woningvoorraad in Norg bestaat uit koopwoningen. Van de huurwoningen is de helft in bezit van corporaties. De andere helft is in handen van overige verhuurders, dit aandeel is hoger dan in andere kernen.

Figuur 5.13 Woningvoorraad naar eigendom Kern Norg

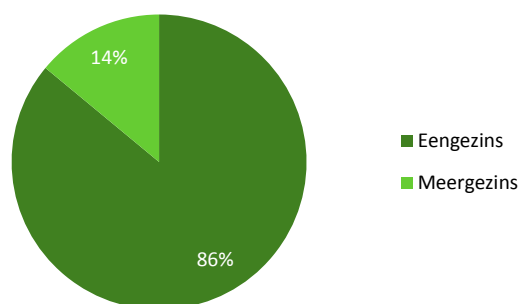


Bron: CBS (2015).

Woningvoorraad naar type (2013)

De woningvoorraad in de kern Norg bestaat voor 86% uit eengezinswoningen, 14% van de voorraad bestaat uit appartementen.

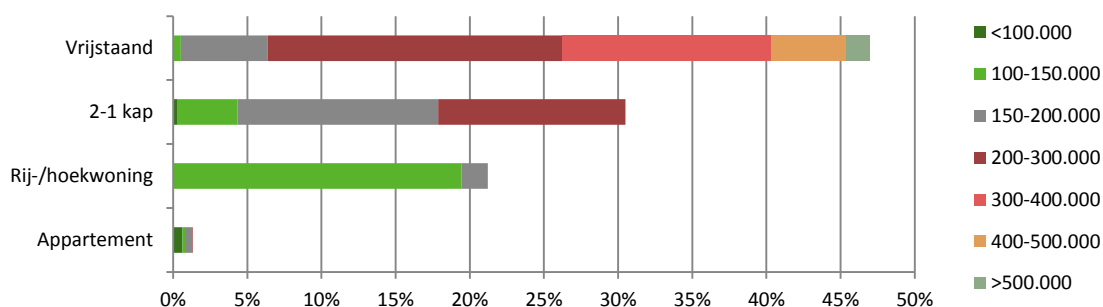
Figuur 5.14: Voorraad naar woningtype Kern Norg



Bron: CBS (2015).

In de onderstaande figuur wordt op basis van de WOZ registratie een verdere specificatie van de koopsector gegeven. Bijna de helft van de koopwoningen in de kern Norg bestaat uit vrijstaande woningen. Deze vallen hoofdzakelijk in de prijs categorie €200.000 tot €400.000. Twee-onder-een kap woningen hebben bijna allemaal een waarde tussen €150.000 en €300.000, een klein deel heeft een waarde onder €150.000. Ongeveer 20% van de koopvoorraad zijn rijwoningen en deze zitten vooral in de categorie €100.000-€150.000. Het aandeel appartementen in de koopsector is gering.

Figuur 5.15 Koopvoorraad naar type en WOZ waarde. Kern Norg



Bron: WOZ bestand gemeente Noordenveld.

Beschikbaarheid: te koop staande woningen per kern

In totaal staan er medio 2015 in de kern Norg 84 woningen te koop, dit is ruim 8% van de koopvoorraad. Van de 84 woningen zijn er slechts 2 appartementen in de goedkopere prijsklassen. Ruim 65% van de grondgebonden woningen die te koop staan heeft een vraagprijs onder €250.000.

Tabel 5.10: Kern Norg. Te koop staande woningen naar verkoopprijs en woningtype.

	tot €150.000	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	> €450.000
Grondgebonden woning	34	23	12	5	8
Appartement	1	1	0	0	0
Totaal	35	24	12	5	8

Bron: Jaap.nl, peildatum 30 juli 2015.

Beschikbaarheid: huurwoningen

Volgens opgave van Actium ligt de mutatiegraad voor de huurwoningen rond de 10% in 2014 en 16% in 2013. Dit betekent dat er jaarlijks tussen de 15 en 35 woningen beschikbaar komen. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het bezit van de corporatie.

5.5 Analyse corporatiebezit

In de kern Norg is de corporatie Actium actief. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoning en kwaliteiten.

Naar woningtype en huurprijs

Ruim 72% van de huurwoningen in bezit van Actium in Norg heeft een huurprijs onder €576 en 22% van de huurwoningen zit in het duurdere segment tussen €618 en €710. Bijna alle woningen zijn grondgebonden, er zijn 5 appartementen.

Tabel 5.11: Kern Norg. Woningbezit Actium naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
gestapeld, begane grond	2					2
gestapeld, zonder lift	2	1				3
grondgebonden, gelijkvloers	13	28	1	38		80
grondgebonden, niet gelijkvloers	38	54	8	4	1	105
Totaal	55	83	9	42	1	190

Bron: Actium 2015 bewerking Companen.

Naar doelgroep en huurprijs

Slechts een klein deel van de corporatievoorraad in Norg is volgens opgave van de corporatie primair geschikt voor starters. Dit betekent niet dat daarmee ook een tekort is aan starterswoningen. Starters die in Norg willen blijven wonen, kunnen zich ook vestigen in betaalbare eengezinswoningen. Ruim de helft van de woningen is primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens, de andere helft voor senioren.

Tabel 5.12: Kern Norg. Woningbezit Actium naar doelgroep en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	30	55	8	4	1	98
Geschikt voor senioren	15	28	1	38	0	82
Geschikt voor starters	10	0	0	0	0	10
Totaal	55	83	9	42	1	190

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Percentage scheefwoning

Volgens recente opgave van Actium ligt de goedkope scheefheid in Norg momenteel rond de 17%. Dit houdt in dat 17% van de sociale huurwoningen in bezit van Actium bewoond wordt door huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€34.911, prijspeil 2015).

Naar kwaliteit

Om inzicht te geven in de kwaliteit van de woningvoorraad gebruiken wij de kwalificaties van Actium. Zij koppelen de kwaliteit van de voorraad aan een rapportcijfer voor de bouwtechnische staat. Hiermee heeft slechts 5% van de voorraad een basiskwaliteit, 72% heeft een bovengemiddelde kwaliteit en zelfs 23% een zeer bovengemiddelde kwaliteit.

Tabel 5.13: Kern Norg. Woningbezit Corporaties naar kwaliteit.

	Actium rapportcijfer	Actium
Zeer benedengemiddeld	n.v.t.	0%
Benedengemiddeld	4	0%
Basiskwaliteit	6	5%
Bovengemiddeld	8	72%
Zeer bovengemiddeld	9	23%
Totaal		100%

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Bij de woningvoorraad in Norg van Actium heeft nog 24% een energielabel D of lager. Bijna 76% heeft een energielabel C of hoger.

Tabel 5.14: Kern Norg. Woningbezit Actium naar energielabel.

Ergielabel	Actium
A	21%
B	21%
C	34%
D	23%
E	1%
F	0%
G	0%
Totaal	100%

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Actium beschikt niet over een eenduidig systeem voor het bepalen van de levensloopbestendigheid van woningen. Het in kaart brengen van de levensloopbestendigheid is daarom niet mogelijk voor de kernen in Noordenveld.

5.6 Conclusies kern Norg

Demografisch:

Het aantal inwoners van de kern Norg zal de komende jaren dalen. Tot 2030 neemt het aantal inwoners af met ongeveer 150 tot 250 inwoners. Door huishoudensverdunning neemt het aantal huishoudens de komende 5 jaar in Norg enigszins toe. De opgave voor Norg ligt dus vooral in de transformatie. Er is echter altijd vraag te vinden voor nieuwbouw, zeker als afgelopen jaren weinig is gebouwd. Ook in Norg zal dat het geval zijn. Te veel nieuwbouwproductie heeft wel het risico van ontspanning in andere delen van de bestaande buurten in Norg, niet op korte termijn maar na ongeveer 10 jaar. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 5.15: Kern Norg. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	470	400	380	370
15-29	360	390	360	340
30-54	950	850	760	650
55-74	1.020	1.060	1.040	1.060
75+	480	510	590	650
Totaal	3.280	3.210	3.130	3.070

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 5.16: Kern Norg. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	50	60	60	60
Huishoudens 30-54	520	470	420	360
Huishoudens 55-74	610	640	640	660
Huishoudens 75+	340	360	410	440
Totaal	1.520	1.530	1.530	1.520

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

Vanuit de kwalitatieve analyse van de woningvraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende vijf jaar in de vrijstaande woningen. Ook voor de lange termijn is in dit segment nog vraag. Richting 2030 zal vooral de vraag naar appartementen / gelijkvloerse seniorenwoningen in de huursector in stand blijven en deze zal moeten worden geacommodeerd.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Norg naar Groningen of Assen. Een deel van de starters zal zich direct in Norg willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar in Norg met ongeveer 10 huishoudens. Hun vraag richt zich in Norg op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2^{de} 1^{de} kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat zij in omvang afneemt in Norg.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt "vrijwillig" een verhuisbeweging. De vergrijzing (van 340 huishoudens 75+ naar ca. 440 in 2030) is minder in omvang dan in bijvoorbeeld Peize. Toch zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Nieuwbouw of aanpassingen van de bestaande voorraad kunnen oplossing bieden.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Bijna alle woningen van Actium hebben een bovengemiddelde kwaliteit. Qua woningtype wordt ook al redelijk goed voorzien in woningen die geschikt zijn voor ouderen. Richting de toekomst is dit wel een aandachtspunt vanwege het groeiende aantal oudere huishoudens.

Omvang van de sociale voorraad

De huidige kernvoorraad in Norg lijkt toereikend en in geval van het afnemen van de scheefheid zou deze zelfs iets kleiner kunnen worden.

Betaalbaarheid

Ruim 72% van de huurwoningen in bezit van Actium in Norg heeft een huurprijs onder €576, hiermee lijkt goed voorzien in betaalbare woningen.

In de koopsector staan veel woningen te koop met een vraagprijs onder de €150.000, hiermee lijkt de betaalbaarheid in de koopsector redelijk goed te noemen. De vraag is wel wat de kwaliteit van deze woningen is.

6 Uitwerking kern Roden

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de demografische ontwikkeling, zowel terugblik als prognose, de woningvoorraad in Roden en de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Er wordt afgesloten met een overzicht van de aandachtspunten in de bestaande voorraad en de woningbehoefte. In het onderzoek is Nieuw-Roden meegenomen als onderdeel van de kern Roden.

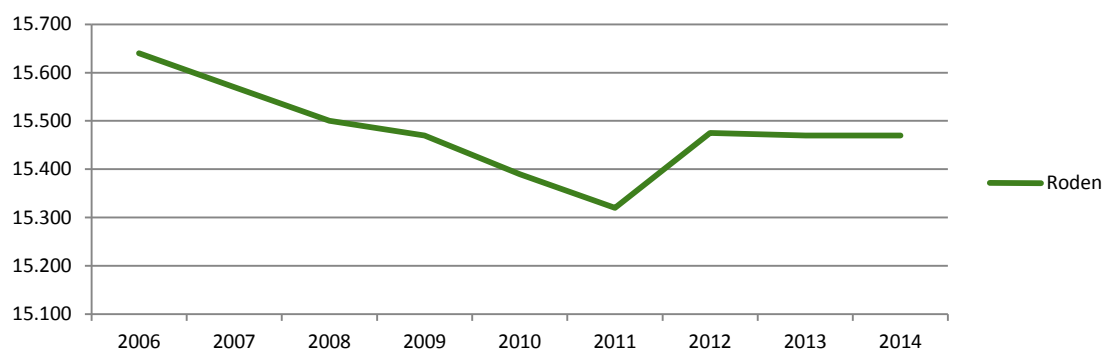
6.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling en samenstelling van bevolking en huishoudens in de periode 2006-2014 voor de kern Roden¹ weer.

Ontwikkeling bevolking 2006 – 2014

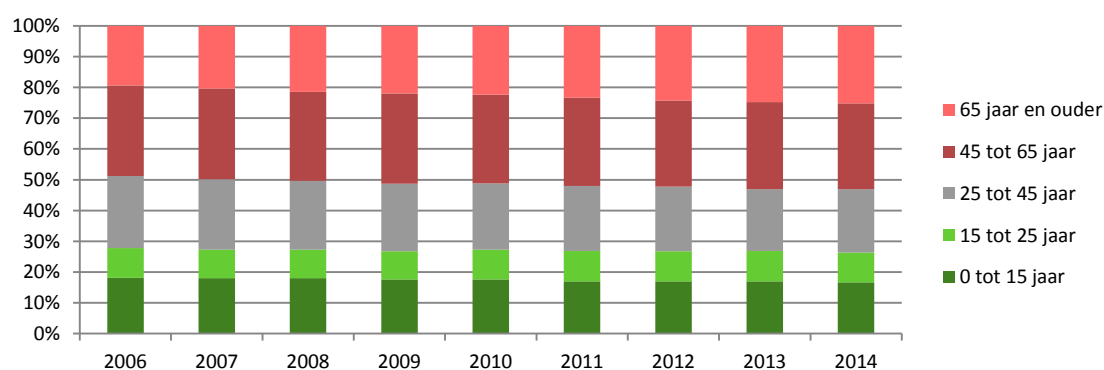
De omvang van de bevolking in Roden daalde in de periode 2006-2011, in 2012 nam de omvang weer iets toe tot 15.475. De laatste twee jaar is de bevolking stabiel gebleven.

Figuur 6.1: Ontwikkeling bevolking periode 2006-2013 Kern Roden



Bron: CBS, 2015.

Figuur 6.2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2014 kern Roden



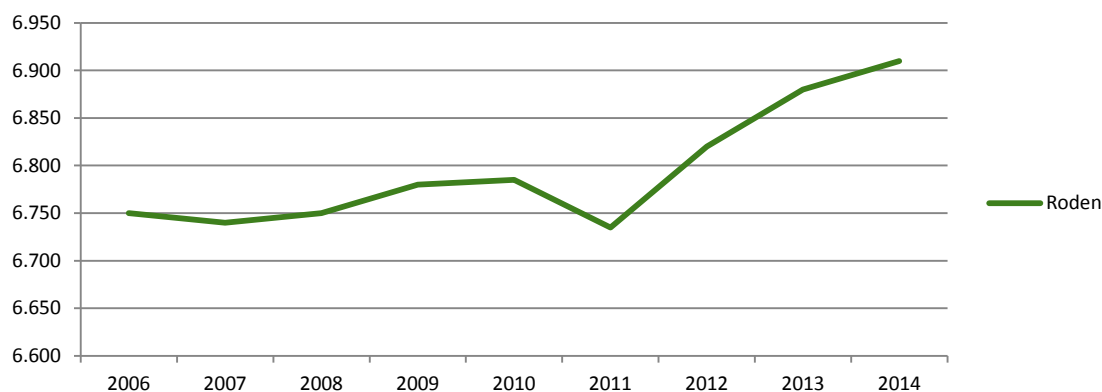
Bron: CBS, 2015.

¹ Voor de analyses van de kern Roden waarbij gebruik is gemaakt van CBS-data is de kern ingedeeld op basis van de CBS-buurtten Roden, Roden-West en Nieuw-Roden.

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006-2014

In de periode 2006-2011 is het aantal huishoudens stabiel geweest, vanaf 2011 is een stijgende lijn ingezet. De verschuivingen in opbouw van de huishoudens zijn zeer beperkt geweest. Het aandeel alleenstaanden is iets toegenomen.

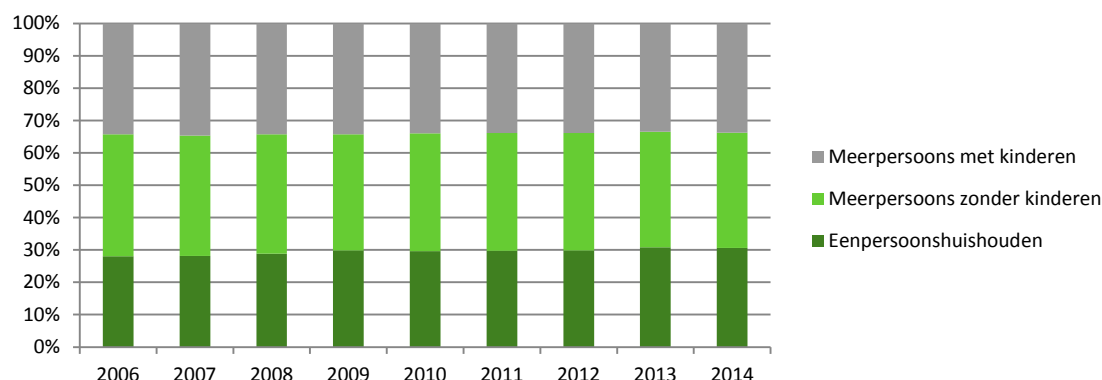
Figuur 6.3: Huishoudensontwikkeling naar type huishouden 2006-2014 Kern Roden



Bron: CBS (2015).

Huishoudens naar type

Figuur 6.4: Huishoudensontwikkeling naar type huishouden 2006-2014 Kern Roden



Bron: CBS (2015).

Naast de autonome groei is de bevolkings- en huishoudensontwikkeling ook afhankelijk van migratie. Op basis van CBS-Microdata (2006-2013, in huishoudens) is geanalyseerd welke verhuisbewegingen er binnen de kern en tussen de verschillende kernen hebben plaatsgevonden, welke huishoudens zijn vertrokken en welke huishoudens zich in Roden hebben gevestigd.

Binnen de kern en tussen kernen

In de periode 2006-2013 zijn er 1.760 huishoudens binnen de kern Roden verhuisd. Roden heeft een negatief migratiesaldo met Peize. Vanuit Roden zijn er 96 huishoudens vertrokken naar Peize, vanuit Peize zijn er 84 huishoudens naar Roden gegaan. Het migratiesaldo met Norg is 0, er zijn net zoveel huishoudens naar Norg vertrokken dan dat er uit Norg naar Roden zijn gekomen.

Tabel 6.1: Migratie binnen de kern en tussen de kernen in de periode 2006-2013, in aantallen huishoudens

	Van	Naar	Verhuisde huishoudens
Binnen de eigen kern	Roden	Roden	1.760
	Norg	Norg	333
	Peize	Peize	304
Tussen de kernen	Roden	Norg	29
	Roden	Peize	96
	Norg	Roden	29
	Norg	Peize	Minder dan 10*
	Peize	Roden	84
	Peize	Norg	Minder dan 10

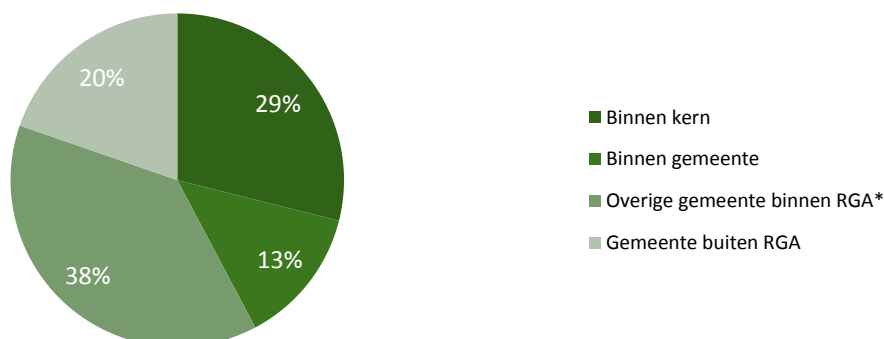
Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuisbeweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Vestiging en vertrek – naar gemeente van vestiging en gemeente van herkomst

De onderstaande figuur laat de bestemming zien van huishoudens die een woning verlaten (inclusief de starters die hun ouderlijk huis verlaten) in de kern Roden in de periode 2006-2013. Een belangrijk deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen kern, 29% van de huishoudens die een woning verlaten blijft dan ook in Roden. Ongeveer 13% van de huishoudens kiest voor een andere kern in de gemeente Noordenveld. Meer dan een derde van de groep die een woning verlaat blijft in de regio Groningen-Assen, 20% verkiest vestigt zich buiten de regio. Bijna tweederde van de groep die in de regio blijft, vestigt zich in Groningen. Nog eens 16% vestigt zich in Leek. De overige huishoudens vestigen zich verspreid over de overige gemeenten.

Figuur 6.5: Vertrek vanuit de kern Roden naar gemeente van vestiging in de periode 2006-2013, in procenten

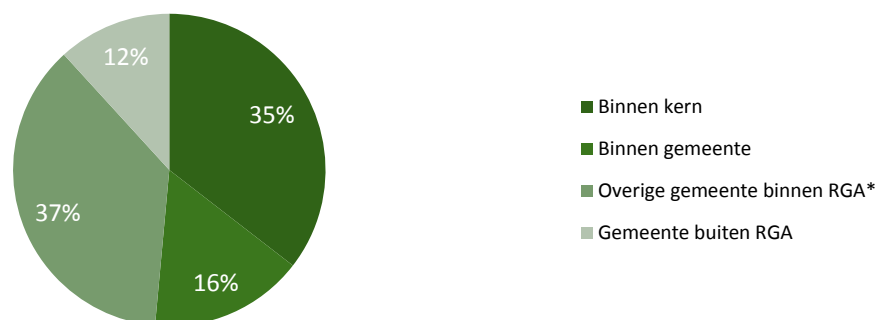


Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

De onderstaande figuur laat de herkomst zien van huishoudens die in de periode 2006-2013 een woning in Roden hebben betrokken. Ook hier is het grote aandeel verhuizingen binnen de eigen kern terug te zien. Ongeveer 12% van de huishoudens die een woning betrekken in Roden komt van buiten de regio. Vestigers vanuit de regio komen hoofdzakelijk uit Groningen en Leek.

Figuur 6.6: Vestiging in de kern Roden naar gemeente van herkomst in de periode 2006-2013, in procenten



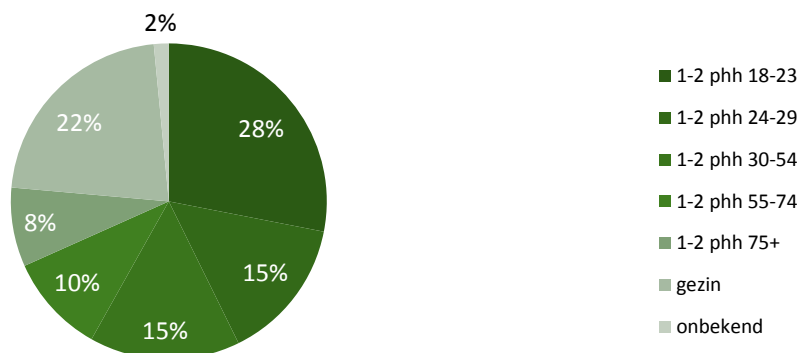
Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

Vestiging en vertrek – naar huishoudentype en leeftijd

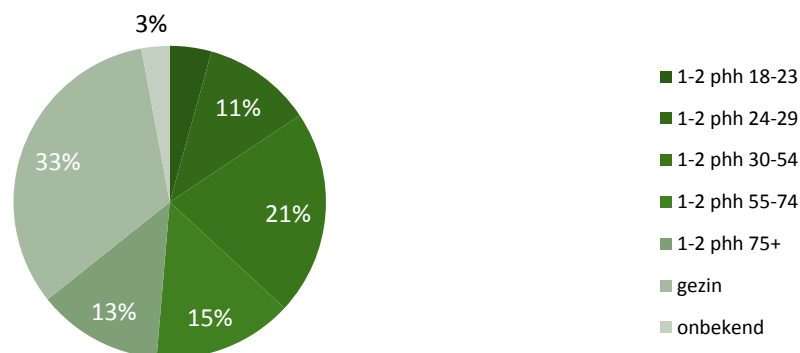
De onderstaande figuren laten zien welke huishoudens een woning in de kern hebben verlaten en welke juist een woning in de kern Roden hebben betrokken. De grootste groepen die in Roden een woning verlaten zijn de jonge huishoudens en gezinnen. Vooral de gezinnen en oudere huishoudens betrekken een woning in Roden, waarbij per saldo het aantal gezinnen duidelijk toeneemt.

Figuur 6.7: Vertrek vanuit de kern Roden naar huishoudentype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015

Figuur 6.8: Vestiging in de kern Roden naar huishoudentype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten

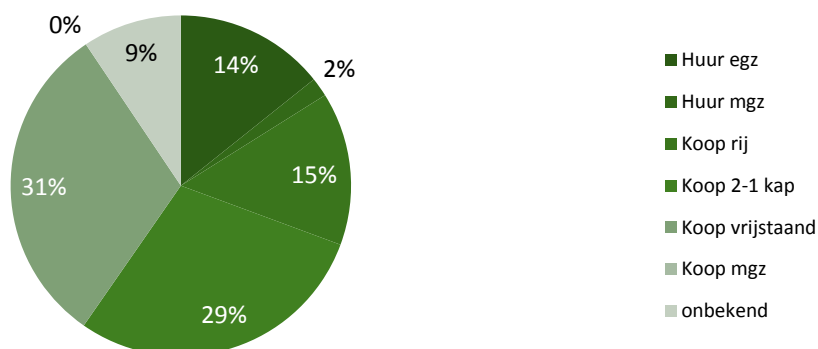


Bron: CBS Microdata, 2015.

Vestiging en vertrek – naar betrokken woningtype en achtergelaten woningtype

Welke woning laten huishoudens die verhuizen achter en in welk type woning komen de huishoudens in de kern Roden te wonen? De onderstaande figuren laten voor de periode 2006-2013 zien welke woningtype het betreft. Huishoudens die een woning verlaten, laten vooral 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector achter. Ook bij de huishoudens die een woning betrekken zijn dit dus de belangrijkste woningtypen.

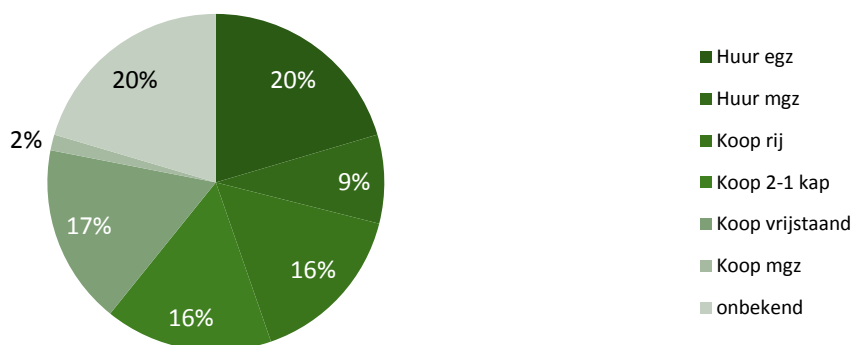
Figuur 6.9: Vertrek vanuit de kern Roden naar achtergelaten woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuiscbeweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

Figuur 6.10: Vestiging in de kern Roden naar betrokken woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuiscbeweging kleiner dan 10 huishoudens niet weergegeven.

6.2 Demografische ontwikkeling: Prognose

Op basis van een aantal indicatoren, waaronder de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen acht jaar en de huidige bevolkingssamenstelling, is de demografische ontwikkeling van de gemeente, zoals die ook in het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen is opgenomen, vertaald naar de drie kernen.

Prognose: bevolkings- en huishoudensprognose

In het Woningbehoefteonderzoek voor de Regio Groningen-Assen is gewerkt met een aantal scenario's. Zie ook de inleiding voor een verdere toelichting. De prognoses uit dit regionale onderzoek zijn uitgesplitst naar de kernen in de gemeente Noordenveld. Voor Roden geeft dit het onderstaande beeld, afgerond op tientallen. Achtereenvolgens worden de trendprognose, met bandbreedtes minimum en maximum, en het scenario verandering van tijdperk weergegeven.

Tabel 6.2: Kern Roden. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min – max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.320	2.270 tot 2.300	2.200 tot 2.250	2.070 tot 2.150
15-29	1.980	1.840 tot 1.850	1.770 tot 1.800	1.750 tot 1.960
30-54	4.410	4.200 tot 4.240	3.940 tot 4.020	3.660 tot 4.060
55-74	4.660	4.540 tot 4.590	4.450 tot 4.510	4.450 tot 4.600
75+	2.110	2.470 tot 2.490	2.830 tot 2.860	2.800 tot 2.990
Totaal	15.480	15.320 tot 15.470	15.190 tot 15.440	14.730 tot 15.760

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 6.3: Kern Roden. Bevolkingsontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.320	2.310	2.310	2.240
15-29	1.980	1.930	1.860	1.810
30-54	4.410	4.300	4.160	3.940
55-74	4.660	4.600	4.530	4.650
75+	2.110	2.490	2.880	3.100
Totaal	15.480	15.630	15.740	15.740

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Naar verwachting ligt de bevolkingsontwikkeling tussen het trendskenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent voor de komende vijf jaar ongeveer stabilisatie. De ontwikkeling tot 2030 is onzeker. Volgens het scenario verandering van tijdperk groeit het aantal inwoners. Dit als gevolg van de groep ouderen (55+) die verhuizen van de kleinere richting de grotere kernen, zoals Roden. Belangrijk voor de omvang van de woningvoorraad is de huishoudensprognose. Deze is daarom op vergelijkbare wijze uitgesplitst. Voor Roden levert dat het volgende beeld, afgerond op tientallen.

Tabel 6.4: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose (min – max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	300 tot 320	270 tot 300	280 tot 290
Huishoudens 30-54	2.390	2.310 tot 2.330	2.180 tot 2.240	2.040 tot 2.090
Huishoudens 55-74	2.770	2.760 tot 2.790	2.750 tot 2.790	2.780 tot 2.820
Huishoudens 75+	1.510	1.750 tot 1.760	1.970 tot 2.000	2.060 tot 2.100
Totaal	6.980	7.120 tot 7.200	7.170 tot 7.330	7.160 tot 7.300

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 6.5: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	350	310	280
Huishoudens 30-54	2.390	2.370	2.310	2.200
Huishoudens 55-74	2.770	2.780	2.800	2.890
Huishoudens 75+	1.510	1.770	2.010	2.140
Totaal	6.980	7.270	7.430	7.510

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal huishoudens in Roden neemt naar verwachting toe in de komende jaren. Dit is vooral een gevolg van huishoudensverduunning en het groeiende aantal oudere huishoudens. Naar verwachting ligt de daadwerkelijke ontwikkeling tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent een groei tussen de 200 tot 500 huishoudens in de periode 2015-2030.

6.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

Uit het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen is de prognose van de kwalitatieve woningvraag bekend voor de gemeente Noordenveld als geheel. Voor dit onderzoek is deze verder uitgewerkt naar kern.

Door de gedetailleerde verhuisanalyse uit paragraaf 6.1 en de huishoudensprognose op kernniveau met elkaar te combineren, komen we tot een indicatie met welke aanvullende woningtypen we de huishoudensgroei zouden kunnen faciliteren. De indicatie is gebaseerd op de scenario's (trend, trend minimum, trend maximum en verandering van tijdperk) uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen. Let wel, de verre toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie. De grootste verschuiving in de woningvraag de komende vijf jaar zit in een toename in de vraag naar appartementen en gelijkvloerse seniorenwoningen (huur en koop) en vrijstaande woningen. De vraag naar eengezinshuurwoningen neemt op termijn iets af. Op de lange termijn lijkt de vraag naar appartementen in de koop en huur te blijven toenemen en vervolgens te stabiliseren, mede door de vergrijzing. De vraag naar eengezinshuurwoningen neemt juist af.

Tabel 6.6: Kern Roden. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose (min-max)**, 2015 – 2030.*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+10 tot +40	-20 tot 0	-50 tot +10
Huur appartement.	+30 tot +40	+20 tot +30	+70 tot +80
Koop rij	+20 tot +30	0 tot +20	+10 tot +40
Koop 2-1 kap	+10 tot +20	+10	+10 tot +30
Koop vrijstaand	+40 tot +50	+20 tot +40	+70 tot +100
Koop appartement.	+20	+30 tot +40	+70
Totaal	+130 tot +200	+60 tot +140	+180 tot +330

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 6.4.

Tabel 6.7: Kern Roden. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens **scenario verandering van tijdperk**, 2015 – 2040.*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+70	+10	+90
Huur appartement.	+40	+40	+100
Koop rij	+60	+10	+70
Koop 2-1 kap	+30	+20	+60
Koop vrijstaand	+60	+50	+130
Koop appartement.	+20	+40	+80
Totaal	+280	+170	+530

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 6.5.

Naar verwachting ligt de daadwerkelijke ontwikkeling tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent een toename in de woningbehoefte tot 2030. Enkel koersen op maximale aantallen (in dit geval verandering van tijdperk) is niet realistisch.

Prognose: ontwikkeling inkomensgroepen en woningvraag

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%.

Tabel 6.8: Kern Roden. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2020, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2020		Ontwikkeling 2015 – 2020	
	Abs.	%	Nul-scenario	Groei-scenario	Nul-scenario	Groei-scenario
Primaire doelgroep < € 34.911	3.320	48%	3.410	3.220	+90	-100
Waarvan in huur (corporatie)	1.370	41%	1.410	1.330	+40	-40
Waarvan in part. (overig)	390	12%	400	380	+10	-10
Waarvan in koop	1.560	47%	1.600	1.510	+40	-50
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	940	13%	960	1.020	+20	+80
Waarvan in huur (corporatie)	160	17%	160	170	0	+10
Waarvan in part. (overig)	80	9%	80	90	0	+10
Waarvan in koop	700	74%	720	760	+20	+60
Huishoudens > € 43.786	2.710	39%	2.780	2.930	+70	+220
Waarvan in huur (corporatie)	220	8%	220	230	0	+10
Waarvan in part. (overig)	230	8%	240	250	+10	+20
Waarvan in koop	2.260	83%	2.320	2.450	+60	+190
Totaal	6.970	100%	7.150	7.170	+180	+200
Waarvan in huur (corporatie)	1.750	25%	1.790	1.730	+40	-20
Waarvan in part. (overig)	700	10%	720	720	+20	+20
Waarvan in koop	4.520	65%	4.640	4.720	+120	+200

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de kern Roden uit ongeveer 3.320 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 90 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep juist afnemen met ongeveer 100 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 940 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar toenemen met 20 in het nulscenario en 80 in het groeiscenario.
- De hogere inkomens (>€43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 70 tot 220 huishoudens

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Roden

Wat is op grond van de ontwikkeling van de doelgroepen de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad op termijn? De gekozen benadering gaat uit van een geprognosticeerde inkomensontwikkelingen. Door scheefheid en huishoudens uit de doelgroep die in een koopwoning wonen, is deze ontwikkeling niet 1-op-1 door te vertalen naar de streefvoorraad sociale huur.

Inzetten op het terugdringen van de goedkope scheefheid kan ertoe leiden dat minder sociale huurwoningen benodigd zijn om de primaire doelgroep te huisvesten. In de tabel is uitgewerkt welk effect het terugdringen van de goedkope scheefheid heeft op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020.

Tabel 6.9: Kern Roden. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij het terugdringen van de goedkope scheefheid, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling), 2015 – 2020*.

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	% Goedkope scheefheid	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% goedkope scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens 2015 - 2020	Gewenste omvang sociale voorraad 2020
1.750	21%	1.370	(huidig) 370 (21%)	-50 tot +40	1.700 tot 1.790
	15%	1.370	280 (15%)	-50 tot +40	1.600 tot 1.690
	10%	1.370	190 (10%)	-50 tot +40	1.510 tot 1.600
	5%	1.370	100 (5%)	-50 tot +40	1.420 tot 1.510
	0%	1.370	0 (0%)	-50 tot +40	1.320 tot 1.410

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

*Let op: afgeronde aantallen, waarbij het gaat om het totale corporatiebezit in de kern

Bij een goedkoop scheefheidspercentage van 21%, zijn in 2020 in de kern Roden 1.700 tot 1.790 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de welvaartsontwikkeling. De analyse in de bovenstaande tabel is gebaseerd op oudere data, maar geeft wel een goed beeld van de gewenste omvang bij verschillende economische scenario's. Volgens opgave van Woonborg en Actium bedraagt het meest actuele scheefheidspercentage in Roden ongeveer 15%. Bij deze mate van goedkope scheefheid bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2020 nog 1.600 tot 1.690 woningen.

De huidige kernvoorraad in Roden lijkt hiermee toereikend en kan naar verwachting enigszins afnemen tot 2020. Hierbij is geen rekening gehouden met de taakstellingen rond statushouders.

Instroom statushouders

Na het opstellen van de prognoses en het bepalen van de gewenste omvang van de sociale voorraad heeft de gemeente Noordenveld te maken gekregen met de recente sterke instroom van het aantal statushouders. Een ontwikkeling die zich landelijk voordoet. Het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest in de sociale voorraad. Dit betekent dat de gewenste omvang van de sociale voorraad in de toekomst hoger kan zijn dan bovenstaand is beschreven. In samenspraak met de corporaties en andere maatschappelijke partners dient hierover afstemming te worden gezocht. Hiervoor kan de taakstelling worden vertaald naar woningen. Dit aantal kan worden opgeteld bij de gewenste omvang van de sociale voorraad. Het is nog onduidelijk wat dit betekent op het niveau van de kernen.

Betaalbaarheid

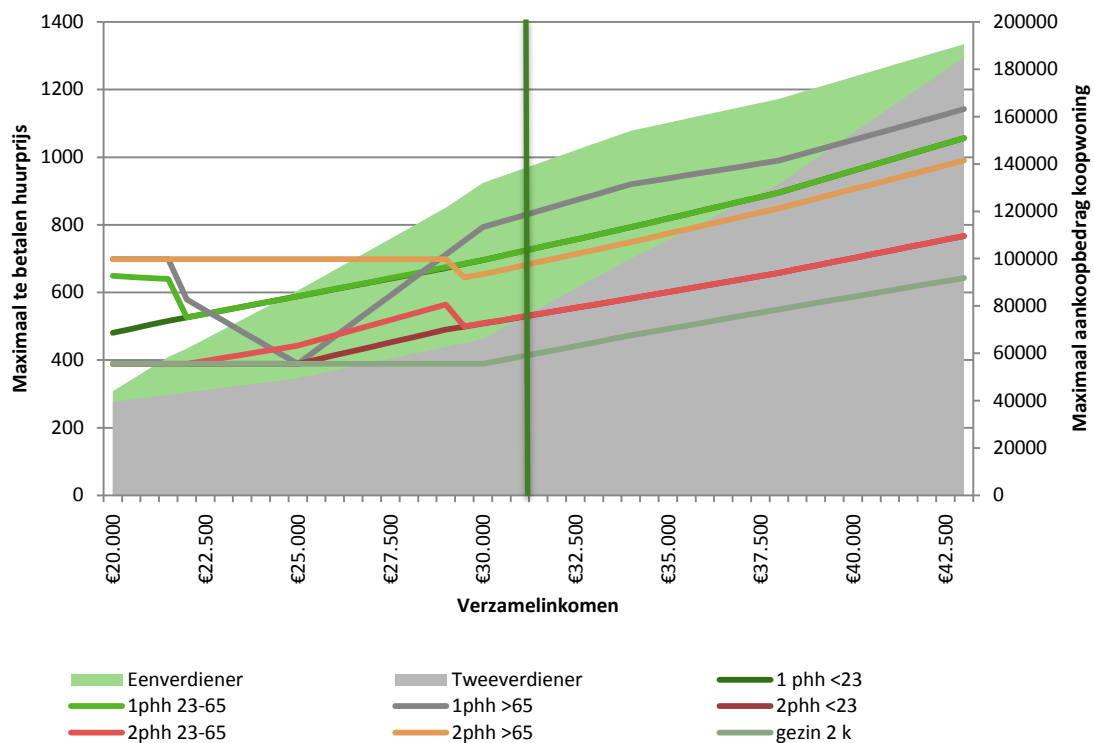
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

De linkeras laat per doelgroep de maximaal te betalen huurprijs zien. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van het NIBUD, waarbij rekening is gehouden met huurtoeslag. Wat opvalt is dat bij een gelijk verzamelinkomen 65-plussers meer ruimte hebben voor huurbetaling, dat komt vooral doordat zij te maken hebben met een lager belastingtarief en bestedingsnorm (NIBUD) waardoor zij netto meer te besteden hebben. Voor gezinnen met kinderen is er minder ruimte voor huur, dat komt omdat zij te maken hebben met hogere noodzakelijk uitgaven dan bijvoorbeeld alleenstaanden.

De rechteras geeft het maximale aankoopbedrag van een woning weer voor een- en tweeverdieners. Bij de tweeverdieners is er vanuit gegaan dat beide partners evenveel verdienen. De figuur laat zien dat tweeverdieners door de strenge hypotheekregels minder hypotheek kunnen krijgen dan een eenverdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van €31.000 dan zien we dat een eenverdiener een woning zou kunnen kopen van €140.000, en tweeverdieners van €80.000. Hiermee is de koop dus geen alternatief voor deze laatste groep. Zij kunnen volgens de NIBUD normen een maximale huurprijs van rond de €500 betalen, voor gezinnen met kinderen ligt dat rond €400.

Figuur 6.11: Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep*



Bron: Nibud, Hypotheker.nl (geraadpleegd: oktober 2015)

* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudentypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudentypen.

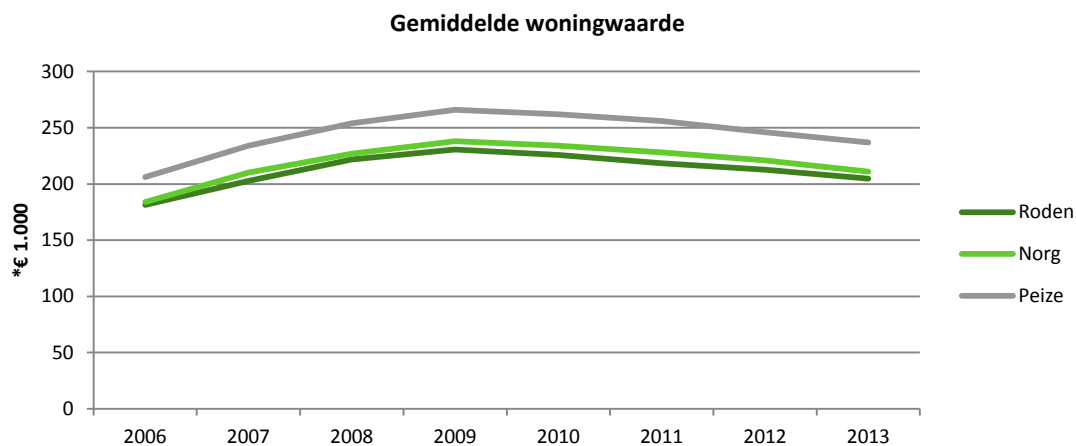
6.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. In de kern Roden staan ongeveer 7.000 woningen.

Woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde in Roden is het laagst van de drie beschreven kernen. In de periode 2006 tot 2009 nam de woningwaarde nog toe tot €238.000. Met de crisis zette een licht dalende trend in tot 2013.

Figuur 6.12: Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde kern Roden

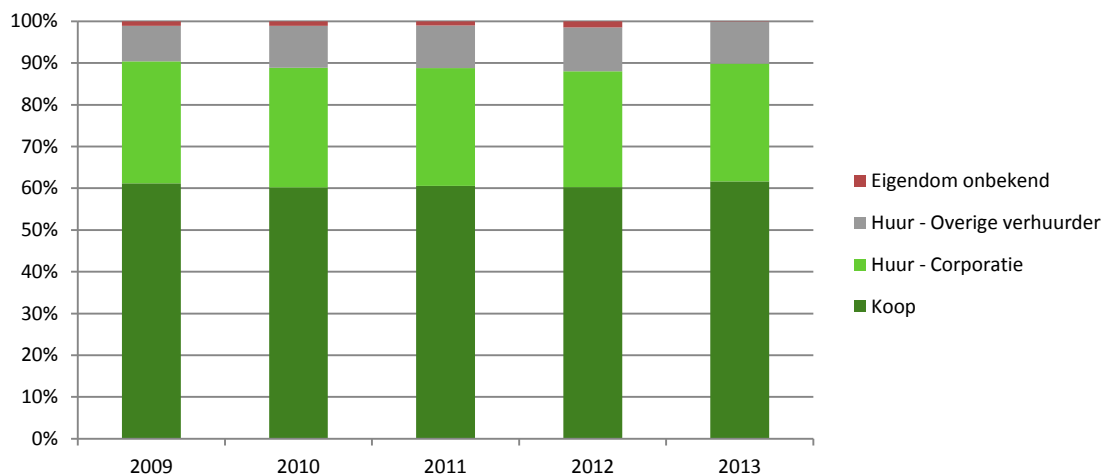


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom

Iets meer dan 60% van de woningvoorraad in Roden bestaat uit koopwoningen. Van de huurwoningen is ongeveer driekwart in bezit van corporaties.

Figuur 6.13: Woningvoorraad naar eigendom 2006-2013 Kern Roden

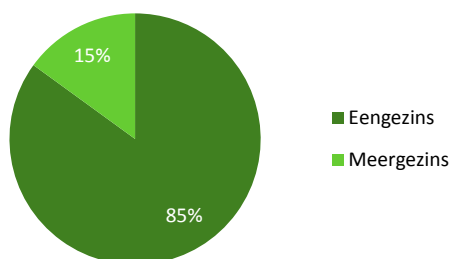


Bron: CBS (2015).

Woningvoorraad naar type (2013)

De woningvoorraad in de kern Roden bestaat voor 85% uit eengezinswoningen, 15% van de voorraad zijn appartementen.

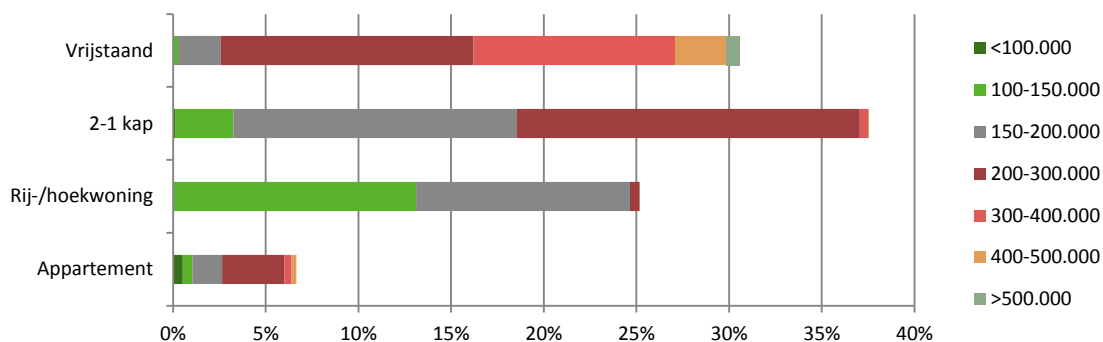
Figuur 6.14: Woningvoorraad naar type (2013) kern Roden



Bron: CBS (2015).

In de onderstaande figuur wordt op basis van de WOZ registratie een verdere specificatie van de koopsector gegeven. Het aandeel vrijstaande woningen in Roden is minder groot dan in de andere kernen. Ongeveer 30% van de koopwoningen in de kern Roden bestaat uit vrijstaande woningen. Deze vallen hoofdzakelijk in de prijs categorie €200.000 tot €400.000. Het grootste gedeelte van de koopvoorraad bestaat uit tweekappers, iets meer dan de helft daarvan heeft een waarde tussen €200.000 en €300.000. Een kwart van de koopvoorraad bestaat uit rijwoningen zitten zowel in de categorie €100-€150.000 als €150-€200.000. Het aandeel appartementen in de koopsector is met 5% groter dan in de andere kernen in Noordenveld.

Figuur 6.15: Koopvoorraad naar type en WOZ waard. Kern Roden



Bron: WOZ bestand gemeente Noordenveld.

Beschikbaarheid: te koop staande woningen per kern

In totaal staan er, medio 2015, in de kern Roden 130 woningen te koop, dit is ongeveer 3% van de koopvoorraad. Ongeveer 12% van de te koop staande voorraad zijn appartementen, het merendeel in de prijsklasse tussen €250.000 en €350.000. Bij de grondgebonden woningen is het aanbod het grootst in de prijsklasse €150.000 en €250.000.

Tabel 6.10: Kern Roden. Te koop staande woningen naar verkoopprijs en woningtype.

	tot €150.000	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	> €450.000
Grondgebonden woning	11	61	19	19	4
Appartement	3	3	10	0	0
Totaal	14	64	29	19	4

Bron: Jaap.nl, peildatum 30 juli 2015.

Beschikbaarheid: huurwoningen

Volgens opgave van Actium ligt de mutatiegraad voor de huurwoningen rond de 10% in 2014 en 16% in 2013. Dit betekent dat er jaarlijks tussen de 5 en 15 woningen beschikbaar komen.

De mutatiegraad voor woningen van Woonborg over de periode 2013 en 2014 ligt op respectievelijk 6% en 7% voor de woningen in Roden. Dit betekent dat er jaarlijks tussen de 100 en 120 woningen beschikbaar komen. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op het bezit van beide corporaties.

6.5 Analyse corporatiebezit

In de kern Roden zijn twee corporaties actief, Woonborg en Actium. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoning en kwaliteiten.

Naar woningtype en huurprijs

Bijna 85% van de huurwoningen in bezit van Woonborg in Roden heeft een huurprijs onder €576. Van de totale woningvoorraad is twee derde grondgebonden en bijna een derde gestapeld. Actium heeft minder bezit in Peize, de 70 grondgebonden woningen vallen voor een groot deel in de prijsklasse €618-€710. Een enkele woning zit boven de liberalisatiegrens (€710).

Tabel 6.11: Kern Roden*. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
gestapeld, begane grond	27	90	18	3	0	138
gestapeld, met lift	40	230	3	8	1	282
gestapeld, zonder lift	59	35	2	1	0	97
grondgebonden, gelijkvloers	6	79	28	18	0	131
grondgebonden, niet gelijkvloers	74	779	101	72	0	1.026
Totaal	206	1.213	152	102	1	1.674

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*Voor analyse van de kern Roden is het bezit van Woonborg in Roden en Nieuw-Roden bij elkaar opgeteld.

Tabel 6.12: Kern Roden. Woningbezit Actium naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
<i>grondgebonden, niet gelijkvloers</i>	0	12	0	55	3	70
Totaal	0	12	0	55	3	70

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Naar doelgroep en huurprijs

Slechts een klein deel van de corporatievoorraad in Roden is volgens opgave van de corporaties primair geschikt voor starters. Dit betekent overigens niet dat er een tekort is aan woningen, die geschikt zijn voor starters. Starters die in Roden willen blijven wonen kunnen zich ook vestigen in een betaalbare eengezinswoning Twee derde van de voorraad is primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens, een derde voor senioren.

Tabel 6.13: Kern Roden*. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar doelgroep** en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	74	779	101	72	0	1.026
Geschikt voor senioren	73	399	49	29	1	551
Geschikt voor starters	59	35	2	1	0	97
Totaal	206	1.213	152	102	1	1.674

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

- Voor analyse van de kern Roden is het bezit van Woonborg in Roden en Nieuw-Roden bij elkaar opgeteld.
- ** Primair geschikt voor senioren: gestapeld met lift, gestapeld begane grond en grondgebonden gelijkvloers; primair geschikt voor starters: gestapeld zonder lift; primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens: grondgebonden niet gelijkvloers.

Tabel 6.14: Kern Roden. Woningbezit Actium naar doelgroep en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	0	12	0	55	3	70
Totaal	0	12	0	55	3	70

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van zowel Woonborg als Actium ligt de goedkope scheefheid in Roden momenteel rond de 15%. Dit houdt in dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg en Actium bewoond wordt door huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€34.911, prijspeil 2015).

Naar kwaliteit

Om inzicht te geven in de kwaliteit van de woningvoorraad gebruiken wij de kwalificaties van Woonborg en Actium. Woonborg koppelt de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Hiermee heeft 21% van haar voorraad een basiskwaliteit, 20% een kwaliteit die benedengemiddeld is, en het merendeel (58%) heeft een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is.

Actium koppelt de kwaliteit van de voorraad aan een rapportcijfer voor de bouwtechnische staat. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van al haar bezit in Roden (zeer) bovengemiddeld is.

Tabel 6.15: Kern Roden. Woningbezit Corporaties naar kwaliteit.

	Woonborg energielabel	Woonborg	Actium Rapportcijfer	Actium
Zeer benedengemiddeld	G	1%		0%
Benedengemiddeld	F,E	20%	4	0%
Basiskwaliteit	D	22%	6	0%
Bovengemiddeld	C,B	47%	8	72%
Zeer bovengemiddeld	A	10%	9	28%
Totaal		100%		100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Bij de woningvoorraad van Woonborg in Roden heeft nog 21% een energielabel E of lager. Ongeveer 57% heeft een energielabel C of hoger. De woningen van Actium in Roden hebben allemaal energielabel C of hoger.

Tabel 6.16: Kern Roden. Woningbezit Corporaties naar energielabel.

Energielabel	Woonborg	Actium
A	10%	83%
B	18%	6%
C	29%	11%
D	22%	0%
E	13%	0%
F	6%	0%
G	2%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg en Actium beschikken niet over een eenduidig systeem voor het bepalen van de levensloopbestendigheid van woningen. Het in kaart brengen van de levensloopbestendigheid is daarom niet mogelijk voor de kernen in Noordenveld.

6.6 Conclusies kern Roden

In het onderzoek is Nieuw-Roden meegenomen als onderdeel van de kern Roden.

Demografisch

Het aantal inwoners in Roden zal de komende 5 jaar afnemen, ook op langere termijn (2030) zet dit zich verder door. Afhankelijk van het scenario zal het inwonertal tot 2030 afnemen met ongeveer 300 - 400 (ongeveer het midden tussen het trendscenario en scenario verandering van tijdperk). Het aantal huishoudens in Roden zal de komende decennia toenemen. Afhankelijk van het scenario neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met 250 tot 350. Het aandeel en aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt naar de toekomst toe flink toe (+500 tot +650). Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 6.17: Kern Roden. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.320	2.280	2.220	2.110
15-29	1.980	1.860	1.780	1.780
30-54	4.410	4.220	4.010	3.710
55-74	4.660	4.590	4.470	4.480
75+	2.110	2.470	2.850	3.060
Totaal	15.480	15.420	15.330	15.140

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 6.18: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	320	280	290
Huishoudens 30-54	2.390	2.320	2.220	2.060
Huishoudens 55-74	2.770	2.780	2.770	2.810
Huishoudens 75+	1.510	1.750	1.970	2.090
Totaal	6.980	7.170	7.240	7.250

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Woningvraag

Op de lange termijn stabiliseert de vraag naar appartementen / gelijkvloerse seniorenwoningen in huur- en koopsegment. De vraag naar eengezinswoningen neemt af.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Roden vooral naar Groningen. Een deel van de starters zal zich direct in Roden willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens blijft komende 5 jaar in Roden stabiel (0 tot +10 huishoudens). Hun vraag richt zich in Roden op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. Daarna neemt het aantal jonge huishoudens licht af.

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deel 2[^]1 kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat het in omvang in Roden afneemt.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slecht een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. De vergrijzing (van 1.510 75+-huishoudens in 2015 naar ca. 2.090 in 2030) is groot in omvang. Deze groep zal een zeer grote impact hebben op de woningmarkt. De (vervangende) nieuwbouw en aanpassingen van de bestaande voorraad kunnen hiervoor een oplossing bieden.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Het merendeel van de sociale voorraad heeft volgens opgave van de corporaties een kwaliteit die bovengemiddeld is. Echter er is ook een redelijk deel van de voorraad met een benedengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad

De kernvoorraad in Roden in de huidige situatie lijkt meer dan toereikend en in geval van het afnemen van de scheefheid zou deze zelfs nog kleiner kunnen worden.

Betaalbaarheid

Het grootste gedeelte van de huurwoningen heeft een huurprijs onder €576. Daarmee lijkt de betaalbaarheid van de huurvoorraad goed.

In de koopsector staan vooral woningen tussen €150.000 en €250.000 te koop, maar ook tot €150.000 is er aanbod. De vraag is wel wat de kwaliteit van die woningen is en of die aansluiten bij de vraag van de doelgroep (starters).

7 Uitwerking overige kernen

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de ontwikkelingen in de overige kernen. Het is minder uitgebreid dan de voorgaande hoofdstukken, omdat we niet op alle onderwerpen al te specifiek in kunnen gaan. Onderwerpen die aan bod komen zijn de demografische ontwikkeling (zowel beperkte terugblik als prognose), de woningvraag, de huidige woningvoorraad en het corporatiebezit in de overige kernen.

7.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling en samenstelling van bevolking en huishoudens in de periode 2006-2013 voor de overige kernen. De figuur laat zien dat de optelling van het aantal inwoners in de overige kernen in de periode 2006 tot 2010 is afgenomen. De laatste jaren neemt het inwonertal weer enigszins toe.

Ontwikkeling bevolking 2006 – 2014

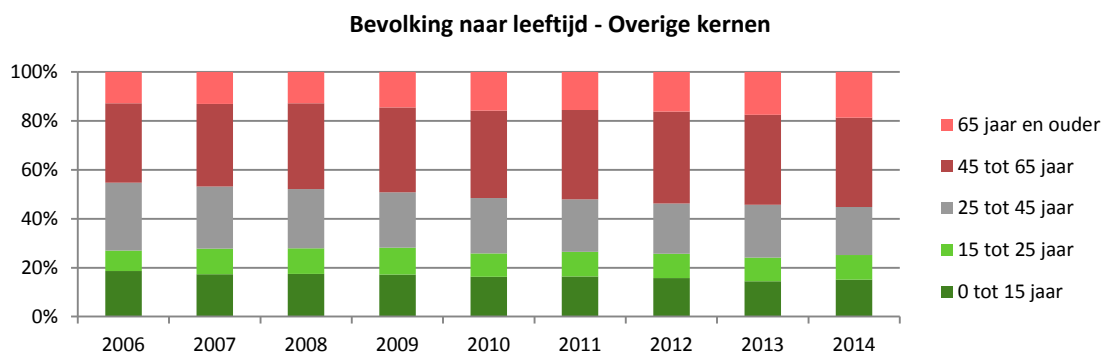
Figuur 7.1: Bevolkingsontwikkeling 2006-2014 overige kernen



Bron: CBS (2015).

Net als in de drie kernen is het aandeel ouderen in de overige kernen toegenomen. Het aandeel 65-plussers is gestegen van circa 12% in 2006 tot bijna 20% in 2014.

Figuur 7.2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2014 Overige kernen

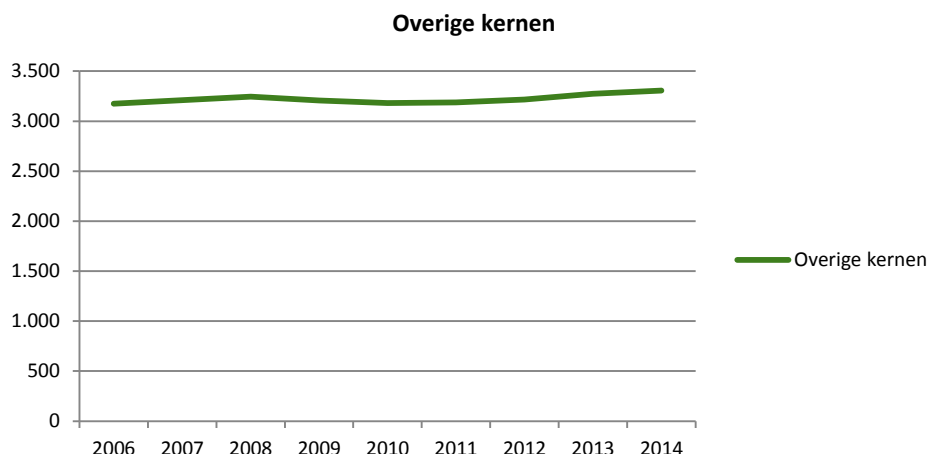


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006-2014

Het aantal huishoudens in de overige kernen is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. In 2007 bedroeg het aantal 3.200 huishoudens. Dit aantal is na een groei tot 2008 afgenomen naar 3.180 huishoudens in 2010. In 2014 bedroeg het aantal huishoudens circa 3.300.

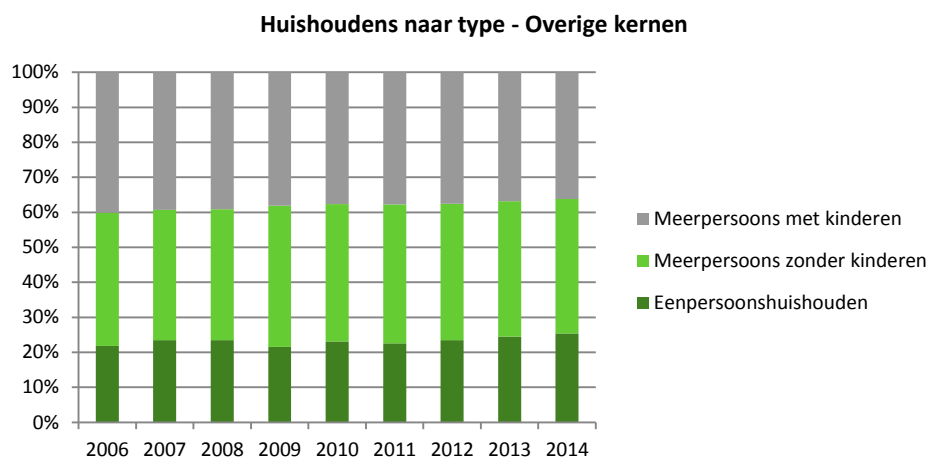
Figuur 7.3: Huishoudensontwikkeling 2006-2014 Overige kernen



Bron: CBS (2015).

De huishoudensgroei van de laatste jaren is deels een gevolg van de huishoudensverdunding, een trend die zich landelijk voordoet. Er zijn verhoudingsgewijs steeds meer kleine huishoudens (één- en tweepersoons).

Figuur 7.4: Huishoudensontwikkeling naar type huishouden 2006-2014 Overige kernen



Bron: CBS (2015).

Vestiging en vertrek – naar gemeente van vestiging en gemeente van herkomst

Op basis van CBS-microdata zijn in de vorige hoofdstukken vestiging en vertrek in de periode 2006-2013 in beeld gebracht. Omdat de microdata zeer beperkte verhuisstromen niet weergeeft is het niet zinvol om vestiging en vertrek van en naar de overige kernen uit te werken.

7.2 Demografische ontwikkeling: Prognose

Op basis van een aantal indicatoren, waaronder de ontwikkeling van de bevolking, de huidige bevolkingssamenstelling en de ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen acht jaar, is de demografische ontwikkeling van de gemeente Noordenveld, zoals die ook in het regionale woning-behoefteonderzoek Groningen-Assen is opgenomen, vertaald naar de drie kernen Peize, Roden, Norg en de overige kernen.

Onderstaand is de bevolkings- en huishoudensontwikkeling weergegeven voor de overige kernen, afgerond op tientallen. Achtereenvolgens worden de trendprognose, met bandbreedtes minimum en maximum, en het scenario verandering van tijdperk weergegeven.

Tabel 7.1: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.350	1.150 tot 1.160	1.100 tot 1.130	1.230 tot 1.270
15-29	1.270	1.310 tot 1.330	1.160 tot 1.190	940 tot 1.040
30-54	2.980	2.480 tot 2.500	2.120 tot 2.160	2.030 tot 2.230
55-74	2.150	2.410 tot 2.430	2.470 tot 2.500	2.200 tot 2.260
75+	370	540 tot 550	700 tot 710	730 tot 790
Totaal	8.120	7.890 tot 7.970	7.550 tot 7.690	7.130 tot 7.590

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 7.2: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.350	1.170	1.160	1.330
15-29	1.270	1.370	1.230	970
30-54	2.980	2.530	2.240	2.190
55-74	2.150	2.440	2.520	2.330
75+	370	540	720	800
Totaal	8.120	8.050	7.870	7.620

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het totaal aantal inwoners van de overige kernen loopt de komende jaren terug, onafhankelijk van welk scenario zich voordoet. Het meest waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke ontwikkeling ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit komt neer op een afname tussen de 500 en 1.000 inwoners in de periode tot 2030. De sterkste afname is te zien bij de inwoners in de leeftijd van 30 tot 54 jaar. Het aantal inwoners in de leeftijd van 55 jaar en ouder neemt toe tot 2030.

Ook de huishoudensprognose is op deze wijze uitgesplitst. Voor de overige kernen levert dat het volgende beeld, afgerond op tientallen.

Tabel 7.3: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	200 tot 210	200 tot 210	180 tot 190
Huishoudens 30-54	1.640	1.370 tot 1.390	1.170 tot 1.200	1.120 tot 1.150
Huishoudens 55-74	1.270	1.450 tot 1.470	1.530 tot 1.550	1.390 tot 1.420
Huishoudens 75+	260	360 tot 370	480 tot 490	530 tot 540
Totaal	3.350	3.380 tot 3.440	3.380 tot 3.450	3.220 tot 3.300

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 7.4: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	230	220	180
Huishoudens 30-54	1.640	1.410	1.240	1.220
Huishoudens 55-74	1.270	1.460	1.560	1.470
Huishoudens 75+	260	380	490	550
Totaal	3.350	3.480	3.510	3.420

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal huishoudens neemt in beide scenario's toe in de komende vijf jaren. Dit is onder andere een gevolg van de huishoudensverdunning. Net als bij de bevolking is er een toename in het aantal 55-plus huishoudens, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar afneemt. De vergrijzing zet door. Het meest waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke ontwikkeling tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk ligt.

7.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

Uit het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen is de prognose van de kwalitatieve woningvraag bekend voor de gemeente Noordenveld als geheel. Voor dit onderzoek is deze verder uitgewerkt naar de drie kernen Peize, Norg en Roden. Dit hoofdstuk biedt slechts een indicatie van de kwalitatieve woningvraag in de overige kernen. Het vermindert de kwalitatieve woningvraag van de gemeente Noordenveld met de kwalitatieve woningvraag in de drie kernen. De aantallen in dit hoofdstuk vragen daarom een uiterst zorgvuldige interpretatie. Het doet geen uitspraak over de kernen waar de vraag zich voordoet. Dit gaat ook slechts om geringe aantallen per kern.

De aantallen zijn gebaseerd op de scenario's (trend, trend minimum, trend maximum en verandering van tijdperk) uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen. Let wel, de toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie.

Tabel 7.5: Overige kernen. Vraagverschuiving naar eigendomscategorie en woningtype volgens de **trendprognose (min-max)**, 2015 – 2030

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	0 tot +10	-10 tot -0	-80 tot -50
Huur appartement.	+20 tot +30	0 tot +10	+10 tot +30
Koop rij	0 tot +10	-10 tot 0	-30 tot -20
Koop 2-1 kap	0	-10 tot 0	-40 tot -30
Koop vrijstaand	10 tot +20	0	-30 tot -20
Koop appartement.	+10 tot +20	0	+20 tot +30

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Tabel 7.6: Overige kernen. Vraagverschuiving naar eigendomscategorie en woningtype volgens **scenario verandering van tijdperk**, 2015 – 2030

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+30	-20	-10
Huur appartement.	+20	+10	+40
Koop rij	+20	0	+10
Koop 2-1 kap	+10	+10	-20
Koop vrijstaand	+20	+10	+20
Koop appartement.	+20	0	+30
Totaal	+120	+10	+70

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Het meest waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke vraagontwikkeling ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dit betekent de komende vijf jaar nog vraag naar extra woningen. Hierbij dient nogmaals benadrukt te worden dat het om zeer beperkte aantallen gaat. Ter illustratie: een toename van +120 woningen in het scenario verandering van tijdperk betekent toevoeging van 24 woningen per jaar verdeeld over alle overige kernen. Na 2025 loopt de vraag sterk terug. Het is dan ook raadzaam om zorgvuldig om te gaan met toevoegingen in de overige kernen.

Prognose: ontwikkeling inkomensgroepen en woningvraag

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%.

Tabel 7.7: Overige kernen. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2020, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2020		Ontwikkeling 2015-2020	
	Abs.	%	Nulscenario	Groeiscenario	Nulscenario	Groeiscenario
Tot €34.911	1.220	37%	1.250	1.190	+30	-30
€34.911-43.000	510	15%	540	540	+30	+30
€43.000 of meer	1.610	48%	1.660	1.710	+50	+100
Totaal	3.340	100%	3.440	3.440	+100	+100

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de overige kernen uit ongeveer 1.220 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 30 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep afnemen met ongeveer 30 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 510 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar toenemen met 30 in zowel het nulscenario als het groeiscenario. Omdat het om geringe aantallen en de getallen zijn afgerond zit er voor deze groep geen verschil tussen de economische scenario's.
- De hogere inkomens (>€43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 50 tot 100 huishoudens.
- Benadrukt moet worden dat de tabel slechts een indicatie geeft van de ontwikkeling als totaal in de overige kernen. Het doet geen uitspraken over specifieke kernen.

Betaalbaarheid

De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

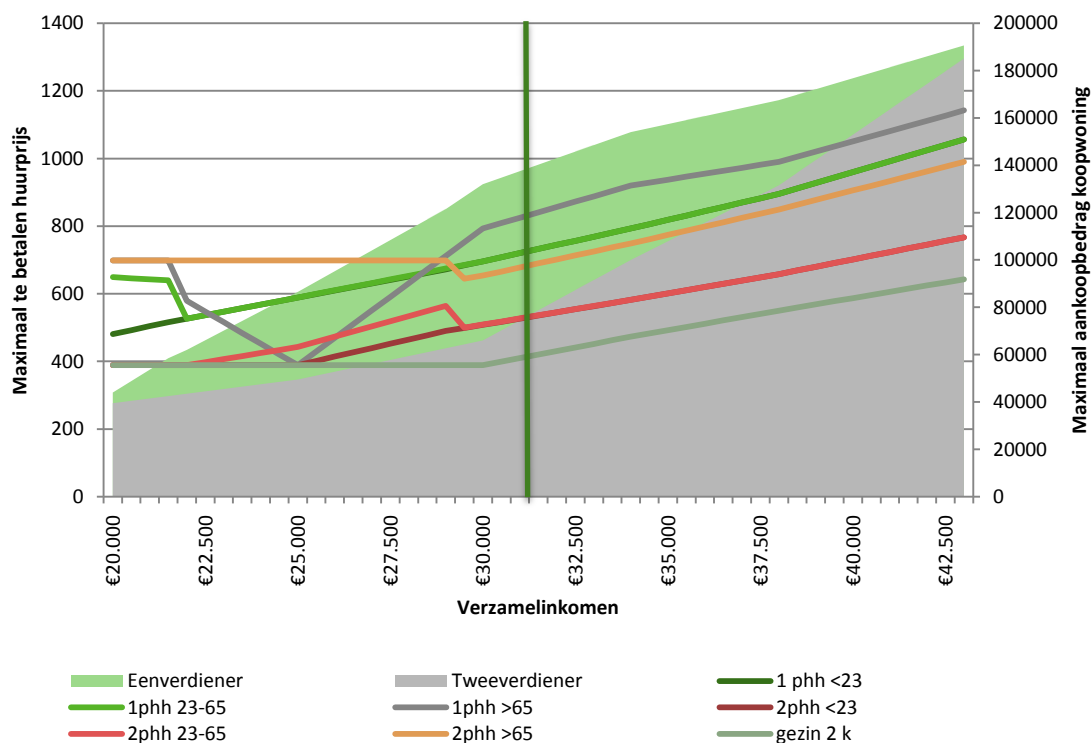
De linkeras laat per doelgroep de maximaal te betalen huurprijs zien. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van het NIBUD, waarbij rekening is gehouden met huurtoeslag. Wat opvalt is dat bij een gelijk verzamelinkomen 65-plussers meer ruimte hebben voor huurbetaling, dat komt vooral doordat zij te maken hebben met een lager belastingtarief en bestedingsnorm (NIBUD) waardoor zij netto meer te besteden hebben. Voor gezinnen met kinderen is er minder ruimte voor huur, dat komt omdat zij te maken hebben met hogere noodzakelijk uitgaven dan bijvoorbeeld alleenstaanden.

De rechteras geeft het maximale aankoopbedrag van een woning weer voor een- en tweeverdieners. Bij de tweeverdieners is er vanuit gegaan dat beide partners evenveel verdienen. De figuur laat zien dat

tweeverdieners door de strenge hypotheekregels minder hypotheek kunnen krijgen dan een eenverdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van €31.000 dan zien we dat een eenverdiener een woning zou kunnen kopen van €140.000, en tweeverdieners van €80.000. Hiermee is de koop dus geen alternatief voor deze laatste groep. Zij kunnen volgens de NIBUD normen een maximale huurprijs van rond de €500 betalen, voor gezinnen met kinderen ligt dat rond €400.

Figuur 7.5: Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep*



Bron: Nibud, Hypotheker.nl (geraadpleegd: oktober 2015)

* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudenstypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudenstypen.

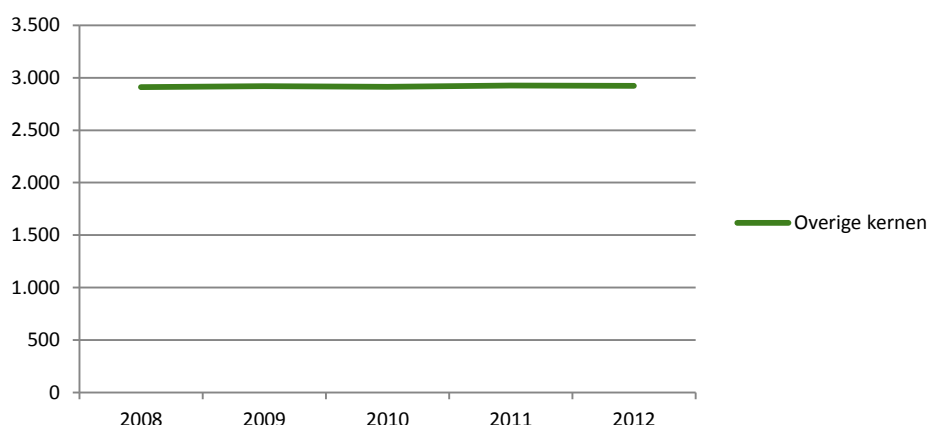
7.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. In de overige kernen staan opgeteld bijna 3.000 woningen.

Ontwikkeling woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad kende in de jaren van 2008 tot en met 2012 een redelijk stabiel verloop, namelijk een voorraad van rond de 2.900 woningen.

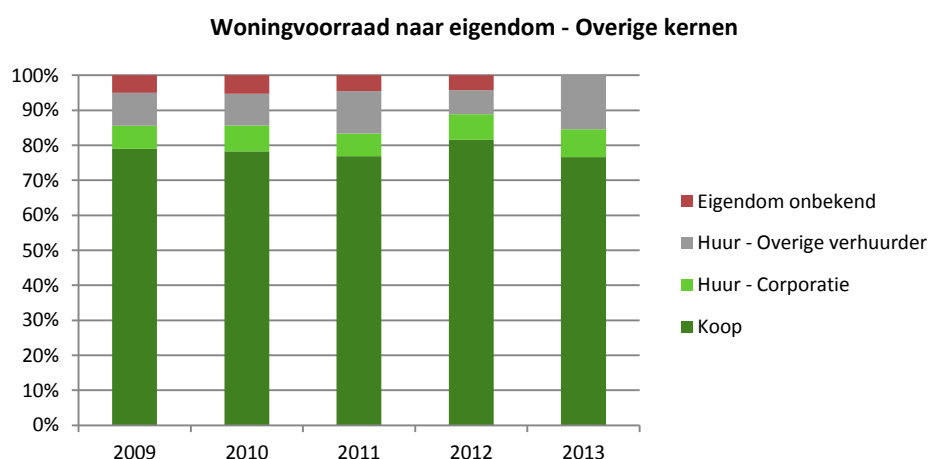
Figuur 7.6: Overige kernen. Ontwikkeling woningvoorraad in de periode 2008-2013



Bron: CBS (2015).

Het aandeel corporatiewoningen in de overige kernen is beperkt. De meeste woningen zijn in bezit van particuliere woningeigenaren.

Figuur 7.7: Woningvoorraad naar eigendom 2006-2013 Overige kernen



Bron: CBS (2015).

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van huur- en koopwoningen in de overige kernen is niet uitgewerkt. Ten eerste, omdat het om slechts geringe aantallen gaat. Ten tweede, omdat het niet tot op kernniveau kan worden uitgewerkt. Het is daarom niet zinvol om dit voor de overige kernen uitgebreid te beschrijven.

7.5 Analyse corporatiebezit

Voor de analyse van het corporatiebezit in de overige kernen hebben we gebruikt gemaakt van de aangeleverde data van Woonborg en Actium. Woonborg heeft bezit in de kernen Nietap, Roderesch en Roderwolde. Actium heeft bezit in Een, Huis ter Heide, Roderesch, Veenhuizen en Westervelde. Per corporatie is het bezit in de overige kernen bij elkaar opgeteld.

Naar woningtype en huurprijs

Het bezit van de corporaties in de overige kernen is beperkt, namelijk 73 woningen van Woonborg en 87 woningen van Actium. Het betreft enkel grondgebonden woningen, waarvan het gros een huurprijs heeft onder de €576.

Tabel 7.8: Overige kernen. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	>€710	Totaal
grondgebonden, gelijkvloers	-	10	-	-	-	10
grondgebonden, niet gelijkvloers	12	43	7	1	-	63
Totaal	12	53	7	1	-	73

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Tabel 7.9: Overige kernen. Woningbezit Actium naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
grondgebonden, gelijkvloers	9	17	6	4	-	36
grondgebonden, niet gelijkvloers	5	29	8	9	-	51
Totaal	14	46	14	13	-	87

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Naar doelgroep en huurprijs

Uitgesplitst naar doelgroepen valt het op dat de corporaties in de overige kernen nagenoeg geen huurwoningen primair voor starters in bezit hebben. Dit betekent overigens niet dat starters hier niet kunnen slagen. Zij kunnen evengoed een (goedkope) woning betrekken die primair geschikt is voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 7.10: Overige kernen. Woningbezit Woonborg naar doelgroep en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> 710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	12	43	7	1	-	63
Geschikt voor senioren	-	10	-	-	-	10
Totaal	12	53	7	1	-	73

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Tabel 7.11: Overige kernen. Woningbezit Actium naar doelgroep en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	>€710	Totaal
Geschikt voor meerpersoonshuishoudens	3	29	8	9	-	49
Geschikt voor senioren	9	17	6	4	-	36
Geschikt voor starters	2	-	-	-	-	2
Totaal	14	46	14	13	-	87

Bron: Actium 2015, bewerking Companen.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van zowel Woonborg als Actium ligt de goedkope scheefheid in de overige kernen momenteel rond de 15%. Dit houdt in dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg en Actium bewoond wordt door huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€34.911, prijspeil 2015).

Naar kwaliteit

Om inzicht te geven in de kwaliteit van de woningvoorraad gebruiken wij de kwalificaties van Woonborg en Actium. Woonborg koppelt de kwaliteit aan het energielabel van de woning. Uitgesplitst naar kwaliteitsniveau beschikt 37% van de woningen van Woonborg over een basiskwaliteit. Het aandeel woningen met een benedengemiddelde kwaliteit bedraagt 9%. Meer dan de helft van de woningen heeft een bovengemiddelde kwaliteit.

Actium koppelt de kwaliteit van de voorraad aan een cijfer voor de bouwtechnische kwaliteit. Hieruit blijkt dat alle woningen in de overige kernen beschikken over een bovengemiddelde kwaliteit. Dit houdt in dat de technische kwaliteit van het corporatiebezit in de overige kernen overwegend goed is.

Tabel 7.12: Overige kernen. Woningbezit Corporaties naar kwaliteit.

	Woonborg energielabel	Woonborg	Actium Rapportcijfer	Actium
Zeer benedengemiddeld	G	0%		0%
Benedengemiddeld	F,E	9%	4	0%
Basiskwaliteit	D	37%	6	0%
Bovengemiddeld	C,B	54%	8	100%
Zeer bovengemiddeld	A	0%	9	0%
Totaal		100%		100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. In het geval van Woonborg komen de cijfers overeen met de kwaliteit van de woningen. Meer dan de helft van de woningen van Woonborg heeft een energielabel C of beter. Voor Actium ligt dit aandeel zelfs op 88%. Let wel, het gaat hier om beperkte woningaantallen.

Tabel 7.13: Overige kernen. Woningbezit Corporaties naar energielabel.

Energielabel	Woonborg	Actium
A	0%	23%
B	8%	25%
C	46%	40%
D	37%	7%
E	1%	5%
F	8%	0%
G	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: Woonborg 2015, Actium 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg en Actium beschikken niet over een eenduidig systeem voor het bepalen van de levensloopbestendigheid van woningen. Het in kaart brengen van de levensloopbestendigheid is daarom niet mogelijk voor de kernen in Noordenveld.

7.6 Conclusies overige kernen

Demografisch

Naast bovengenoemde kernen Peize, Roden en Norg zijn in de gemeente Noordenveld nog vele andere kernen. De ontwikkeling van deze kernen is samengevoegd in één tabel. De bevolkingskrimp in de overige kernen zet zich voort. Tot 2030 daalt het aantal inwoners van 8.100 tot ongeveer 7.100 - 7.600. Het aantal huishoudens fluctueert. Eerst nog een lichte stijging (50-100), daarna een daling. Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling volgens de trendprognose weer. De hierboven beschreven bandbreedtes zijn bepaald op basis van de trendprognose en de prognose “verandering van tijdperk”.

Tabel 7.14: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.350	1.150	1.120	1.250
15-29	1.270	1.330	1.180	960
30-54	2.980	2.490	2.160	2.060
55-74	2.150	2.420	2.470	2.210
75+	370	540	710	790
Totaal	8.120	7.930	7.640	7.270

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 7.15: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	200	190
Huishoudens 30-54	1.640	1.380	1.200	1.140
Huishoudens 55-74	1.270	1.460	1.530	1.410
Huishoudens 75+	260	370	480	530
Totaal	3.350	3.420	3.410	3.270

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Doelgroepen uitgelicht

Starters: De starters op de woningmarkt uit de overige kernen trekken vooral naar Groningen/Assen. Een zeer klein deel van de starters zal zich direct in de overige kernen willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt komende 5 jaar licht (verspreid over alle overige kernen). Hun vraag richt zich op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur. Daarna neemt het aantal jonge huishoudens licht af.

Doorstromers: De doorstromers (deels, maar beperkt, ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2^{de} kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat ze in omvang in de overige kernen sterk afneemt.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Toch maakt vanuit deze kernen een deel "vrijwillig" een verhuisbeweging naar de grotere kernen. De vergrijzing (van 260 75+-huishoudens in 2015 naar ca. 500-550 in 2030) is in absolute aantallen over alle overige kernen beperkt. Omdat uitbreiding de overige kernen slechts nog beperkt aan de orde is zal vervangende nieuwbouw of aanpassingen van de bestaande voorraad een oplossing kunnen bieden voor de huisvesting van senioren.

Kwaliteit van de sociale voorraad

Het merendeel van de sociale voorraad heeft volgens opgave van de corporaties een kwaliteit die bovengemiddeld is. Slechts een zeer gering aantal woningen van Woonborg heeft een benedengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad

De kernvoorraad in de overige kernen komt redelijk overeen met de behoefte tot 2020. Er is hierbij echter geen uitsplitsing gemaakt naar de specifieke kernen.

Betaalbaarheid

Het grootste gedeelte van het corporatiebezit heeft een huurprijs onder €576. Daarmee lijkt de betaalbaarheid van de huurvoorraad goed.

Over de voorraad koopwoningen kan op basis van deze analyses geen uitspraak worden gedaan.

8 Quickscan beleidsruimte corporaties

De beleidsruimte van een corporaties kan via de QuickScan op verschillende manieren worden berekend. De ICR benadering, de Loan-to-Value benadering en de CFV-benadering. De verschillende benaderingswijzen geven een verschillende ruimte weer.

De resultaten van drie benaderingen zijn hierna weergegeven op basis van de CIP-rapportage 2013 (gegevens van 2012), de CIP-rapportage-2014 (gegevens van 2013) van het corporatie benchmark centrum en het jaarverslag van 2014 (gegevens van 2014) van de corporatie zelf.

Let op: De quickscan is bedoeld om een eerste indicatie te geven. De resultaten bieden houvast bij de gesprekken met de corporaties. De toezichthouders op de corporatiesector hanteren meerdere kengetallen en ratio's om de financiële continuïteit van corporaties te meten. De in dit rapport gebruikte voorbeelden vormen geen volledige lijst, maar bieden een indicatie.

Opbrengsten uit de verkoop van bestaande woningen blijven in alle benaderingen buiten beschouwing. Deze opbrengsten vergroten de beleidsruimte.

De berekening is gebaseerd op de vastgestelde jaarcijfers (terugkijken) en houdt dus geen rekening met toekomstige opgaven en beleid van de corporaties. De corporaties zijn momenteel zeer actief in het kader van de betaalbaarheid. Iedere vorm van huuraanpassing heeft direct gevolgen voor de beleidsruimte.

De verschillende benaderingen zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde. De corporaties worden verplicht om te gaan waarderen op marktwaarde. De consequenties hiervan zijn niet opgenomen in deze quickscan.

8.1 Woonborg

Tabel 8.1 Quick-scan beleidsruimte Woonborg

Benaderingswijze \ Jaar	2012	2013	2014
ICR-benadering	68.000.000	92.000.000	95.000.000
Loan-to value benadering	18.000.000	39.000.000	44.000.000
CFV-benadering	46.000.000	69.000.000	----
Indicatie beleidsruimte	18.000.000	39.000.000	44.000.000

Bron: Corporatie in perspectief en jaarverslag

Korte toelichting:

- bij deze corporatie is de loan-to-value voor alle jaren het meest restrictief
- de beleidsruimte stijgt in 2013 sterk door een dalende loan-to-value. De loan-to-value daalt in 2013 door een sterk stijgende bedrijfswaarde per vhe van 36.800 per vhe naar 40.000 per vhe.
- de bedrijfswaarde stijgt door inrekenen van inkomensafhankelijk huurstijging, verkopen etc.

Op basis van deze quick-scan kunnen we concluderen dat Woonborg op basis van de jaarcijfers van 2014 nog de mogelijkheid heeft om voor ongeveer 40 miljoen aan beleidskeuzes te maken. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot investeringen in verbetering van bestaande woningen of nieuwbouw. Een andere mogelijkheid is om de beleidsruimte aan te wenden om de huurstijging te beperken, en daarmee de betaalbaarheid te bevorderen. Woonborg heeft haar voorlopige keuzes vastgelegd in de meerjarenbegroting.

8.2 Actium

Tabel 8.2 Quick-scan beleidsruimte Actium

Benaderingswijze \ Jaar	2012	2013	2014
ICR-benadering	380.000.000	310.000.000	139.000.000
Loan-to value benadering	139.000.000	235.000.000	266.000.000
CFV-benadering	182.000.000	330.000.000	----
Indicatie beleidsruimte	139.000.000	235.000.000	139.000.000

Bron: Corporatie in perspectief en jaarverslag

Korte toelichting:

- Actium had in 2012 en 2013 veel liquide middelen (spaargelden), deze zijn in 2012 en 2013 aan de beleidsruimte toegevoegd. In 2014 was er geen sprake meer van overtollige liquide middelen.
- In 2012 bedraagt de beleidsruimte 139 mln. Deze stijgt in 2013 spectaculair naar 236 mln.
- Oorzaak is dat de bedrijfswaarde per woning neemt toe van 42500 per vhe (2012) naar 51200 (2013). Hierdoor daalt de loan-to-value, wat gunstig is voor de financiële positie van Actium
- In 2014 wordt de ICR de meest restrictieve ratio, door een daling van de operationele kasstroom. Oorzaak is de verhuurdersheffing (stijging 6 mln.) en stijging onderhoudsuitgaven met 8 mln.

Op basis van deze quickscan kunnen we concluderen dat Actium op basis van de jaarcijfers van 2014 nog de mogelijkheid heeft om voor ongeveer 130 miljoen aan beleidskeuzes te maken.