



Gemeente Tynaarlo



Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken

Definitief

16 februari 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 16 februari 2016

TITEL Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Tynaarlo

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

PROJECTNUMMER 1730.103

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	Tynaarlo als onderdeel van de regio	5
2.1	Het regio-onderzoek	5
2.2	De gemeente Tynaarlo	6
3	Conclusies per kern en doelgroep	7
3.1	Conclusies kern Eelde-Paterswolde	7
3.2	Conclusies kern Vries	8
3.3	Conclusies en aanbevelingen kern Zuidlaren	10
3.4	Conclusies overige kernen	12
4	Uitwerking kern Eelde-Paterswolde	14
4.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	14
4.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	20
4.3	Woningvraag	22
4.4	Huidige woningvoorraad	26
4.5	Analyse corporatiebezit	28
4.6	Conclusies kern Eelde-Paterswolde	30
5	Uitwerking kern Vries	32
5.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	32
5.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	38
5.3	Woningvraag	40
5.4	Huidige woningvoorraad	44
5.5	Analyse corporatiebezit	46
5.6	Conclusies kern Vries	48
6	Uitwerking kern Zuidlaren	50
6.1	Prognose: ontwikkeling inkomensgroepen en woningvraag	50
6.2	Analyse corporatiebezit	53
6.3	Conclusies en aanbevelingen kern Zuidlaren	55
7	Overige kernen	57
7.1	Demografische ontwikkeling: Terugblik	57
7.2	Demografische ontwikkeling: Prognose	58
7.3	Woningvraag	60
7.4	Huidige woningvoorraad	63
7.5	Analyse corporatiebezit	64
7.6	Conclusies overige kernen	66
8	Quickscan beleidsruimte corporaties	68
8.1	Woonborg	68
8.2	Stichting Eelder Woningbouw	69
	Bijlage 1. Begrippenlijst	70
	Bijlage 2. Prognoses uitgewerkt	71

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Tynaarlo 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 juli 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 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. De focus komt 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 (sloop en nieuwbouw en doelgroepwijziging) kan worden opgelost en dus nieuwbouw vergt?

Woningwet

De Woningwet (en de AmvB / Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) regelt de taakafbakening van en toezicht op woningcorporaties. De verankering van de maatschappelijke opgave van corporaties krijgt gestalte in de gemeentelijke woonvisie. Uw woonvisie moet hierin dan ook voorzien. Een goede woonvisie biedt corporaties houvast. Tegelijkertijd geeft het ook de gemeente houvast bij het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersvereniging, de beoordeling van de regionale prestatieafspraken (RPA) en het opstellen van zienswijzen ten aanzien van investeringen (of het ontbreken daarvan) 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 Tynaarlo zijn twee corporaties lokaal aanwezig, Woonborg en de Stichting Elder Woningbouw (SEW). Woonborg is in vier gemeente actief, namelijk Tynaarlo, Noordenveld, Haren en Aa en Hunze. SEW is enkel actief in de gemeente Tynaarlo. Naast de twee corporaties hebben ook Mooiland (34 woningen), Habion (137 woningen) en Stichting Nijestee (16 woningen) bezit in de gemeente. Deze corporaties zijn in de analyses buiten beschouwing gelaten, omdat de eerste twee landelijk actief zijn en hun bezit beperkt is. Voor Stichting Nijestee geldt dat zij haar kernwerkgebied in Groningen heeft en het bezit in Tynaarlo zeer beperkt is.

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 en zal haar aandacht moeten verdelen. Maar hoe? Bepaalt zij in welke gemeente zij wat presteert? Of wordt dat in overleg tussen alle gemeenten en corporatie bepaald? Ter voorbereiding op de keuze en de afzonderlijke prestatie-

afspraken met Woonborg willen deze gemeenten elkaar inzicht geven in de volkshuisvestelijke opgaven en waar mogelijk zelfs afstemmen.

Basis voor update woonvisie

De gemeente Tynaarlo heeft een actuele woonvisie uit 2013. Vanuit de regionale bouwafspraken heeft Tynaarlo nog een pittige bouwopgave voor de komende 10 jaar. Nu de Woningwet is vastgesteld, wil de gemeente Tynaarlo een oplegnotitie schrijven met aanvullingen die noodzakelijk zijn voor de prestatieafspraken. Daarnaast wil zij een cijfermatige basis creëren voor een risico-haalbaarheidsanalyse van verschillende bouwplannen. Voor deze risico-haalbaarheidsanalyse vraagt zij Companen om een brede cijfermatige basis op kernniveau (twee kernen; Vries, Eelde-Paterswolde). Voor de kern Zuidlaren zijn actuele gegevens beschikbaar uit het Haalbaarheidsonderzoek Locatie Prins Bernhardhoeve Zuidlaren (d.d. 8 december 2014). De belangrijkste conclusies worden in dit rapport geresumeerd en alleen waar nodig aangevuld.

1.2 Aanpak

De onderzoeksvragen zijn als volgt samen te vatten:

- *Demografische ontwikkeling voor de gehele gemeente en de twee 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 per kern*
 - Inventarisatie van de samenstelling van de woningvoorraad
 - Inventarisatie van de beschikbaarheid van de woningen
- *Huidige huurwoningvoorraad gemeente per kern*
 - Type woning
 - Huurprijsniveau
 - Percentage scheefwoners per kern
 - De kwaliteit (onderhoud en uitrusting) van de huurwoningen
 - Energielabel
 - Huidige levensloopbestendigheid of de mogelijkheden daarvoor
- *Woonbehoefte van de verschillende doelgroepen voor (sociale) huur en koopwoningen*
 - Huidige en toekomstige vraag (kwantitatief en kwalitatief) van huishoudens, uitgesplitst in starters en doorstromers en naar inkomensgroepen (tot huurtoeslaggrens, 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. Hiermee worden de potentiële overschotten en tekorten in beeld gebracht. Tevens moet duidelijk worden welke doelgroepen mogelijk in de knel komen.
- *Een eerste indruk geven van de beleidsruimte van Woonborg en SEW.*

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 de gegevens die zijn aangeleverd door Woonborg en SEW.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de positie van Tynaarlo in de regio en ontwikkelingen die spelen op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste conclusies per kern beschreven. Deze zijn van belang zijn voor de woonvisie en de prestatieafspraken. De hoofdstukken 4 en 5 zoomen vervolgens in op de kernen Eelde-Paterswolde en Vries. Hoofdstuk 6 gaat in op de kern Zuidlaren en hoofdstuk 7 biedt inzicht in de overige kernen binnen Tynaarlo. 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.

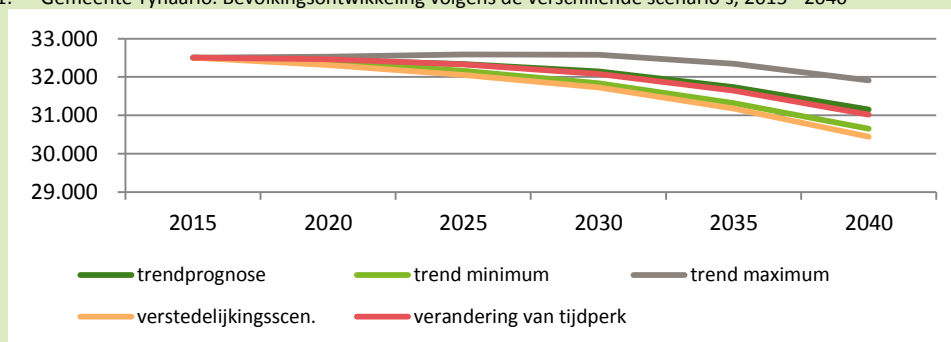
Een belangrijk aandachtspunt binnen het onderzoek is de positie van de wijk Ter Borch. In de buurt-indeling van het CBS wordt deze wijk toegerekend aan de CBS-buurt Eelderwolde. Het valt daarmee onder de overige kernen, welke behandeld worden in hoofdstuk 7. In de woningbehoefteramingen van dit hoofdstuk is de woningbehoefte vanuit Ter Borch niet meegenomen, omdat de wijk primair gericht is op overloop uit Groningen.

In het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen zijn 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 scenario's.

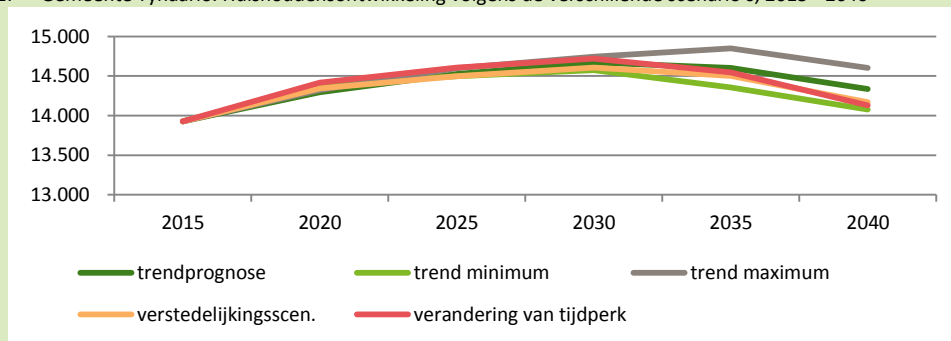
Bij het trendscenario gaat het om het doortrekken van lange termijntrends. Er is hierbij gekeken naar de woningmarktpositie en bevolkingsontwikkeling van de regiogemeenten in het verleden; gecorrigeerd voor uitschieters. Deze ontwikkelingen zijn vervolgens doorgetrokken richting de toekomst, met bandbreedtes: 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 Tynaarlo weer hoe de verschillende varianten uitpakken.

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



Figuur 1.2: Gemeente Tynaarlo. 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."

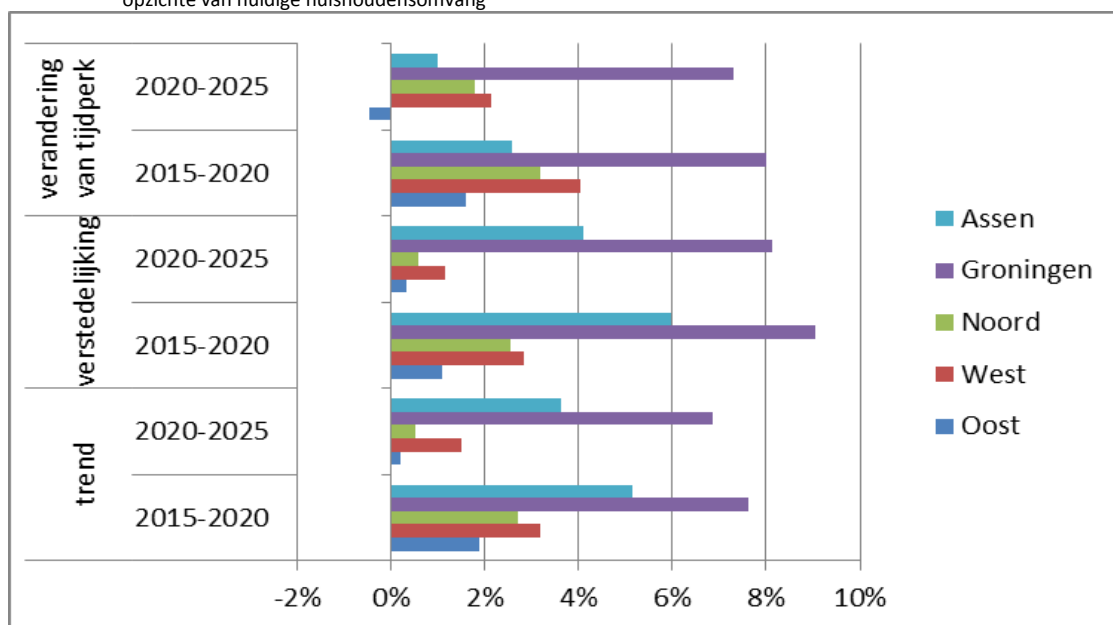
Het enkel afstemmen van beleid en meerjarenramingen op een maximumvariant uit een scenario-analyse is dan ook zeer ongewenst. Daarnaast betreft het lange termijnvoorspellingen richting een onzekere toekomst. Continue monitoring is daarom noodzakelijk.

2 Tynaarlo 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 Tynaarlo maakt onderdeel uit van de regio “West”, samen met de gemeenten Haren, Noordenveld, 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, Noordenveld en Zuidhorn) hebben bij een verandering van tijdperk te maken met enige groei, maar ook daar treedt vanaf 2020 bevolkings- en vanaf 2030 huishoudenskrimp 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 krimp 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 Tynaarlo

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 Tynaarlo tot 2025 stijgt. De bevolkingsontwikkeling is in bijna alle scenario's juist negatief. Het komt door de gezinsverdunding. Onderstaande tabellen geven dat weer.

Tabel 2.1: Bevolkingsprognose gemeente Tynaarlo, gemiddelde bevolkingsgroei per jaar

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-20	-50	-70	-100	-130
Trend gemiddeld	-10	-20	-40	-80	-120
Trend maximum	+10	+ 10	-	-50	-90
Verstedelijking	-40	-50	-70	-110	-150
Verandering tijdperk	-10	-30	-50	-90	-120

Bron: Provincie Drenthe 2015

Tabel 2.2: Huishoudensprognose gemeente Tynaarlo, gemiddelde huishoudensgroei per jaar

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

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Uitgaande van ongeveer het midden van het trendscenario en verandering tijdperk, zal het aantal huishoudens tot 2020 stijgen met 70 tot 100 per jaar. Tussen 2020 en 2025 neemt de stijging geleidelijk af naar 40 tot 50 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 Tynaarlo dat vooral Eelde-Paterswolde hiervan kan profiteren. Dit geldt minder voor de kernen Vries en Zuidlaren. In onderstaande samenvatting per kern wordt hiermee rekening gehouden.

3 Conclusies per kern en doelgroep

In dit hoofdstuk worden per kern de belangrijkste conclusies uit de analyse op een rij gezet, aangevuld met een eerste advies over een strategie per kern.

3.1 Conclusies kern Eelde-Paterswolde

De vergrijzing zet zich door in de komende jaren. Hierdoor ligt er een opgave in het afstemmen van het woningaanbod op de vraag van senioren, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen. De sociale voorraad is qua omvang en kwaliteit op peil.

Demografisch:

De bevolking in de kern blijft nagenoeg stabiel tot 2030. Deze stabilisatie is onder andere een gevolg van de trek van ouderen uit de kleine kernen naar Eelde-Paterswolde. Het aantal huishoudens in Eelde-Paterswolde zal de komende jaren toenemen. Dit is vooral een gevolg van huishoudensverdunding en het groeiende aantal oudere huishoudens afkomstig uit de kleinere kernen. Afhankelijk van het scenario varieert de huishoudensgroei tot 2030. Het varieert van een toename met ongeveer 320 tot 410 huishoudens.

De huishoudenssamenstelling in de kern verandert. Het aandeel en aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt richting de toekomst flink toe (+250 tot +280 huishoudens in de periode 2015-2030). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar loopt daarentegen flink terug (-270 tot -310 in de periode 2015-2030).

De kern Eelde-Paterswolde is in het onderzoek afgebakend op basis van de CBS-buurtten (en daarmee ook de oorspronkelijke kernen) Eelde en Paterswolde. De nieuwbouwwijk Ter Borch wordt in de buurt-indeling van het CBS toegerekend aan de buurt Eelderwolde en is daarom niet meegenomen. Zowel fysiek als sociaal is deze wijk meer gericht op Groningen dan op Eelde-Paterswolde en vervult een overloopfunctie voor de stad. De wijk kenmerkt zich als moderne stadswijk en niet als dorps woonmilieu.

Woningvraag:

We zien een kleine vraagverschuiving van huur naar koop op de lange termijn. Met name koopappartementen lijken vanaf 2020 meer te worden gevraagd in vergelijking tot de huidige woningvraag. De vraag naar rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen wordt minder, maar blijft in absolute aantallen het grootst.

Doelgroepen uitgelicht:

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Eelde-Paterswolde vooral naar Groningen. Een deel van de starters (circa. 5-10%) zal zich direct in Eelde-Paterswolde willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens neemt de komende vijf jaar in omvang toe. De vraag van starters richt zich in Eelde-Paterswolde 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, 2^{de} 1 kap en deels vrijstaand, maar ook op de sociale huursector (vooral eengezins).

Deze groep oefent naar de toekomst nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat deze in omvang afneemt. Al op korte termijn loopt deze groep in aantallen terug, maar deze groep blijft zeker geïnteresseerd in nieuwbouw.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. De vergrijzing (van circa 910 huishoudens 75+ anno 2015 naar circa 1.180 in 2030 in Eelde-Paterswolde) is groot in omvang. De groeiende groep senioren heeft een zeer grote impact op de woningmarkt. Omdat uitbreiding van de woningvoorraad in Eelde-Paterswolde beperkt aan de orde is kan vervangende nieuwbouw of het aanpassen van de bestaande voorraad oplossing bieden, bijvoorbeeld in de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen. Overigens zal woonvraag van de groeiende groep ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefte-onderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Echter, gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van deze groep aangewezen op de reguliere woningvoorraad (koop en huur).

Kwaliteit van de sociale voorraad:

De kwaliteit van de sociale woningvoorraad lijkt op peil, slechts 15% van de woningen van SEW heeft een basiskwaliteit. De overige woningen beschikken over een (zeer) bovengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad:

De huidige omvang van de sociale voorraad is toereikend, ook richting 2020. Bij een kleiner aandeel goedkope scheefheid kan de sociale voorraad zelfs wat afnemen (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 50 tot 80 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

In de koopsector is de beschikbaarheid van koopwoningen tot € 150.000 beperkt. In de huursector heeft het merendeel van de huurwoningen een huurprijs lager dan € 576. De lage inkomens lijken hiermee vooral aangewezen op de huursector. Het is daarom belangrijk de voorraad betaalbare huurwoningen op peil te houden.

3.2 Conclusies kern Vries

De vergrijzing zet zich door in de komende jaren. Dit heeft gevolgen voor de woonvraag vanuit senioren. Een groot deel van het woningbezit van Woonborg is geschikt voor senioren, waarmee al deels wordt ingespeeld op de vraag. Een belangrijke opgave ligt in de verbetering van de kwaliteit van de sociale voorraad (energetische verbetering / woningverduurzaming).

Demografisch:

In lijn met de trend van de afgelopen jaren neemt het aantal inwoners in de kern Vries de komende jaren nog licht af en stabiliseert vervolgens. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen. Dit is vooral een gevolg van de huishoudensverdunding en de trek van ouderen van de kleinere kernen in de gemeente naar grotere kernen, waaronder Vries. De toename in het aantal huishoudens kan oplopen tot +180 huishoudens in de periode 2015-2030. Daarnaast is er een verschuiving te zien in de opbouw van de huishoudens. Het aantal (en aandeel) huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar neemt af (van 670 in 2015 naar 540 tot 550 in 2030), terwijl dit bij huishoudens van 55 jaar en ouder juist toeneemt (van 1.000 in 2015 tot ca. 1.250-1.320 in 2030). De groep 75-plussers groeit van 330 huishoudens in 2015 naar 440 tot 460 in 2030. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door.

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 jaren in de koopsector, vooral in de vraag naar vrijstaande woningen.

Vanuit de transformatiegedachte zouden we de uitbreidingsopgave in moeten zetten om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het gaat dan onder andere om levensloopbestendige woningen waarmee we kunnen inspelen op de specifieke woonwensen van de vergrijzende bevolking.

Doelgroepen uitgelicht:

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

Doorstromers: De doorstromers (deels ook vestigers vanuit de regio) richten zich op de koopsector, deels 2^{de} kap en deels vrijstaand. Deze groep oefent in Vries geen druk op de woningmarkt uit vanwege het dalende aantal huishoudens. Het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen beschrijft dat grotere kernen gelegen op maximaal 10 kilometer van de Grote Markt in Groningen een overlooph functie hebben voor doorstromende huishoudens vanuit de stad (volgens het scenario verandering van tijdperk). Voor Vries betekent dit dat zij slechts in beperkte mate een rol kan spelen in het opvangen van de regionale vraag, omdat zij te ver van Groningen ligt.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Echter door de vergrijzing (van 330 huishoudens 75+ naar ca. 450 tot 460 in 2030) zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Dit vraagt aandacht voor de vaak nogal specifieke woonwensen van ouderen. Binnen de bestaande voorraad betekent dit aandacht voor aanpassing van bestaande woningen en ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw). Overigens zal woonvraag van de groeiende groep ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Echter, gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van de groeiende groep ouderen aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Meer dan de helft van het woningbezit van Woonborg in Vries beschikt over een basiskwaliteit of lager. Dit duidt op een opgave. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan het energielabel lijkt er vooral een verduurzamingsopgave te liggen in de kern.

Verder is een groot deel van de huurwoningvoorraad geschikt voor senioren. Meer dan de helft van de woningen van Woonborg is geschikt voor deze doelgroep. Hiermee lijkt al goed te worden ingespeeld op de vergrijzing.

Omvang van de sociale voorraad:

De huidige omvang van de sociale voorraad is toereikend, ook richting 2020. Bij een kleiner aandeel goedkope scheefheid kan de sociale voorraad zelfs wat afnemen (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 30 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

In de koopsector is de beschikbaarheid van koopwoningen tot € 150.000 beperkt. In de huursector heeft het merendeel van de huurwoningen een huurprijs lager dan € 576. De lage inkomens lijken hiermee vooral aangewezen op de huursector. Het is daarom belangrijk de voorraad betaalbare huurwoningen op peil te houden.

3.3 Conclusies en aanbevelingen kern Zuidlaren

In 2014 heeft Companen de woningbehoefte voor de kern Zuidlaren in beeld gebracht in het kader van een onderzoek ter voorbereiding op de ontwikkeling van de locatie Prins Bernhard hoeve. Daarom is Zuidlaren in dit onderzoek slechts op enkele onderdelen aangevuld. Om het beeld van Zuidlaren toch compleet te maken in deze rapportage geven wij hier een samenvatting van de conclusies over de kwalitatieve en kwantitatieve vraag uit het rapport uit 2014.

Opgave binnen de kern ligt in het verbeteren van de kwaliteit van de sociale voorraad. Het gaat in dit geval om woningverduurzaming en energetisch verbetering. Daarnaast is het aanbod voor senioren beperkt. Dit vraagt om aandacht voor senioren aanbod en levensloopgeschikt maken van de voorraad. De omvang van de sociale voorraad lijkt toereikend. Ook heeft het merendeel van de sociale huurwoningen een betaalbare huurprijs.

Demografisch:

In 2014 woonden er ongeveer 10.100 inwoners en ruim 4.000 huishoudens in de kern Zuidlaren. Daarmee is dit de grootste kern van de gemeente. In het onderzoek wordt uitgegaan van een huishoudensgroei van ongeveer 240 in de periode 2010-2030.

Woningvraag:

Kwantitatieve behoefte

De plancapaciteit in Zuidlaren is hoog ten opzichte van de behoefteramingen, maar gelet op de aantrekkingskracht van Zuidlaren, de kwaliteit van de locaties en daarmee mogelijkheden om via een vraaggestuurd programma in te spelen op de woningbehoefte is een aantal van woningen in de periode tot 2030 haalbaar. Aandachtspunt is wel de fasering. Met name in de periode 2016 - 2021 staan veel woningen in de planning. Uit faseren van locaties tot na 2022 (Prins Bernhardehoeve en / of Tienelswolde) is nodig om geen overaanbod te krijgen.

Toelichting bij het antwoord

Er zijn drie gangbare benaderingen van woningbehoefte voor Zuidlaren, van de provincie, de regionale woningbouwafspraken en vanuit de afzetervaringen in de afgelopen periode. Deze benaderingen gaan uit van verschillende tijdsvakken, maar geven wel een bandbreedte van haalbare ontwikkelingen:

- Verdelen we de provinciale prognose (2010-2030) naar de kernen dan ligt er voor Zuidlaren een behoefte van:
+240
- Naar rato van de regio-afspraken, na aftrek van de opgave in Ter Borch komen we uit op (saldo 2012-2030):
+430
- Op basis van ervaringen met de afzet van de huidige plannen, door vertaald naar de toekomst (2012-2030), komen we uit op:
+325

Hier staan volgens de woningbouwmonitor (2012-2030) in de planning 380 woningen tegenover. Daarmee zit dit aantal aan de bovenkant van de benaderingswijzen. Daar staat tegenover dat Zuidlaren wordt beleefd als een aantrekkelijk forensendorp, waar een continue regionale vraag in lijn der verwachtingen ligt. In de regio zijn er verder weinig plannen met de kwaliteiten zoals die van de locatie Prins Bernhardhoeve.

Kwalitatieve behoefte

De lokale behoefte van Zuidlaren kwantitatief is beperkt (behoeftegroei komt per saldo van vestigers). Lokaal is er met name vraag vanuit de senioren groepen. Regionaal heeft Zuidlaren vanwege de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke aantrekkingskracht op jonge gezinnen vanuit Groningen. De behoefte schatten we als volgt in:

Tabel 3.1: behoefte-inschatting Zuidlaren vanuit lokale en regionale vraag

	Lokale vraag	Regionale vraag
Sociale huur nultreden / levensloopgeschikt	++	0
Vrije sector huur appartementen	+	Bestaande voorraad, door doorstroming
Koop, eengezinswoning ca 150.000	+	0
Koop, tweekapper ca 250.000	+	+++
Koop, appartement ca 250.000	+++	Bestaande voorraad, door doorstroming

Prijzen zijn gemiddelde richtprijzen; 10% à 20% afwijking is binnen de markt afzetbaar.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Een groot deel van de sociale woningvoorraad heeft een basiskwaliteit of lager. Dit is een aandachtspunt. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan de energieprestatie lijkt in Zuidlaren vooral een opgave te liggen rond woningverbetering en woningverduurzaming.

Daarnaast is slechts een beperkt deel van de woningvoorraad geschikt voor senioren. Gezien de vergrijzing heeft dit de komende jaren extra aandacht en afstemming tussen de gemeente en Woonborg. Het vraagt onder andere om de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.

Omvang van de sociale voorraad:

De totale omvang van de sociale voorraad in de kern Zuidlaren is toereikend voor de vraag. In geval van afnemen van de goedkope scheefheid kan de voorraad zelfs kleiner worden (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 30 tot 60 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

Het merendeel van de huurwoningen heeft een huurprijs onder € 576, hiermee lijkt voldoende betaalbaar woningaanbod aanwezig.

3.4 Conclusies overige kernen

Een opgave binnen de overige kernen ligt in kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad (woning-verduurzaming / energetische verbetering). Daarnaast zet de vergrijzing zich door, wat een opgave met zich meebrengt rond het inspelen op de woonvraag van senioren en het levensloopgeschikt maken van de voorraad.

Demografisch:

In de komende vijf jaar groeit de bevolking nog licht, maar na 2020 zet de krimp in. Het aantal huishoudens neemt als gevolg van huishoudensverdunding nog toe tot 2025, maar krimpt vervolgens ook. Daarnaast zet de vergrijzing verder in. Vooral het aantal (en aandeel) 75-plussers groeit stevig (groei van ruim 550 huishoudens in de periode 2015-2030). Dit vraagt om specifieke aandacht voor de woning-voorraad.

Doelgroepen uitgelicht:

Starters: de omvang van de groep startende huishoudens blijft ongeveer stabiel tot 2025 en neemt daarna in omvang af. De beperkte woningvraag van deze groep richt zich op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur.

Doorstromers: de omvang van de groep doorstromers krimpt flink (afname van 1.870 huishoudens in 2015 naar 1.520 tot 1.550 in 2030). De woningvraag van deze doelgroep richt zich vooral op de koopsector, in het bijzonder vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Tot 2020 bestaat er nog extra behoefte aan deze woningtypen. Na 2020 neemt de vraag af.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Door de vergrijzing (van 170 huishoudens 75+ naar ca. 730 in 2030) zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Dit vraagt aandacht voor de vaak nogal specifieke woonwensen van ouderen. Binnen de bestaande voorraad betekent dit aandacht voor aanpassing van bestaande woningen en ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw). Overigens zal woonvraag van de groeiende groep ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van de groeiende groep ouderen aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Woningvraag:

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad. De komende jaren blijft er nog vraag naar extra woningen. Deze vraag is echter zeer beperkt, omdat die verspreid is over de overige kernen. De vraag richt zich vooral op de koopsector, maar ook op de huursector. Na 2020 neemt de vraag naar extra woningen af. Vanuit de transformatiegedachte zouden we de uitbreidingsopgave in moeten zetten om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, waarbij we specifieke aandacht moeten hebben voor de groeiende groep senioren.

In de woningbehoefteramingen voor de overige kernen is de woningbehoefte vanuit Ter Borch niet meegenomen, omdat de wijk primair gericht is op overloop uit Groningen.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Een groot deel van de sociale woningvoorraad heeft een basiskwaliteit of lager. Dit is een aandachtspunt. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan de energieprestatie lijkt in de overige kernen vooral een opgave te liggen rond woningverbetering en woningverduurzaming.

Daarnaast is slechts een beperkt deel van de woningvoorraad geschikt voor senioren. Gezien de vergrijzing behoeft dit de komende jaren extra aandacht en afstemming tussen de gemeente en Woonborg. Het vraagt onder andere om de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.

Betaalbaarheid:

Het merendeel van de huurwoningen heeft een huurprijs onder € 576, hiermee lijkt voldoende betaalbaar woningaanbod aanwezig.

Starters behouden in de kern?

De vraag of starters, die de gemeente of de kern verlaten, zich in de kern zouden vestigen bij geschikt woningaanbod voor starters kan vanuit de beschikbare data niet worden beantwoord. Wel kunnen we vanuit landelijk onderzoek aangeven dat de meeste starters vooral vertrekken om persoonlijke redenen, zoals studie, werk, behoefte aan levendigheid en samenwonen. Een beperkt aandeel starters wil wel in een kern / dorp blijven wonen. Maar zij doen dat dan vanwege de dorpse woonkwaliteit en cultuur. Stedelijk 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 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 Eelde-Paterswolde

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de demografische ontwikkeling, zowel terugblik als prognose, de woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen in Eelde-Paterswolde. De kern Eelde-Paterswolde is hierbij afgebakend op basis van de CBS-buurtten Eelde en Paterswolde. De nieuwbouwwijk Ter Borch wordt in de buurtindeling van het CBS toegerekend aan de buurt Eelderwolde en is daarom niet meegenomen. Zowel fysiek als sociaal is deze wijk meer gericht op Groningen dan op Eelde-Paterswolde. De wijk kenmerkt zich als moderne stadswijk en niet als dorps woonmilieu. Het hoofdstuk sluit af met een overzicht van de aandachtspunten in de bestaande voorraad en de woningbehoefte.

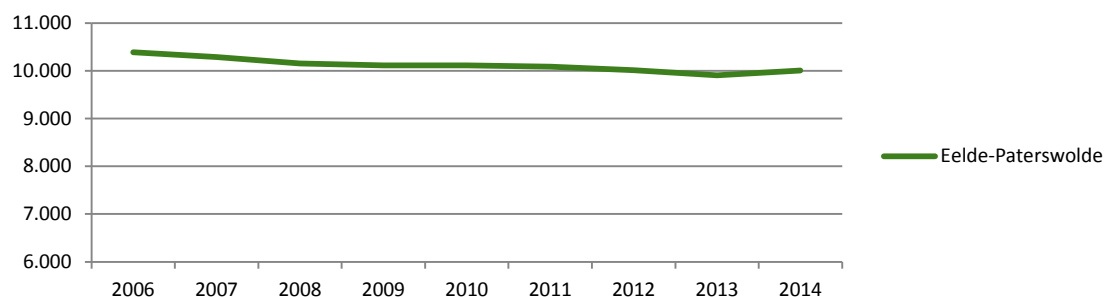
4.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

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

Ontwikkeling bevolking 2006 - 2014

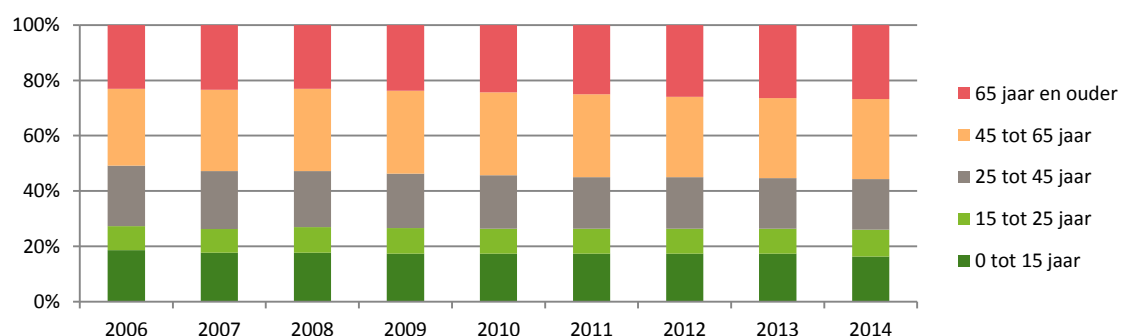
In de periode 2006 - 2013 is de bevolking van de kern Eelde-Paterswolde afgenomen met een kleine 500 inwoners, 2013 laat een kleine groei zien van ongeveer 100 inwoners. Daarnaast is de vergrijzing zichtbaar. Het aandeel inwoners van 65 jaar en ouder is de afgelopen jaren toegenomen, het aandeel jongeren is daarentegen afgenomen.

Figuur 4.1 Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling, 2006 - 2014



Bron: CBS (2015).

Figuur 4.2 Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2006 - 2014

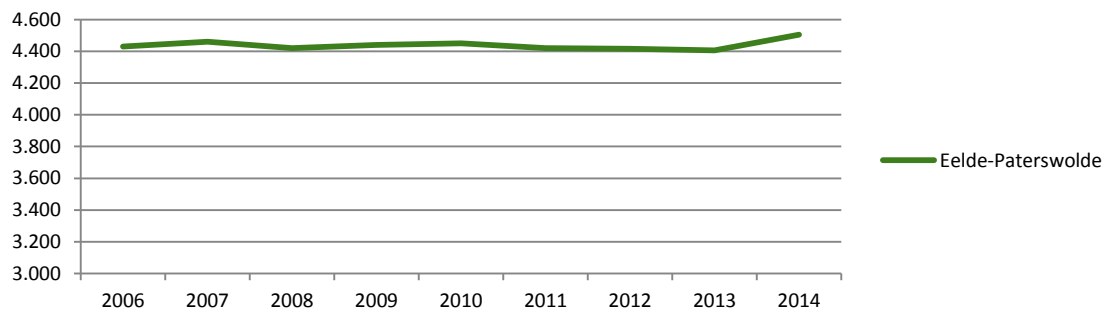


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006 - 2014

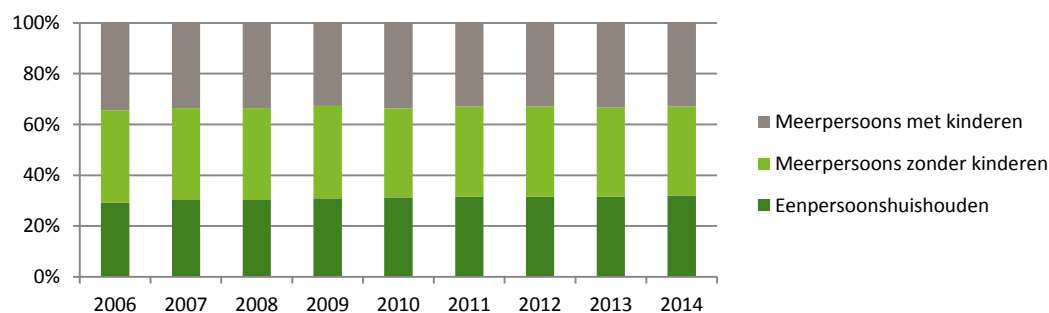
Het aantal huishoudens heeft in de periode 2006 - 2013 geschommeld rond 4.400, in 2013 is net als bij de bevolking een groei te zien. De piek lijkt een gevolg te zijn van de ontwikkeling van Groote Veen. De opbouw van de huishoudens is vrij stabiel en laat slechts kleine verschuivingen zien, zo is het aandeel alleenstaanden iets toegenomen.

Figuur 4.3 Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling 2006 - 2014



Bron: CBS (2015).

Figuur 4.4 Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype, 2006-2014



Bron: CBS (2015).

Migratie

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 de kernen

In de periode 2006 - 2013 zijn er 1.063 huishoudens binnen de kern Eelde-Paterswolde verhuisd. Eelde-Paterswolde heeft slechts een zeer beperkte migratierelatie met Vries en Zuidlaren. De kernen kennen op lokaal niveau betrekkelijk weinig uitwisseling. Daarnaast heeft Eelde-Paterswolde een negatief migratiesaldo met Groningen en Assen. In de periode 2006 - 2013 verhuisden er meer huishoudens richting de steden dan dat er vanuit de steden terug verhuisden.

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

	Van	Naar	Verhuisde huishoudens
Binnen de eigen kern	Eelde-Paterswolde	Eelde-Paterswolde	1.063
	Vries	Vries	269
	Zuidlaren	Zuidlaren	798
Tussen de kernen	Eelde-Paterswolde	Vries	10
	Eelde Paterswolde	Zuidlaren	Minder dan 10*
	Vries	Eelde-Paterswolde	Minder dan 10
	Vries	Zuidlaren	10
	Zuidlaren	Eelde-Paterswolde	Minder dan 10
	Zuidlaren	Vries	12

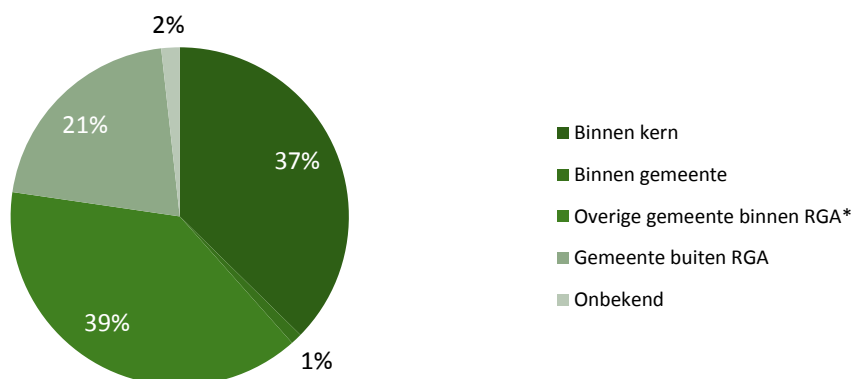
Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuysbeweging 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 Eelde-Paterswolde in de periode 2006-2013. En belangrijk deel van de binnengemeentelijke verhuizingen vindt plaats binnen de eigen kern, dit is ook terug te zien in de figuur. Er zijn maar weinig huishoudens die vertrekken naar andere kernen in de gemeente Tynaarlo. Dit bevestigt de beperkte migratierelaties met de overige kernen zoals bovenstaand is beschreven. De meeste vertrekkers vanuit Eelde-Paterswolde (39%) gaan naar andere gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen, bijna driekwart vertrekt naar de stad Groningen (ruim 800 huishoudens).

Figuur 4.5: Kern Eelde-Paterswolde. Vertrek huishoudens uit de kern naar gemeente van vestiging in de periode 2006 - 2013, in procenten

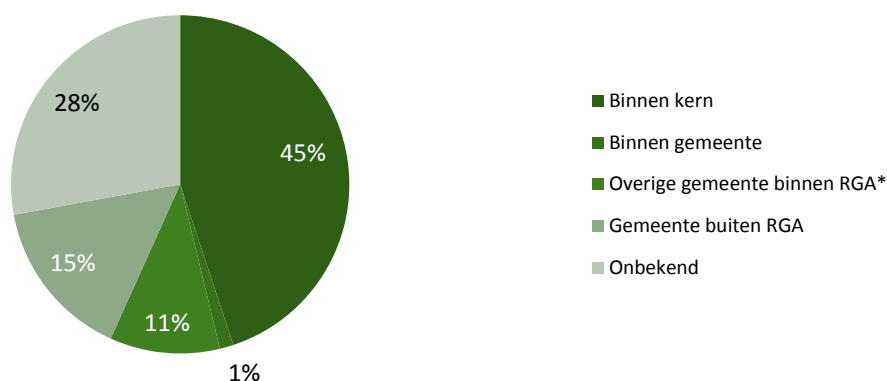


Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen.

De onderstaande figuur laat de herkomst zien van de huishoudens die een woning hebben betrokken in de periode 2006 - 2013. Ook hier is het grote aandeel verhuizingen binnen de kern terug te zien. Verder komt 11% uit andere gemeenten binnen de regio, met name uit Groningen en Haren. In het geval van Groningen gaat dit om kleinere aantallen (een kleine 200 huishoudens) dan bij het vertrek richting de stad. De herkomst van een groot deel van de gevestigde huishoudens is op basis van de microdata niet te achterhalen, omdat de microdata zeer beperkte verhuisstromen niet weergeeft.

Figuur 4.6: Kern Eelde-Paterswolde. Vestiging huishoudens in de kern naar gemeente van vertrek in de periode 2006 - 2013, in procenten



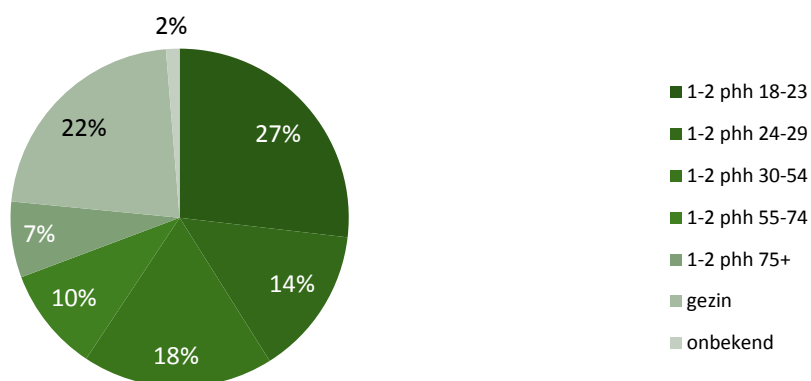
Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen.

Vestiging en vertrek - naar huishoudentype en leeftijd

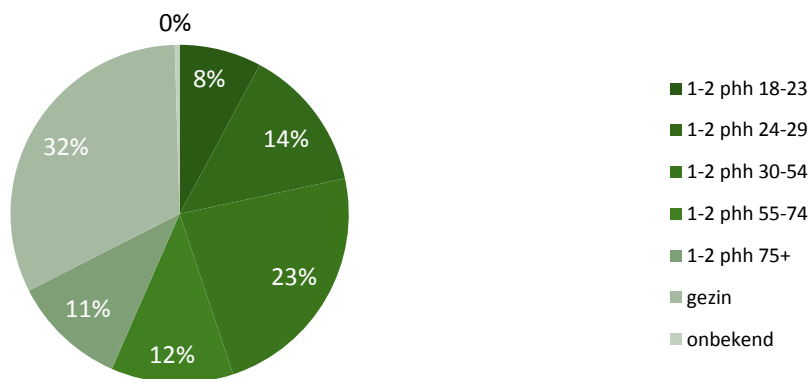
De onderstaande figuren laten zien welke huishoudens een woning in Eelde-Paterswolde verlaten en welke huishoudens een woning in de kern betrekken. De grootste groepen die in Eelde-Paterswolde een woning verlaten zijn de jonge huishoudens (18 - 29 jaar) en gezinnen. In de kern betrekken juist weer gezinnen en huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar een woning. Dit zijn voor een deel terugkerende huishoudens en voor een deel binnen de kern verhuisde huishoudens. Uit de microdata kan niet worden herleid wat de herkomst is van deze huishoudens.

Figuur 4.7 Kern Eelde-Paterswolde. Vertrek vanuit de kern naar huishoudentype en leeftijd in de periode 2006 - 2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

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



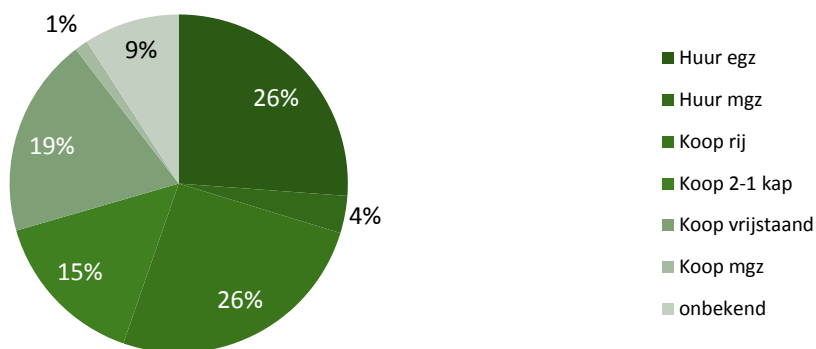
Bron: CBS Microdata, 2015.

Vestiging en vertrek - naar betrokken woningtype en achtergelaten woningtype

Welke woningen laten huishoudens die verhuizen achter en welk type woning kiezen huishoudens die zich in de kern vestigen? De onderstaande figuren laten voor de periode 2006 - 2013 zien welke woningtypen het betreft.

Voor huishoudens die een woning betrekken zijn eengezinshuurwoningen en rijwoningen in de koopsector de belangrijkste woningtypen. Huishoudens die verhuizen laten vooral rijwoningen in de huur- en koopsector en vrijstaande woningen achter.

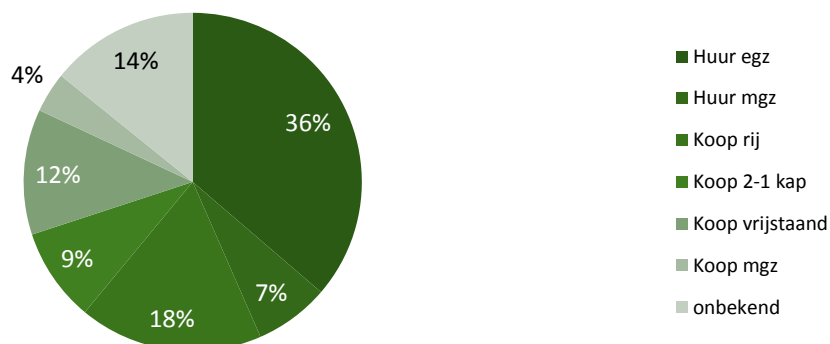
Figuur 4.9 Kern Eelde-Paterswolde. Vertrek vanuit de kern naar achtergelaten woningtype in de periode 2006 - 2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

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

Figuur 4.10 Kern Eelde-Paterswolde. Vestiging in de kern naar betrokken woningtype in de periode 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata, 2015.

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

Conclusies: migratie van en naar Eelde-Paterswolde

Op basis van de microdata kan geconcludeerd worden dat de kern Eelde-Paterswolde lokaal weinig uitwisseling kent. Huishoudens verhuizen binnen de eigen kern of trekken weg naar buiten de gemeente. Van de gemeenten buiten Tynaarlo kent Eelde-Paterswolde de sterkste relatie met Groningen. In absolute aantallen trekken er meer huishoudens richting de stad dan andersom. Dit is logisch, omdat ook de jonge huishoudens hierin zijn meegenomen. Wanneer we kijken naar de gevestigde huishoudens blijkt dat de kern de afgelopen jaren vooral gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 30-54 en 55+ heeft aangetrokken.

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 Tynaarlo. Voor Eelde-Paterswolde 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 Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.600 tot 1.610	1.460 tot 1.480	1.500 tot 1.580
15-29	1.220	1.300 tot 1.310	1.250 tot 1.300	1.110 tot 1.130
30-54	3.100	2.700 tot 2.770	2.540 tot 2.630	2.430 tot 2.530
55-74	2.680	2.900 tot 3.000	3.120 tot 3.140	3.220 tot 3.240
75+	1.320	1.400 tot 1.410	1.560 tot 1.570	1.720 tot 1.730
Totaal	10.010	9.900 tot 10.080	9.930 tot 10.120	9.980 tot 10.210

Bron: Provincie Drenthe 2015.

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

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.560	1.470	1.550
15-29	1.220	1.280	1.250	1.100
30-54	3.100	2.760	2.580	2.440
55-74	2.680	3.010	3.130	3.250
75+	1.320	1.400	1.570	1.720
Totaal	10.010	10.010	10.000	10.060

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal inwoners in Eelde-Paterswolde zal volgens beide scenario's de komende 5 jaar ongeveer stabiel en dit zet zich door op langere termijn. De stabilisatie van het inwonertal is onder andere een gevolg van de trek van ouderen uit de kleinere kernen richting de grote kernen, zoals Eelde-Paterswolde. In de leeftijdsverdeling is dit terug te zien. Het aantal jongeren neemt af, terwijl het aantal ouderen daarentegen toeneemt.

De huishoudensprognose is op vergelijkbare wijze uitgesplitst. Voor Eelde-Paterswolde levert dat het volgende beeld, afgerond op tientallen.

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

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210 tot 210	190 tot 200	160 tot 170
Huishoudens 30-54	1.670	1.480 tot 1.500	1.380 tot 1.440	1.360 tot 1.400
Huishoudens 55-74	1.600	1.750 tot 1.830	1.900 tot 1.930	1.990 tot 2.010
Huishoudens 75+	910	960 tot 980	1.040 tot 1.080	1.170 tot 1.190
Totaal	4.360	4.400 tot 4.520	4.510 tot 4.650	4.680 tot 4.770

Bron: Provincie Drenthe 2015.

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

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	200	180
Huishoudens 30-54	1.670	1.510	1.430	1.370
Huishoudens 55-74	1.600	1.820	1.940	2.010
Huishoudens 75+	910	980	1.090	1.160
Totaal	4.360	4.520	4.660	4.720

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Zowel op korte als lange termijn blijft het aantal huishoudens toenemen. Net als bij de bevolkingsprognose groeit het aantal ouderen (55+ en 75+), terwijl het aantal jongere huishoudens (15-29) op de lange termijn licht daalt. Daarnaast leidt ook huishoudensverdunning tot een toename van het aantal huishoudens. De huishoudensontwikkeling 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 Tynaarlo 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 kunnen faciliteren. De indicatie is gebaseerd op het **trendscenario** en het **scenario verandering van tijdperk** uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen.

De verschuiving ten opzichte van de vraag in 2015 zit voornamelijk in de eengezinswoningen in zowel het huur- als koopsegment, met in het bijzonder vrijstaande koopwoningen. Kijken we door naar 2030 dan zien we vooral een toename van de vraag naar woningen in de koopsector en naar eengezinshuurwoningen. Let wel, de toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie.

Tabel 4.6: Kern Eelde-Paterswolde. Vraagverschuiving naar eigendomscategorie en woningtype volgens de **trendprognose** en de **prognose verandering van tijdperk**, 2015 - 2030*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+20 tot +30	+20	+60 tot +70
Huur appartement	+10	0 tot +10	+20
Koop rij	+20 tot +40	+10 tot +20	+50 tot +60
Koop 2-1 kap	+20	+20	+50
Koop vrijstaand	+30 tot +50	+40 tot +50	+110
Koop appartement	+10	+20	+50
Totaal	+110 tot +160	+110 tot +140	+340 tot +360

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 4.4 en 4.5.

Naar verwachting ligt de daadwerkelijk 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 4.7 Kern Eelde-Paterswolde. 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	1.610	37%	1.650	1.570	+40	-40
Waarvan in huur (corporatie)	770	48%	790	750	+20	-20
Waarvan in part. (overig)	220	14%	220	210	0	-10
Waarvan in koop	620	39%	640	610	+20	-10
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	580	13%	620	630	+50	+50
Waarvan in huur (corporatie)	90	16%	100	100	+10	+10
Waarvan in part. (overig)	50	9%	60	60	+10	+10
Waarvan in koop	440	76%	460	470	+20	+30
Huishoudens > € 43.786	2.160	50%	2.240	2.310	+80	+150
Waarvan in huur (corporatie)	90	4%	100	100	+10	+10
Waarvan in part. (overig)	210	10%	220	230	+10	+20
Waarvan in koop	1.860	86%	1.920	1.980	+60	+120
Totaal	4.350	100%	4.510	4.510	+160	+160
Waarvan in huur (corporatie)	950	22%	990	950	+40	0
Waarvan in part. (overig)	480	11%	500	500	+20	+20
Waarvan in koop	2.920	67%	3.020	3.060	+100	+140

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < € 34.911) bestaat in de kern Eelde-Paterswolde uit ongeveer 1.610 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 40 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep juist afnemen met ongeveer 40 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€ 34.911-€ 43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 580 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar met ongeveer 50 huishoudens groeien.
- De hogere inkomens (>€ 43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 80 tot 150 huishoudens

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Eelde-Paterswolde

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 onderstaande tabel is uitgewerkt welk effect het terugdringen van de goedkope scheefheid heeft op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020.

Tabel 4.8: Kern Eelde-Paterswolde. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling) en bij verschillende gradaties terugdringen goedkope scheefheid, 2015 - 2020

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	% Goedkope scheefheid	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning	Omvang > € 34.911 in corporatie-woning (% goedkope scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens 2015 - 2020	Gewenste omvang sociale voorraad 2020
950	20%	770	(Huidig) 180 (20%)	-20 tot +20	930 tot 980
	15%	770	140 (15%)	-20 tot +20	870 tot 930
	10%	770	90 (10%)	-20 tot +20	830 tot 870
	5%	770	50 (5%)	-20 tot +20	780 tot 830
	0%	770	0 (0%)	-20 tot +20	750 tot 780

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

Volgens recente opgave van SEW bedraagt het scheefheidspercentage in hun bezit 20%. Bij dit goedkoop scheefheidspercentage zijn in 2020 in de kern 930 tot 980 sociale huurwoningen benodigd. De huidige voorraad van 950 woningen sluit hier redelijk goed op aan. In het geval van terugdringen van de goedkope scheefheid kan de omvang van de sociale voorraad in de kern nog iets afnemen. Bij het doorrekenen van de gewenste omvang van de sociale voorraad 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 Tynaarlo 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. Hiertoe 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

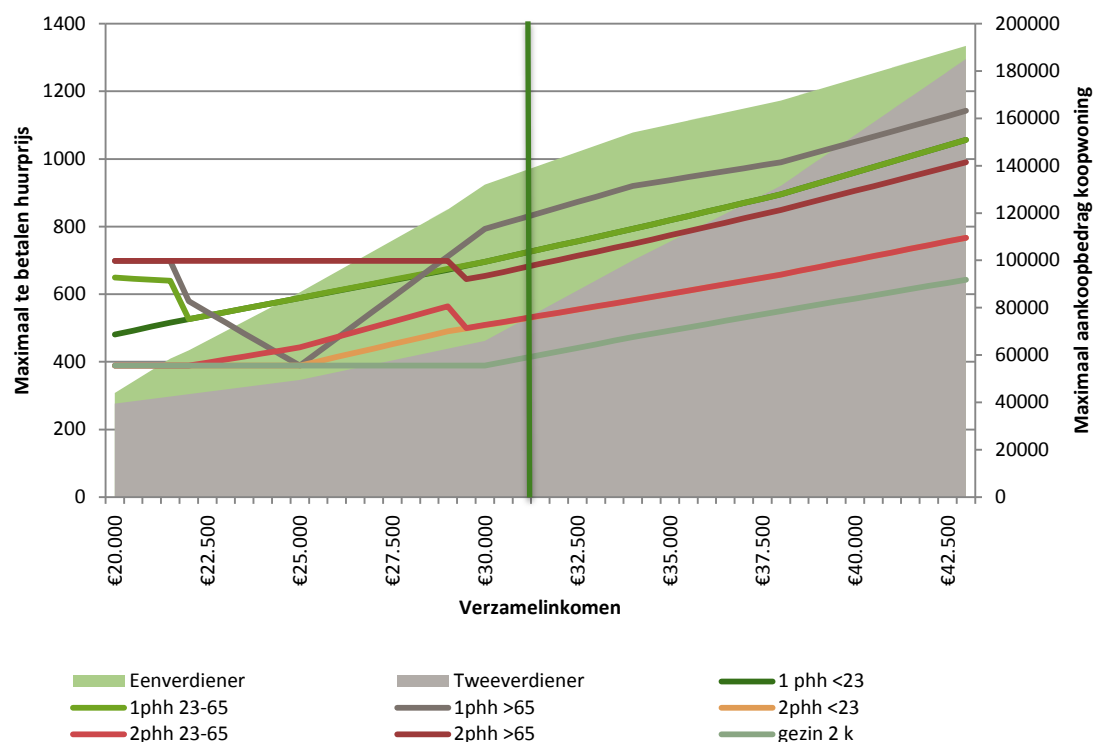
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

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-verdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van € 31.000 dan zien we dat een een-verdiener 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 huishoudentypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudentypen.

Koppelen we dit aan het huidige aanbod te koop staande woningen in Eelde Paterswolde (zie tabel 4.9) dan zien we dat er zeer weinig aanbod is voor huishoudens met een inkomen van bijvoorbeeld € 31.000. Zij zijn zoals gezegd aangewezen op woningen met een koopprijs tussen € 80.000 en € 140.000. Wanneer we kijken naar de samenstelling van de koopvoorraad (tabel 4.13) dan zien we dat deze groep nagenoeg volledig is aangewezen op de rijwoningen en appartementen.

Daarentegen lijkt het aanbod huurwoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 618) ruim voldoende. Uit de gegevens van SEW (tabel 4.11) blijkt dat zij ongeveer 800 woningen in met een dergelijke huurprijs bezitten in Eelde-Paterswolde. Binnen het totale bezit van SEW ligt de jaarlijkse mutatiegraad op 8%. Projecteren we dit percentage op deze 800 woningen dan betekent dit betekent dat er op jaarbasis tussen de 60 en 70 woningen beschikbaar komen. Uit de tabel blijkt dat het grootste deel van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens op dit woningaanbod is aangewezen.

Tot slot is er, zoals bovenstaand beschreven, voor de huishoudens met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de inkomensgrens voor sociale huur (€ 34.911) weinig aanbod in de koopsector beschikbaar. Door het passend toewijzen wordt de huurvoorraad met een huurprijs onder € 618 gereserveerd voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Hierdoor kan de groep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in de knel komen in Eelde-Paterswolde.

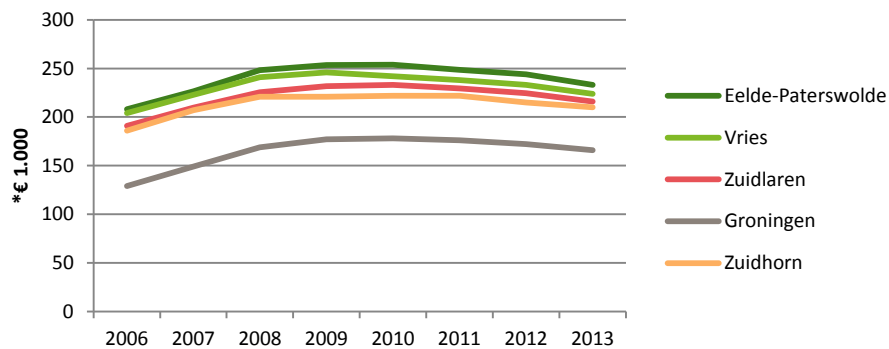
4.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. De huidige woningvoorraad in Eelde-Paterswolde heeft een omvang van ongeveer 4.550 woningen. Afgelopen jaren konden wat kleine schommelingen worden geconstateerd.

Woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde in Eelde-Paterswolde is met € 233.000 net iets hoger dan in Vries en ruim hoger dan in Zuidlaren. Op verzoek van de gemeente Tynaarlo zijn ook Zuidhorn (kern) en de gemeente Groningen aan de figuur toegevoegd. Waar het gaat om gemiddelde woningwaarde ligt deze hoger dan in Zuidhorn en Groningen. De effecten van de crisis zijn goed zichtbaar. Na 2009 is er een licht dalende trend ingezet.

Figuur 4.12 Kern Eelde-Paterswolde. Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde, 2006-2013

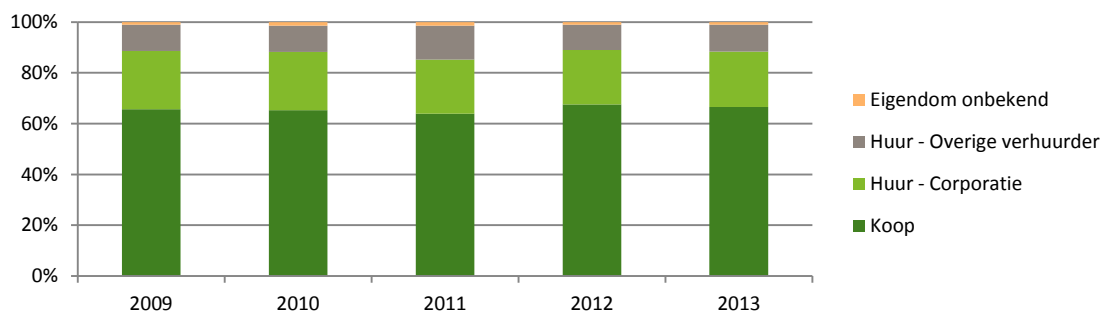


Bron: CBS (2015).

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom

Iets meer dan 65% van de woningvoorraad in de kern Eelde-Paterswolde bestaat uit koopwoningen. Van de huurwoningen is tweederde in corporatiebezit (waaronder ook het bezit van Habion en Mooiland). Een derde van de woningen is in bezit van overige verhuurders (bijvoorbeeld particulieren die één of enkele woningen verhuren). De verdeling wijkt licht af van de gemiddelde verdeling binnen de gemeente. In 2013 bedroeg het aandeel koopwoningen in de gemeente 72%. De aandelen huur in bezit van de corporatie en huur in bezit van overige verhuurders bedroegen respectievelijk 16% en 10%. Van 2% van de voorraad is de eigendomssituatie niet bekend.

Figuur 4.13 Kern Eelde-Paterswolde. Woningvoorraad naar eigendom 2006-2013

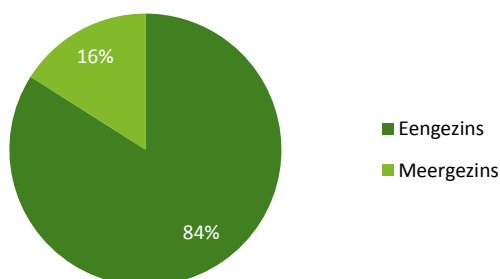


Bron: CBS, 2015.

Woningvoorraad naar type (2013)

De woningvoorraad in de kern Eelde-Paterswolde bestaat voor 84% uit eengezinswoningen, 16% van de voorraad bestaat uit appartementen.

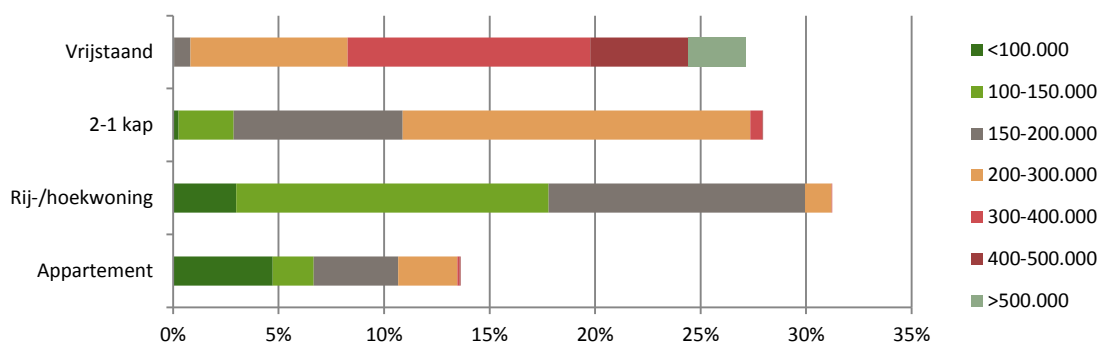
Figuur 4.14 Kern Eelde-Paterswolde. Woningvoorraad naar woningtype (2013)



Bron: CBS (2015).

In de onderstaande figuur wordt op basis van de WOZ registratie een verdere specificatie van de koopsector gegeven. Het grootste gedeelte van de koopvoorraad in de kern Eelde-Paterswolde bestaat uit rij / hoekwoningen, een klein deel daarvan heeft een WOZ waarde van minder dan € 100.000, de meeste hebben een waarde tussen € 100.000 en € 200.000. Iets meer dan een kwart van de koopwoningen in de kern Eelde-Paterswolde bestaat uit vrijstaande woningen. Deze woningen vallen hoofdzakelijk in de prijs categorie € 300.000 tot € 400.000. Twee-onder-een kap woningen hebben voor ruim de helft een waarde tussen € 200.000 en € 300.000. Het aandeel appartementen in de koopsector is met bijna 15% groter dan in de andere kernen, en ongeveer de helft van de appartementen heeft een WOZ-waarde van minder dan € 150.000.

Figuur 4.15 Kern Eelde-Paterswolde. Koopvoorraad naar type en WOZ-waarde



Bron: WOZ bestand gemeente Tynaarlo.

Beschikbaarheid: te koop staande woningen per kern

In totaal staan (medio zomer 2015) in de kern Eelde-Paterswolde 78 woningen te koop waarvan 15 appartementen. Dit is ruim 2,5% van de totale koopvoorraad in Eelde-Paterswolde. Zowel in de goedkope als de dure segmenten staan woningen te koop. Het aanbod koopwoningen tot € 150.000 is beperkt.

Tabel 4.9: Kern Eelde-Paterswolde. 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	2	19	16	11	15
Appartement	8	6	1	0	0
Totaal	10	25	17	11	15

Bron: Jaap.nl, peildatum 31 juli 2015.

Beschikbaarheid: huurwoningen

Volgens opgave van SEW ligt de mutatiegraad van de huurwoningen rond de 8%. Dit betekent dat jaarlijks dat jaarlijks tussen de 70 en 80 woningen beschikbaar komen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het bezit van de corporatie.

4.5 Analyse corporatiebezit

In de kern Eelde-Paterswolde is woningstichting SEW actief. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoning en kwaliteit.

Naar woningtype en huurprijs

Meer dan de helft van de woningen van SEW betreft grondgebonden woningen waarvan het grootste gedeelte een huur heeft onder de aftoppingsgrenzen. Ruim 22% van de voorraad is geschikt voor senioren. Dit betreft zowel grondgebonden woningen als appartementen. Een kleine 10% van deze seniorenwoningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Een aparte categorie wordt gevormd door de HAT-woningen (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens), ofwel woningen specifiek voor kleine huishoudens. Deze woningen beslaan circa 10% van de sociale huurvoorraad en hebben over het algemeen een lage huurprijs.

Over het geheel lijkt het redelijk goed gesteld met de betaalbaarheid van de sociale voorraad. Bijna 80% van de woningvoorraad van SEW heeft een huurprijs onder € 576, 19% zelfs onder € 403.

Tabel 4.10: Kern Eelde-Paterswolde. Woningbezit SEW naar woningtype en huurprijsklasse*

	< € 403	€ 403- € 576	€ 576- € 618	€ 618- € 710	> € 710	Totaal
Grondgebonden	82	312	101	78	3	576
Gestapeld	3	69	-	1	-	73
HAT woning	78	17	-	-	-	95
Seniorenwoning (zowel GG als app.)	17	104	15	54	20	210
Totaal	180	502	116	133	23	954

Bron: SEW 2015, bewerking Companen.

Percentage scheefwoning

Volgens recente opgave van SEW ligt de goedkope scheefheid in Eelde-Paterswolde momenteel rond de 20%. Dit houdt in dat 20% van de sociale huurwoningen in bezit van SEW, wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 34.911, prijspeil 2015).

Naar kwaliteit

Volgens opgave van de corporatie heeft 15% van het bezit een basiskwaliteit, 56% een bovengemiddelde kwaliteit en 29% van de woningen heeft zelfs een zeer bovengemiddelde kwaliteit. De kwaliteit van de sociale voorraad lijkt daarmee goed in Eelde-Paterswolde. SEW hanteert hiervoor een

beoordeling van de onderhoudsstaat die varieert tussen 1 en 5, waarbij 1 staat voor slecht, 2 voor matig, 3 voor voldoende, 4 voor goed en 5 voor zeer goed (nieuwbouwkwaliteit).

Tabel 4.11: Kern Eelde-Paterswolde. Woningbezit SEW naar kwaliteit

	Indicatie onderhoudsstaat	SEW
Zeer benedengemiddeld	1	0%
Benedengemiddeld	2	0%
Basiskwaliteit	3	15%
Bovengemiddeld	4	56%
Zeer bovengemiddeld	5	29%
Totaal	-	100%

Bron: SEW 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Binnen het bezit van SEW in Eelde-Paterswolde heeft slechts 14% een energielabel E of lager. Bijna 70% heeft een energielabel C of hoger, waarvan het grootste deel zelfs boven B scoort. Als het gaat om energieprestaties lijkt de kwaliteit van de voorraad op peil.

Tabel 4.12: Kern Eelde-Paterswolde. Woningbezit SEW naar energielabel

	SEW
A	12%
B	36%
C	22%
D	16%
E	4%
F	7%
G	3%
Totaal	100%

Bron: SEW 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

SEW hanteert als uitgangspunt: een woning is levensloopbestendig wanneer deze geschikt is voor huurders van 18 tot X jaar. Voorwaarde hierbij is dat de inrichting zowel geschikt is, of op eenvoudige wijze geschikt te maken is, voor senioren. Op basis van deze criteria is circa 9% van het woningbezit levensloopbestendig. Wanneer we dit koppelen aan de vergrijzing blijkt uit de prognoses dat in 2025 ongeveer 14% van het totaal aantal huishoudens 75 jaar of ouder is. Wanneer deze leeftijdsverdeling ook geldt binnen de sociale huursector dan ligt hier mogelijk een opgave.

4.6 Conclusies kern Eelde-Paterswolde

De vergrijzing zet zich door in de komende jaren. Hierdoor ligt er een opgave in het afstemmen van het woningaanbod op de vraag van senioren, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen. De sociale voorraad is qua omvang en kwaliteit op peil.

Demografisch:

De bevolking in de kern blijft nagenoeg stabiel tot 2030. Deze stabilisatie is onder andere een gevolg van de trek van ouderen uit de kleine kernen naar Eelde-Paterswolde. Het aantal huishoudens in Eelde-Paterswolde zal de komende jaren toenemen. Dit is vooral een gevolg van huishoudensverdunding en het groeiende aantal oudere huishoudens afkomstig uit de kleinere kernen. Afhankelijk van het scenario varieert de huishoudensgroei tot 2030. Het varieert van een toename met ongeveer 320 tot 410 huishoudens.

De huishoudenssamenstelling in de kern verandert. Het aandeel en aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt richting de toekomst flink toe (+250 tot +280 huishoudens in de periode 2015 - 2030). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar loopt daarentegen flink terug (-270 tot -310 in de periode 2015 - 2030).

De kern Eelde-Paterswolde is in het onderzoek afgebakend op basis van de CBS-buurt (en daarmee ook de oorspronkelijke kernen) Eelde en Paterswolde. De nieuwbouwwijk Ter Borch wordt in de buurt-indeling van het CBS toegerekend aan de buurt Eelderwolde en is daarom niet meegenomen. Zowel fysiek als sociaal is deze wijk meer gericht op Groningen dan op Eelde-Paterswolde en vervult een overloopfunctie voor de stad. De wijk kenmerkt zich als moderne stadswijk en niet als dorps woonmilieu.

Woningvraag:

We zien een kleine vraagverschuiving van huur naar koop op de lange termijn. Met name koopappartementen lijken vanaf 2020 meer te worden gevraagd in vergelijking tot de huidige woningvraag. De vraag naar rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen wordt minder, maar blijft in absolute aantallen het grootst.

Doelgroepen uitgelicht:

Starters: De starters op de woningmarkt trekken vanuit Eelde-Paterswolde vooral naar Groningen. Een deel van de starters (circa. 5-10%) zal zich direct in Eelde-Paterswolde willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens neemt de komende vijf jaar in omvang toe. De vraag van starters richt zich in Eelde-Paterswolde 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, 2[^]1 kap en deels vrijstaand, maar ook op de sociale huursector (vooral eengezins).

Deze groep oefent naar de toekomst nauwelijks druk uit op de woningmarkt omdat deze in omvang afneemt. Al op korte termijn loopt deze groep in aantallen terug, maar deze groep blijft zeker geïnteresseerd in nieuwbouw.

Senioren: Senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. De vergrijzing (van circa 910 huishoudens 75+ anno 2015 naar circa 1.180 in 2030 in Eelde-Paterswolde) is groot in omvang. De groeiende groep senioren heeft een zeer grote impact op de woningmarkt. Omdat uitbreiding van de woningvoorraad in Eelde-Paterswolde beperkt aan de orde is kan vervangende nieuwbouw of het aanpassen van de bestaande voorraad oplossing bieden, bijvoorbeeld in de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen. Overigens zal woonvraag van de groeiende groep

ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefte-onderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Echter, gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van deze groep aangewezen op de reguliere woningvoorraad (koop en huur).

Kwaliteit van de sociale voorraad:

De kwaliteit van de sociale woningvoorraad lijkt op peil, slechts 15% van de woningen van SEW heeft een basiskwaliteit. De overige woningen beschikken over een (zeer) bovengemiddelde kwaliteit.

Omvang van de sociale voorraad:

De huidige omvang van de sociale voorraad is toereikend, ook richting 2020. Bij een kleiner aandeel goedkope scheefheid kan de sociale voorraad zelfs wat afnemen (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 50 tot 80 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

In de koopsector is de beschikbaarheid van koopwoningen tot € 150.000 beperkt. In de huursector heeft het merendeel van de huurwoningen een huurprijs lager dan € 576. De lage inkomens lijken hiermee vooral aangewezen op de huursector. Het is daarom belangrijk de voorraad betaalbare huurwoningen op peil te houden.

5 Uitwerking kern Vries

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de demografische ontwikkeling, zowel terugblik als prognose, de woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen in Vries. Er wordt afgesloten met een overzicht van de aandachtspunten in de bestaande voorraad en de woningbehoefte. De kern is afgebakend als de buurt Vries in de CBS-buurtindeling.

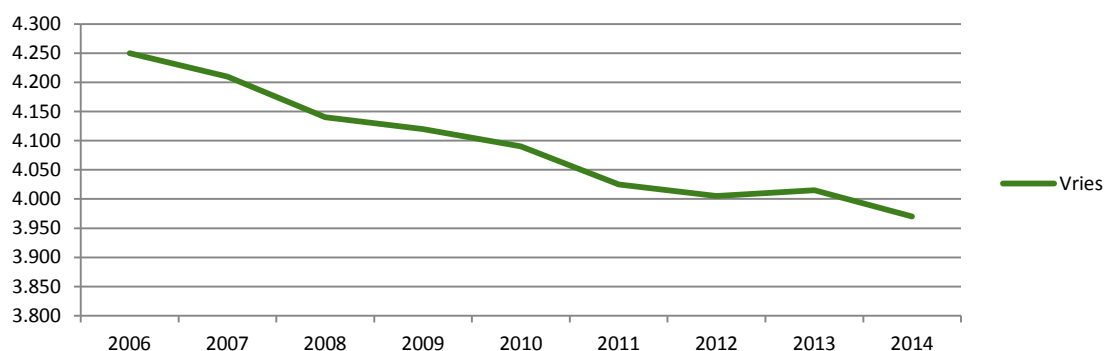
5.1 Demografische ontwikkeling: Terugblik

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

Ontwikkeling bevolking 2006 - 2014

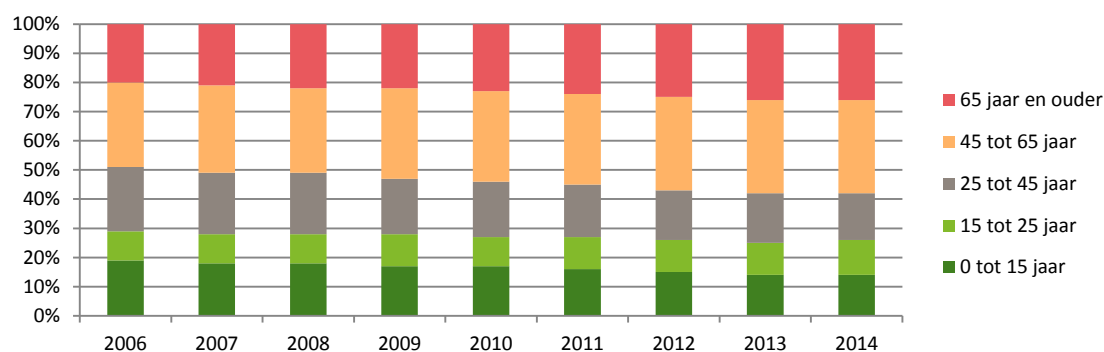
Sinds 2006 is de bevolking in de kern Vries afgenomen met ongeveer 250 inwoners tot 2013. In figuur 5.2 is de vergrijzing door de toename van het aandeel 65-plussers duidelijk waar te nemen. Het aandeel van deze leeftijdsgroep ten opzichte van de totale bevolking is met bijna 10% toegenomen in acht jaar tijd.

Figuur 5.1 Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling, 2006-2014



Bron: CBS (2015)

Figuur 5.2 Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2006-2014

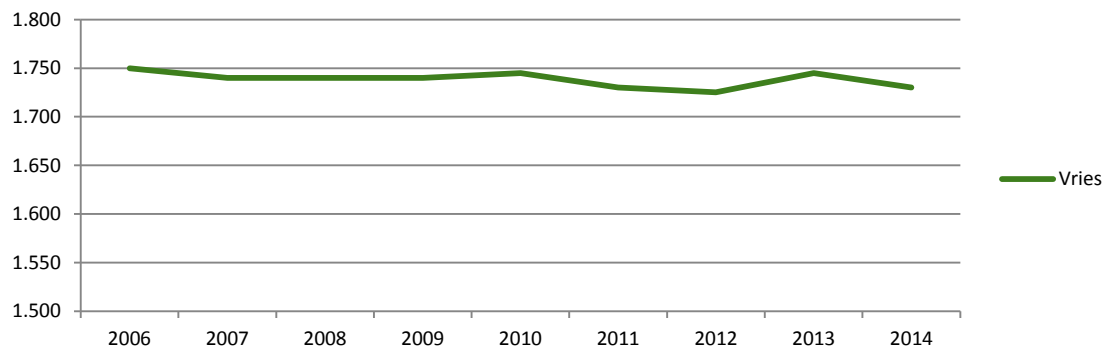


Bron: CBS (2015)

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006 - 2014

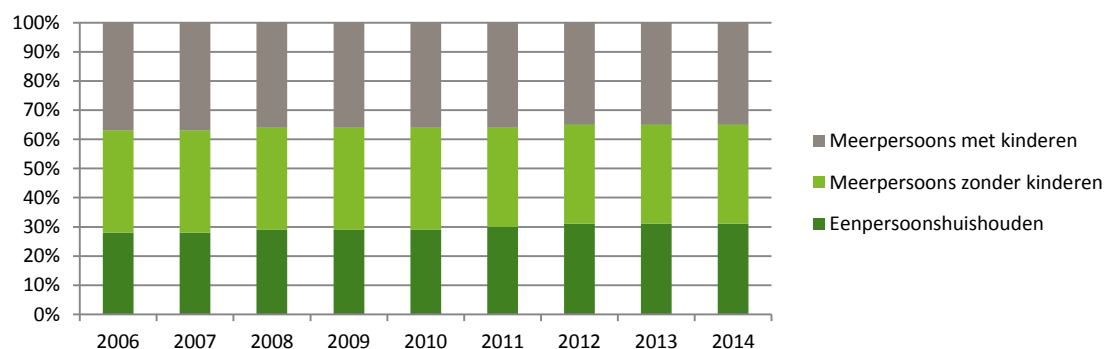
Het aantal huishoudens in de kern is de laatste jaren redelijk stabiel, namelijk net iets minder dan 1.750. Sinds 2010 treedt er een lichte fluctuatie op. Wanneer het gaat om samenstelling valt het op dat een kleine verschuiving heeft plaatsgevonden rond de alleenstaande huishoudens, het aandeel is licht toegenomen in de afgelopen jaren.

Figuur 5.3 Kern Vries. Huishoudensontwikkeling, 2006 - 2014



Bron: CBS (2015)

Figuur 5.4 Kern Vries. Huishoudensontwikkeling naar type huishouden, 2006 - 2014



Bron: CBS (2015)

Migratie

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 de kernen

In de periode 2006 - 2013 zijn er 269 huishoudens binnen de kern Vries verhuisd. Gelet op de verhuisrelaties met de andere kernen valt het op dat deze gering zijn, zowel met Zuidlaren als met Eelde-Paterswolde. Dit betekent dat ook voor Vries geldt dat er op lokaal niveau weinig uitwisseling plaatsvindt tussen de kernen.

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	Eelde-Paterswolde	Eelde-Paterswolde	1.063
	Vries	Vries	269
	Zuidlaren	Zuidlaren	798
Tussen de kernen	Eelde-Paterswolde	Vries	10
	Eelde Paterswolde	Zuidlaren	Minder dan 10*
	Vries	Eelde-Paterswolde	Minder dan 10
	Vries	Zuidlaren	10
	Zuidlaren	Eelde-Paterswolde	Minder dan 10
	Zuidlaren	Vries	12

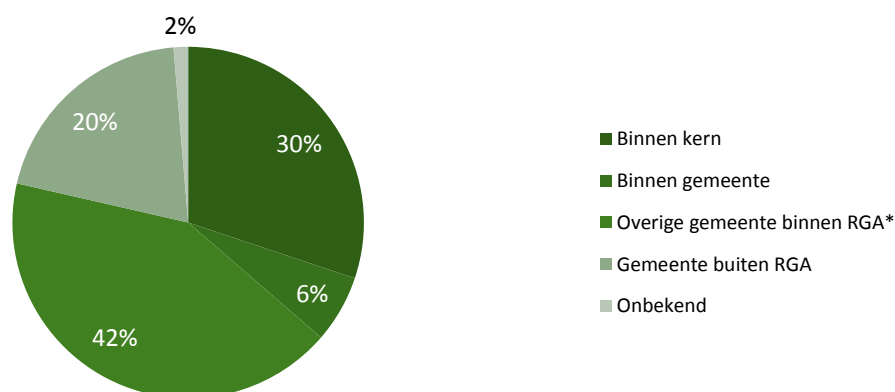
Bron: CBS Microdata, 2015.

*In de CBS-Microdata worden verhuismigratie 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 verlieten binnen Vries (inclusief de starters die hun ouderlijk huis verlaten), in de periode 2006-2013. Een groot deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen kern, dit is eveneens terug te zien in de figuur. Het aandeel vertrekkers dat naar andere kernen in de gemeente Tynaarlo vertrekt is slechts beperkt. Dit bevestigt dat Vries binnen de gemeentegrenzen weinig uitwisseling kent met andere kernen. Het aandeel huishoudens dat verhuist naar andere gemeenten binnen de regio Groningen-Assen is aanzienlijk. Van deze huishoudens vertrekt ongeveer 60% naar de stad Groningen. In absolute aantallen is dit gelijk aan ruim 250 huishoudens.

Figuur 5.5 Kern Vries. Vertrek vanuit de kern naar gemeente van vestiging in de periode 2006-2013, in %

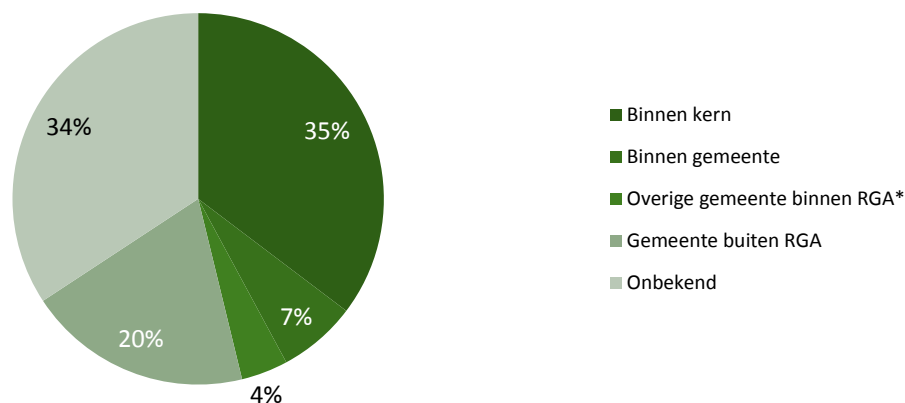


Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

De onderstaande figuur laat de locatie van herkomst zien van de huishoudens die een woning hebben betrokken in de periode 2006 - 2013. Hier geldt wederom dat een groot deel van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen kern. Huishoudens die een woning in Vries betrekken komen vooral van buiten de regio Groningen-Assen. De herkomst van een groot deel van de vestigers die zich vanuit de regio Groningen-Assen in Vries hebben gevestigd is op basis van de microdata niet te achterhalen, omdat de microdata beperkte verhuisstromen niet weergeeft. Zodoende kan er ook geen inschatting gegeven worden van de verhuisstromen vanuit Groningen. Vries trekt echter wel minder mensen vanuit de Regio Groningen-Assen dan Eelde-Paterswolde.

Figuur 5.6 Kern Vries. Vestiging in de kern naar gemeente van herkomst in de periode 2006-2013, in %



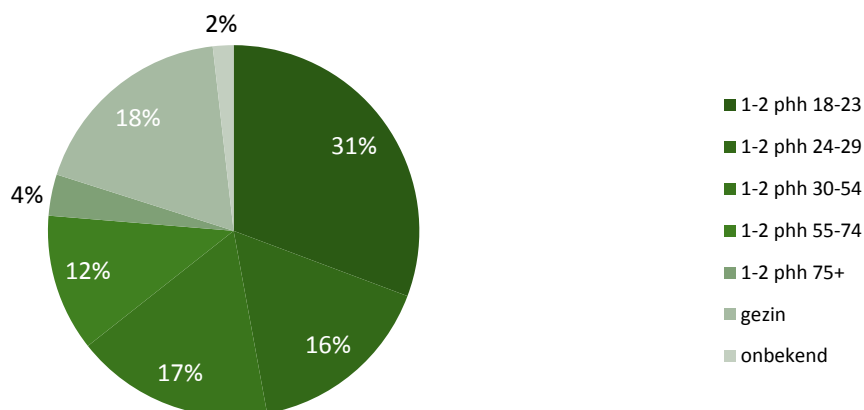
Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

Vestiging en vertrek - naar huishoudentype en leeftijd

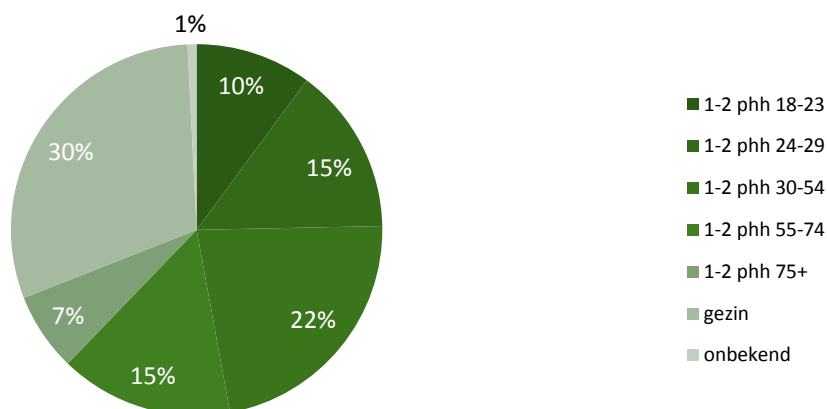
De onderstaande figuren laten zien welke huishoudens een woning hebben verlaten en welke een woning hebben betrokken in Vries. De grootste groepen die in Vries een woning verlaten zijn de jonge huishoudens (15 - 29 jaar) en gezinnen. In de kern betrekken juist weer gezinnen en huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar een woning. Naar verwachting zijn dit voor een deel huishoudens die terugkeren naar hun geboortedorp. Uit de microdata kan niet worden herleid wat de herkomst is van deze huishoudens.

Figuur 5.7 Kern Vries. Vertrek vanuit naar huishoudentype en leeftijd in de periode 2006 - 2013, in %



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur 5.8 Kern Vries. Vestiging in de kern naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006 - 2013, in %

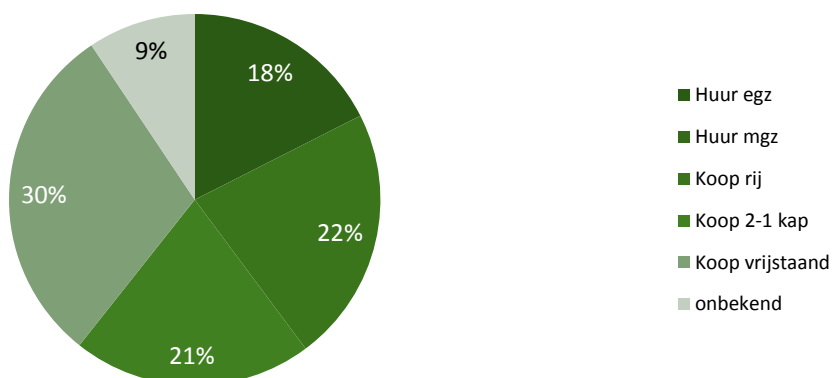


Bron: CBS Microdata, 2015.

Vestiging en vertrek - naar betrokken woningtype en achtergelaten woningtype

In de volgende figuren wordt een overzicht gegeven van de betrokken en achtergelaten woning van de verhuizers in de periode 2006 - 2013. Het grootste deel van de verhuizende huishoudens laat een koopwoning achter, waarbij de vrijstaande woning het grootste aandeel kent.

Figuur 5.9: Kern Vries. Vertrek vanuit de kern naar achtergelaten woningtype in de periode 2006 - 2013, in %

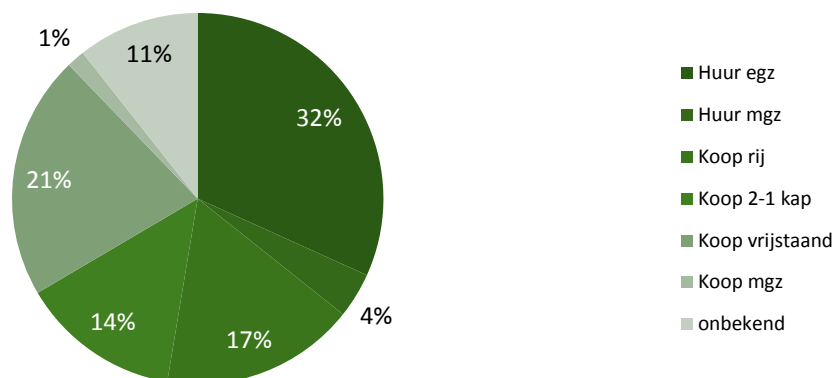


Bron: CBS Microdata, 2015.

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

Het grootste deel van de betrokken woningen in de periode 2006 tot 2013 betreft eveneens een koopwoning. Vooral de vrijstaande woningen kennen hierbinnen een groot aandeel. Daarnaast betreft een behoorlijk deel van de betrokken woningen een eengezinshuurwoning.

Figuur 5.10: Kern Vries. Vestiging in de kern naar betrokken woningtype in de periode 2006 - 2013, in %



Bron: CBS Microdata, 2015.

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

Conclusies: migratie van en naar Vries

Op basis van de microdata kan geconcludeerd worden dat de kern Vries op lokaal niveau weinig uitwisseling kent. Huishoudens verhuizen binnen de eigen kern of trekken weinig naar buiten de gemeente. Van de gemeenten buiten Tynaarlo kent Vries de sterkste uitgaande relatie met Groningen. De verhuisbewegingen vanuit Groningen richting Vries kunnen op basis van de microdata niet bepaald worden. Vermoedelijk geldt net als bij Eelde-Paterswolde dat er meer huishoudens richting de stad vertrekken dan andersom. Dit is vooral het gevolg van de trek van jongeren richting de stad. Wanneer we kijken naar de gevestigde huishoudens blijkt dat de kern de afgelopen jaren vooral gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 30 - 54 jaar heeft aangetrokken. Toch nemen ook de jongere huishoudens (tot 29 jaar) een redelijk deel voor hun rekening. Naar inschatting zijn dit vooral (startende) huishoudens die afkomstig zijn uit Vries.

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 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 Tynaarlo. Voor Vries 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 Vries. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose (min-max)**, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	500 tot 510	550 tot 560	660 tot 690
15-29	580	500 tot 550	460 tot 480	350 tot 360
30-54	1.240	1.100 tot 1.120	1.020 tot 1.050	990 tot 1.030
55-74	1.110	1.200 tot 1.250	1.320 tot 1.330	1.380 tot 1.390
75+	480	500 tot 540	610 tot 620	680 tot 700
Totaal	3.970	3.800 tot 3.970	3.960 tot 4.040	4.060 tot 4.170

Bron: Provincie Drenthe 2015.

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

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	500	560	680
15-29	580	540	460	350
30-54	1.240	1.120	1.030	990
55-74	1.110	1.250	1.320	1.390
75+	480	540	620	680
Totaal	3.970	3.950	3.990	4.090

Bron: Provincie Drenthe 2015.

In lijn met de trend van de afgelopen jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting nog licht af in de komende jaren. Na 2020 loopt dit aantal weer iets op. Dit is vooral een gevolg van de groeiende groep ouderen die verhuist van de kleinere kernen richting de grote kernen, waaronder Vries. De daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling ligt naar verwachting tussen de scenario's in. Dit betekent een groei van circa 110 tot 120 inwoners tot 2030, waarbij de groei het sterkst is in de periode 2025 - 2030.

De huishoudensprognose is op vergelijkbare wijze uitgesplitst. De onderstaande tabellen geven de huishoudensontwikkeling weer volgens de drie trendscenario's en het scenario verandering van tijdperk, afgerond op tientallen.

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

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	80 tot 90	80 tot 90	50 tot 60
Huishoudens 30-54	670	600 tot 610	560 tot 570	540 tot 550
Huishoudens 55-74	670	730 tot 760	750 tot 810	760 tot 850
Huishoudens 75+	330	370 tot 410	410 tot 420	440 tot 460
Totaal	1.750	1.780 tot 1.870	1.800 tot 1.890	1.790 tot 1.920

Bron: Provincie Drenthe 2015.

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

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	90	90	60
Huishoudens 30-54	670	610	570	550
Huishoudens 55-74	670	750	810	860
Huishoudens 75+	330	370	420	460
Totaal	1.750	1.820	1.890	1.930

Bron: Provincie Drenthe 2015.

In beide scenario's blijft het aantal huishoudens groeien, zowel op korte als lange termijn. De groei komt vooral voort uit de groep oudere huishoudens (55+). Net als bij Eelde-Paterswolde zorgt huishoudensverdunding en de trek van ouderen richting de grote kernen, waaronder Vries, voor huishoudensgroei. In de opbouw van de huishoudens is dit terug te zien. Het aantal (en aandeel) huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar neemt af, terwijl dit bij huishoudens van 55 jaar en ouder juist toeneemt. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door.

De huishoudensontwikkeling 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.

5.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

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

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 kunnen faciliteren. De indicatie is gebaseerd op het **trendscenario** en het **scenario verandering van tijdperk** uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen.

De grootste verschuiving in de woningvraag tussen 2015 en 2020 zit in het segment vrijstaande koopwoningen. Kijken we verder door naar 2030 dan concentreert de groei zich vooral rond vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen in de koopsector. Daarnaast neemt de vraag naar eengezins-huurwoningen licht toe, net als de vraag naar rijwoningen in de koop. De vraag naar appartement is zeer beperkt. Let wel, de toekomst laat zich lastig voorspellen, dus de doorkijk na 2020 is niet meer dan een eerste indicatie.

Tabel 5.6: Kern Vries. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose en het scenario verandering van tijdperk, 2015 - 2030***

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+10	0 tot +10	+20 tot +30
Huur appartement	0 tot +10	0	+10
Koop rij	+10	0 tot +10	+20
Koop 2-1 kap	+10	+10 tot +20	+30 tot +40
Koop vrijstaand	+30	+30	+80
Koop appartement	..**	-	-
Totaal	+60 tot +70	+40 tot +70	+160 tot +180

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 5.4 en 5.5.

** Op basis van de microdata kunnen er geen uitspraken gedaan worden over dit woningtype.

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 5.7 Kern Vries. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2020, bij verschillende economische scenario's (nulskenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2020		Ontwikkeling 2015 - 2020	
	Abs.	%	Nul- scenario	Groei- scenario	Nul- scenario	Groei- scenario
Primaire doelgroep < € 34.911	730	41%	770	730	+40	0
Waarvan in huur (corporatie)	340	47%	360	340	+20	0
Waarvan in part. (overig)	50	7%	50	50	0	0
Waarvan in koop	340	47%	360	340	+20	0
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	210	12%	210	220	0	+10
Waarvan in huur (corporatie)	30	14%	30	30	0	0
Waarvan in part. (overig)	10	5%	10	10	0	0
Waarvan in koop	170	81%	170	180	0	+10
Huishoudens > € 43.786	820	47%	860	890	+40	+70
Waarvan in huur (corporatie)	30	4%	30	30	0	0
Waarvan in part. (overig)	50	6%	50	50	0	0
Waarvan in koop	740	90%	780	810	+40	+70
Totaal	1.760	100%	1.840	1.840	+80	+80
Waarvan in huur (corporatie)	400	23%	420	400	+20	0
Waarvan in part. (overig)	110	6%	110	110	0	0
Waarvan in koop	1.250	71%	1.310	1.330	+60	+80

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < € 34.911) bestaat in de kern Vries uit ongeveer 730 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling doormaken als in de afgelopen jaren (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 40 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep ongeveer gelijk blijven in omvang.
- De groep middeninkomens (€ 34.911 - € 43.786) bestaat op dit moment uit zo'n 210 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar gelijk blijven in het nulskenario en groeien met circa 10 huishoudens in het groeiscenario.
- De hogere inkomens (> € 43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 40 tot 70 huishoudens

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Vries

Wat is op grond van de ontwikkeling van de doelgroepen de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen 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 nodig 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 5.8: Kern Vries. 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
400	15%	340	50 (15%)	-10 tot +20	380 tot 410
	11%	340	40 (11%)	-10 tot +20	370 tot 400
	7%	340	30 (7%)	-10 tot +20	360 tot 390
	3%	340	10 (3%)	-10 tot +20	340 tot 370
	0%	340	0 (0%)	-10 tot +20	330 tot 360

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

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

Volgens recente opgave van Woonborg bedraagt het scheefheidspercentage in hun bezit 15%. Bij een dit aandeel goedkope scheefheid zijn in 2020 in de kern Vries 380 tot 410 sociale huurwoningen benodigd, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling. De huidige sociale voorraad lijkt daarmee toereikend voor de komende jaren. 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 Tynaarlo 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. Hiertoe 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

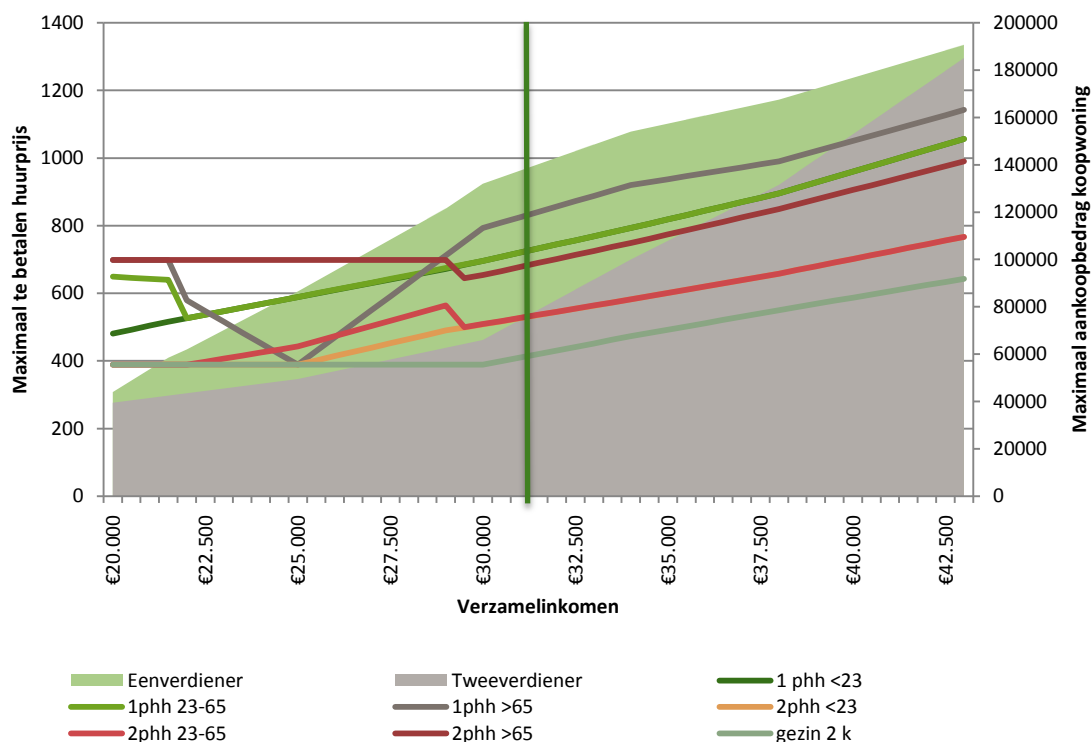
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

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 € 150.000, en tweeverdieners van € 90.000. 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

Koppelen we dit aan het huidige aanbod te koop staande woningen in Vries (zie tabel 5.9) dan zien we dat er zeer beperkt aanbod is voor huishoudens met een inkomen van bijvoorbeeld € 31.000. Zij zijn zoals gezegd aangewezen op woningen met een koopprijs tussen € 80.000 en € 140.000. Wanneer we kijken naar de samenstelling van de koopvoorraad (tabel 5.13) dan zien we dat deze groep nagenoeg volledig is aangewezen op de rijwoningen.

Daarentegen lijkt het aanbod huurwoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 618) ruim voldoende. Uit de gegevens van Woonborg (tabel 5.11) blijkt dat zij ruim 300 woningen met een dergelijke huurprijs bezitten in Vries (op een totaal van 395 woningen). Binnen het totale bezit van Woonborg ligt de jaarlijkse mutatiegraad in Vries op 8%. Projecteren we dit percentage op deze 300 woningen dan betekent dit betekent dat er op jaarbasis tussen de 20 en 30 woningen beschikbaar komen. Uit de tabel blijkt dat het grootste deel van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens op dit woningaanbod is aangewezen.

Tot slot is er voor de huishoudens met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de inkomensgrens voor sociale huur (€ 34.911) weinig aanbod in de koopsector beschikbaar. Door het passend toewijzen wordt de huurvoorraad met een huurprijs onder € 618 gereserveerd voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Hierdoor kan de groep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in de knel komen in Vries.

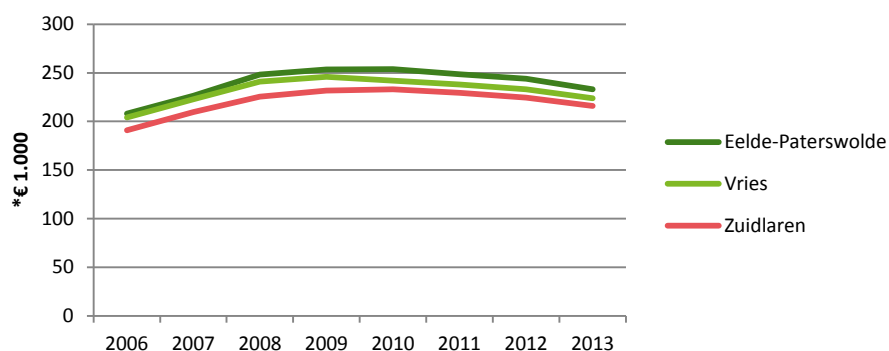
5.4 Huidige woningvoorraad

In deze paragraaf wordt de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren geïnventariseerd. De huidige woningvoorraad in Vries bestaat uit ongeveer 1750 woningen.

Woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde in Vries ligt met € 224.000 (in 2013) tussen de gemiddelde woningwaarde in Eelde-Paterswolde (€ 233.000) en Zuidlaren (€ 215.000). In de periode 2006-2009 nam de woningwaarde nog toe tot € 246.000, waarna, als gevolg van de crisis, een licht dalende trend werd ingezet.

Figuur 5.12 Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde 2006-2013 in de kernen

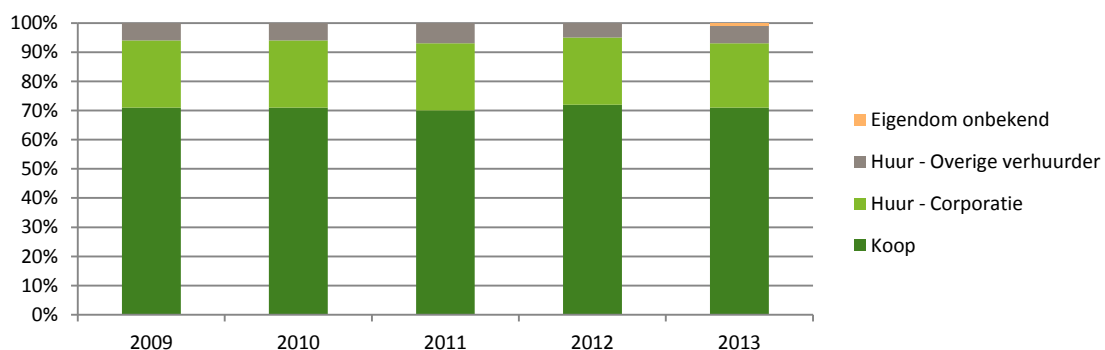


Bron: CBS (2015)

Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom

Ongeveer 70% van de woningvoorraad in Vries bestaat uit koopwoningen. Ruim 20% van de woningen is een huurwoning in bezit van de corporatie. Circa 5% van de woningen is in bezit van een particuliere verhuurder. De verdeling in de huursector wijkt licht af van de gemiddelde verdeling binnen de gemeente. In 2013 bedroeg het aandeel koopwoningen in de gemeente 72%. De aandelen huur in bezit van de corporatie en huur in bezit van overige verhuurders bedroegen respectievelijk 16% en 10%. Van 2% van de voorraad is de eigendomssituatie niet bekend.

Figuur 5.13 Kern Vries. Woningvoorraad naar eigendom, 2006-2013

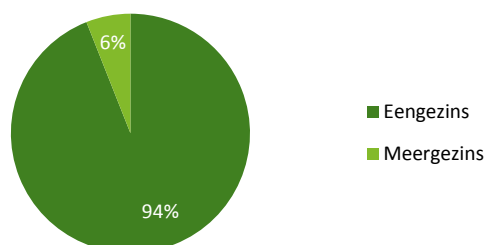


Bron: CBS (2015)

Woningvoorraad naar type (2013)

De woningvoorraad in de kern Vries bestaat voor 94% uit eengezinswoningen, slechts 6% van de voorraad bestaat uit appartementen.

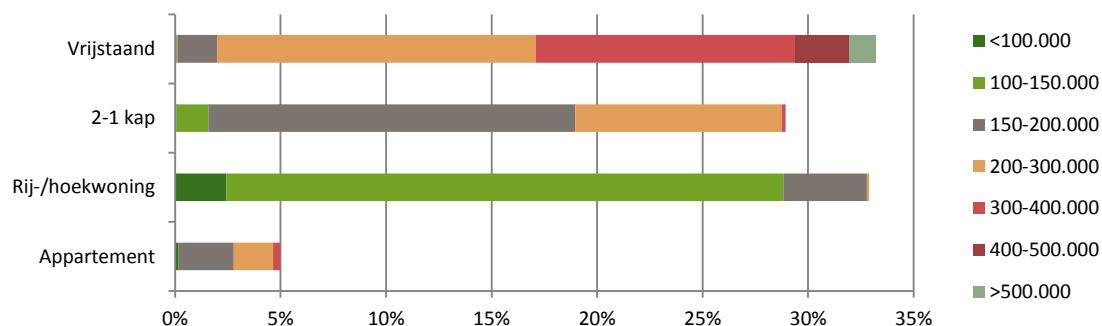
Figuur 5.14 Kern Vries. Woningvoorraad naar woningtype (2013)



Bron: CBS (2015)

In de onderstaande figuur wordt op basis van de WOZ-registratie een verdere specificatie van de koopsector gegeven. Ongeveer een derde van de koopwoningen in de kern Vries bestaat uit vrijstaande woningen. Deze vallen hoofdzakelijk in de prijs categorie € 200.000 tot € 400.000. Twee-onder-een-kap woningen hebben over het algemeen een lagere waarde, variërend van € 150.000 tot € 300.000. Ruim 30% van de koopvoorraad zijn rijwoningen en deze zitten vooral in de categorie € 100 - € 150.000. Het aandeel appartementen in de koopsector is met 5% niet zo groot.

Figuur 5.15 Kern Vries. Koopvoorraad naar type en WOZ waarde



Bron: WOZ bestand gemeente Tynaarlo, 2015, bewerking Companen

Beschikbaarheid: te koop staande woningen per kern

In totaal staan er in de kern Vries 43 woningen te koop, dit is ongeveer 3,5% van de koopvoorraad. Dit zijn bijna allemaal grondgebonden woningen, voornamelijk in de prijs categorie € 150.000 tot € 250.000.

Tabel 5.9: Kern Vries. 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	23	10	2	0
Appartement	0	2	1	0	0
Totaal	5	25	11	2	0

Bron: Jaap.nl, peildatum 31 juli 2015

Beschikbaarheid: huurwoningen

Volgens opgave van Woonborg ligt de mutatiegraad van de huurwoningen in de kern Vries op 8% in zowel 2013 als 2014. Dit betekent dat jaarlijks circa 30 woningen beschikbaar komen. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op het bezit van Woonborg in de kern Vries.

5.5 Analyse corporatiebezit

In de kern Vries is woningcorporatie Woonborg actief. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoning en kwaliteiten.

Naar woningtype en huurprijs

Het grootste gedeelte van de huurwoningen in Vries heeft een huurprijs tussen € 403 en € 576. Slechts 9% van de huurwoningen zijn appartementen.

Tabel 5.20: Kern Vries. 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	-	12	-	-	-	12
gestapeld, met lift	-	18	3	-	-	21
gestapeld, zonder lift	-	-	-	-	-	-
grondgebonden, gelijkvloers	14	111	14	1	-	140
grondgebonden, niet gelijkvloers	27	96	20	31	-	174
Totaal	41	237	37	32	-	347

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*De analyse heeft enkel betrekking op het bezit bestemd voor verhuur. Woningen bestemd voor tijdelijke verhuur, sloop of verkoop zijn niet meegenomen. Inclusief deze woningen komt het totale bezit in Vries uit op 395 woningen.

Naar doelgroep en huurprijs

Ongeveer de helft van de sociale voorraad is geschikt voor gezinnen, de andere helft voor senioren. Meer dan de tweederde van beide categorieën zit in de prijsklasse tussen € 403 en € 576.

Tabel 5.11: Kern Vries. 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	27	96	20	31	27	174
Geschikt voor senioren	14	141	17	1	14	173
Totaal	41	237	37	32	41	347

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.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van Woonborg ligt de goedkope scheefheid in Vries momenteel rond de 15%. Dit houdt in dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg, 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. Zij koppelen de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Hiermee heeft 42% van de voorraad een basiskwaliteit, 15% heeft een kwaliteit die benedengemiddeld is, 39% heeft een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is.

Tabel 5.12: Kern Vries. Woningbezit Woonborg naar kwaliteit

	Woonborg energielabel	Woonborg
Zeer benedengemiddeld	G	0%
Benedengemiddeld	F,E	15%
Basiskwaliteit	D	42%
Bovengemiddeld	C,B	39%
Zeer bovengemiddeld	A	0%
Onbekend		4%
Totaal		100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Bij de woningvoorraad in Vries van Woonborg heeft nog 16% een energielabel E of lager. Ongeveer 39% heeft een energielabel C of hoger.

Tabel 5.13: Kern Vries. Woningbezit Woonborg naar energielabel

	Woonborg
A	0%
B	13%
C	26%
D	41%
E	13%
F	3%
G	0%
Onbekend	4%
Totaal	100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg beschikt niet over een eenduidig systeem voor het bepalen van de levensloopbestendigheid van haar woningen. Het in kaart brengen van de levensloopbestendigheid is daarom niet mogelijk voor de kern Vries.

5.6 Conclusies kern Vries

De vergrijzing zet zich door in de komende jaren. Dit heeft gevolgen voor de woonvraag vanuit senioren. Een groot deel van het woningbezit van Woonborg is geschikt voor senioren, waarmee al deels wordt ingespeeld op de vraag. Een belangrijke opgave ligt in de verbetering van de kwaliteit van de sociale voorraad (energetische verbetering / woningverduurzaming).

Demografisch:

In lijn met de trend van de afgelopen jaren neemt het aantal inwoners in de kern Vries de komende jaren nog licht af en stabiliseert vervolgens. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen. Dit is vooral een gevolg van de huishoudensverdunding en de trek van ouderen van de kleinere kernen in de gemeente naar grotere kernen, waaronder Vries. De toename in het aantal huishoudens kan oplopen tot +180 huishoudens in de periode 2015 - 2030. Daarnaast is er een verschuiving te zien in de opbouw van de huishoudens. Het aantal (en aandeel) huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar neemt af (van 670 in 2015 naar 540 tot 550 in 2030), terwijl dit bij huishoudens van 55 jaar en ouder juist toeneemt (van 1.000 in 2015 tot ca. 1.250 - 1.320 in 2030). De groep 75-plussers groeit van 330 huishoudens in 2015 naar 440 tot 460 in 2030. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door.

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 jaren in de koopsector, vooral in de vraag naar vrijstaande woningen.

Vanuit de transformatiegedachte zouden we de uitbreidingsopgave in moeten zetten om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het gaat dan onder andere om levensloopbestendige woningen waarmee we kunnen inspelen op de specifieke woonwensen van de vergrijzende bevolking.

Doelgroepen uitgelicht:

Starters: de starters op de woningmarkt trekken vanuit Vries vooral naar Groningen. Een klein deel van de starters zal zich direct in Vries willen vestigen. De vertrekkende starters komen wellicht in de toekomst als jong huishouden terug. De groep jonge huishoudens stijgt de komende vijf jaar in Vries met ongeveer 10 huishoudens. Hun vraag richt zich 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 in Vries geen druk op de woningmarkt uit vanwege het dalende aantal huishoudens. Het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen beschrijft dat grotere kernen gelegen op maximaal 10 kilometer van de Grote Markt in Groningen een overloopfunctie hebben voor doorstromende huishoudens vanuit de stad (volgens het scenario verandering van tijdperk). Voor Vries betekent dit dat zij slechts in beperkte mate een rol kan spelen in het opvangen van de regionale vraag, omdat zij te ver van Groningen ligt.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Echter door de vergrijzing (van 330 huishoudens 75+ naar ca. 450 tot 460 in 2030) zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Dit vraagt aandacht voor de vaak nogal specifieke woonwensen van ouderen. Binnen de bestaande voorraad betekent dit aandacht voor aanpassing van bestaande woningen en ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw). Overigens zal woonvraag van de groeiende groep ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Echter, gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van de groeiende groep ouderen aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Meer dan de helft van het woningbezit van Woonborg in Vries beschikt over een basiskwaliteit of lager. Dit duidt op een opgave. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan het energielabel lijkt er vooral een verduurzamingsopgave te liggen in de kern.

Verder is een groot deel van de huurwoningvoorraad geschikt voor senioren. Meer dan de helft van de woningen van Woonborg is geschikt voor deze doelgroep. Hiermee lijkt al goed te worden ingespeeld op de vergrijzing.

Omvang van de sociale voorraad:

De huidige omvang van de sociale voorraad is toereikend, ook richting 2020. Bij een kleiner aandeel goedkope scheefheid kan de sociale voorraad zelfs wat afnemen (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 30 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

In de koopsector is de beschikbaarheid van koopwoningen tot € 150.000 beperkt. In de huursector heeft het merendeel van de huurwoningen een huurprijs lager dan € 576. De lage inkomens lijken hiermee vooral aangewezen op de huursector. Het is daarom belangrijk de voorraad betaalbare huurwoningen op peil te houden.

6 Uitwerking kern Zuidlaren

De gemeente heeft voor de kern Zuidlaren actuele gegevens beschikbaar uit het Haalbaarheids-onderzoek Locatie Prins Bernhardhoeve Zuidlaren (d.d. 8 december 2014). Aanvullend op deze gegevens wordt voor de kern een update gegeven voor wat betreft de ontwikkeling van inkomensgroepen en de sociale huurvoorraad. Deze onderdelen worden in de volgende paragrafen uitgewerkt. Let op: de kern Zuidlaren is hierbij ingedeeld op basis van de CBS-buurtten Zuidlaren, Zuid-Es en Westlaren. Westlaren en Zuid-Es zijn hieraan toegevoegd omdat ze een geografisch aaneengesloten geheel vormen met Zuidlaren.

6.1 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 6.1 Kern Zuidlaren. 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	1.760	44%	1.800	1.680	+40	-80
Waarvan in huur (corporatie)	400	23%	410	380	+10	-20
Waarvan in part. (overig)	200	11%	210	190	+10	-10
Waarvan in koop	1.160	66%	1.180	1.110	+20	-50
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	430	11%	440	450	+10	+20
Waarvan in huur (corporatie)	60	14%	60	60	0	0
Waarvan in part. (overig)	50	12%	50	50	0	0
Waarvan in koop	320	74%	330	340	+10	+20
Huishoudens > € 43.786	1.830	46%	1.860	1.940	+30	+110
Waarvan in huur (corporatie)	70	4%	70	70	0	0
Waarvan in part. (overig)	200	11%	200	210	0	+10
Waarvan in koop	1.560	85%	1.590	1.660	+30	+100
Totaal	4.020	100%	4.100	4.070	+80	+50
Waarvan in huur (corporatie)	530	13%	540	510	+10	-20
Waarvan in part. (overig)	450	11%	460	450	+10	0
Waarvan in koop	3.040	76%	3.100	3.110	+60	+70

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

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < € 34.911) bestaat in de kern Zuidlaren uit ongeveer 1.760 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkwaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 40 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep afnemen met ongeveer 80 huishoudens.

- De groep middeninkomens (€ 34.911 - € 43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 430 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar toenemen met 10 huishoudens in het nulsценario en met 20 in het groeiscenario.
- De hogere inkomens (> € 43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling tot met 30 tot 110 huishoudens

De benodigde sociale huurvoorraad in de kern Zuidlaren

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 beduidend minder sociale huurwoningen nodig 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 6.2: Kern Zuidlaren. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij verschillende economische scenario's (nulsценario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling) en bij verschillende gradaties terugdringen goedkope scheefheid, 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
530	24%	400	130	-20 tot +10	510 tot 540
	18%	400	90	-20 tot +10	470 tot 500
	12%	400	60	-20 tot +10	440 tot 470
	6%	400	30	-20 tot +10	410 tot 440
	0%	400	0	-20 tot +10	380 tot 410

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

Bij een goedkoop scheefheidspercentage van 24%, zijn in 2020 in de kern Zuidlaren 510 tot 540 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling. 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 bedraagt het meest actuele scheefheidspercentage in Zuidlaren ongeveer 15%. Bij deze mate van goedkope scheefheid bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2020 ongeveer 450 tot 500 woningen.

De huidige kernvoorraad in Zuidlaren lijkt daarmee 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 Tynaarlo 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. Hiertoe 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

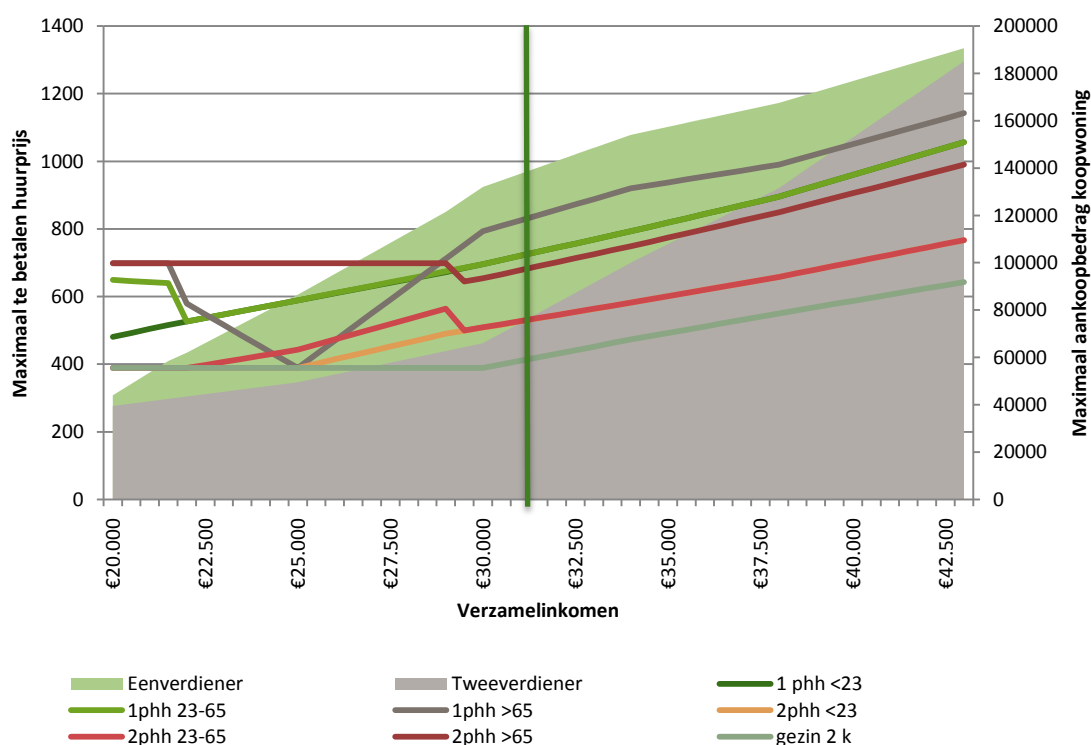
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur- en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

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 € 150.000, en tweeverdieners van € 90.000. 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 6.1 Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep



Bron: Nibud, Hypotheker.nl

6.2 Analyse corporatiebezit

In Zuidlaren is woningcorporatie Woonborg actief. In deze paragraaf wordt de woningvoorraad doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoners en kwaliteiten.

Naar woningtype en huurprijs

Het aandeel appartementen in Zuidlaren in de sociale huursector is beperkt. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen die niet gelijkvloers zijn. Meer dan 80% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder € 576.

Tabel 6.3: Kern Zuidlaren. 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	9	19	-	-	-	28
gestapeld, met lift	-	-	-	-	-	-
gestapeld, zonder lift	11	19	-	-	-	30
grondgebonden, gelijkvloers	17	42	1	-	-	60
grondgebonden, niet gelijkvloers	35	201	43	32	-	311
Totaal	72	281	44	32	-	429

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*De analyse heeft enkel betrekking op het bezit bestemd voor verhuur. Woningen bestemd voor tijdelijke verhuur, sloop of verkoop zijn niet meegenomen. Inclusief deze woningen komt het totale bezit in Zuidlaren uit op 526 woningen.

Naar doelgroep en huurprijs

Een klein deel van de huurvoorraad is geschikt voor senioren. Een beperkt aantal woningen is alleen voor starters geschikt. Dat betekent niet dat daarmee ook een tekort aan woningen is dat geschikt is voor starters, want starters die in de kern Zuidlaren willen blijven wonen, kunnen zich ook vestigen in betaalbare eengezinswoningen. Dit zijn de grondgebonden woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor een- of tweepersoonshuishoudens). Gezien het toenemende aantal oudere huishoudens in de kern ligt er mogelijk nog een opgave binnen het aanbod voor senioren. Het woningbezit van Habion in Zuidlaren (circa 140 seniorenwoningen) is niet in de analyses meegenomen.

Tabel 6.4: Kern Zuidlaren. 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	35	201	43	32	-	311
Geschikt voor senioren	26	61	1	-	-	88
Geschikt voor starters	11	19	-	-	-	30
Totaal	72	281	44	32	-	429

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.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van Woonborg ligt de goedkope scheefheid in Zuidlaren momenteel rond de 15%. Dit houdt in dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg 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. Zij koppelen de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Het meest opvallend is dat 41% van de woningen van Woonborg in Zuidlaren van benedengemiddelde kwaliteit zijn. Dit duidt op een opgave in woningverbetering en -verduurzaming.

Tabel 6.5: Kern Zuidlaren. Woningbezit Woonborg naar kwaliteit

	Woonborg energielabel	Woonborg
Zeer benedengemiddeld	G	1%
Benedengemiddeld	F,E	40%
Basiskwaliteit	D	25%
Bovengemiddeld	C,B	34%
Zeer bovengemiddeld	A	0%
Onbekend		0%
Totaal		100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Bij de woningvoorraad in Zuidlaren van Woonborg heeft 41% een energielabel E of lager. Aansluitend op het kwaliteitsvraagstuk betekent dit dat een opgave ligt in woningverbetering en -verduurzaming. Ongeveer 34% heeft een energielabel C of hoger.

Tabel 6.6: Kern Zuidlaren. Woningbezit Woonborg naar energielabel

	Woonborg
A	-
B	13%
C	21%
D	25%
E	33%
F	7%
G	1%
Onbekend	0%
Totaal	100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg 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 kern Zuidlaren.

Mutaties

De mutatiegraad binnen het bezit van Woonborg in Zuidlaren lag in 2013 op 6% en in 2014 op 9%. Dit betekent dat er jaarlijks tussen de 30 en 50 woningen vrijkomen.

6.3 Conclusies en aanbevelingen kern Zuidlaren

In 2014 heeft Companen de woningbehoefte voor de kern Zuidlaren in beeld gebracht in het kader van een onderzoek ter voorbereiding op de ontwikkeling van de locatie Prins Bernhard hoeve. Daarom is Zuidlaren in dit onderzoek slechts op enkele onderdelen aangevuld. Om het beeld van Zuidlaren toch compleet te maken in deze rapportage geven wij hier een samenvatting van de conclusies over de kwalitatieve en kwantitatieve vraag uit het rapport uit 2014.

Opgave binnen de kern ligt in het verbeteren van de kwaliteit van de sociale voorraad. Het gaat in dit geval om woningverduurzaming en energetisch verbetering. Daarnaast is het aanbod voor senioren beperkt. Dit vraagt om aandacht voor seniorenaanbod en levensloopgeschikt maken van de voorraad. De omvang van de sociale voorraad lijkt toereikend. Ook heeft het merendeel van de sociale huurwoningen een betaalbare huurprijs.

Demografisch:

In 2014 woonden er ongeveer 10.100 inwoners en ruim 4.000 huishoudens in de kern Zuidlaren. Daarmee is dit de grootste kern van de gemeente. In het onderzoek wordt uitgegaan van een huishoudensgroei van ongeveer 240 in de periode 2010 - 2030.

Woningvraag:

Kwantitatieve behoefte

De plancapaciteit in Zuidlaren is hoog ten opzichte van de behoefteramingen, maar gelet op de aantrekkingskracht van Zuidlaren, de kwaliteit van de locaties en daarmee mogelijkheden om via een vraaggestuurd programma in te spelen op de woningbehoefte is een aantal van woningen in de periode tot 2030 haalbaar. Aandachtspunt is wel de fasering. Met name in de periode 2016 – 2021 staan veel woningen in de planning. Uit faseren van locaties tot na 2022 (Prins Bernhardhoeve en / of Tienelswolde) is nodig om geen overaanbod te krijgen.

Toelichting bij het antwoord

Er zijn drie gangbare benaderingen van woningbehoefte voor Zuidlaren, van de provincie, de regionale woningbouwafspraken en vanuit de afzetervaringen in de afgelopen periode. Deze benaderingen gaan uit van verschillende tijdsvakken, maar geven wel een bandbreedte van haalbare ontwikkelingen:

- Verdelen we de provinciale prognose (2010-2030) naar de kernen dan ligt er voor Zuidlaren een behoefte van:
+240
- Naar rato van de regio-afspraken, na aftrek van de opgave in Ter Borch komen we uit op (saldo 2012-2030):
+430
- Op basis van ervaringen met de afzet van de huidige plannen, door vertaald naar de toekomst (2012-2030), komen we uit op:
+325

Hier staan volgens de woningbouwmonitor (2012-2030) in de planning 380 woningen tegenover. Daarmee zit dit aantal aan de bovenkant van de benaderingswijzen. Daar staat tegenover dat Zuidlaren wordt beleefd als een aantrekkelijk forensendorp, waar een continue regionale vraag in lijn der verwachtingen ligt. In de regio zijn er verder weinig plannen met de kwaliteiten zoals die van de locatie Prins Bernhardhoeve.

Kwalitatieve behoefte

De lokale behoefte van Zuidlaren kwantitatief is beperkt (behoeftegroei komt per saldo van vestigers). Lokaal is er met name vraag vanuit de senioren groepen. Regionaal heeft Zuidlaren vanwege de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke aantrekkingskracht op jonge gezinnen vanuit Groningen. De behoefte schatten we als volgt in:

Tabel 6.7: behoefte-inschatting Zuidlaren vanuit lokale en regionale vraag

	Lokale vraag	Regionale vraag
Sociale huur nultreden / levensloopgeschikt	++	0
Vrije sector huur appartementen	+	Bestaande voorraad, door doorstroming
Koop, eengezinswoning ca 150.000	+	0
Koop, tweekapper ca 250.000	+	+++
Koop, appartement ca 250.000	+++	Bestaande voorraad, door doorstroming

Prijzen zijn gemiddelde richtprijzen; 10% à 20% afwijking is binnen de markt afzetbaar.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Een groot deel van de sociale woningvoorraad heeft een basiskwaliteit of lager. Dit is een aandachtspunt. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan de energieprestatie lijkt in Zuidlaren vooral een opgave te liggen rond woningverbetering en woningverduurzaming.

Daarnaast is slechts een beperkt deel van de woningvoorraad geschikt voor senioren. Gezien de vergrijzing heeft dit de komende jaren extra aandacht en afstemming tussen de gemeente en Woonborg. Het vraagt onder andere om de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.

Omvang van de sociale voorraad:

De totale omvang van de sociale voorraad in de kern Zuidlaren is toereikend voor de vraag. In geval van afnemen van de goedkope scheefheid kan de voorraad zelfs kleiner worden (bij het terugdringen van de goedkope scheefheid met een kwart kan de voorraad tot 2020 met circa 30 tot 60 sociale huurwoningen afnemen).

Betaalbaarheid:

Het merendeel van de huurwoningen heeft een huurprijs onder € 576, hiermee lijkt voldoende betaalbaar woningaanbod aanwezig.

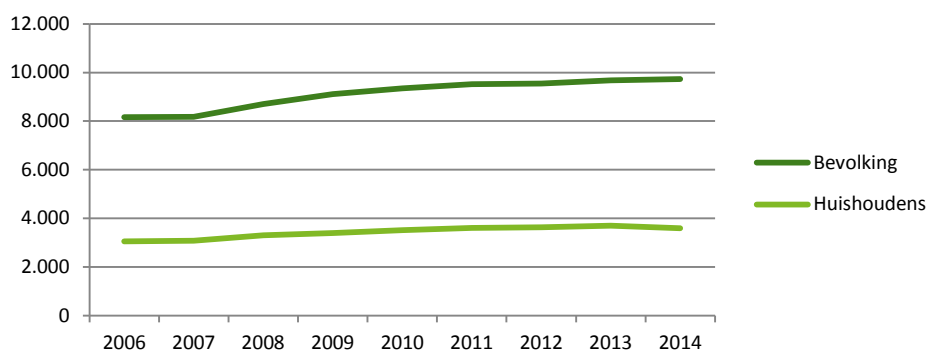
7 Overige kernen

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 bieden een weergave van de ontwikkeling en samenstelling van bevolking en huishoudens in de periode 2006-2013 voor de overige kernen.

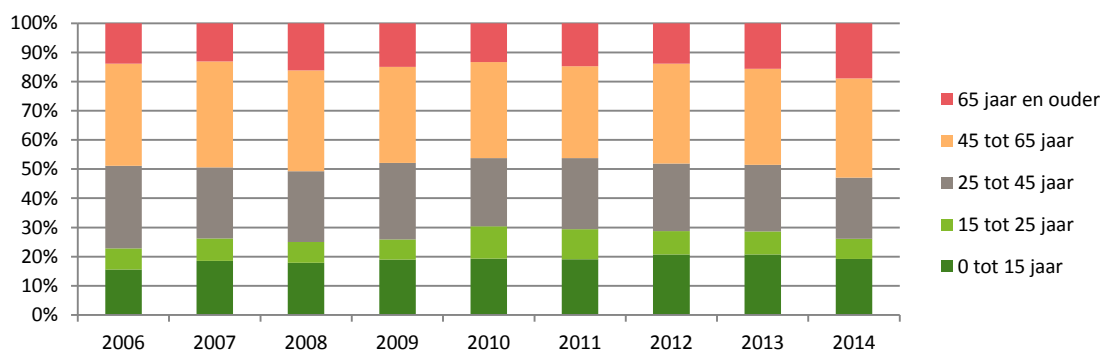
Figuur 7.1 Overige kernen. Ontwikkeling bevolking en huishoudens in de periode 2006-2014



Bron: CBS 2015

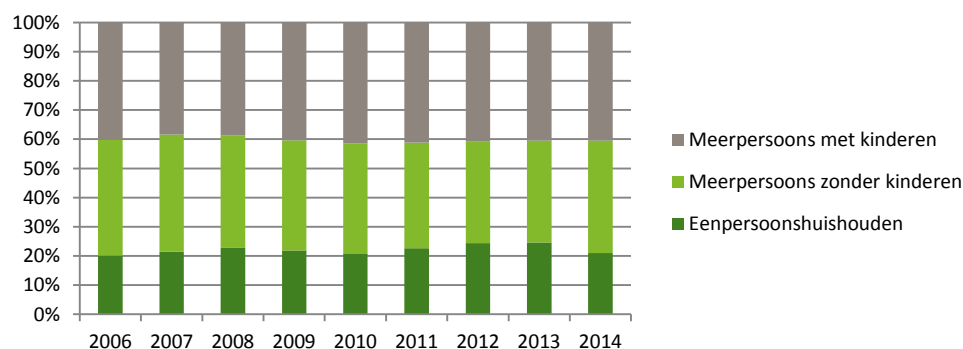
Uit de figuur blijkt dat zowel de bevolking als het aantal huishoudens de laatste jaren is toegenomen. Dit zal grotendeels het gevolg zijn van de ontwikkeling van Ter Borch in het noorden van de gemeente. Kijkend naar de leeftijd valt het op dat het aandeel ouderen is toegenomen. Meer dan de helft van de bevolking in de overige kernen bestaat op dit moment uit inwoners van 45 jaar en ouder. Vooral de middengroep (25-45 jaar) is afgenomen in aandeel. De samenstelling van de huishoudens is de laatste jaren redelijk stabiel gebleven.

Figuur 7.2 Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2006-2014



Bron: CBS 2015

Figuur 7.3 Overige kernen. Huishoudensontwikkeling naar type huishouden, 2006-2014



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 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 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 Vries, Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Onderstaand is dit op vergelijkbare wijze gedaan voor de overige kernen. De gepresenteerde aantallen zijn een optelling van alle overige kernen binnen Tynaarlo en worden niet verder uitgesplitst. 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	2.060	2.000 tot 2.020	1.880 tot 1.900	1.590 tot 1.660
15-29	1.280	1.320 tot 1.350	1.380 tot 1.430	1.480 tot 1.510
30-54	3.480	3.190 tot 3.220	2.810 tot 2.900	2.690 tot 2.810
55-74	2.660	2.670 tot 2.690	2.640 tot 2.650	2.280 tot 2.310
75+	250	550 tot 560	830 tot 840	1.090 tot 1.100
Totaal	9.730	9.750 tot 9.810	9.540 tot 9.720	9.130 tot 9.390

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	2.060	2.000	1.880	1.640
15-29	1.280	1.320	1.380	1.450
30-54	3.480	3.210	2.850	2.710
55-74	2.660	2.700	2.650	2.310
75+	250	550	840	1.090
Totaal	9.730	9.780	9.600	9.200

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Het aantal inwoners neemt naar verwachting nog licht toe in de komende vijf jaren, maar op langere termijn krimpt de bevolking. Dit zet in na 2020. Opvallend is dat vooral de groep 75-plussers sterk in omvang toeneemt. De vergrijzing zet daarmee stevig door in de overige kernen.

De huishoudensprognose is op vergelijkbare wijze uitgesplitst. De onderstaande tabellen geven de huishoudensontwikkeling weer volgens de trendscenario's en het scenario verandering van tijdperk, 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	190	190 tot 200	200 tot 210	170 tot 180
Huishoudens 30-54	1.870	1.730 tot 1.750	1.530 tot 1.590	1.510 tot 1.560
Huishoudens 55-74	1.580	1.620 tot 1.640	1.610 tot 1.640	1.430 tot 1.440
Huishoudens 75+	170	370 tot 380	540 tot 560	730 tot 740
Totaal	3.810	3.910 tot 3.970	3.880 tot 4.000	3.840 tot 3.920

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	190	200	210	200
Huishoudens 30-54	1.870	1.750	1.580	1.520
Huishoudens 55-74	1.580	1.660	1.630	1.450
Huishoudens 75+	170	380	560	740
Totaal	3.810	3.990	3.980	3.910

Bron: Provincie Drenthe 2015.

In beide scenario's blijft het aantal huishoudens groeien op korte termijn. De groei komt vooral voort uit de groep oudere huishoudens (75+). Na 2025 zet de krimp zich in. De huishoudenskrimp zet zich later in dan de bevolkingskrimp als gevolg van huishoudensverduunning. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door, gezien het groeiende aantal (en aandeel) 75-plus huishoudens.

De huishoudensontwikkeling 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.

7.3 Woningvraag

Prognose: kwalitatieve woningvraag

Uit het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen is de prognose van de kwalitatieve woningvraag bekend voor de gemeente Tynaarlo als geheel. Voor dit onderzoek is deze verder uitgewerkt naar de kernen Eelde-Paterswolde en Vries. Dit hoofdstuk biedt slechts een indicatie van de kwalitatieve woningvraag in de overige kernen (exclusief Zuidlaren). De kwalitatieve woningvraag van de gemeente Tynaarlo is verminderd met de kwalitatieve woningvraag in de kernen Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren. De gepresenteerde cijfers 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 indicatie is gebaseerd op het **trendscenario** en het **scenario 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.

Op de korte termijn neemt de woningvraag nog toe in alle segmenten. Het sterkst in de koopsector, maar ook de vraag naar huurwoningen neemt toe. Deze vraag is echter zeer beperkt. Berekend over alle overige kernen ligt de gewenste toevoeging op 20 tot 40 woningen per jaar. Na 2020 neemt de woningvraag in de overige kernen af. Dit in lijn met de krimpende bevolking. Het meest waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke vraagontwikkeling ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk.

Tabel 7.5: Overige kernen*. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose en het scenario verandering van tijdperk, 2015 - 2030****

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+20 tot +40	-10 tot -30	-20
Huur appartement	+10	0 tot -10	0 tot +10
Koop rij	+20 tot +30	0 tot -10	+10
Koop 2-1 kap	+20 tot +40	0 tot -20	+10 tot +20
Koop vrijstaand	+40	0 tot +10	+50
Koop appartement	+10 tot +20	0 tot +10	+30
Totaal	+120 tot +180	-10 tot -50	+80 tot +100

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

* In de woningbehoefteramingen voor de overige kernen is de woningbehoefte vanuit Ter Borch niet meegenomen, omdat de wijk sterk gericht is op de overloop vanuit Groningen.

**Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 7.3 en 7.4.

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 7.6: 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	1.300	34%	1.330	1.240	+30	-60
€ 34.911-43.000	610	16%	600	640	-10	+30
€ 43.000 of meer	1.890	50%	1.910	1.990	+20	+100
Totaal	3.800	100%	3.840	3.870	+40	+70

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 1.300 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 60 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€ 34.911 - € 43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 610 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar afnemen met 10 huishoudens in het nulscenario. Wanneer de koopkracht groeit, neemt de groep middeninkomens toe met circa 30 huishoudens.
- De hogere inkomens (> € 43.786) nemen afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling toe met 20 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

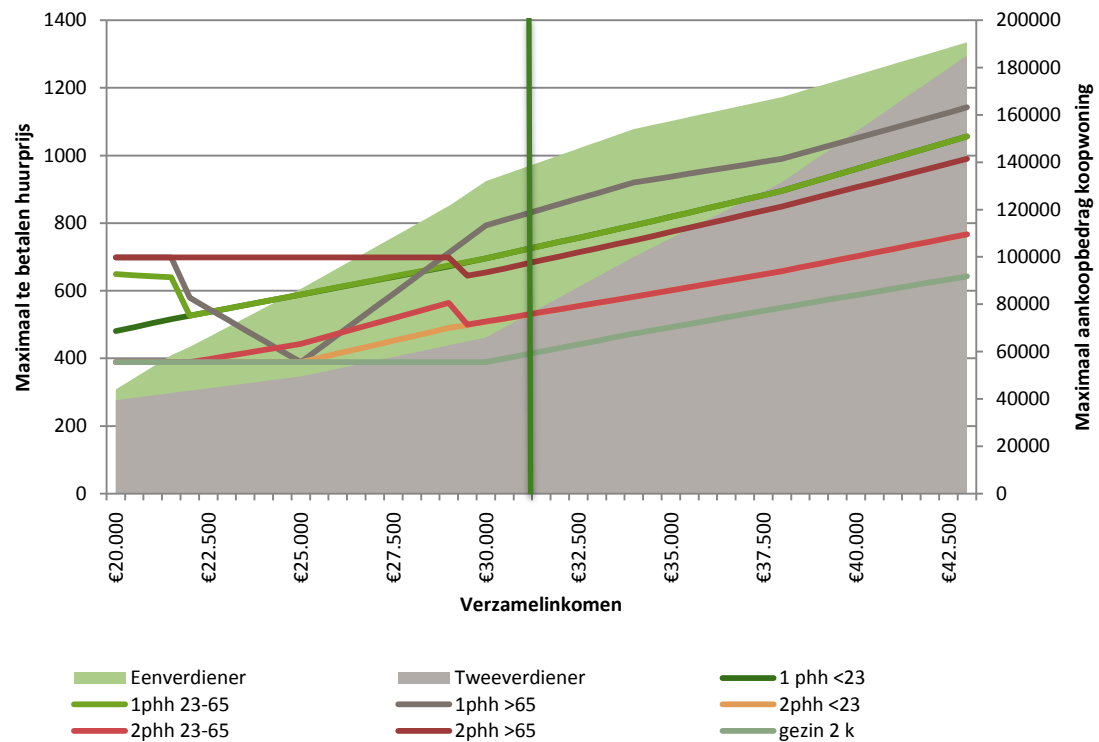
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

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



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

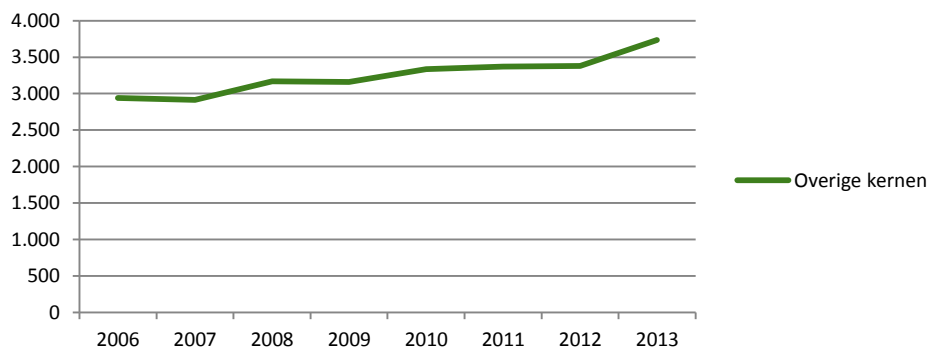
* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudenstypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudenstypen.

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

Figuur 7.5: Overige kernen. Ontwikkeling woningvoorraad in de periode 2008-2013

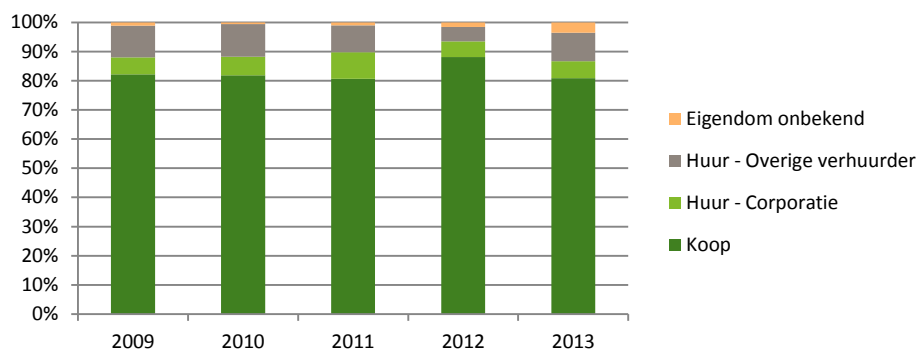


Bron: CBS 2015

De woningvoorraad in de overige kernen is in de afgelopen jaren toegenomen van een kleine 3.000 woningen in 2006 tot ruim 3.500 woningen in 2013. Dit zal grotendeels het gevolg zijn van de ontwikkeling van Ter Borch.

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

Figuur 7.6: Overige kernen. Woningvoorraad naar eigendom, 2006-2013



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. Woonborg heeft bezit in de kernen De Groeve, Donderen, Midlaren, Tynaarlo, Yde, Zeegse, Zeijen en Zuidlaarderveen. Het bezit in de overige kernen is bij elkaar opgeteld.

Naar woningtype en huurprijs

Het grootste gedeelte van de huurwoningen in de overige kernen heeft een huurprijs tussen € 403 en € 576. Woonborg bezit hier geen appartementen.

Tabel 7.7: 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	33	5	2	-	50
grondgebonden, niet gelijkvloers	21	55	9	7	-	92
Totaal	31	88	14	9	-	142

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*De analyse heeft enkel betrekking op het bezit bestemd voor verhuur. Woningen bestemd voor tijdelijke verhuur, sloop of verkoop zijn niet meegenomen. Inclusief deze woningen komt het totale bezit in Vries uit op 186 woningen.

Naar doelgroep en huurprijs

Tweederde van de sociale voorraad is geschikt voor gezinnen, een derde voor senioren. Driekwart van de woningen zit in de prijsklasse tot € 576.

Tabel 7.8: Overige kernen. 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	21	55	9	7	-	92
Geschikt voor senioren	10	33	5	2	-	50
Totaal	31	88	14	9	-	142

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.

Percentage scheefwoners

Volgens recente opgave van Woonborg ligt de goedkope scheefheid in hun bezit momenteel rond de 15%, op kernniveau zijn er geen afwijkingen. Dit houdt in dat voor de overige kernen geldt dat 15% van de sociale huurwoningen in bezit van Woonborg 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. Zij koppelen de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Hiermee heeft 20% van het bezit in de overige kernen een basiskwaliteit, 32% heeft een kwaliteit die (zeer) benedengemiddeld is, 43% heeft een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is.

Tabel 7.9: Overige kernen. Woningbezit Woonborg naar kwaliteit

	Woonborg energielabel	Woonborg
Zeer benedengemiddeld	G	5%
Benedengemiddeld	F,E	27%
Basiskwaliteit	D	20%
Bovengemiddeld	C,B	40%
Zeer bovengemiddeld	A	3%
Onbekend		5%
Totaal		100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het corporatiebezit naar energielabel zien. Bij de woningvoorraad in de overige kernen van Woonborg heeft nog 32% een energielabel E of lager. In dit deel van het bezit ligt nog een opgave. Ongeveer 43% heeft een energielabel C of hoger.

Tabel 7.10: Overige kernen. Woningbezit Woonborg naar energielabel

	Woonborg
A	3%
B	26%
C	14%
D	20%
E	17%
F	10%
G	5%
Onbekend	5%
Totaal	100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Naar levensloopbestendigheid

Woonborg 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 overige kernen.

7.6 Conclusies overige kernen

Een opgave binnen de overige kernen ligt in kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad (woning-verduurzaming / energetische verbetering). Daarnaast zet de vergrijzing zich door, wat een opgave met zich meebrengt rond het inspelen op de woonvraag van senioren en het levensloopgeschikt maken van de voorraad.

Demografisch:

In de komende vijf jaar groeit de bevolking nog licht, maar na 2020 zet de krimp in. Het aantal huishoudens neemt als gevolg van huishoudensverdunding nog toe tot 2025, maar krimpt vervolgens ook. Daarnaast zet de vergrijzing verder in. Vooral het aantal (en aandeel) 75-plussers groeit stevig (groeit van ruim 550 huishoudens in de periode 2015-2030). Dit vraagt om specifieke aandacht voor de woningvoorraad.

Doelgroepen uitgelicht:

Starters: de omvang van de groep startende huishoudens blijft ongeveer stabiel tot 2025 en neemt daarna in omvang af. De beperkte woningvraag van deze groep richt zich op de goedkope koopsector (maar wel dorps-wonen) of de sociale huur.

Doorstromers: de omvang van de groep doorstromers krimpt flink (afname van 1.870 huishoudens in 2015 naar 1.520 tot 1.550 in 2030). De woningvraag van deze doelgroep richt zich vooral op de koopsector, in het bijzonder vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Tot 2020 bestaat er nog extra behoefte aan deze woningtypen. Na 2020 neemt de vraag af.

Senioren: senioren zijn vooral honkvast. Slechts een klein deel maakt “vrijwillig” een verhuisbeweging. Door de vergrijzing (van 170 huishoudens 75+ naar ca. 730 in 2030) zal deze groep impact hebben op de woningmarkt. Dit vraagt aandacht voor de vaak nogal specifieke woonwensen van ouderen. Binnen de bestaande voorraad betekent dit aandacht voor aanpassing van bestaande woningen en ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw). Overigens zal woonvraag van de groeiende groep ouderen deels worden opgevangen in een intramurale woonvorm. Deze groei is in het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen voor de gemeente als totaal berekend en kan niet worden gesplitst naar kernniveau. Gezien de focus op langer zelfstandig wonen vanuit het rijksbeleid is een steeds groter deel van de groeiende groep ouderen aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Woningvraag:

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad. De komende jaren blijft er nog vraag naar extra woningen. Deze vraag is echter zeer beperkt, omdat die verspreid is over de overige kernen. De vraag richt zich vooral op de koopsector, maar ook op de huursector. Na 2020 neemt de vraag naar extra woningen af. Vanuit de transformatiegedachte zouden we de uitbreidingsopgave in moeten zetten om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, waarbij we specifieke aandacht moeten hebben voor de groeiende groep senioren.

In de woningbehoefteramingen voor de overige kernen is de woningbehoefte vanuit Ter Borch niet meegenomen, omdat de wijk primair gericht is op overloop uit Groningen.

Kwaliteit van de sociale voorraad:

Een groot deel van de sociale woningvoorraad heeft een basiskwaliteit of lager. Dit is een aandachtspunt. Waar Woonborg de woningkwaliteit koppelt aan de energieprestatie lijkt in de overige kernen vooral een opgave te liggen rond woningverbetering en woningverduurzaming.

Daarnaast is slechts een beperkt deel van de woningvoorraad geschikt voor senioren. Gezien de vergrijzing behoeft dit de komende jaren extra aandacht en afstemming tussen de gemeente en Woonborg. Het vraagt onder andere om de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.

Betaalbaarheid:

Het merendeel van de huurwoningen heeft een huurprijs onder € 576, hiermee lijkt voldoende betaalbaar woningaanbod aanwezig.

8 Quickscan beleidsruimte corporaties

De beleidsruimte van de 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 beleidsruimte 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 Quickscan 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 quickscan 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 Stichting Eelder Woningbouw

Tabel 8.2 Quickscan beleidsruimte SEW

Benaderingswijze \ Jaar	2012	2013	2014
ICR-benadering	----	16.000.000	8.000.000
Loan-to value benadering	5.000.000	7.000.000	16.000.000
CFV-benadering	20.000.000	14.000.000	----
Indicatie beleidsruimte	5.000.000	7.000.000	16.000.000

Bron: Corporatie in perspectief en jaarverslag.

Korte toelichting:

- SEW had in 2013 en 2014 veel liquide middelen (spaargelden), deze zijn in 2013 en 2014 aan de beleidsruimte toegevoegd. De liquide middelen in 2012 hebben we niet kunnen achterhalen.
- SEW heeft een relatief hoog schuldrestant, daardoor is loan-to-value de eerste 2 jaar het meest restrictief in de beleidsruimte
- In het jaar 2013 daalt de bedrijfswaarde ook sterk als gevolg van het inrekenen van de verhuurdersheffing. Hierdoor daalt de loan-to-value van een woning en daalt de beleidsruimte ook snel.
- in 2014 stijgt de bedrijfswaarde door de inkomensafhankelijk huurstijging en door verkopen in te rekenen in de bedrijfswaarde. Tegelijkertijd daalt het schuldrestant per vhe. Hierdoor daalt de loan-to-value (gunstig voor de financiële positie) en wordt minder restrictief.
- in 2014 wordt de ICR het meest restrictief doordat de operationele kasstromen per vhe dalen door de verhuurdersheffing.

Op basis van deze quickscan kunnen we concluderen dat SEW op basis van de jaarcijfers van 2014 nog de mogelijkheid heeft om voor ongeveer 16 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.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Europese inkomens-norm (EU-grens)	De inkomensgrens tot waar woningbouwcorporaties 90% van hun bezit dienen toe te wijzen (tot € 34.911 belastbaar huishoudensinkomen per jaar, prijspeil 2015).
(Goedkoop) scheefwonen	Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).
Huurtoeslaggrens	Inkomensgrens die bepaald of huishoudens aanspraak maken op huurtoeslag. Gebaseerd op het huishoudensinkomen en de huishoudenssamenstelling.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoningen in de sociale sector tot € 710,68 (prijspeil 2015).
Koopsector naar prijsniveau	Voor de indeling van de koopsector naar koopprijs wordt in deze rapportage uitgegaan van de volgende indeling: goedkope koop (koopprijs tot € 150.000), middeldure koop (koopprijs tussen € 150.000 en € 350.000), dure koop (koopprijs boven € 350.000)
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 43.000, maximaal 10% van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een dergelijk inkomen
Passend Toewijzen	Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015).
Primaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot € 34.911, de doelgroep voor de sociale huursector.
Scheefheid / scheefwonen	Dit betreft huishoudens niet behorend tot de doelgroep voor sociale huurwoningen (inkomen tot € 34.911 belastbaar per jaar) gehuisvest in een sociale huurwoning. Hierbij wordt nog onderscheid gemaakt naar inkomens tussen € 34.911 en € 43.000 (secundaire doelgroep) en boven € 43.000. In het laatste geval wordt scheefheid breed als onwenselijk gezien.
Sociale huurwoning	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 710,68 (Prijspeil 2015)
Starter	Een woningzoekende die bij het betrekken van een nieuwe woningen geen zelfstandige woning achterlaat.

Bijlage 2. Prognoses uitgewerkt

Tynaarlo

Tabel 1: Gemeente Tynaarlo. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	5.610	5.360	5.190	5.170
15-29	4.060	4.160	4.040	3.770
30-54	10.420	9.460	8.680	8.250
55-74	9.020	9.630	9.810	9.770
75+	3.390	3.850	4.630	5.180
Totaal	32.500	32.460	32.350	32.140

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 2: Gemeente Tynaarlo. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030

	2015	2020	2025	2030
1-2 persoons 15-29	490	510	450	370
1-2 persoons 30-54	1.850	1.810	1.850	1.830
1-2 persoons 55-74	4.350	4.550	4.550	4.610
1-2 persoons 75+	2.250	2.590	3.060	3.410
Gezin met kind	4.950	4.790	4.570	4.390
Overig	40	50	50	70
Totaal	13.930	14.300	14.530	14.680

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 3: Gemeente Tynaarlo. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **trend minimum**, naar leeftijd, 2015 -2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	5.610	5.300	5.190	5.070
15-29	4.060	4.140	4.010	3.800
30-54	10.420	9.470	8.590	8.120
55-74	9.020	9.640	9.790	9.700
75+	3.390	3.860	4.580	5.150
Totaal	32.500	32.410	32.160	31.840

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 4: Gemeente Tynaarlo. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
1-2 persoons 15-29	490	510	450	380
1-2 persoons 30-54	1.850	1.880	1.790	1.790
1-2 persoons 55-74	4.350	4.570	4.580	4.600
1-2 persoons 75+	2.250	2.610	3.060	3.400
Gezin met kind	4.950	4.780	4.560	4.340
Overig	40	60	60	70
Totaal	13.930	14.410	14.500	14.580

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 5: Gemeente Tynaarlo. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	5.610	5.360	5.240	5.310
15-29	4.060	4.230	4.160	3.880
30-54	10.420	9.540	8.860	8.490
55-74	9.020	9.560	9.780	9.770
75+	3.390	3.840	4.550	5.130
Totaal	32.500	32.530	32.590	32.580

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 6: Gemeente Tynaarlo. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
1-2 persoons 15-29	490	530	450	380
1-2 persoons 30-54	1.850	1.830	1.840	1.800
1-2 persoons 55-74	4.350	4.530	4.570	4.590
1-2 persoons 75+	2.250	2.580	3.020	3.390
Gezin met kind	4.950	4.820	4.660	4.530
Overig	40	40	60	50
Totaal	13.930	14.330	14.600	14.740

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 7: Gemeente Tynaarlo. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	5.610	5.310	5.220	5.230
15-29	4.060	4.130	4.010	3.750
30-54	10.420	9.520	8.710	8.170
55-74	9.020	9.650	9.810	9.800
75+	3.390	3.850	4.590	5.130
Totaal	32.500	32.460	32.340	32.080

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 8: Gemeente Tynaarlo. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
1-2 persoons 15-29	490	540	470	430
1-2 persoons 30-54	1.850	1.910	1.910	1.880
1-2 persoons 55-74	4.350	4.580	4.600	4.640
1-2 persoons 75+	2.250	2.610	3.060	3.430
Gezin met kind	4.950	4.740	4.530	4.290
Overig	40	40	50	60
Totaal	13.930	14.420	14.620	14.730

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Eelde-Paterswolde

Tabel 9: Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.570	1.460	1.530
15-29	1.220	1.290	1.260	1.100
30-54	3.100	2.740	2.570	2.470
55-74	2.680	3.000	3.130	3.240
75+	1.320	1.400	1.580	1.730
Totaal	10.010	10.000	10.000	10.070

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 10: Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	190	160
Huishoudens 30-54	1.670	1.480	1.410	1.370
Huishoudens 55-74	1.600	1.820	1.920	2.010
Huishoudens 75+	910	970	1.080	1.170
Totaal	4.360	4.480	4.600	4.710

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 11: Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.600	1.460	1.500
15-29	1.220	1.300	1.250	1.110
30-54	3.100	2.700	2.540	2.430
55-74	2.680	2.900	3.120	3.220
75+	1.320	1.400	1.560	1.720
Totaal	10.010	9.900	9.930	9.980

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 12: Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	190	160
Huishoudens 30-54	1.670	1.480	1.380	1.360
Huishoudens 55-74	1.600	1.750	1.900	1.990
Huishoudens 75+	910	960	1.040	1.170
Totaal	4.360	4.400	4.510	4.680

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 13: Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.610	1.480	1.580
15-29	1.220	1.310	1.300	1.130
30-54	3.100	2.770	2.630	2.530
55-74	2.680	3.000	3.140	3.240
75+	1.320	1.410	1.570	1.730
Totaal	10.010	10.080	10.120	10.210

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 14: Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	200	170
Huishoudens 30-54	1.670	1.500	1.440	1.400
Huishoudens 55-74	1.600	1.830	1.930	2.010
Huishoudens 75+	910	980	1.080	1.190
Totaal	4.360	4.520	4.650	4.770

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 15: Kern Eelde-Paterswolde. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	1.690	1.560	1.470	1.550
15-29	1.220	1.280	1.250	1.100
30-54	3.100	2.760	2.580	2.440
55-74	2.680	3.010	3.130	3.250
75+	1.320	1.400	1.570	1.720
Totaal	10.010	10.010	10.000	10.060

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 16: Kern Eelde-Paterswolde. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	180	210	200	180
Huishoudens 30-54	1.670	1.510	1.430	1.370
Huishoudens 55-74	1.600	1.820	1.940	2.010
Huishoudens 75+	910	980	1.090	1.160
Totaal	4.360	4.520	4.660	4.720

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Vries

Tabel 17: Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	510	550	670
15-29	580	540	460	350
30-54	1.240	1.110	1.030	1.000
55-74	1.110	1.240	1.320	1.390
75+	480	530	620	690
Totaal	3.970	3.930	3.980	4.100

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 18: Kern Vries. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	90	80	60
Huishoudens 30-54	670	600	560	550
Huishoudens 55-74	670	760	810	850
Huishoudens 75+	330	370	420	460
Totaal	1.750	1.820	1.870	1.920

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 19: Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	500	550	660
15-29	580	500	460	350
30-54	1.240	1.100	1.020	990
55-74	1.110	1.200	1.320	1.380
75+	480	500	610	680
Totaal	3.970	3.800	3.960	4.060

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 20: Kern Vries. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	80	80	50
Huishoudens 30-54	670	600	560	540
Huishoudens 55-74	670	730	750	760
Huishoudens 75+	330	370	410	440
Totaal	1.750	1.780	1.800	1.790

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 21: Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	510	560	690
15-29	580	550	480	360
30-54	1.240	1.120	1.050	1.030
55-74	1.110	1.250	1.330	1.390
75+	480	540	620	700
Totaal	3.970	3.970	4.040	4.170

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 22: Kern Vries. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	90	90	60
Huishoudens 30-54	670	610	570	550
Huishoudens 55-74	670	760	810	850
Huishoudens 75+	330	410	420	460
Totaal	1.750	1.870	1.890	1.920

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 23: Kern Vries. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	560	500	560	680
15-29	580	540	460	350
30-54	1.240	1.120	1.030	990
55-74	1.110	1.250	1.320	1.390
75+	480	540	620	680
Totaal	3.970	3.950	3.990	4.090

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 24: Kern Vries. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	80	90	90	60
Huishoudens 30-54	670	610	570	550
Huishoudens 55-74	670	750	810	860
Huishoudens 75+	330	370	420	460
Totaal	1.750	1.820	1.890	1.930

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Overige kernen - met uitzondering van Zuidlaren

*Binnen dit onderzoek is de kern Zuidlaren minder diepgaand uitgewerkt dan de kernen Eelde-Paterswolde en Vries. Gegevens over de demografische prognose zijn daarom niet beschikbaar voor Zuidlaren. Onderstaande gegevens hebben betrekking op de overige kernen met uitzondering van Zuidlaren.

Tabel 25: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.060	2.010	1.880	1.620
15-29	1.280	1.320	1.390	1.480
30-54	3.480	3.190	2.840	2.740
55-74	2.660	2.690	2.650	2.300
75+	250	550	840	1.100
Totaal	9.730	9.760	9.600	9.240

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 26: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **trendprognose**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	190	200	200	180
Huishoudens 30-54	1.870	1.730	1.560	1.520
Huishoudens 55-74	1.580	1.640	1.630	1.440
Huishoudens 75+	170	370	560	740
Totaal	3.810	3.940	3.950	3.880

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 27: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.060	2.000	1.880	1.590
15-29	1.280	1.320	1.380	1.480
30-54	3.480	3.190	2.810	2.690
55-74	2.660	2.670	2.640	2.280
75+	250	550	830	1.090
Totaal	9.730	9.730	9.540	9.130

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 28: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend minimum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	190	190	200	170
Huishoudens 30-54	1.870	1.730	1.530	1.510
Huishoudens 55-74	1.580	1.620	1.610	1.430
Huishoudens 75+	170	370	540	730
Totaal	3.810	3.910	3.880	3.840

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 29: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.060	2.020	1.900	1.660
15-29	1.280	1.350	1.430	1.510
30-54	3.480	3.220	2.900	2.810
55-74	2.660	2.690	2.650	2.310
75+	250	560	840	1.100
Totaal	9.730	9.840	9.720	9.390

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 30: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de **prognose trend maximum**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	190	200	210	180
Huishoudens 30-54	1.870	1.750	1.590	1.560
Huishoudens 55-74	1.580	1.640	1.640	1.440
Huishoudens 75+	170	380	560	740
Totaal	3.810	3.970	4.000	3.920

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 31: Overige kernen. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
0-14	2.060	2.000	1.880	1.640
15-29	1.280	1.320	1.380	1.450
30-54	3.480	3.210	2.850	2.710
55-74	2.660	2.700	2.650	2.310
75+	250	550	840	1.090
Totaal	9.730	9.780	9.600	9.200

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.

Tabel 32: Overige kernen. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose **scenario verandering van tijdperk**, naar leeftijd, 2015 – 2030.

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	190	200	210	200
Huishoudens 30-54	1.870	1.750	1.580	1.520
Huishoudens 55-74	1.580	1.660	1.630	1.450
Huishoudens 75+	170	380	560	740
Totaal	3.810	3.990	3.980	3.910

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen.