



# Regio Groningen-Assen



## Woningbehoefteonderzoek 2015

17 juni 2015

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 17 juni 2015

TITEL Woningbehoefteonderzoek 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Regio Groningen-Assen

AUTEUR(S) Bram Klouwen  
Jeroen Lijzenga  
Roy Nieuwenhuis

PROJECTNUMMER 3500.104/G

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Het onderzoek	1
1.2	Effecten van de aardbevingen op de woningmarkt	1
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Antwoorden op de vragen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Dominante trends</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>De regionale woningmarkt</b>	<b>10</b>
4.1	Samenhangende woningmarktgebieden	11
4.2	Woonmilieus in de regio	12
4.3	Verhuizingen; kwalitatief behoeftebeeld	14
4.4	Wensbeelden	15
<b>5</b>	<b>Een blik op de toekomst</b>	<b>16</b>
5.1	Drie scenario's voor de toekomst	16
5.2	Resultaten van de (ruimtelijke) scenario's	18
5.3	Kwalitatieve behoefteontwikkeling	20
5.4	Van behoeftescenario's naar risicoanalyse	23
<b>6</b>	<b>Sociale voorraad en betaalbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Specifieke groepen op de regionale woningmarkt; studenten en ouderen</b>	<b>31</b>
7.1	De vraag van studenten	31
7.2	De vraag van ouderen	33
7.3	Wonen met Zorg	36
	<b>Bijlage 1: Uitgangspunten bevolkingsprognoses</b>	<b>38</b>
	Lokale verdieping uitgangspunten bevolkingsprognoses	44
	<b>Bijlage 2: de subregio's</b>	<b>48</b>
	<b>Bijlage 3: beschrijving indicatoren woonmilieus</b>	<b>50</b>
	<b>Bijlage 4: prognoses per 5-jaarsperiode uitgewerkt</b>	<b>54</b>
	<b>Bijlagen 5: definitie wonen met zorg</b>	<b>59</b>

# 1 Inleiding

De woningmarkt in de regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren veranderd. Daarbij wordt regionale afstemming steeds belangrijker; zie de Huisvestingswet, Woningwet2015 en Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarbij is het van belang zicht te hebben op feiten over hoe de woningmarkt in de regio functioneert. En over een toekomstverwachting van de regionale woningmarkt. Reden voor de gemeenten en provincies om een woningbehoefteonderzoek uit te voeren. Met dit onderzoek wil zij antwoord op de volgende vragen:

Geef een actueel beeld van de woningbehoefte in de regio Groningen-Assen in 2015, 2020 en 2025, te specificeren in:

1. Wat is de aard en omvang van de vraagverschuiving?
2. Wat is het effect van deze vraagverschuiving op de ontwikkeling van binnenstedelijke en dorpse locaties (lees: woonmilieus)?
3. Sluit het aanbod in de bestaande voorraad voldoende aan bij de toekomstige vraag en wat betekent dat voor nieuwbouw?
4. Of moet er worden geanticipeerd op een andere vraag dan tot nu toe gedacht?

## 1.1 Het onderzoek

De regio heeft Companen gevraagd het onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is primair opgepakt aan de hand van een gedetailleerde analyse over het recente verleden van feitelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Verhuisbewegingen zijn op persoonsniveau in beeld gebracht: waar kwam men vandaan, waar ging men naar toe? Daarnaast is een internetpanel uitgezet onder een kleine 800 inwoners van de regio om kwalitatieve woonvoorkeuren te achterhalen. En er hebben marktkenners in een drietal panels meegepraat over ontwikkelingen die zij waarnemen op de woningmarkt.

Bij dergelijk onderzoek speelt steeds de vraag wat de beste voorspeller van de toekomst is: het verleden of de voorkeuren / wensen van mensen? In dit onderzoek is het verleden als basis genomen. Om conjuncturele schommelingen op de woningmarkt te neutraliseren is bewust gekozen om wat langer terug te kijken. Daarmee ontstaat gedetailleerd zicht op dominante trends en de veranderende regionale woningmarkt.



## 1.2 Effecten van de aardbevingen op de woningmarkt

De aardbevingen als gevolg van de gaswinning in het noordoosten van de provincie Groningen zorgen voor aanzienlijke problemen voor woningeigenaren in het gebied. Naast problemen door fysieke schade aan woningen is er veel onzekerheid en ongerustheid over de gevolgen van de aardbevingen voor de verkoopbaarheid en de waardeontwikkeling van woningen. Deze situatie heeft beslist effecten op het functioneren van de woningmarkt in de provincie Groningen. De effecten van de aardbevingen zijn

onderdeel van een complex stelsel van variabelen die de werking van de woningmarkt bepalen; demografische, conjuncturele en maatschappelijke ontwikkelingen zijn daarvan de belangrijkste. Het is zeer ingewikkeld de effecten van de aardbevingen te isoleren binnen de complexe werking van de woningmarkt. Daarom is er voor gekozen in dit onderzoek de effecten van de aardbevingen niet mee te nemen, maar te concentreren op het reguliere functioneren van de woningmarkt in de regio Groningen-Assen. Daarnaast wordt door de TU Delft een zelfstandig onderzoek uitgevoerd dat zich volledig richt op de gevolgen van de aardbevingen voor de woningmarkt in Groningen. Het verdient de sterke aanbeveling de uitkomsten van dat onderzoek af te wachten om de aardbevingseffecten te duiden op het totale functioneren van de woningmarkt, waar het voorliggende onderzoek juist een gedetailleerd inzicht in geeft.

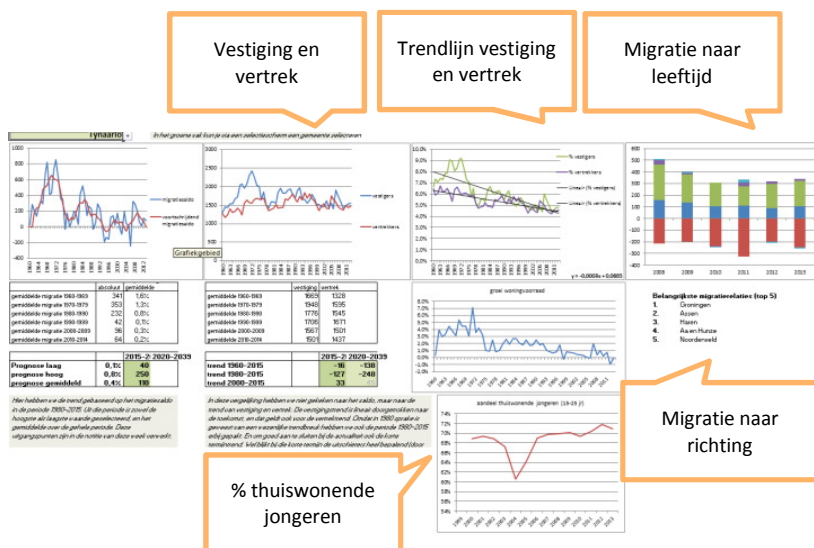
### 1.3 Leeswijzer

In deze rapportage beschrijven we de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek op het niveau van de regio Groningen-Assen en op het niveau van vijf subregio's die we samenstellen aan de hand van een analyse van de werking van de woningmarkt binnen de regio. Achtereenvolgens gaan we in op:

- Antwoorden op de onderzoeksvragen (hoofdstuk 2)
- Trends op de woningmarkt (hoofdstuk 3)
- De werking van de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (hoofdstuk 4)
- Een blik op de toekomst in drie scenario's (hoofdstuk 5)
- Sociale voorraad en betaalbaarheid (hoofdstuk 6)
- Specifieke groepen op de regionale woningmarkt; studenten en ouderen (hoofdstuk 7)

Deze notitie heeft de vorm van een feitenrelaas op basis van het woningbehoefteonderzoek. De hieraan te verbinden beleidsaanbevelingen worden in een afzonderlijke rapportage opgenomen.

Detailinformatie op gemeenteniveau vindt u in een aparte bijlage. En ook zijn er interactieve factsheets met demografische gegevens per gemeente (zie illustratie).



## 2 Antwoorden op de vragen

Het onderzoek geeft een breed beeld van de regionale woningmarkt. Maar brengt ook de onzekerheden rond maatschappelijke ontwikkelingen in beeld (groeit de behoefte aan stedelijk wonen? Is er een nieuwe realiteit aangebroken of keren we terug naar de tijd van voor de crisis?). Antwoorden op de onderzoeksvragen zijn dan ook niet zwart-wit, maar kennen de nodige nuances en bandbreedtes. Het is dan ook zinvol om met meerdere toekomstbeelden te werken; want wat als de ontwikkelingen zich toch anders aandienen dan het zich nu laat aanzien? Daarom werken we met drie toekomstscenario's; beelden van een mogelijke toekomst, niet om uit te kiezen, maar om te weten wat er kan veranderen:

1. Doortrekken van **langetermijntrends**: We hebben gekeken naar de woningmarktpositie van gemeenten in het verleden; gecorrigeerd voor uitschieters.
2. Een **verstedelijkingsscenario**: In dit scenario zet de trek naar de stad zich versneld voort. Dit komt tot uitdrukking in extra vestiging en minder vertrek uit de steden Groningen en in mindere mate Assen. De rest van de regio profiteert indirect, vanwege de extra aantrekkingskracht van Groningen op heel Noord-Nederland.
3. Een scenario **verandering van tijdperk** (annex aan de uitspraak van Rotmans): We kijken in dit scenario naar de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en trekken die onverkort door naar de toekomst. In dit scenario is de crisis de nieuwe realiteit geworden en heeft de ontwikkeling in de crisisjaren een blijvend karakter.

In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen. Bij de beantwoording kiezen we voor het op dit moment meest waarschijnlijke scenario (zie kader). Dat lijkt nu op een situatie tussen terugkeer naar het trendscenario en de 'verandering van tijdperk'.

### De woningbehoefte in 2015, 2020 en 2025: wat is de aard en omvang van de vraag?

De regio Groningen-Assen kent meerdere deelgebieden, met een duidelijk eigen woningmarktpositie. Per deelgebied ontwikkelt de behoefte zich verschillend. We onderscheiden:

- De stad Groningen: de stad groeit de afgelopen jaren extra snel doordat meer studenten naar de stad toekomen en mensen naderhand in of nabij de stad blijven wonen.
- Assen: de grootste voorzieningenkern in de regio waar het voor gezinnen met kinderen en ouderen veilig en beschut wonen is, met alle gemakken rondom.

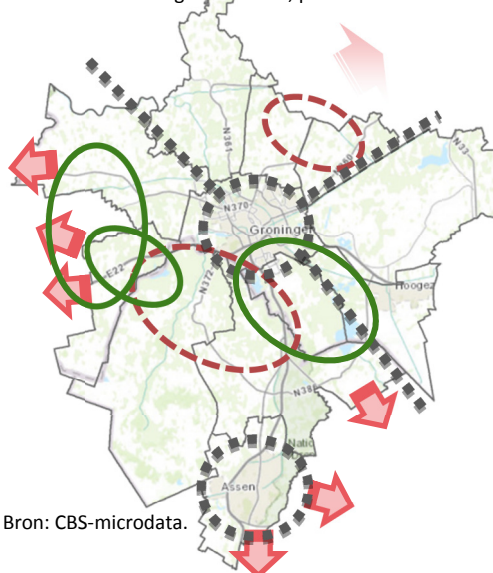
#### Welk scenario is nu het meest waarschijnlijk?

Scenario's bieden houvast om bij verschillende omstandigheden de passende besluiten te kunnen nemen. Door periodiek te monitoren kun je achterhalen welke situatie zich het meest waarschijnlijk voordoet.

Op basis van de regionale woningmarktmonitor zien wij op dit moment vooral aanwijzingen dat de ontwikkeling ligt tussen het trendscenario en 'verandering van tijdperk'-scenario:

- De woningvoorraad groeide in 2014 met 1.270 woningen. Daarmee ligt dit nog op een laag niveau.
- Het aantal afgegeven bouwvergunningen groeit wel. Wat een eerste teken van herstel is.
- De groei in Groningen ligt relatief hoog ten opzichte van de regio, maar verschuift naar het regionale gemiddelde. Ook de voorraadgroei in Assen ligt in 2014 boven het regionale gemiddelde.

Figuur 1: Belangrijkste verhuisrelaties tussen kernen in de regio Groningen-Assen, exclusief de verhuizingen van en naar de stad Groningen en Assen, periode 2006 - 2013



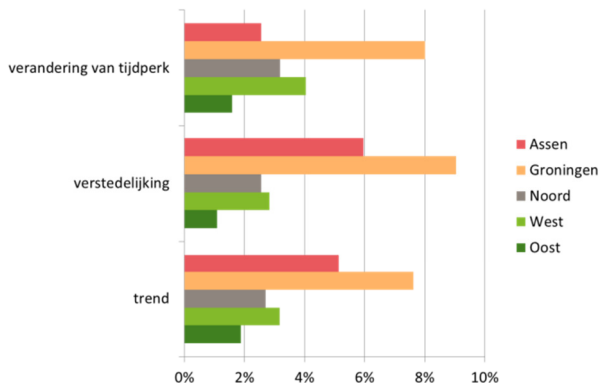
Bron: CBS-microdata.

- Subregio West (Zuidhorn, Leek, Noordenveld, Haren en Tynaarlo): de gemeenten aan deze zijde van de stad vormen een ‘keten’ van aan elkaar verbonden deelwoningmarkten. Hoe dichterbij de stad hoe meer deze gemeenten in trek zijn. Vooral kernen op fietsafstand van de Grote Markt (10 kilometer) kunnen rekenen op belangstelling.
- Subregio Noord (Ten Boer, Winsum en Bedum): Deze gemeenten profiteren minder van de groei van Groningen. Ze zijn in trek bij mensen die kiezen voor ruimte. De lokale bevolkingsontwikkeling bepaalt hier de behoefteontwikkeling.
- Subregio Oost (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren): Delen van deze gemeenten in de directe nabijheid van de stad kunnen rekenen op belangstelling. Andere delen hebben het moeilijk en neigen naar het Oost-Groningse krimpgebied.

### Behoefteraming naar de toekomst

Voor de toekomst zijn bevolkings- en huishoudensprognoses gemaakt over de behoefteontwikkeling.

Figuur 2: Groei huishoudens periode 2015 - 2020 per scenario en subregio



Figuur 3: Omslagpunt van groei naar krimp voor bevolking en huishoudens

	Bevolking	Huishoudens
Assen	Na 2040	Na 2040
Bedum	2015-2020	2025-2030
Groningen	Na 2040	Na 2040
Haren	2015-2020	2020-2025
Hoogezand-S	2015-2020	2020-2025
Leek	2020-2025	2030-2035
Noordenveld	2015-2020	2025-2030
Slochteren	2015-2020	2030-2035
Ten Boer	2015-2020	2025-2030
Tynaarlo	2015-2020	2030-2035
Winsum	2015-2020	2020-2025
Zuidhorn	2035-2040	Na 2040

Bevolkingsgroei slaat in grote delen van de regio de komende decennia om in stabilisatie of krimp; vaak al rond 2020. Nieuwbouw is niet meer de motor om op de veranderende vraag in te spelen: de komende tijd verschuift de aandacht naar de bestaande voorraad.

Tabel 2.1: Jaarlijkse behoefteontwikkeling per subregio volgens bandbreedte van trendscenario en scenario verandering tijdperk

	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2015-2020	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2020-2025	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2025-2030
Assen	150 - 310	60 - 230	20 - 190
Groningen	1.460 - 1.530 (1.820 - 1.910 huishoudens)	1.410 - 1.500 (1.760 - 1.870 huishoudens)	1.380 - 1.500 (1.730 - 1.870 huishoudens)
Noord	70 - 80	10 - 50	-50 - -30
West	330 - 420	160 - 230	10 - 80
Oost	70 - 80	-20 - 10	-90 - -40
<b>Totaal</b>	<b>2.250</b>	<b>1.820</b>	<b>1.485</b>

Het gaat bij de woningbehoefteraming om een ‘beleidsvrije’ doorvertaling van verhuistrends. Voor de regio zijn ‘bruto’ woningbouwafspraken gemaakt die niet vergelijkbaar zijn met de behoefteraming, omdat deze afspraken gebaseerd zijn op beleid in plaats van behoefte. Daarbij komt dat bij de brutoafspraken nog niet de onttrekkingen als gevolg van bijvoorbeeld sloop zijn meegenomen. Toch geeft het aantal woningen in de brutoafspraken wel een indicatie. Op regionaal niveau gaat het bij de woningbouwafspraken om 1.336 woningen bruto per jaar.



Een voorzichtige vergelijking laat zien dat de behoefte in Noord en West iets hoger liggen dan de bruto-woningbouwafspraken, in Oost iets lager.

Met name de afspraken met betrekking tot de stad Groningen blijven ver achter bij de verstedelijkings-behoefte die uit de trendanalyse blijkt. Oorzaak is dat een deel van de behoefte in bouwplannen buiten de stad opgevangen wordt.

De behoefte in Groningen is daarbij gekoppeld aan de stedelijke woonmilieus en de korte afstand tot het centrummilieu. Schaarre ruimtelijke mogelijkheden kan de groei remmen, waardoor prijzen relatief snel kunnen stijgen. Dit kan op termijn uitstroom uit de stad veroorzaken. Daarnaast is ook voldoende werkgelegenheid een voorwaarde voor de groei van Groningen. Dit is moeilijk voorspelbaar. Andere kernen (zeer dichtbij de stad) kunnen profiteren van de beperkte ruimte in de stad, maar het kan ook betekenen dat mensen zich niet vestigen in de regio of de regio verlaten, waardoor de groei van de regio niet het gepresenteerde niveau bereikt.

### Wat is het effect van de vraag op de ontwikkeling van woonmilieus?

#### Populariteit van stedelijke woonmilieus

De verstedelijking gaat door. Stedelijke woonmilieus, zeker dichtbij het centrum kunnen rekenen op veel belangstelling. Daarmee is Groningen de groeimotor voor de regio. In een later stadium verhuizen gezinnen (met kinderen) uit de stad naar omliggende gemeenten in de nabijheid. Bij voorkeur de wijken grenzend aan de stad of de grotere dorpen met voorzieningen rondom de stad; een ruime woonwijk, met rust en privacy, verschillende levensfasen in de buurt met dezelfde culturen. Zij wensen vaak luxere woningen dan ze nu krijgen.

Kleine dorpen in de regio, met een beperkt voorzieningenpakket, krijgen het de komende jaren lastig. Ouderen verlaten deze dorpen en verhuizen naar een nabijgelegen voorzieningekern. Daar komen slechts beperkt jonge gezinnen voor terug.

Door al deze ontwikkelingen spreidt de vraag zich niet evenredig uit over de regio. Gebieden met veel groeipotentie liggen op korte afstand van gebieden waar de omslag naar krimp aan de orde is, zelfs binnen gemeenten verschilt dit per kern.

#### Vernieuwingsopgave in woonmilieus

Vanuit de woningmarktrends en demografische ontwikkelingen is in delen van de regio sprake van een vernieuwingsopgave. De aard van deze vernieuwingsopgave is afhankelijk van de kwaliteit van woonmilieus en het scenario. We nemen drie type vernieuwingsopgaven waar:

- In woonmilieus zonder woningmarktfricties, maar wel een combinatie van kwetsbare woonmilieukenmerken is er sprake van een *integrale stedelijke vernieuwingsopgave*, en dus niet van een herstructurerings- of transformatieopgave. Dit doet zich vooral in wijken in de stad Groningen voor.
- In woonmilieus waar op basis van woningmarktkenmerken sprake is van potentiële verhuur- of verkooprisico's (mogelijke vraag vanuit de markt op termijn kleiner dan het aanbod), maar de woonmilieus zich lenen om in te spelen op een andere markt, spreken we van een *transformatieopgave* naar een andere doelgroep of ander gebruik van het vastgoed. Dit speelt de komende jaren

	woningmarktspanning	woningmarktontspanning
hoog	Renderen en investeren 	Transformatieopgave doelgroep / vastgoedgebruik 
laag	Integrale vernieuwingsopgave 	Herstructureringsopgave 

vooral in de luxere woonmilieus nabij de stad en de dorpen ten zuidwesten van de stad. Maar ook voor Assen is dit bij uitblijvende groei een reële opgave.

- In woonmilieus waar op basis van woningmarktkenmerken sprake is van potentiële verhuur- of verkooprisico's, en er geen alternatieve vraag is, is sprake van een *herstructureringsopgave* (zoals sloop-nieuwbouw). Dit speelt in delen van woondorpen ten noorden en oosten van Groningen en in verschillende stedelijke wijken binnen Hoogezand-Sappemeer.

### Sluit het aanbod in de bestaande voorraad voldoende aan bij de toekomstige vraag en wat betekent dat voor nieuwbouw?

Het antwoord op de vorige vraag is ook een deel van het antwoord op deze vraag; vooral ten aanzien van de drie gepresenteerde vernieuwingsopgaven.

#### Behoefteraming naar woningtype

Hier kunnen we meer richting aan geven. Op basis van gerealiseerde verhuizingen weten we per doelgroep hoe zij zijn gaan wonen. Door dit te confronteren met de toekomstige ontwikkeling van doelgroepen en trends in woonvoorkeuren (zoals veranderende huur-kooporiëntatie) kunnen we de toekomstige behoefte in beeld brengen. Globaal kan de toekomstige behoefte als volgt getypeerd worden: in de steden meer huur en rij, en in het ommeland meer koop en vrij. In concrete aantallen komt dit neer op de volgende behoefteverdeling voor de periode 2015 - 2020:

Tabel 2.2: Samenstelling additionele woningbehoefte per subregio, op basis van verhuistrends

	Assen	Groningen	Noord	Oost	West
Huur eengezins	15-25%	25%	20-25%	-10 - -5%	20-25%
Huur meergezins	25-35%	35-40%	10%	50%	10-15%
Koop rijwoning	20-25%	15-20%	10%	10%	15%
Koop tweekapper	5-10%	0-5%	15%	10%	15%
Koop vrijstaand	5%	0-5%	35-40%	20%	25-30%
Koop appartement	10-20%	15%	5%	15-20%	10%

#### Behoeft sociale sector

Naast de algemene behoefte-raming hebben we op basis van economische groeiprognozes en veranderende regelgeving een inschatting gemaakt van de behoefte aan sociale huurwoningen. Ook hier geldt weer dat er de nodige onzekerheden zijn ten aanzien van de economische ontwikkelingen. Het Centraal Plan Bureau geeft aan voor de komende jaren rekening te houden met een achterblijvende koopkrachtontwikkeling voor de doelgroepen van beleid. Op grond daarvan komen we tot de volgende voor de komende jaren meest waarschijnlijke opgave:

Tabel 2.3: Regio Groningen-Assen. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij de huidige economische vooruitzichten en bij handhaven huidige goedkope scheefheid, naar subregio en totaal, 2015 - 2020

Subregio	Aantal woningen woning-corporatie(s) 2015	Gewenste omvang sociale voorraad 2020	Gewenste toename kernvoorraad als percentage van de voorraad
Assen	9.350	9.660	1,0%
Groningen	36.210	39.350	3,3%
Noord	2.950	2.990	0,3%
Oost	6.800	6.840	0,2%
West	9.870	10.590	1,4%
<b>Regio</b>	<b>65.180</b>	<b>69.430</b>	<b>2,0%</b>

\* Welvaartsgroei in 2015 1,2%, in de jaren daarna 0%. Bron: CPB 2015.

Momenteel neemt het aantal inschrijvingen van woningzoekenden in de regio iets af. Dit duidt op minder vraag naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd komen er minder woningen vrij, waardoor toch de druk overeind blijft. Overigens bevestigt de waarneming van het CPB dat in 2015 de economische groei toeneemt, om de komende jaren te stagneren.

Extra aandacht vraagt het passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan deze inkomenscategorie een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015). Dit is een inperking van de keuzemogelijkheden van deze huishoudens. Om de slaagkansen gelijk te houden, moeten voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar blijven. Dan zou het gaan om minimaal 80% à 85% van alle toewijzingen in de regio.

### **Moet worden geanticipeerd op een andere nieuwe vraag?**

Een aantal trends vragen aandacht de komende jaren. We noemen: de veranderende vraag van studenten, de samenhang van wonen met zorg, flexibilisering van de arbeidsmarkt en de aardbevingen. Het effect van aardbevingen laten we buiten dit hoofdstuk.

#### **Vraag van studenten**

De prognoses gaan nog altijd uit van een groeiende groep studenten in Groningen; niet alleen uit Nederland, maar zeker ook uit het buitenland. De verwachting is vooralsnog dat deze groei zich doorzet en dat studenten ook langer in hun studiestad blijven hangen. Het recente onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (De stad: magneet, roltrap en spons) bevestigt deze trend. Het verleden heeft echter ook geleerd dat deze trend eindig kan zijn, en dat mensen hun heil in de directe omgeving buiten de stad gaan zoeken. Het absorptievermogen (spons) van de stad is eindig. Momenteel worden lege plekken opgevuld, maar de ruimtelijke mogelijkheden zullen eindig zijn. De behoefte van studenten leidt tot een paradox in de toekomstige ontwikkeling van de stad: speelt Groningen onvoldoende in op de behoefte van studenten om zelfstandig te wonen en andere studentensteden doen dat wel, dan verliest Groningen een deel van haar aantrekkingskracht. Speel je wel in op deze behoefte dan is de ruimte eindig, waardoor de groei onder druk komt te staan. Een ontwikkeling in hoge bebouwingsdichtheden biedt een deel van het antwoord op deze paradox. Tot 2020 zou het gaan om 2.500 extra zelfstandige wooneenheden voor studenten.

#### **Wonen met zorg**

Door rijksbeleid van extramuralisering van zorg groeit de behoefte van mensen met een zorgvraag in een zelfstandige woonsituatie. Tegelijkertijd verandert door regelgeving en tal van maatschappelijke trends de woonzorgbehoefte. Wij zien hierbij de volgende trends:

- Er is een groeiende behoefte aan appartementen, niet specifiek gericht op zorgvragers (geen label). Deze appartementen zullen in diversiteit aangeboden moeten worden. De groep zorgvragers, waaronder veel ouderen, wordt namelijk steeds veelzijdiger.
- De behoefte aan verzorgd wonen groeit. De komende vijf jaar zullen voor ouderen met een zorgvraag circa 700 woningen met hieraan gekoppeld zorginfrastructuur toegevoegd moeten worden. Ook voor gehandicapten en mensen met een psychiatrische aandoening is een kleinere toevoeging van dergelijke woonvormen gewenst.

#### **Flexibilisering van de arbeidsmarkt**

Mensen hebben vaker tijdelijke contracten of werken als ZZP-er. Hierdoor zijn zij minder makkelijk in staat een start te maken in de koopsector. Dit leidt niet automatisch tot meer verhuizingen. Als je

werklocatie een tijdelijk karakter heeft, is verhuizen om werkredenen weinig effectief. Vooral het belang van een goede bereikbaarheid van woonlocatie groeit.

### 3 Dominante trends

Voor we cijfers over de regio tonen, presenteren we trends die ook in dit onderzoek naar voren komen. De woningbehoefte lijkt zich steeds meer te **concentreren in stedelijke gebieden**, voor de regio in het bijzonder in Groningen. Deze concentratie heeft als oorzaak dat steeds meer stedelijke leefstijlen zich aandienen (waaronder een groeiend aantal kleine huishoudens), maar ook de concentratie van werkgelegenheid in het stedelijk gebied is van invloed. De gebieden rond de stad profiteren ook van de aantrekkingskracht van de stad. Daarbij is de afstand tot de stad een steeds belangrijker criterium. Je moet de Martinitoren kunnen zien.

Een tweede ontwikkeling is de **flexibilisering van de arbeidsmarkt**. Mensen hebben vaker tijdelijke contracten of werken als ZZP-er. Hierdoor zijn zij minder makkelijk in staat een start te maken in de koopsector. Overigens staat flexibilisering niet gelijk aan meer dynamiek op de woningmarkt, of meer huren. Als je werklocatie een tijdelijk karakter heeft, is verhuizen om werkredenen omkleed met onzekerheden. Hierdoor groeit wel het belang van een goede bereikbaarheid van woonlocatie ten opzichte van werkgelegenheidsconcentraties.

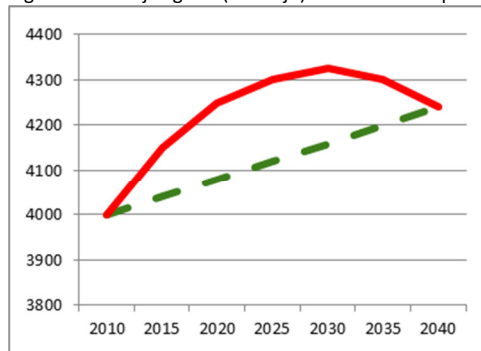
De afgelopen decennia lag het accent bij woningmarktbeleid op nieuwbouwprogramma's. De **betekenis van nieuwbouw neemt af, die van de bestaande voorraad neemt toe**. In de jaren '60 groeide de woningvoorraad met 30%, in de jaren '70 met 28%, de jaren '80 met 19%, de jaren '90 met 12% en het eerste decennium van deze eeuw met 7%. De komende jaren wordt dit eerder minder dan meer. Dit vraagt meer aandacht voor de bestaande voorraad, temeer daar veel woningen inmiddels vijftig jaar oud of ouder zijn. Overigens is het niet zo dat oude woningen per definitie hun waarde verliezen, zie de waarde van vooroorlogse wijken. Essentieel is wel dat mensen bereid zijn te investeren in hun woningen. De **investeringsbereidheid samen met de kwaliteit van de woningvoorraad** bepaalt of een wijk toekomstbestendig is. Dan gaat het om investeringen in aanpassingen aan de veranderende vraag, in energiemaatregelen en in levensloopgeschiktheid. De keuzemogelijkheden nemen toe. Daarmee is de markt verschoven van een aanbieders- naar **vragersmarkt**.

Wel nemen de **investeringsmogelijkheden op de woningmarkt af**. Woningcorporaties hebben te maken met heffingen en striktere financiële kaders, wat de investeringsruimte beperkt. Op de koopwoningmarkt zijn hypotheekregels aangescherpt: de leningsruimte neemt af en er moet meer worden afgelost. Daar staat tegenover dat de rente op dit moment (historisch) laag is. Al met al zetten deze ontwikkelingen nieuwe investeringen in de woningmarkt onder druk.

Het **aantal ouderen neemt toe**. Maar dan gaat het wel om de **naoorlogse generatie** ouderen. Een generatie die mondiger en over het algemeen kapitaalkrachtiger is. Daarmee veranderen ook woonvoorkeuren kwantitatief en kwalitatief. Tegelijkertijd **ontgroent de bevolking**; minder jongeren.

Delen van de regio krijgen de komende decennia te maken met bevolkingskrimp, **op termijn gevolgd door huishoudenskrimp** en een dalende woningbehoefte. Op dit moment speelt dit al in de oostelijke en noordelijke gemeenten van de regio. Maar ook andere gemeenten zullen hiermee te maken krijgen. Het moment van omslag van groei naar krimp verschilt per gemeente en is moeilijk exact te voorspellen. Anticiperen is daardoor lastig. Te veel vooruitlopen op een eventuele huishoudenskrimp betekent dat je op korte termijn de vraag onvoldoende bedient (plannen volgens de groene lineaire lijn, terwijl de rode lijn de daadwerkelijke behoefteontwikkeling is).

Figuur 4: Feitelijke groei (rode lijn) versus lineaire planning



## 4 De regionale woningmarkt

Hoe is de woningmarkt voor de regio Groningen-Assen te typeren? Welke woonmilieus hebben aantrekkingskracht op welke huishoudens? Op basis van verhuisstromen brengen we de regionale woningmarkt kwantitatief en kwalitatief in beeld.

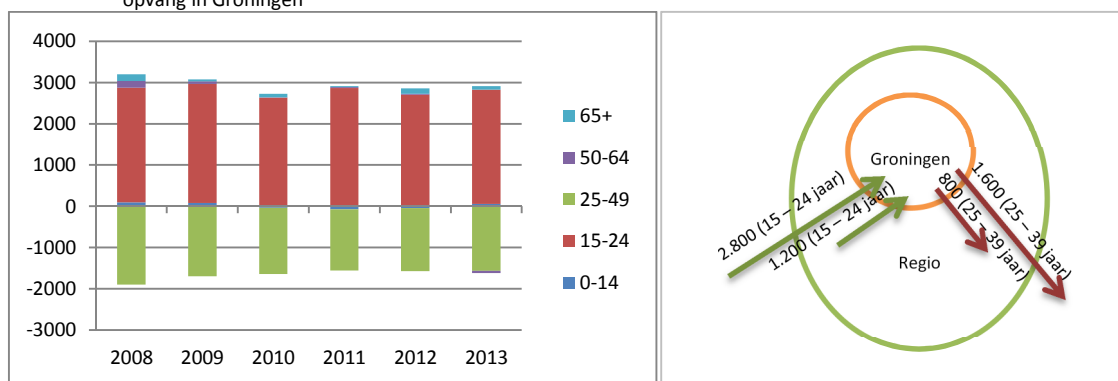
De ontwikkeling op de regionale woningmarkt wordt in belangrijke mate bepaald door de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Dit zijn in eerste instantie geboorte, sterfte en migratie, en daarnaast huishoudensvorming (meer kleine huishoudens, echtscheiding). Deze factoren zijn voor de regio Groningen-Assen geanalyseerd en vertaald in een bevolkings- en huishoudensprognose voor alle gemeenten (voor nadere onderbouwing zie bijlage). Vanuit de analyse van ontwikkelingen in het verleden nemen we het volgende waar.

### Groningen: groeimotor van de regio

In de regio Groningen-Assen neemt de stad Groningen een centrumpositie in. In de stad woont ruim 42% van de inwoners van de regio (200.000 inwoners). Maar ook waar het gaat om vestiging is de stad Groningen een magneet voor de regio. De afgelopen vijf jaar kwamen jaarlijks per saldo 1.250 mensen vanuit de rest van Nederland de regio binnen. Dit saldo komt vrijwel geheel voor rekening van de stad Groningen. Oorzaak is de instroom van jongeren / studenten in de stad: in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar, jaarlijks *per saldo (!)* 4.000; 1.200 uit de regio, 2.800 van buiten de regio.

Enmaal klaar met de studie vertrekken mensen uit de stad; jaarlijks vertrekken circa 2.400 mensen in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. 800 mensen blijven in de regio hangen, 1.600 mensen verlaten de regio.

Figuur 4.1: Binnenlands migratiesaldo (personen) voor de regio Groningen-Assen 2008-2013, met schematische weergave opvang in Groningen



Bron: CBS.

Met deze bewegingen kunnen we de stad Groningen bestempelen als de motor voor de regio. In de marktkennerpanels werd dit herkend: "voor gezinnen is de directe nabijheid van de stad van steeds groter belang", aldus verschillende marktkenner. Tegelijkertijd heeft de stad de regio nodig, vanwege de meer dorpse woonmilieus in de omgeving. Daarbij geldt dat met name de woonmilieus ten zuiden / westen van de stad in trek waren; in het bijzonder de kernen Haren en Zuidhorn, en in mindere mate ook Eelde, Paterswolde, Roden, Leek en Harkstede. De kernen ten noorden / oosten en grotere afstand van de stad profiteren minder van de uitstroom uit de stad.

### En Assen?

Assen is de tweede stad van de regio. Assen heeft jaren een regionale groeifunctie gehad. Met name voor gezinnen die een modern ruim woonmilieu nabij voorzieningen zochten, was Assen van waarde.

Deze functie lijkt de afgelopen jaren verdwenen. We horen hiervoor twee verklaringen: enerzijds verschillen van inzicht tussen gemeente en ontwikkelaars waardoor de bouwproductie vertraagt. Anderzijds dat Assen de concurrentieslag verliest met aantrekkelijke woonmilieus dichterbij Groningen. Het tweede argument lijkt ontkracht te worden door de richting van waaruit vestigers in Assen komen; vooral uit de omliggende (Drentse) gemeenten en niet uit Groningen. Hierbij speelt het karakter van een enigszins dorps woonmilieu met stedelijke voorzieningen in het voordeel van Assen. Tegelijkertijd zijn er ook marktkenners geweest die vooral het tweede argument benoemden. Naar de toekomst toe is er dan ook voor Assen onzekerheid; of terug richting het oude groeiniveau of blijvend lagere groei.

## 4.1 Samenhangende woningmarktgebieden

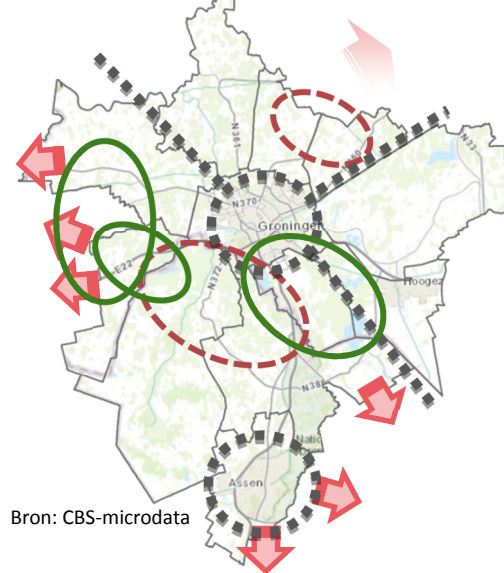
Is de regio één woningmarkt, of kent de regio de nodige deelmarkten? Geredeneerd vanuit de samenhang met Groningen en / of Assen vormt de regio één woningmarkt. Maar daarbinnen is er tussen de landelijke gemeenten rond de steden meer of minder samenhang. Zo heeft Ten Boer weinig met Norg, en Zuidhorn niet zoveel met Hoogezand. Per kern hebben we bekeken wat de belangrijkste relaties zijn, buiten de gemeenten Groningen en Assen:

- Roden-Leek (in mindere mate Peize-Eelde-Paterswolde)
- Leek-Zuidhorn-Grijskerk
- Zuidlaren-Haren-Eelde-Paterswolde
- Bedum-Winsum (in mindere mate Ten Boer)
- Slochteren-Hoogezand

Daarnaast zijn er ook relaties buiten de regio. Deze zijn alleen significant in het Westerkwartier (tussen Leek, Zuidhorn, Grootegast en Marum) en tussen Assen en Midden-Drenthe en Aa en Hunze. Naar het noordoosten toe zijn er ook verhuisrelaties, zij het in zeer beperkte mate.

Vanuit deze analyse herleiden we binnen de regio vijf subregionale deelmarkten: de twee steden en drie meer landelijke gebieden (West: Zuidhorn, Leek, Noordenveld, Tynaarlo, Haren; Noord: Winsum, Bedum, Ten Boer; Oost: Hoogezand-Sappemeer, Slochteren).

Figuur 6: Belangrijkste verhuisrelaties tussen kernen in de regio Groningen-Assen, exclusief de verhuisingen van en naar de stad Groningen en Assen, periode 2006-2013

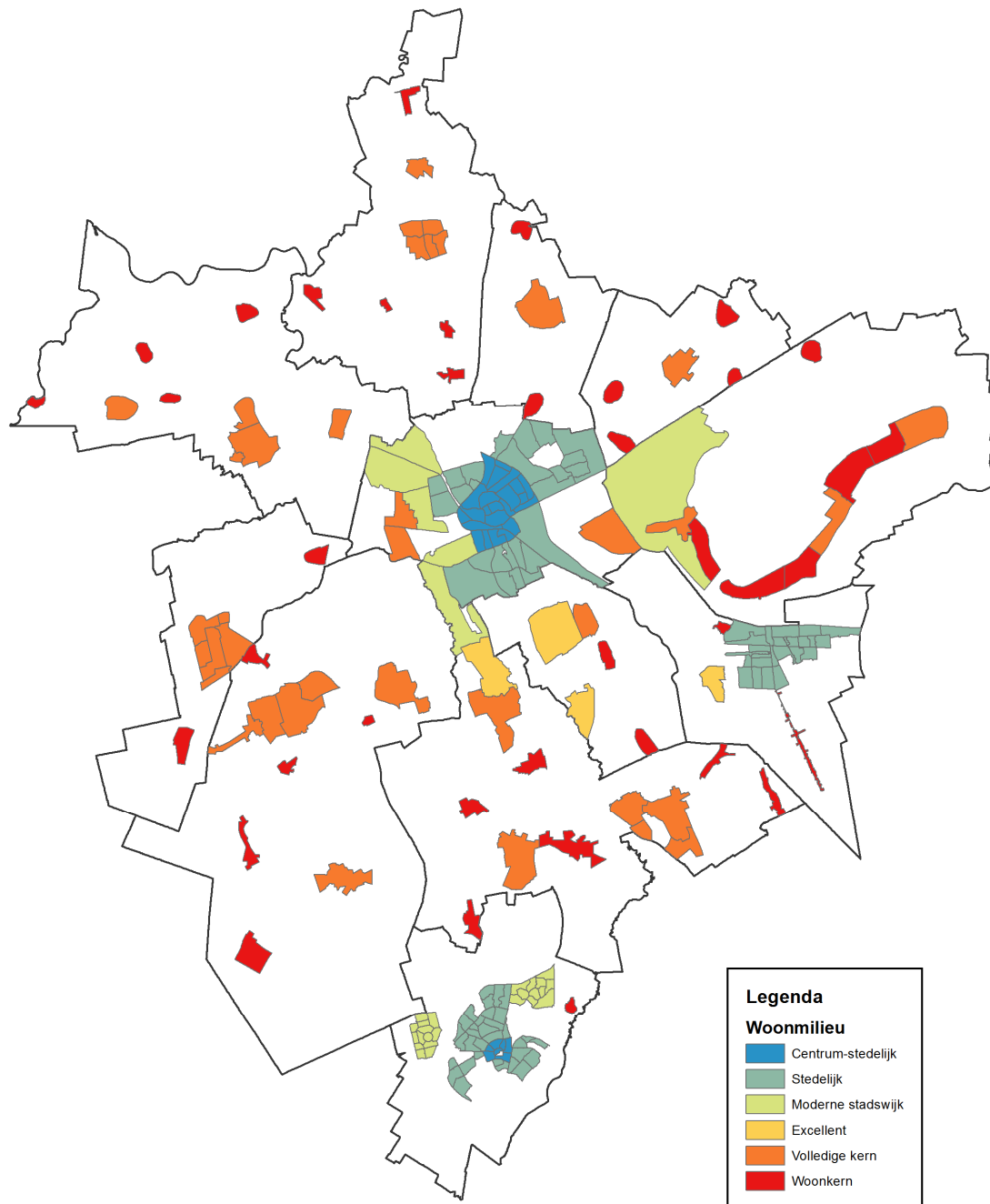


Bron: CBS-microdata

## 4.2 Woonmilieus in de regio

Voor de regio is in 2010 een regiospecifieke woonmilieu-indeling gemaakt; weergegeven in de kaart.

Figuur 4.2: Woonmilieus in de regio Groningen-Assen



Bron: Regio Groningen-Assen, 2010.

Het denken in woonmilieus is nog altijd van waarde. Tegelijkertijd laat de woningmarkt ook zien dat de locatie van groot belang is. Dat komt niet zozeer in deze algemene typering naar voren. Daarom zijn aanvullend de volgende omgevingskenmerken in beeld gebracht (voor toelichting zie bijlage):

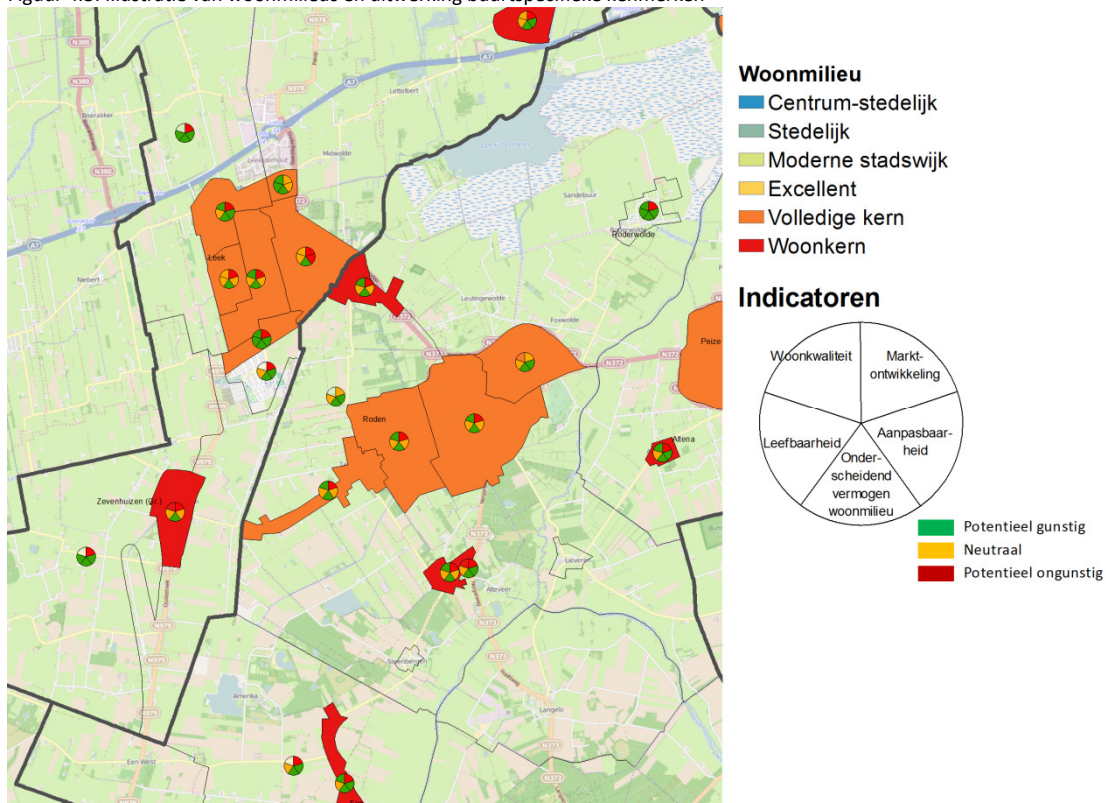
- Recente attractiviteit woningmarkt: in welke mate is een buurt als relatief attractief te kenmerken blijkend uit de economische waarde(ontwikkeling) van het vastgoed.



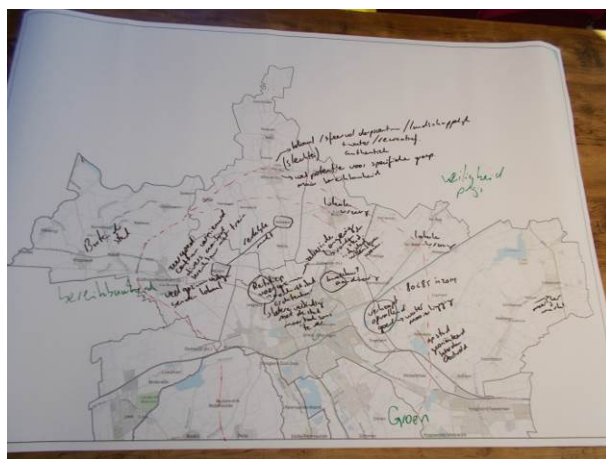
- Aanpasbaarheid woningvoorraad: heeft een buurt voldoende mogelijkheden om zich (zonder grootschalige impuls van buitenaf) aan te passen aan veranderende vraag. Bouwperiode en bestedingsmogelijkheden zijn hierin verklarende factoren.
- Onderscheidende omgevingskwaliteit: aan de hand van de omgevingsadressendichtheid krijgen we in beeld in hoeverre een woonmilieu onderscheidend is.
- Leefbaarheidsscores: De leefbaarheid per buurt is bepaald aan de hand van de intraregionale verschilkaarten van de leefbaarometer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)).
- Woonkwaliteit: De kwaliteit van de woningen in de buurt is afgeleid uit de grootte van de woningen en het energielabel.

Dit biedt per buurt een beeld van de woningmarktkenmerken.

Figuur 4.3: Illustratie van woonmilieus en uitwerking buurtspecifieke kenmerken



Naast deze 'harde' kenmerken is ook het gesprek gevoerd met makelaars, ontwikkelaars en verhuurders in de regio. Via een tweetal workshops is de regio in kaart gebracht, en zijn per gebied de belangrijkste onderscheidende kwaliteiten benoemd. Tijdens deze workshops is het belang van de stad Groningen als belangrijk fenomeen benoemd. Daarnaast is als richting aangegeven dat door de verstedelijking de functie van Groningen toeneemt, maar dat mensen ook steeds dichterbij de stad willen wonen. Kernen op korte (fiets)afstand van de stad, tot circa 10 kilometer, hebben een sterke woningmarktpositie. Die positie neemt snel af bij een groeiende

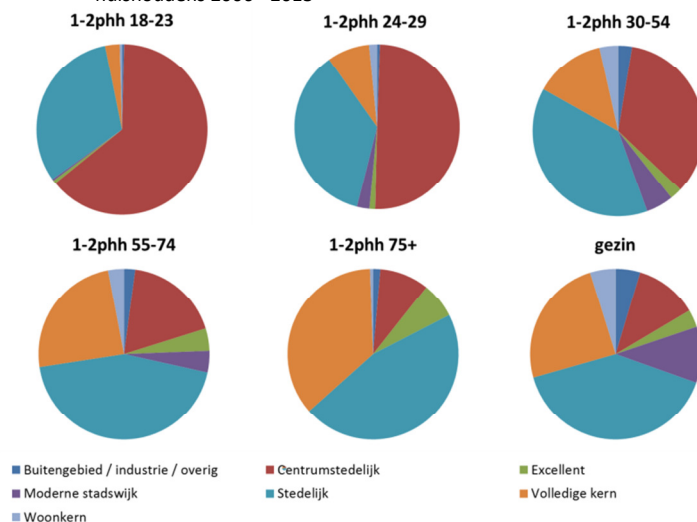


afstand tot de stad. De uitkomsten uit deze workshops zijn gebruikt om bevindingen in het vervolg 'te kleuren'.

### 4.3 Verhuizingen; kwalitatief behoeftebeeld

Vanuit CBS-gegevens is voor een langere periode in beeld gebracht welke verhuizingen hebben plaatsgevonden naar of vanuit een woning binnen de regio. Het gaat daarmee om 100% inzicht in de daadwerkelijke verhuisbewegingen. Bewust is gekozen voor een langere periode van 2006 tot en met 2013, zodat zowel de 'nieuwe realiteit' van de crisis is meegewogen, als ook de periode ervoor van een beter functionerende woningmarkt. Er zijn immers tekenen van voorzichtig herstel. In deze paragraaf geven we inzicht waar per huishoudenscategorie mensen daadwerkelijk naar toe zijn verhuisd. Dit is dus de geëffectueerde woningvraag. Eerst kijken we naar geëffectueerde vraag van verschillende type huishoudens naar de woonmilieus in de regio, vervolgens naar de vraag naar woningtypen.

Figuur 4.5: Betrokken woningen naar woonmilieu bij in / naar de regio verhuisde huishoudens 2006 - 2013



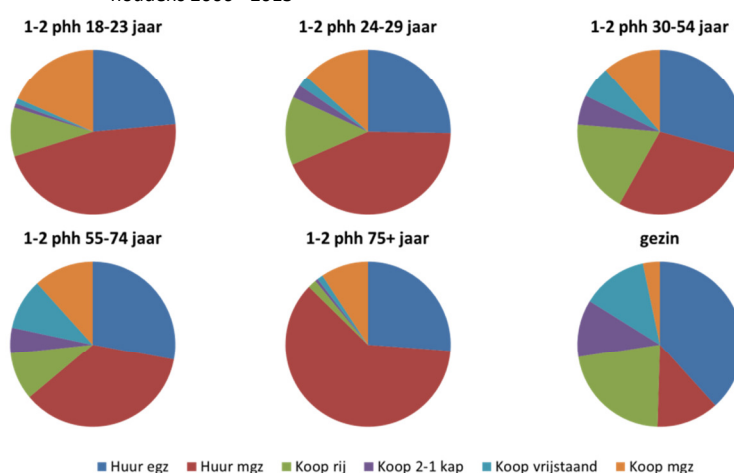
Bron: CBS-microdata.

Jonge kleine huishoudens kozen massaal voor een centrumstedelijk woonmilieu. Hierin speelt ook de instroom van studenten een rol.

Op hogere leeftijd komen stedelijke woonwijken (en moderne stadswijken) meer in beeld.

Ouderen kiezen relatief vaak voor het wonen in een volledige kern. Nadere verkenning van migratiecijfers laat zien dat dit merendeels hun huidige kern is, of een grotere kern in de nabijheid van de kern waar ze nu wonen.

Figuur 4.6: Betrokken woningen naar type bij in / naar de regio verhuisde huishoudens 2006 - 2013



Bron: CBS-microdata.

De huursector blijkt met name voor jonge huishoudens en ouderen (vanaf 75 jaar) een behoorlijke aantrekkingskracht te hebben. Voor de kleine huishoudens zijn appartementen veel gewenst, al ging nog ruim een kwart naar een eengezinswoning.

Gezinnen met kinderen betrokken koopwoningen in verschillende segmenten; de helft rijden de helft tweekappers of vrijstaande woningen.

## 4.4 Wensbeelden

Het beeld van de geëffectueerde vraag naar woonmilieus en woningen per huishoudenscategorie is enkel gebaseerd op verhuizingen in het recente verleden. Wat we daarmee niet weten is of er een groep is die niet aan bod is gekomen; omdat er geen geschikt aanbod was. We hebben via een consumenten-panel en drie bijeenkomsten met marktkenneren een beeld gecreëerd van de kwalitatieve woonwensen. Hieruit volgt het volgende beeld:

- Voorkeur van jonge huishoudens tot 23 jaar (veelal studenten): willen wonen in het centrum, met veel ruimte in de buurt en met drukte en gezelligheid rondom. Zij wensen vaak luxere woningen dan ze nu krijgen.
- Voorkeur van kleine huishoudens 23 tot 30 jaar: weinig specifieke voorkeuren voor de omgeving, met een lichte voorkeur voor stedelijke omgevingskenmerken (sociaal en fysiek). Zij wensen vaak luxere woningen dan ze nu krijgen.
- Voorkeur van kleine huishoudens 30 tot 55 jaar, en van 55 tot 75 jaar: voorkeur voor een rustige woonwijk, met ruimte, rust en privacy, en gemixte bevolkingssamenstelling. De groep vanaf 55 jaar wenst wat vaker, dan in het verleden verkregen, een huurappartement. Zij geven aan doorgaans een sociale huurprijs (tot € 710) te willen betalen, terwijl hun inkomen hiervoor in circa 50% van de gevallen te hoog is. In de praktijk blijkt dan ook dat vooral 75-plussers naar een huurappartement toegaan.
- Voorkeur van kleine huishoudens 75 jaar en ouder: rustige buurt nabij het centrum, traditionele architectuur, rust en privacy.
- Voorkeur van gezinnen met kinderen: een ruime woonwijk, met rust en privacy, verschillende levensfasen in de buurt met dezelfde culturen. Zij wensen vaak luxere woningen dan ze nu krijgen.

Voor alle groepen geldt dat een moderne stadswijk of voorziening-kernen verhoudingsgewijs goed gewaardeerd worden. Daarbij zien we dat de behoefte aan een rustige woonwijk, ruimte in de buurt en rust en privacy hoog scoren. Vooral bij de huishoudens tussen 55 en 75 jaar. Samen met de verstedelijkingstrend die we waarnemen biedt dit mogelijkheden voor woonkernen en -wijken in de directe nabijheid van de stad.

De waarderingen naar architectuur en uitstraling zijn over het algemeen gelijk tussen de generaties. Voor verschillende (bestaande) woningtypen is de uitstraling weinig aansprekend. Locatie, locatie en schaarste zullen bij afzet van deze woningen vooral de populariteit bepalen. Mensen waarderen een wat luxere uitstraling van nieuwe woningen. Juist een sobere architectuur kan op minder belangstelling rekenen. Bij traditionele rijwoningen wordt vooral de grootte van de woning en tuin gewaardeerd.

Referentie van enkele woonbeelden die in de smaak vallen



## 5 Een blik op de toekomst

### 5.1 Drie scenario's voor de toekomst

De toekomst laat zich moeilijk voorspellen. Is de woningmarktsituatie van de afgelopen jaren de nieuwe realiteit? Of herstelt de woningmarkt zich? Wat is het effect als de verstedelijking verder doorzet?

Om handvatten te bieden voor de toekomst werken we een drietal toekomstscenario's uit. De volgende scenario's zetten we naast elkaar:

4. Doortrekken van **langetermijntrends**: We hebben gekeken naar de woningmarktpositie van gemeenten in het verleden; gecorrigeerd voor uitschieters. Dit is de basis waarop met beide andere scenario's is voortgebouwd. Reden om eerst het trendscenario iets nader uit te werken, alvorens in te gaan op beide andere scenario's (en de verschillen met de trend). Daarmee is zeker niet gezegd dat dit scenario voor dit moment het meest waarschijnlijk is.
5. Een **verstedelijkingsscenario**: In dit scenario zet de trek naar de stad zich versneld voort. Dit komt tot uitdrukking in extra vestiging en minder vertrek uit de steden. Met name de stad Groningen en in mindere mate Assen. De rest van de regio profiteert indirect, vanwege de extra aantrekkingskracht van Groningen op heel Noord-Nederland.
6. Een scenario **verandering van tijdperk** (annex aan de uitspraak van Rotmans): We kijken in dit scenario naar de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en trekken die onverkort door naar de toekomst. In dit scenario is de crisis de nieuwe realiteit geworden en heeft de ontwikkeling in de crisisjaren een blijvend karakter.

**Overigens:** het gaat hierbij 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.

#### Uitgangspunten trendscenario

Voor de bevolkings- en huishoudensprognose in het trendscenario zijn eerst uitgangspunten bepaald. Vertrekpunt daarbij is maatwerk; aansluitend bij de woningmarktpositie van iedere gemeente.

Per scenario hebben we eerst de verwachte bevolkingsontwikkeling berekend: op basis van geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie. De bevolkingsontwikkeling wordt doorgerekend naar huishoudens(typen). Hierin zijn trends als meer kleine huishoudens, echtscheidingen, langer zelfstandig wonen berekend.

De huishoudensontwikkeling is een goede voorspeller voor de woningbehoefte, maar staat niet gelijk aan de woningbehoefte. Hiervoor moet nog extra rekening gehouden worden met achterstand in woningbehoefte en noodzakelijke extra woningen voor doorstroming (mutatieleegstand). De provincies hebben dit niet doorgerekend. Voor Groningen betekent dit dat studenten zijn meegenomen in de vraagontwikkeling naar woningen en woonmilieus.

Het meest onderscheidend tussen de gemeenten is de binnenlandse migratie. Om het lokale maatwerk goed op te pakken hebben we een nadere analyse gemaakt van migratiestromen. Ten aanzien van de uitgangspunten rond binnenlandse migratie zijn de volgende stappen gezet:

1. Eerst hebben we de regionale migratietrends in beeld gebracht. De regionale trend voor de regio Groningen-Assen blijkt redelijk robuust. Toevallige lokale uitschieters worden op regionaal niveau uitgemiddeld. De regionale trend hebben we daarom als randvoorwaarde vastgesteld. De optelsom van de gemeentelijke trends moet passen binnen die regionale trend.

2. Voor de gemeentelijke trends hebben we vervolgens niet een vaste regionale werkwijze gekozen, maar hebben we gekeken wat op lokaal niveau de robuuste trend is. Soms is dat een trend over een lange periode (vanaf de jaren '80), soms een kortere periode. Soms zijn vestiging en vertrek heel grillig, maar is het verschil tussen vestiging en vertrek redelijk stabiel. Ook zien we op lokaal niveau opvallende uitschieters. Per gemeente hebben we die uitschieters geanalyseerd. In de bijlage lichten we deze lokale trends toe.

### Trendscenario per gemeente in aantallen

Op basis van dit uitgangspunt zijn voor de periode 2015 - 2040 bevolkings- en huishoudensprognoses per gemeente doorgerekend. Voor het woonbeleid zijn de huishoudensprognoses uiteindelijk het meest sprekend, omdat uiteindelijk huishoudens een beroep doen op woningen. Dat laatste geldt niet voor de stad Groningen, waar een deel van de huishoudensgroei voor rekening komt van onzelfstandig wonende studenten. In Groningen leidt sinds 2000 80% van de huishoudensgroei tot een groei van de woningvoorraad; elders ligt dit percentage rond 100%.

Tabel 5.1: Gemiddelde huishoudensgroei volgens trendprognose (met de bandbreedte binnen de minimum en maximum trend), 2015 - 2020 en 2020 - 2040

Gemiddelde huishoudensgroei per jaar	Trend 2015-2020	Bandbreedte 2015-2020	Trend 2020-2025	Bandbreedte 2020-2025	Trend 2025-2040 (langere termijn)	Bandbreedte 2025-2040 (langere termijn)
<b>Assen</b>	<b>310</b>	<b>310 a 350</b>	<b>230</b>	<b>220 a 260</b>	<b>145</b>	<b>110 a 160</b>
<b>Groningen *</b>	<b>1.820</b>	<b>1.625 a 1.950</b>	<b>1.760</b>	<b>1.610 a 1.900</b>	<b>1.750</b>	<b>1.620 a 1.880</b>
<b>Noord</b>	<b>70</b>	<b>60 a 75</b>	<b>10</b>	<b>-20 a 30</b>	<b>-110</b>	<b>-150 a -80</b>
Bedum	50	40 a 50	15	10 a 30	-20	-30 a -10
Ten Boer	10	5 a 10	10	-5 a 10	-20	-40 a -20
Winsum	10	10 a 15	-10	-25 a -10	-70	-80 a -50
<b>Oost</b>	<b>80</b>	<b>5 a 110</b>	<b>10</b>	<b>-20 a 30</b>	<b>-80</b>	<b>-125 a -40</b>
Hoogezand-Sappemeer	30	-30 a 55	-10	-30 a 10	-75	-110 a -50
Slochteren	50	40 a 55	20	10 a 20	-5	-15 a 10
<b>West</b>	<b>330</b>	<b>300 a 360</b>	<b>160</b>	<b>100 a 220</b>	<b>-120</b>	<b>-190 a -80</b>
Haren	55	40 a 70	0	-10 a 20	-50	-65 a -40
Leek	65	65 a 70	40	30 a 40	-25	-35 a -20
Noordenveld	70	50 a 80	25	25 a 50	-50	-65 a -45
Tynaarlo	75	75 a 90	45	20 a 55	-10	-30 a 0
Zuidhorn	65	55 a 70	50	35 a 50	10	5 a 25

\* inclusief studenten

In de bijlage is dit per vijfjaarsperiode voor 2015 - 2040 uitgewerkt.

Bron: Huishoudensprognose provincies Drenthe en Groningen 2015, bewerking Companen.

Het gaat bij dit uitgangspunt om een 'beleidsvrije' doorvertaling van migratietrends. De groei van Groningen komt (gelet op ruimtelijke mogelijkheden) mogelijk niet geheel voor rekening van de stad, maar kan ook terecht komen in de kernen in de directe nabijheid van de stad. Dit is een kwestie van beleid.

### Anticiperen: van groei naar krimp, van nieuw naar bestaand

Op langere termijn (2020 - 2040) hebben delen van de regio ook met een omslag van bevolkingsgroei naar -krimp, en (door de huishoudensverdunding) later ook krimp van het aantal huishoudens en de woningbehoefte.

Tabel 5.2: Tijdvak waarin bij de trendprognose de omslag van groei naar krimp van bevolking en huishoudens plaatsvindt

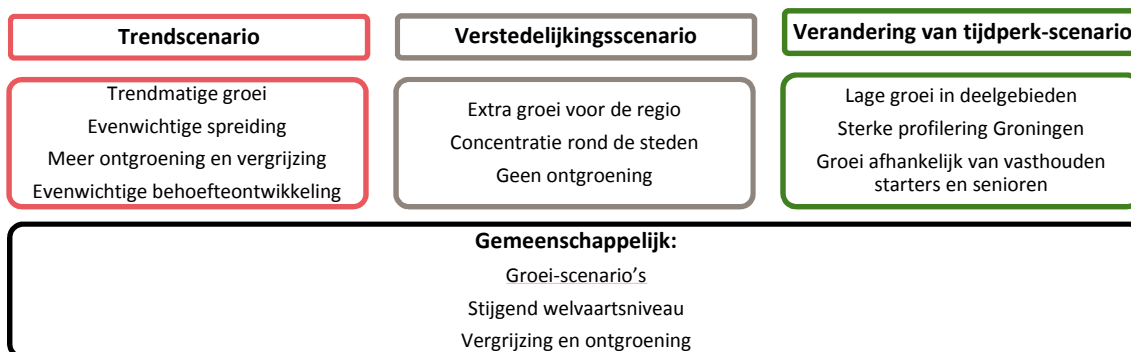
	Bevolking		Huishoudens	
Assen		Na 2040		Na 2040
Bedum	2015-20			
Groningen		Na 2040	2025-30	Na 2040
Haren	2015-20			
Hoogezand-Sappemeer	2015-20		2020-25	
Leek		2020-25		2030-35
Noordenveld	2015-20		2025-30	
Slochteren	2015-20			2030-35
Ten Boer	2015-20		2025-30	
Tynaarlo	2015-20			2030-35
Winsum	2015-20		2020-25	
Zuidhorn		2035-40		Na 2040

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

In de aanloop naar het omslagmoment van groei naar krimp moet de strategische keuze worden gemaakt hoe moet worden geanticipeerd op de 'hobbel' in de woningbehoefte. Hoe gaat worden voorzien in een woningbehoefte die er over enkele jaren niet meer is. Immers, woningen die de komende periode worden toegevoegd staan er tot ver na het moment dat de woningbehoefte gaat afnemen. En het vraagstuk is niet alleen kwantitatief; in de periode na de omslag gaat het aandeel ouderen op de bevolking weer afnemen.

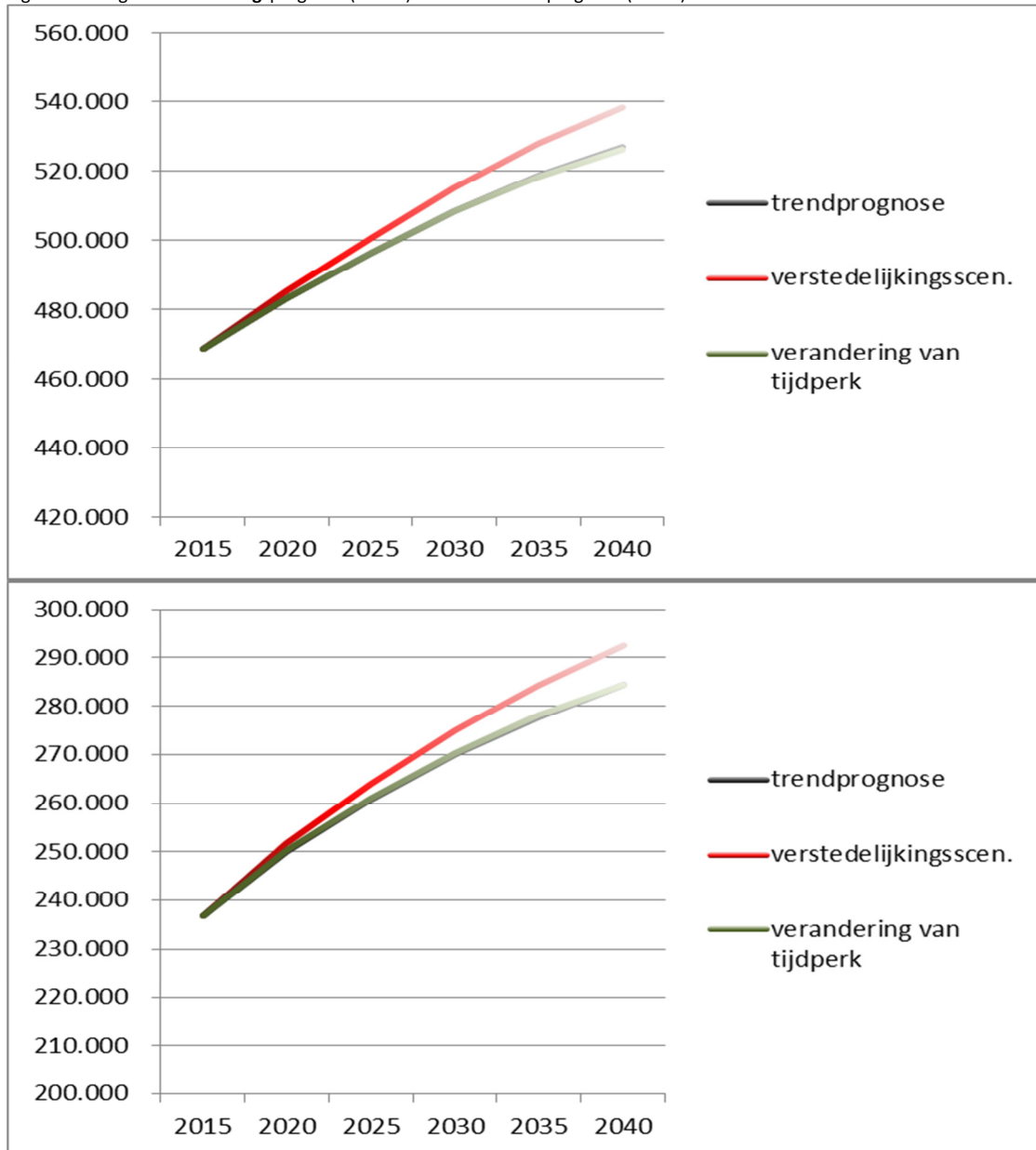
## 5.2 Resultaten van de (ruimtelijke) scenario's

In aanvulling op de trendprognose zijn twee (ruimtelijke) scenario's uitgewerkt. Een scenario uitgaande van een versterkte verstedelijking, en daarmee extra groei van de behoefte in de stad Groningen, Assen en de Volledige kernen. En een scenario die de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar onverkort doortrekt naar de toekomst. Bij dit laatste scenario geldt dat de bevolkingsontwikkeling op regioniveau gelijk is aan het trendscenario, maar de verdeling over de gemeenten verschilt. De verschillen zijn als volgt samen te vatten:



Vergelijking van de scenario's geeft voor de regio het volgende beeld:

Figuur 5.3: Regionale **bevolkings**prognose (boven) en **huishoudens**prognose (onder) voor de drie scenario's: 2015 - 2040

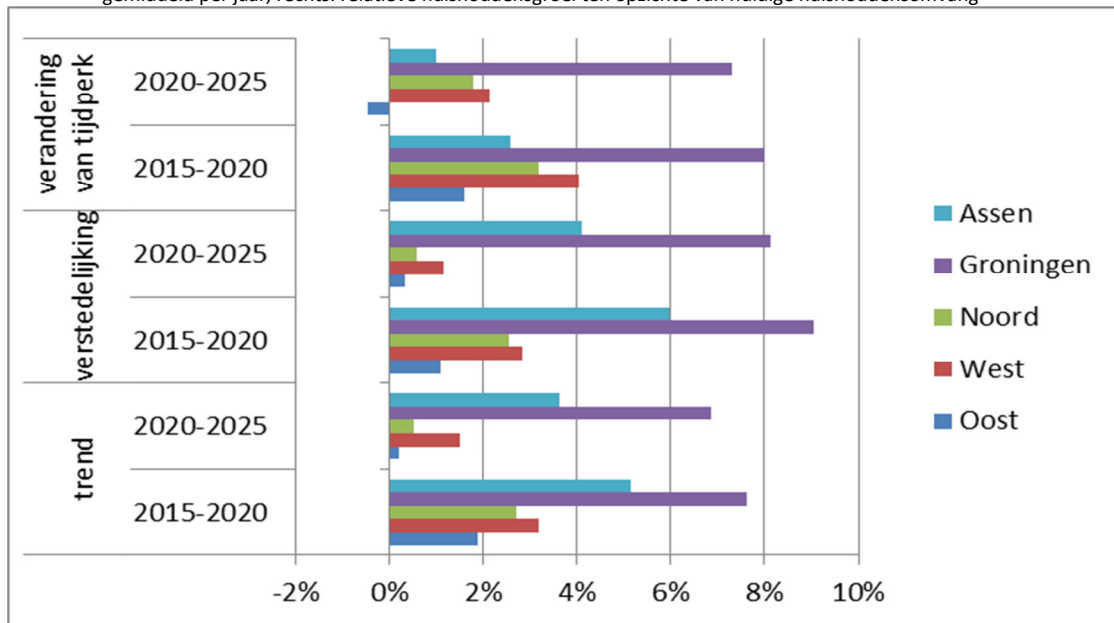


\* Omvang behoefteontwikkeling verandering van tijdperk en trendprognose vallen samen, verschil zit in ruimtelijke spreiding.

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

Deze cijfers hebben we uitgesplitst naar de subregio's, waarbij we de groei hebben afgezet tegen de totale omvang van de subregio. Dit biedt zicht op de relatieve groei per scenario:

Figuur 5.4: Prognose huishoudensontwikkeling voor drie scenario's 2015-2020 en 2020-2025, links absolute huishoudensgroei gemiddeld per jaar, rechts: 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 uitstromen uit de stad veroorzaken. Andere regiogemeenten kunnen hiervan profiteren (vooral dichtbij 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 westelijke en noordelijke 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 huishoudensrimp op.

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

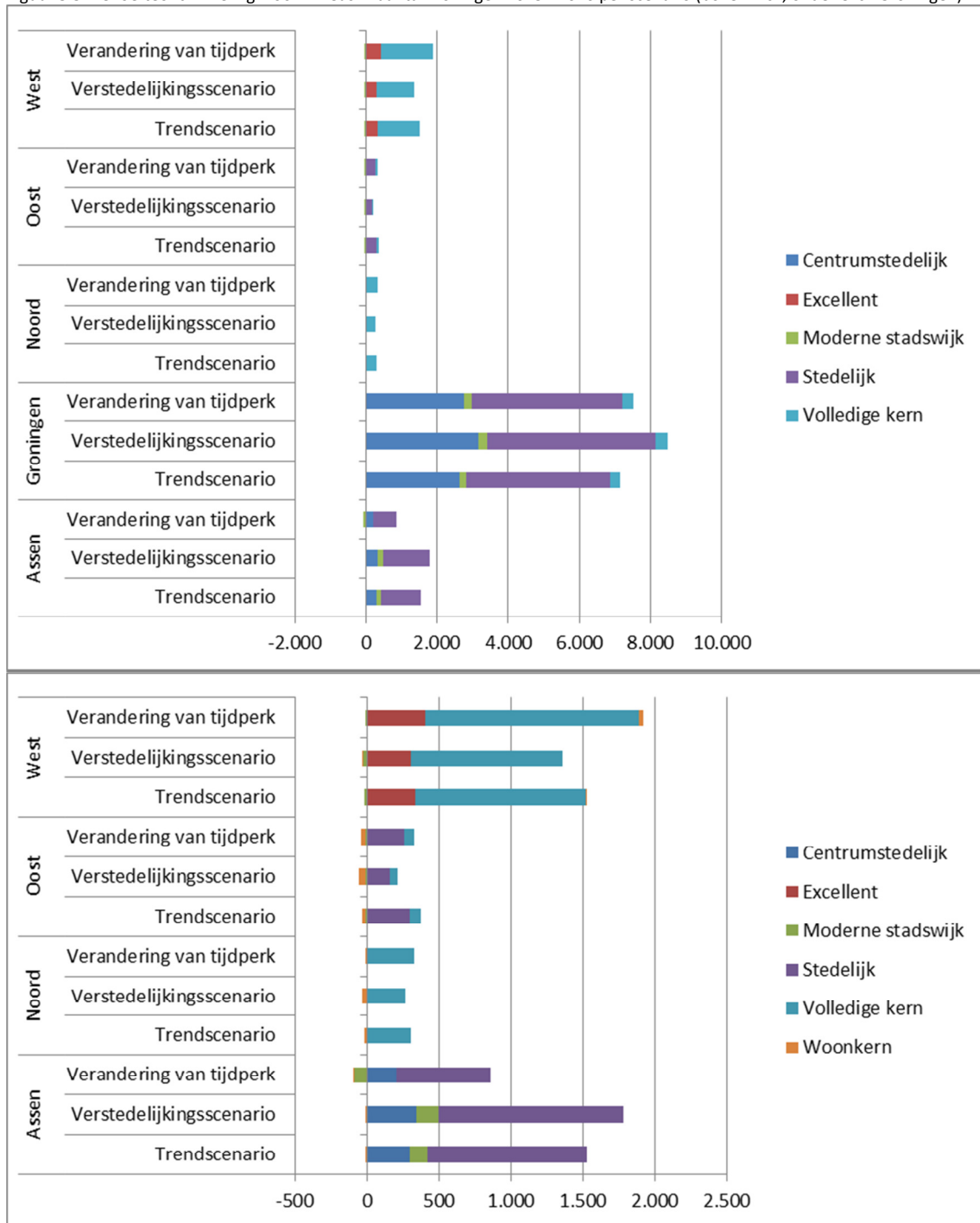
Deze verschillen vragen derhalve per subregio verschillende verstedelijkingsstrategieën en daarmee ook verschillende investeringsopgaven (verdienmodellen).

### 5.3 Kwalitatieve behoefteontwikkeling

De komende jaren vershift de bevolking van kleur. We hebben te maken met ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Door deze trends te confronteren met woonwensen krijgen we in beeld wat dit betekent voor de verschuiving in woningbehoefte. Tegelijkertijd veranderen woonvoorkeuren in de loop van de tijd. Zo wonen nieuwe generaties senioren vaker in een koopwoning dan vooroorlogse generaties. Daarvoor hebben we de voorkeuren op basis van de geëffectueerde vraag gecorrigeerd. Zo krijgen we per subregio en per scenario inzicht in verschuivingen in de woningbehoefte.



Figuur 5.5: Behoeftewikkeling woonmilieus in aantal woningen 2015 - 2020 per scenario (boven incl., onder excl. Groningen)

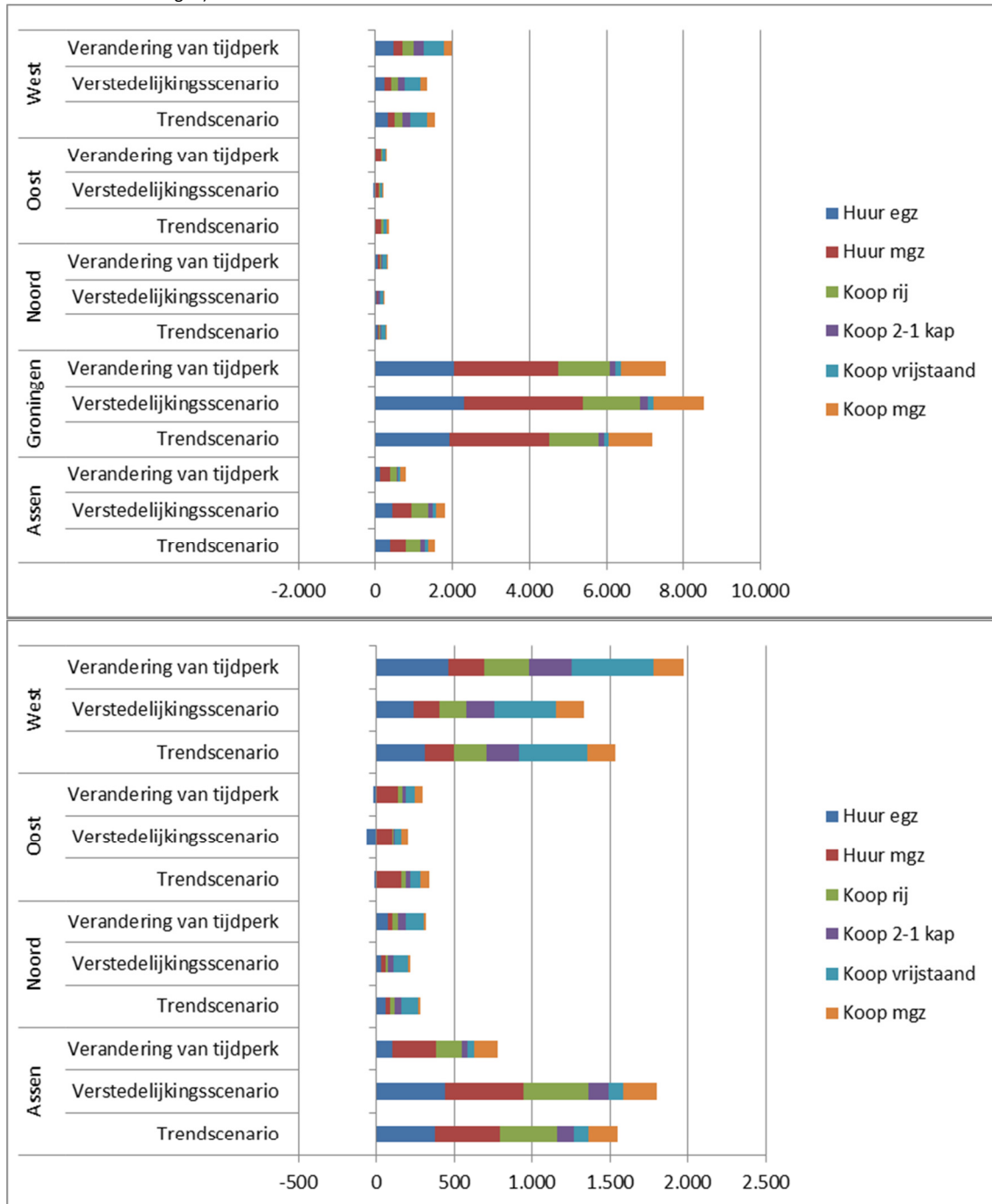


Bron: CBS-microdata, prognoses provincies Groningen-Drenthe, bewerking Companen.

- De behoefte aan centrumstedelijk en stedelijk wonen is relatief groot, ongeacht het scenario. Dit is zeker in Groningen het geval. In Assen is de groei minder zeker; zeker in de moderne stadswijken.
- In de meer landelijke gemeenten is de vergrijzing de motor van de behoeftegroei. De groei doet zich dan ook met name voor in de volledige kernen.
- Door (het einde van) de vergrijzing zouden volgens de berekening juist de kernen van de meer vergrijzde gemeenten Haren en Noordenveld op termijn met ontspanning te maken krijgen. Maar uit de behoeftepeiling bij het panel en het marktkennerpanel blijkt dat de 'wens' van veel

huishoudens op meer excellente milieus is gericht. De excellente woonmilieus onder de rook van Groningen kunnen een rol spelen bij de opvang van de woningbehoefte vanuit de stad.

Figuur 5.6: Behoeftewontwikkeling woningsegmenten in aantal woningen 2015 - 2020 per scenario (boven incl., onder excl. Groningen)



Bron: CBS-microdata, prognoses provincies Groningen-Drenthe, bewerking Companen.

- In Groningen en Assen groeit de behoefte vooral bij huurwoningen, eengezins- en meergezinswoningen. In de koopsector is de behoefteontwikkeling vooral gericht op rijwoningen en appartementen. De behoefteontwikkeling in Groningen komt voor een belangrijk deel van studenten en net-afgestudeerden. Voor een nadere analyse van die behoefte, zie vervolg.

- Ook voor Hoogezand-Sappemeer is er vooral behoefte aan huurwoningen. Tegelijkertijd zien we hier een potentiële ontspanning bij specifieke segmenten huurwoningen.
- In de zuidwestelijke gemeenten is er een behoeftegroei in alle woningmarktsegmenten. Uitgaande van 'verandering van tijdperk' is de behoefte in de huursector gemiddeld wat groter. De behoefte in de koopsector ligt in een wat hoger segment dan elders in de regio. Dit is redelijk onafhankelijk van het scenario.

## 5.4 Van behoeftescenario's naar risicoanalyse

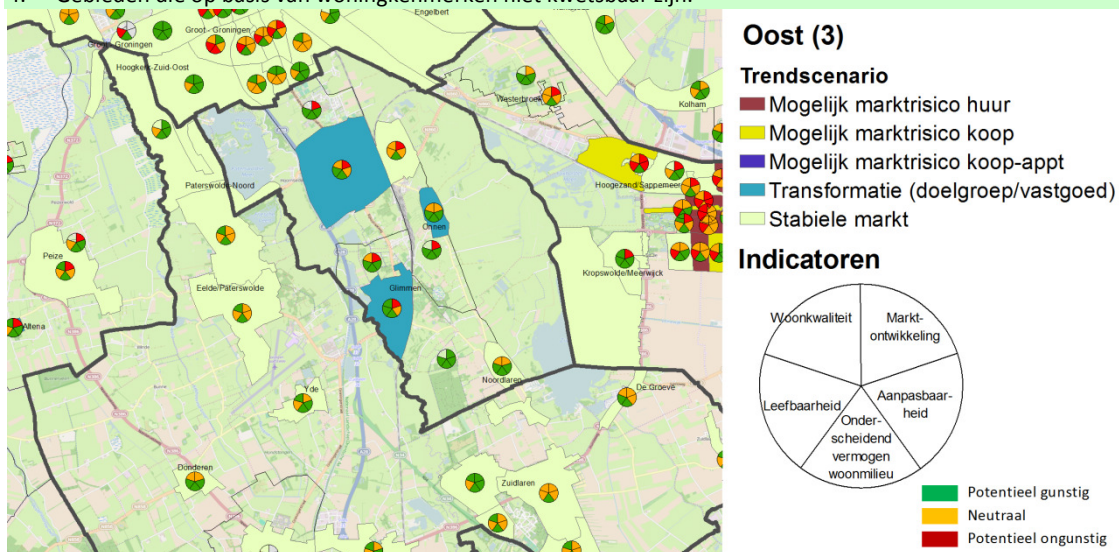
De behoefteanalyse laat op globaal niveau zien waar de behoefte zich positief dan wel negatief ontwikkelt. Een behoeftegroei kan vertaald worden in een woningbouwprogramma. Duidelijk is dat nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad aan belang inboet. Daarom besteden we in deze analyse aandacht aan de kansen en risico's in de bestaande woonmilieus.

Daarbij kun je behoefteplaatjes niet één op één vertalen naar 'alle woningen' in een bepaald segment. Locatie is een belangrijke bepalende factor. Door relaties te leggen met omgevingskenmerken / woonmilieus krijgen we in beeld welke gebieden kansrijker of juist potentieel risicovol zijn. In risicogebieden stapelen verschillende kwetsbare woonmilieukennmerken (zie paragraaf 3.2) en een kwetsbare marktpositie zich op. Dit is in de volgende figuren per scenario weergegeven.

### Toelichting op de aanpak:

Per buurt zijn omgevingskenmerken aangegeven (zie paragraaf 3.2). Daarnaast is op basis van de behoefteanalyse (voor de lange termijn) in beeld gebracht waar veel woningen staan met een potentieel afnemende vraag. Daarbij hebben we vier type gebieden onderscheiden:

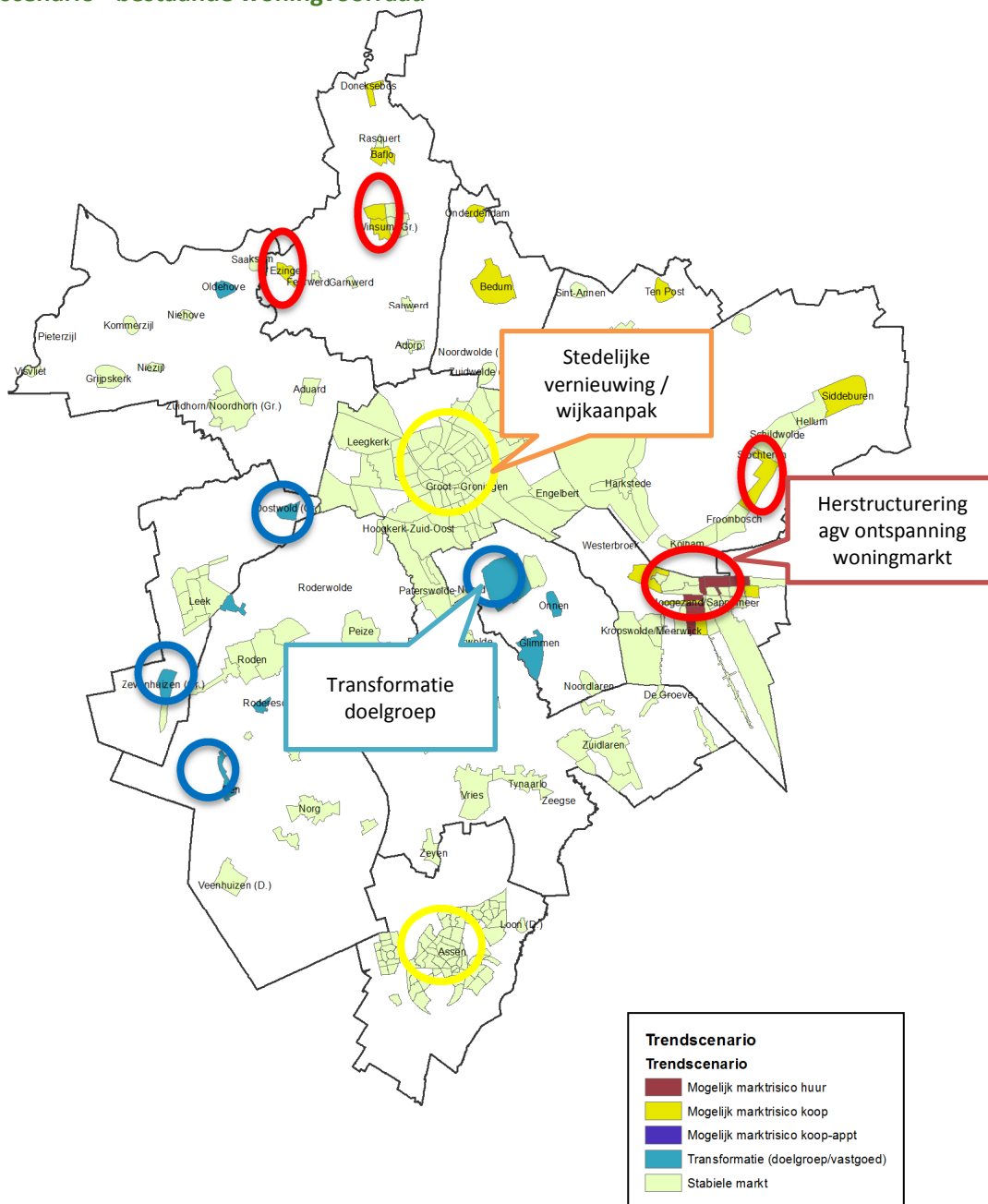
1. Gebieden waar in de huursector een potentieel marktrisico zich voordoet;
2. Gebieden waar in de koopsector een potentieel marktrisico zich voordoet;
3. Gebieden waar op basis van woningkenmerken en behoefteeraming sprake is van een potentieel marktrisico, maar waar op basis van woonmilieukennmerken kansen liggen om een nieuwe doelgroep aan te boren (door aanpassing van vastgoed of door aanpassing van potentiële bewonersgroep).
4. Gebieden die op basis van woningkenmerken niet kwetsbaar zijn.



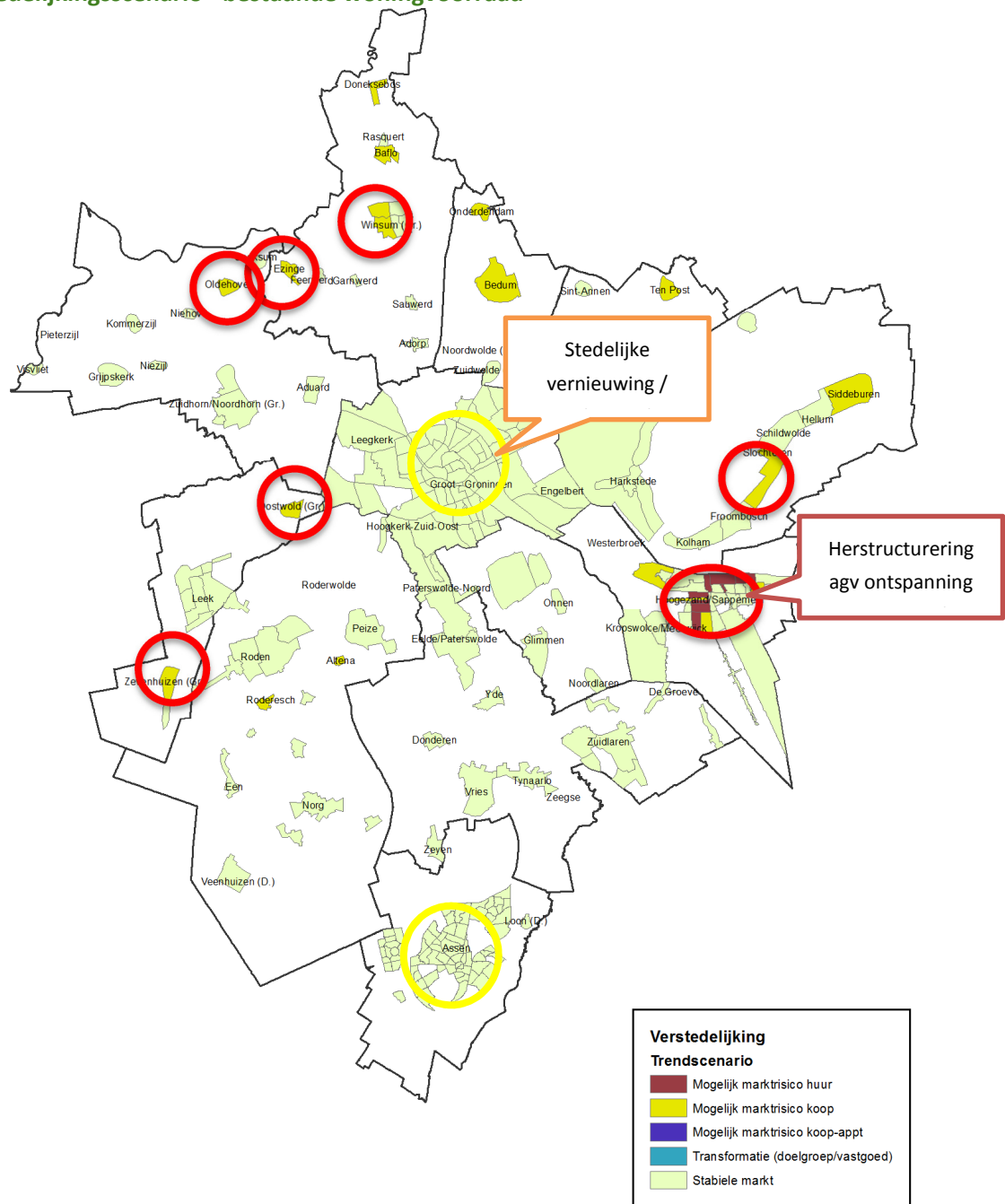
Deze vergelijking levert per scenario het volgende overzicht, waarbij we drie type interventies op de kaart zetten.

- In woonmilieus zonder woningmarktfricties, maar wel een combinatie van kwetsbare woonmilieukenmerken is er sprake van een *integrale stedelijke vernieuwingsopgave*, en dus niet van een herstructurerings- of transformatieopgave.
- In woonmilieus waar op basis van woningmarktkenmerken sprake is van potentiële verhuur- of verkooprisico's, maar de woonmilieus zich lenen om in te spelen op een andere markt vanwege de nabijheid van 'sterke markten', zoals de stad, spreken we van een *transformatieopgave* naar een andere doelgroep of ander gebruik van het vastgoed.
- In woonmilieus waar op basis van woningmarktkenmerken sprake is van potentiële verhuur- of verkooprisico's, en er geen alternatieve vraag is, is sprake van een *herstructureringsopgave* (zoals sloop-nieuwbouw).

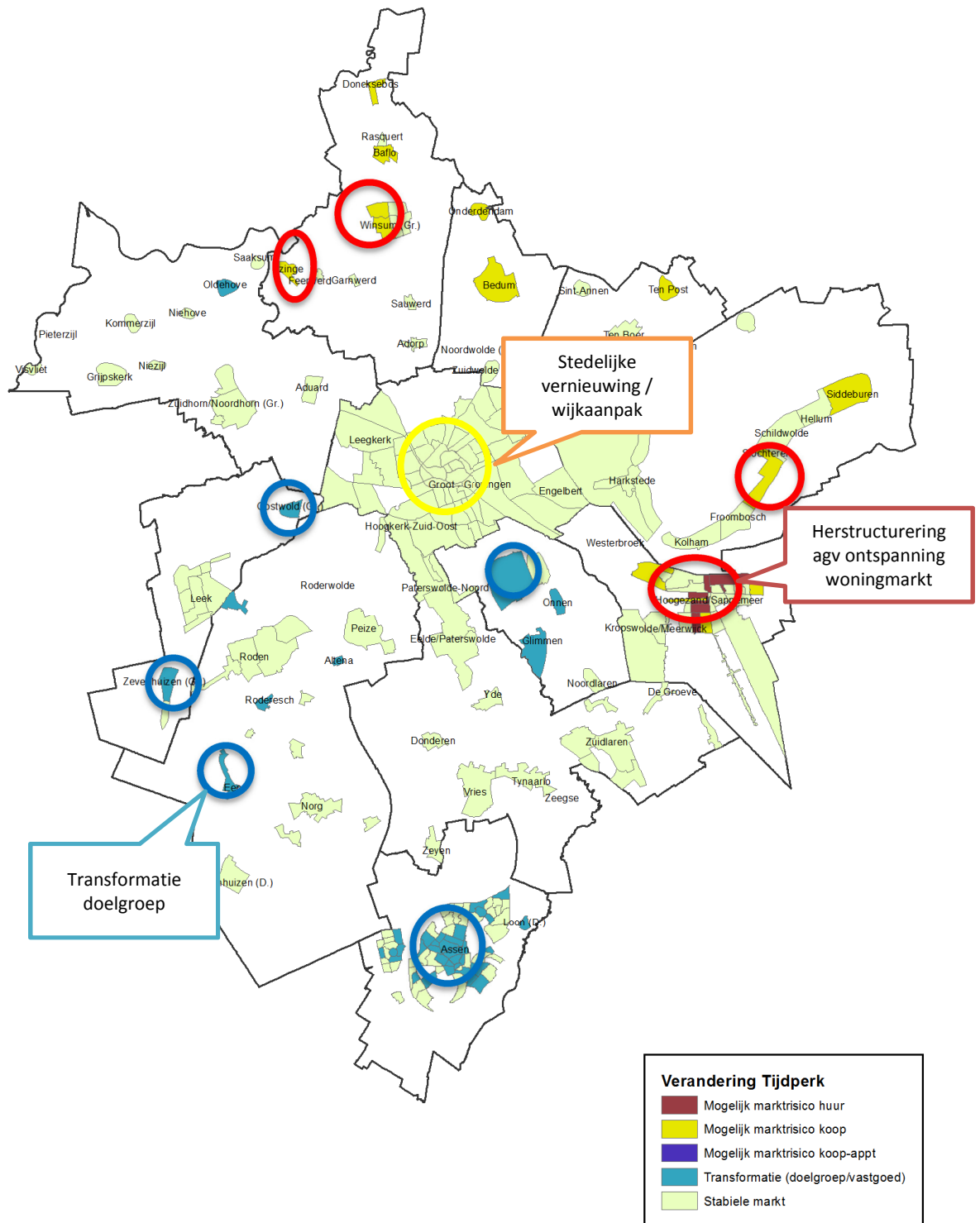
### Trendscenario - bestaande woningvoorraad



## Verstedelijkingsscenario - bestaande woningvoorraad



## Verandering van tijdperk - bestaande woningvoorraad



## 6 Sociale voorraad en betaalbaarheid

Gemeenten en corporaties delen, vanuit ieders rol, een verantwoordelijkheid in de zorg voor passende betaalbare huisvesting voor de laagste inkomens. Een gemeenschappelijk beeld van de omvang, woon-situatie en ontwikkeling van inkomensdoelgroepen is dan ook van belang voor het volkshuisvestelijk beleid; in het bijzonder de sociale huursector tot € 711 (prijsspeil 1 januari 2015). In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefteontwikkeling vanuit de doelgroep voor sociale huurwoningen.

### Onzekerheden in toekomstraming behoefte sociale huurwoningen

De behoefteontwikkeling in de sociale voorraad is afhankelijk van enerzijds de economische ontwikkeling. Bij een hoge welvaarts groei (jaarlijks 1,2%) daalt de potentiële doelgroep voor de sociale huursector met 970 huishoudens. Stagneert de welvaarts groei (jaarlijks gemiddeld 0% groei) dan groeit de potentiële doelgroep met 12.380 huishoudens. *Overigens is de mogelijke doelgroep voor corporaties groter. Corporaties verhuren immers ook sociale huurwoningen aan mensen met een hoger inkomen (bewust, om differentiatie in wijken te behouden, of noodgedwongen, omdat mensen met een hoger inkomen blijven zitten), en 10% van de nieuwe verhuringen mag boven € 34.911 plaatsvinden (tijdelijk 20%).*

Naast de welvaartsontwikkeling is beleid van de rijksoverheid bepalend voor de noodzakelijke omvang van de sociale sector. Toewijzingsregels en inkomensafhankelijke huurverhogingen beperken mogelijk op termijn het aantal huishoudens met een hoger inkomen dat in een sociale huurwoning woont (goedkope scheefheid). Of dit ook daadwerkelijk gebeurt, is nog de vraag.

Tabel 6.1: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 - 2025, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling)

	2015		2025		Ontwikkeling 2015-2025	
	Abs.	%	Nul-scenario	Groeiscenario	Nul-scenario	Groeiscenario
Primaire doelgroep < € 34.911	104.910	51%	117.290	103.940	+12.380	-970
Waarvan in huur (corporatie)	52.820	50%				
Waarvan in part. (overig)	20.100	20%				
Waarvan in koop	31.990	30%				
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	27.430	13%	30.380	34.120	+2.950	+6.690
Waarvan in huur (corporatie)	6.120	22%				
Waarvan in part. (overig)	3.330	12%				
Waarvan in koop	17.980	66%				
Huishoudens > € 43.786	74.350	36%	81.890	91.500	+7.540	+17.150
Waarvan in huur (corporatie)	6.240	8%				
Waarvan in part. (overig)	8.400	11%				
Waarvan in koop	59.710	81%				
Totaal aantal huishoudens	206.690	100%	229.560	229.560	+22.870	+22.870
Waarvan in huur (corporatie)	65.180	32%				
Waarvan in part. (overig)	31.830	15%				
Waarvan in koop	109.680	53%				

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

In de regio Groningen-Assen behoort 51% van de huishoudens tot de primaire doelgroep. Dit is exclusief studenten. Van de primaire doelgroep, in totaal zo'n 105.000 huishoudens, woont de helft in een huurwoning van een woningcorporatie. Zo'n 20% van de primaire doelgroep woont in een particuliere huurwoning en de overige 30% in een koopwoning. De goedkope scheefheid, het aandeel huishoudens

met een inkomen boven de € 34.911 dat in een woning van een woningcorporatie woont, bedraagt in de regio 19%. Als we een ruimere definitie van de doelgroep hanteren en de middeninkomens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 43.000 niet tot de goedkope scheefwoners rekenen, bedraagt de goedkope scheefheid gemiddeld ongeveer 10%.

### Regionale verschillen in inkomenspositie

Het aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep verschilt aanzienlijk per subregio.

Tabel 6.2: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling primaire doelgroep huursector 2015 – 2025, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartsontwikkeling) naar de subregio's

Primaire doelgroep < € 34.911	2015		2025		Ontwikkeling 2015 - 2025	
	Abs.	%	Economisch nul-scenario	Economisch groei-scenario	Economisch nul-scenario	Economisch groei-scenario
Assen	14.400	48%	15.690	13.900	+1.290	-500
Groningen	51.110	57%	60.750	53.840	+9.640	+2.730
Noord	5.920	44%	6.120	5.420	+200	-500
Oost	11.720	53%	11.930	10.570	+210	-1.150
West	21.760	42%	22.800	20.210	+1.040	-1.550
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>104.910</b>	<b>51%</b>	<b>117.290</b>	<b>103.940</b>	<b>+12.380</b>	<b>-970</b>

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

In de stad Groningen wonen relatief veel mensen uit de primaire doelgroep (57%). Dit is exclusief studenten. Dit is wel gebruikelijk voor een stedelijke omgeving die nagenoeg altijd te maken heeft met een gemiddeld lager inkomensniveau. In de subregio West is de doelgroep verhoudingsgewijs het kleinst (42%). Uitgaande van het nulscenario neemt de primaire doelgroep in alle subregio's in de periode tot 2025 toe. Uitgaande van het groeiscenario (+1,2% welvaartsontwikkeling) neemt de primaire doelgroep juist af. Uitzondering hierop vormt de stad Groningen.

### De benodigde sociale huurvoorraad in de regio

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

Inzetten op het terugdringen van de goedkope scheefheid kan ertoe leiden dat 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 2025.

Tabel 6.3: Regio Groningen-Assen. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij verschillende economische scenario's en naar mate van terugdringen scheefheid, 2015 - 2025

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid)	Ontwikkeling doelgroep per welvaartsscenario 2015 - 2025	Bandbreedte gewenste omvang sociale voorraad 2025
65.180	52.820	(huidig) 12.360 (19%) 9.280 (14%) 6.180 (9%) 3.090 (5%) 0 (0%)	-850 tot +5.820	64.160 – 72.340 60.430 – 68.190 57.110 – 64.440 54.710 – 61.730 51.970 – 58.640

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

Bij het huidige niveau van goedkope scheefheid (19%), zijn in 2025 in de regio 64.160 tot 72.340 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de welvaartsontwikkeling. Als de goedkope scheefheid met 25%



kan worden teruggebracht naar zo'n 14% bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2025 nog 60.430 tot 68.190 woningen. Etc..

De uitgewerkte economische scenario's leiden tot een aanzienlijke bandbreedte in de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Maar wat is een realistische richting voor de korte termijn? Dit hebben we ingeschat op basis van enerzijds mutatiegegevens uit de regionale monitor en anderzijds uitspraken van het CPB over de positie van de lage inkomens voor de periode tot 2020. Het CPB gaat uit van een kleine welvaartsstijging van 1,2% in 2015 en in de jaren daarna van een 0-groei.

Tabel 6.4: Regio Groningen-Assen. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij de huidige economische vooruitzichten en bij handhaven huidige goedkope scheefheid, naar subregio en totaal, 2015 – 2020

Subregio	Huidig aantal woningen van woning-corporatie(s)	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning	Omvang > € 34.911 in corporatie-woning (scheefheid)	Ontwikkeling doelgroep 2015 - 2020 volgens huidige inzichten*	Gewenste omvang sociale voorraad 2020	Gewenste toename kern-voorraad als percentage van de voorraad
Assen	9.350	7.530	1.820	+250	9.660	1,0%
Groningen	36.210	29.460	6.750	+2.570	39.350	3,3%
Noord	2.950	2.340	610	+40	2.990	0,3%
Oost	6.800	5.640	1.160	+20	6.840	0,2%
West	9.870	7.850	2.020	+580	10.590	1,4%
<b>Regio G-A</b>	<b>65.180</b>	<b>52.820</b>	<b>12.360</b>	<b>+3.460</b>	<b>69.430</b>	<b>2,0%</b>

\* Welvaartsgroei in 2015 1,2%, in de jaren daarna 0%. Bron: CPB 2015.

Op basis van de huidige economische vooruitzichten neemt de omvang van de doelgroep in de regio Groningen-Assen in de periode tot 2020 toe met 3.460 huishoudens. De omvang van de sociale huurvoorraad moet bij gelijkblijvende scheefheid dan toenemen tot 69.430 woningen. De gewenste toename van de sociale huurvoorraad bedraagt voor de komende vijf jaar 2% van de woningvoorraad in de regio. Deze toename is niet in alle subregio's even groot. In de stad Groningen is de gewenste toename van de kernvoorraad in absolute zin verreweg het grootst in vergelijking met de andere subregio's, maar ook relatief is de gewenste toename groter dan elders (toename 3,3%).

De toename van de behoefte aan sociale huurwoningen zoals die wordt voorzien op basis van de economische vooruitzichten voor de komende jaren, komt op dit moment nog niet naar voren uit woningmarktindicatoren die een beeld geven van de druk op de sociale huurwoningenmarkt. De druk lijkt eerder iets af te nemen. Dat is ook in lijn met de huidige economische ontwikkeling die ook het CPB waarneemt. In de meeste regiogemeenten nam het aantal inschrijvingen voor een sociale huurwoning sinds begin 2014 af<sup>1</sup>. Ook ten opzichte van het meerjarige gemiddelde nam het aantal inschrijvingen de laatste kwartalen af. Het aantal mutaties in de sociale huurwoningenvoorraad, het aantal nieuwe verhuringen, nam eveneens af in de tweede helft van 2014. Er lijkt op basis van deze indicatoren sprake van minder dynamiek en minder vraagdruk.

Een afname van het aantal mutaties kan ook een oorzaak zijn voor een toenemende druk op de markt. Omdat doorstroming stagneert zijn er minder kansen voor woningzoekenden om een woning in de bestaande sociale huurvoorraad te vinden. Het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning, een indicator die een direct inzicht geeft in de druk op de huurwoningenmarkt, is helaas niet bekend.

<sup>1</sup> Bron: Woningbouw en woningmarktmonitor Regio Groningen-Assen, Halfjaarrapportage 2 - 2014, maart 2015.

### Passend toewijzen

Met de introductie van de passendheidsnorm per 1 januari 2016, wordt in principe een groter beroep gedaan op het goedkopere deel van de sociale huurvoorraad: de woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015). Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huurders die op grond van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning aanbieden met een dergelijke huurprijs. Dit zal leiden tot een grotere vraagdruk op dat deel van de sociale huurvoorraad. In de periode 2009 - 2012 wezen de corporaties tussen 75% tot 90% van hun woningen namelijk passend toe; dit moet stijgen naar 95%, dus meer druk in het goedkopere segment.

Hoeveel vrijkomende woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen zijn jaarlijks nodig in de regio? In de regio heeft 80% tot 85% van de nieuwe huurders een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Van die huurders moet 95% een woning toegewezen krijgen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Daarnaast zijn er ook huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens die vanuit betaalbaarheid behoefte hebben aan een woning onder de aftoppingsgrenzen. Dit vraagt dan ook een iets grotere marge bovenop de genoemde 80% à 85%. Uitgaande van jaarlijks 5.500 vrijkomende sociale huurwoningen moeten dan 4.400 - 4.700 woningen een huur onder de aftoppingsgrenzen hebben.

### Betaalbaarheid van het wonen

De normatieve benadering biedt zicht op de behoefteontwikkeling voor de lange termijn. Diverse onderzoeken laten zien dat huurders in vergelijking tot hun inkomen een steeds groter aandeel kwijt zijn aan woonlasten. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn onder andere een daling van het inkomen en een stijging van de huurlasten. Voor de zes Drentse corporaties (Actium, Domesta, De Volmacht, Woonborg, Woonconcept en Woonservice Drenthe) en eerder door Lefier is dit in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat ruim 30% van de huurders maandelijks onvoldoende inkomen heeft.

- Het betreft vooral 1- en 2-oudergezinnen.
- Het zijn voornamelijk huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Vooral huurders die in de afgelopen 3 jaar in hun huurwoning zijn komen wonen.
- En meer werklozen of arbeidsongeschikten.
- Vaak woonachtig in een rijwoning.
- Huishoudens van 65 jaar en ouder ervaren relatief weinig problemen.

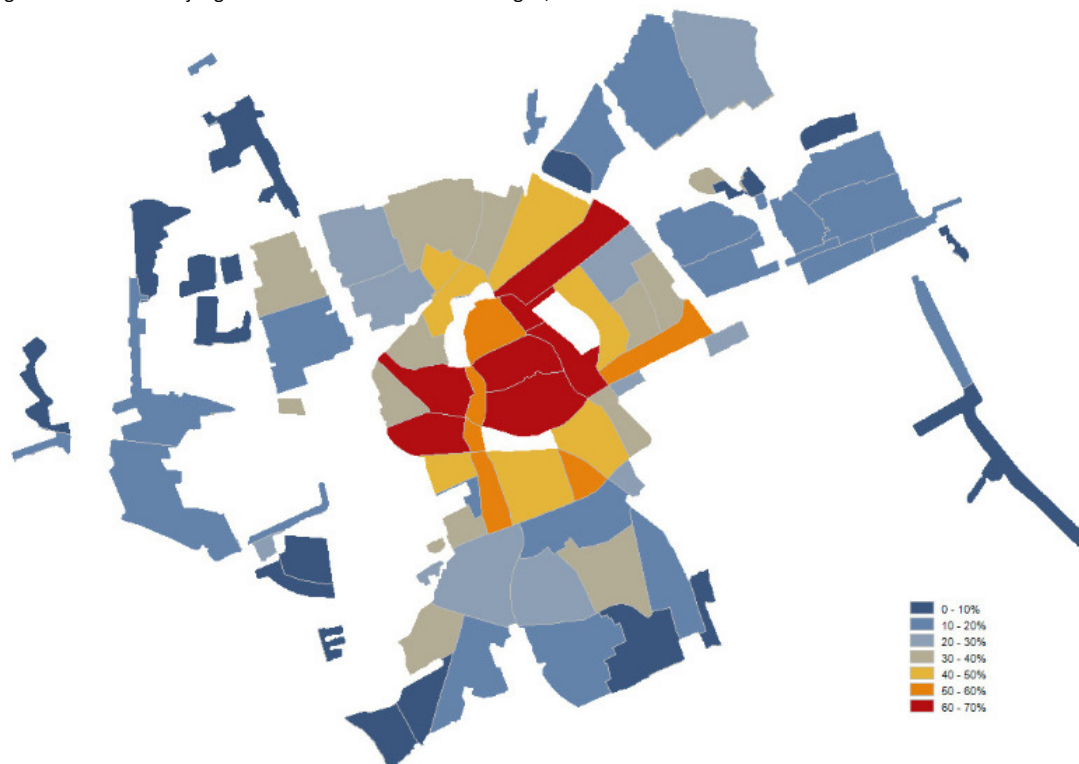
## 7 Specifieke groepen op de regionale woningmarkt; studenten en ouderen

### 7.1 De vraag van studenten

De stad Groningen neemt om meerdere redenen een speciale positie in binnen de regionale woningmarkt. Groningen trekt veel mensen van buiten de regio. Vaak zijn dit jonge mensen die naar Groningen komen om te studeren. Een deel van hen waaiert na afronden van de studie weer uit over het land, maar een aanzienlijk deel blijft in de stad wonen en bouwt later een wooncarrière op in één van de omliggende gemeenten. Zo profiteert de hele regio Groningen-Assen van de aantrekkingskracht van de stad.

De studentenpopulatie in Groningen is ook van grote invloed op de woningmarkt binnen de stad. Een aanzienlijk deel van de studenten is uitwonend in Groningen.

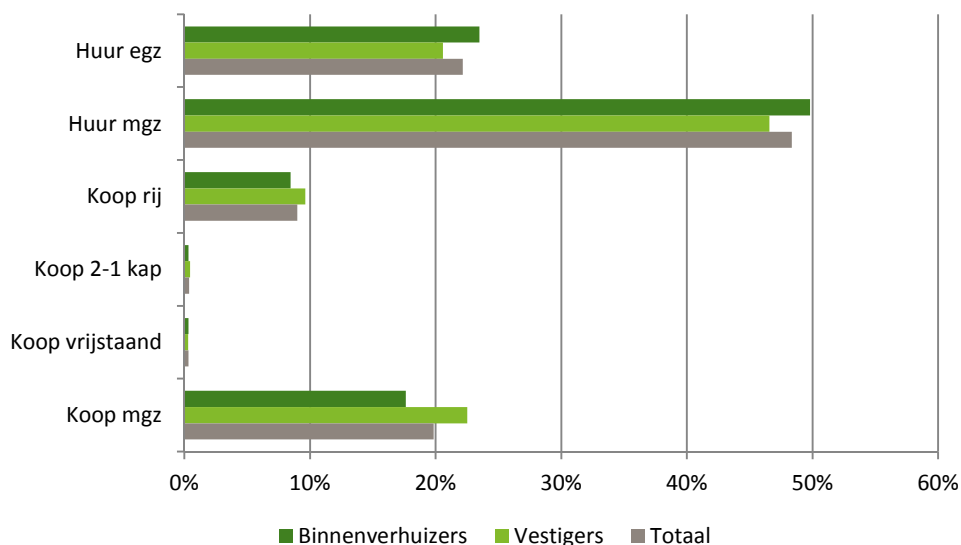
Figuur 7.1: Aandeel jongeren in buurten in de stad Groningen, 2013



Bron: Woongedrag en Woonwensen jongeren, Onderzoek en Statistiek Groningen, 2014.

Jonge mensen wonen in Groningen vooral in en rondom het centrum van de stad (70% gaat centrumstedelijk wonen). Vaak wonen zij in beneden- en bovenwoningen en portiek- en galerijflats (soms zelfstand, vaak onzelfstandig), zo blijkt ook uit de analyse van gerealiseerde verhuisbewegingen. Een deel van de groep koopt een woning of betreft een woning die door de ouders wordt gekocht.

Figuur 7.2: Gemeente Groningen. Betrokken woning jongeren (18 – 23 jaar) naar woningtype, 2006 – 2013



Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

### Ontwikkeling van de studentenpopulatie

Groningen had in 2014 zo'n 51.000 studenten, waarvan ongeveer 26.300 universitaire studenten en 24.700 HBO studenten. Van hen zijn zo'n 12.000 inwonend bij hun ouders en 39.000 uitwonend<sup>2</sup>. Van de uitwonende studenten zijn er 28.000 woonachtig in de stad Groningen en 11.000 buiten de stad. Daarnaast zijn er volgens de universiteit Groningen nog eens zo'n 800 gaststudenten en 1.500 promotiestudenten. Naar schatting zijn 1.900 hiervan uitwonend. Per saldo gaan we uit van circa 30.000 uitwonende studenten in de stad Groningen.

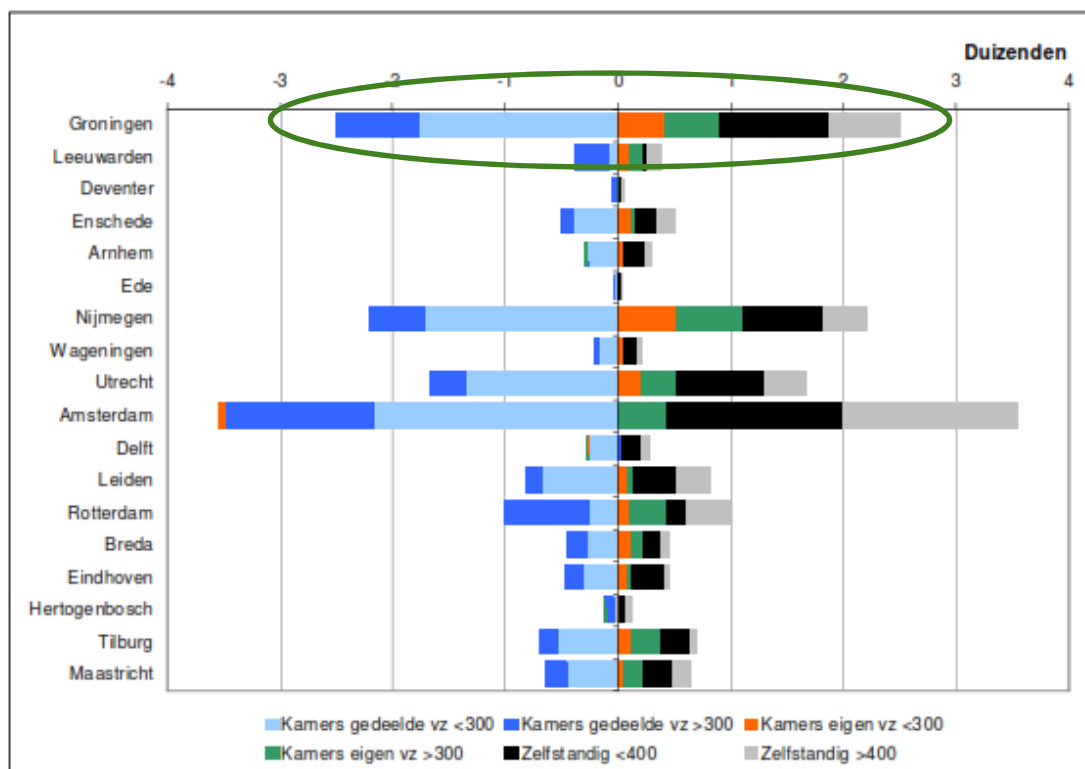
Voor de periode 2014 – 2022 wordt uitgegaan van een groei van de studentenpopulatie in Groningen met 1.500 studenten. Daarnaast heeft de universiteit Groningen de ambitie om in 2020 2.000 promotiestudenten te hebben, een toename van 500 ten opzichte van de huidige situatie. Deze ontwikkelingen zullen er toe leiden dat Groningen na 2020 bijna 31.200 uitwonende studenten zal kennen, een toename van 1.200 ten opzichte van de huidige situatie.

### Woonwensen van studenten

Circa driekwart van de uitwonende studenten woont op dit moment in een onzelfstandige woonsituatie. Zij wonen op kamers in beneden- en bovenwoningen, portiek- en galerijflats. In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014 is de discrepantie in beeld gebracht tussen de huidige en de gewenste woonsituatie van uitwonende studenten. Er blijkt in Groningen een aanzienlijke discrepantie te bestaan.

<sup>2</sup> Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014, ABF Research / Kences.

Figuur 7.3: Discrepantie tussen huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie voor uitwonende studenten die willen doorstromen in de desbetreffende studiestad in 2014



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2014, ABF Research / Kences.

Van de circa 23.000 studenten die in Groningen uitwonend zijn en in een onzelfstandig woonsituatie wonen, wil ruim 10% zelfstandig gaan wonen. Het gaat om zo'n 2.500 studenten. Zij ambiëren deels kamers met eigen voorzieningen (circa 900), maar de meesten willen het liefst een zelfstandige woning (circa 1.600). Daarmee bestaat er in Groningen aan de ene kant een potentieel vrijkomend aanbod van circa 2.500 studentenkamers met gedeelde voorzieningen (de groei van de studentenpopulatie vult dit slechts deels op). Aan de andere kant als studenten er in slagen deze verhuiswens te effectueren, dan zou dat een extra behoefte betekenen aan 2.500 zelfstandige woningen, naar alle waarschijnlijkheid vooral in de betaalbare huursector.

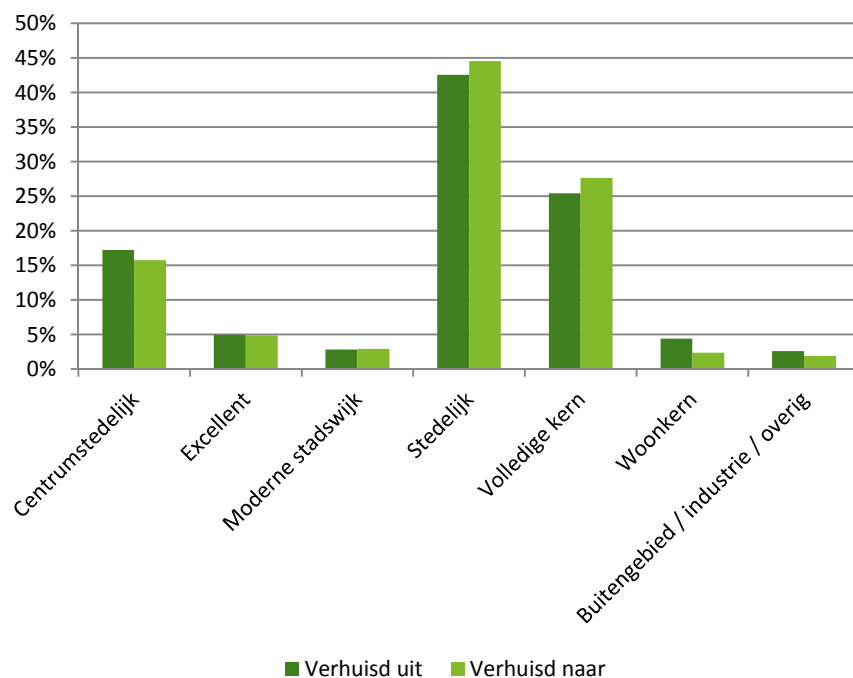
## 7.2 De vraag van ouderen

De Nederlandse bevolking wordt ouder; het aandeel senioren op de bevolking neemt al jaren toe en zal de komende decennia blijven toenemen. Hoe zij bewegen, of niet bewegen, is zeer bepalend voor de woningmarkt.

### Migratiepatronen van ouderen

Om zicht te krijgen op de eventuele verschuiving in de vraag van ouderen in de diverse woonmilieus, zijn de woningen die zij achterlieten en die zij betrokken naar woonmilieu naast elkaar gezet.

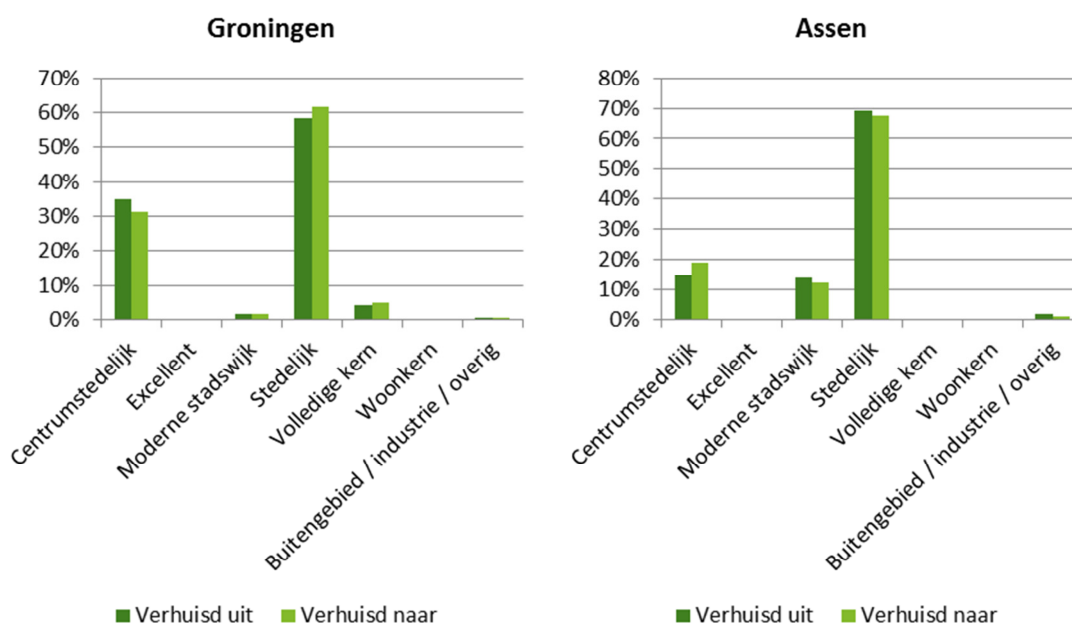
Figuur 7.4: Regio Groningen-Assen. Woonmilieu vorige woning en huidige woning, ouderen (55+), 2006 – 2013



Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Op regionaal niveau is onder ouderen een zekere verschuiving zichtbaar richting de stedelijke woongebieden en de volledige kernen. Ouderen verhuizen vaker naar deze woonmilieus, ten koste van de woonkernen en het buitengebied, maar ook ten koste van het centrum-stedelijke woonmilieu.

Figuur 7.5: Steden Groningen en Assen. Woonmilieu vorige woning en huidige woning, ouderen (55+), 2006 - 2013

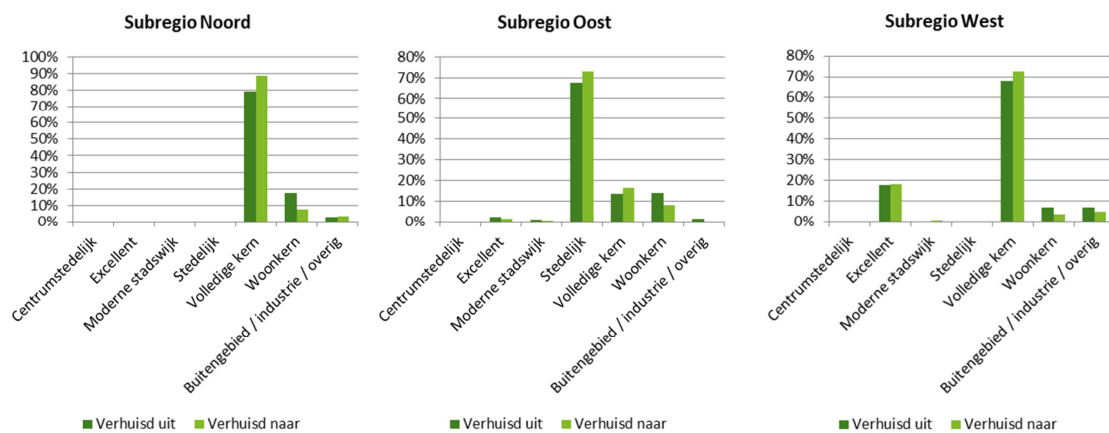


Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Dat ouderen per saldo vertrekken uit het centrum-stedelijke woonmilieu doet zich voor in Groningen, en niet in Assen. In Groningen verhuizen ouderen vaker naar de wijken met een stedelijk woonmilieu. In Assen is onder ouderen juist een beweging zichtbaar van de wijken met een stedelijke woonmilieu en

van de moderne stadwijken naar het centrum-stedelijke gebied. Dit laat zien dat het karakter van het centrum Assen meer vergelijkbaar is met dat van volledige kernen, zo geven ook marktkenneren aan.

Figuur 7.6: Subregio's Noord, Oost en West. Woonmilieu vorige woning en huidige woning, ouderen (55+), 2006 - 2013



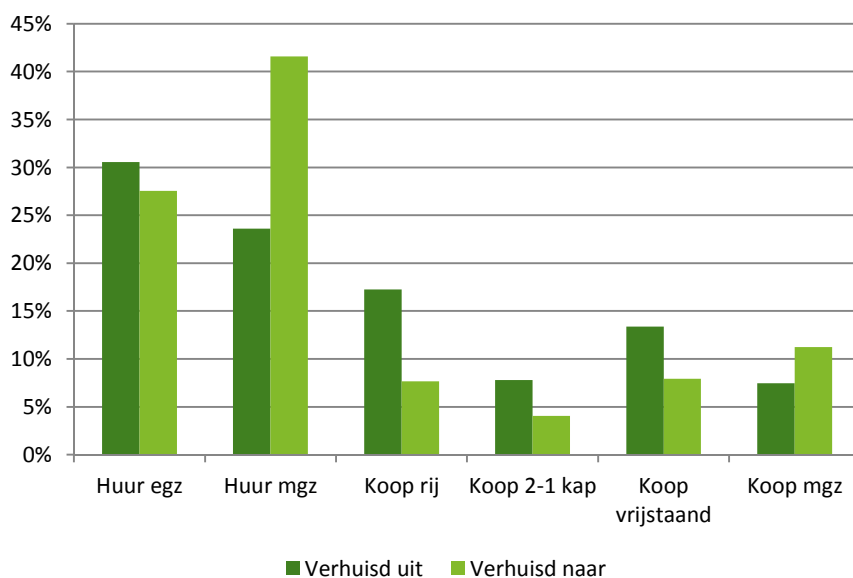
Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Buiten de steden is onder ouderen een duidelijke beweging zichtbaar van de woonkernen en het buitengebied naar de volledige kernen. In subregio Oost richten veel ouderen zich op het stedelijke woonmilieu dat aanwezig is in Hoogezand-Sappemeer.

### Vraagverschuiving in woningen en woonkwaliteit

Er is een sterke tendens gaande, een tendens die ook wordt gevoed door het beleid van de Rijksoverheid, dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Veel ouderen blijven zo lang mogelijk in de woning waar zij altijd hebben gewoond, in hun vertrouwde woonomgeving. Een deel maakt wel de stap naar een andere woning.

Figuur 7.7: Regio Groningen-Assen. Woningtype vorige woning en huidige woning, ouderen (55+), 2006 – 2013



Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Als ouderen in de regio Groningen-Assen verhuizen, maken zij veelal de beweging van een eengezinswoning naar een appartement. Daarbij is de toename in de vraag naar huurappartementen het meest

pregnant. Ook zien we dat per saldo in de koopsector meer ouderen een eengezinswoning verlaten dan in de huursector. De vraag naar (aangepaste?) eengezinshuurwoningen blijft hoog.

Tabel 7.1: Regio Groningen-Assen. Woningtype vorige en huidige woning, ouderen (55+), per subregio

	Groningen		Assen		Noord		Oost		West	
	Verhuisd uit	Verhuisd naar	Verhuisd uit	Verhuisd naar	Verhuisd uit	Verhuisd naar	Verhuisd uit	Verhuisd naar	Verhuisd uit	Verhuisd naar
Huur egz	26%	20%	32%	25%	40%	49%	32%	28%	34%	38%
Huur mgz	38%	57%	23%	43%	0%	11%	21%	46%	7%	20%
Koop rij	18%	7%	21%	11%	18%	6%	14%	6%	15%	7%
Koop 2-1 kap	2%	1%	10%	4%	11%	9%	10%	4%	14%	8%
Koop vrijstaand	3%	1%	8%	4%	31%	21%	20%	10%	27%	18%
Koop mgz	13%	14%	6%	12%	0%	3%	2%	7%	3%	9%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

In paragraaf 5.3 hebben we de totale behoefteontwikkeling aan verschillende woningtypen in beeld gebracht. Een deel van die behoefteontwikkeling komt voor ouderen, en betreft nultredenwoningen. Dan gaat het om een groei van de behoefte aan nultredenwoningen die buiten de stad Groningen nagenoeg gelijk is aan de behoefteontwikkeling van appartementen met lift (huur en koop): tot 2020 een groei van circa 850 huur- en 450 koopappartementen. In de stad Groningen is de behoefte aan nultredenwoningen circa de helft van de totale behoefte aan appartementen met lift: tot 2020 een groei van circa 1.500 huur- en 700 koopappartementen.

## 7.3 Wonen met Zorg

Door rijksbeleid van extramuralisering van zorg groeit de behoefte van mensen met een zorgvraag in een zelfstandige woonsituatie. Op basis van huidige indicatiestelling hebben we per zorgdoelgroep de trendmatige woonzorgbehoefte bepaald. Tegelijkertijd verandert door regelgeving en tal van maatschappelijke trends deze woonzorgbehoefte. In een panelgesprek met regionale partijen rond wonen met zorg (gemeenten, corporaties en zorgaanbieders) zijn de trends gezamenlijk in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies volgens de deelnemers aan het panel:

- De trend van een afnemende verhuigeneidheid onder ouderen zet de komende jaren door. Dit is vooral een gevolg van het toenemend eigen woningbezit in combinatie met de lastige verkoopbaarheid van de woning en de toenemende woonlasten na een verhuizing. Ook blijven mensen langer zelfstandig wonen door aanpassingen in hun woning. Hierdoor groeit de behoefte aan specifieke woonzorgvormen minder snel dan de zelfstandig wonenden met een zorgvraag.
- Er is minder behoefte aan appartementen in specifieke seniorencomplexen en meer behoefte aan 'gewone' betaalbare appartementen en grondgebonden woningen. Er is behoefte aan meer diversiteit in het woningaanbod voor ouderen.
- Ouderen zoeken vooral naar geschikte woningen in hun directe woonomgeving. Daarnaast is er een trek van de kleinere kernen richting de volledige kernen waar te nemen.
- Door extramuralisering van de groep Zorg-Zwaarte-Pakket (ZZP) 3 en 4 groeit de behoefte aan betaalbare geclusterde woonvormen met zorg in de directe nabijheid (verzorgd wonen). Voor de



groepen ZZP 1, 2 en een deel van 3 geldt dat zij ervoor zullen kiezen langer zelfstandig te blijven wonen (voor definities zie bijlage).

- Transformatie van leegstaand zorgvastgoed biedt kansen voor zeer kwetsbare ouderen die door Rijksbeleid niet meer in aanmerking komen voor zorg met verblijf.

Per zorgdoelgroep zijn deze trends doorgerekend.

Tabel 7.2: Behoeftewikking zelfstandig wonen met zorg, bij prognose obv huidige indicatiestelling, en op basis van beleid en aannames, Verzorgd wonen (met Verpleging, Verzorging en Thuiszorg), beschermd en begeleid wonen (VG-zorg) en GGZ-zorg

	Verzorgd wonen (VVT)			Beschermd en begeleid wonen Verstandelijk gehandicapten			Beschermd wonen Geestelijke gezondheidszorg		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
Assen	760	880	1.000	400	410	400	200	200	220
Groningen	1.520	1.770	2.070	1.340	1.410	1.440	650	680	780
Noord	390	460	520	190	180	170	90	90	90
Oost	640	710	770	310	300	280	150	140	150
West	1.750	1.940	2.130	710	690	650	340	330	350
<b>Totaal</b>	<b>5.060</b>	<b>5.760</b>	<b>6.490</b>	<b>2.950</b>	<b>2.990</b>	<b>2.940</b>	<b>1.430</b>	<b>1.440</b>	<b>1.590</b>

Bron: Woonzorgweter Companen, panelgesprek wonen en zorg.

De behoefte aan woonvormen voor mensen met een zorgvraag groeit, deels in een beschermde setting (intramuraal), deels in een verzorgde- of begeleide setting (extramuraal). Dit is voor een belangrijk deel het gevolg van veranderend beleid. Met name bij verzorgd wonen (verpleging, verzorging en thuiszorg) is de kwantitatieve behoeftegroei groot: van 5.060 (nu) naar 6.490 eenheden verzorgd wonen in 2025. Bij andere zorgdoelgroepen is de verschuiving minder groot. Bij verstandelijk gehandicapten blijft de woonzorgbehoefte nagenoeg gelijk. Bij mensen met een psychiatrische aandoening groeit de behoefte aan vormen van zelfstandig beschermd wonen van 1.430 in 2015 naar 1.590 woningen in 2025.

## Bijlage 1: Uitgangspunten bevolkingsprognoses

Bouwsteen voor het regionale woningmarktonderzoek Groningen-Assen is een actuele bevolkingsprognose. Voor de actuele prognose moeten onderbouwde uitgangspunten bepaald worden. Vertrekpunt daarbij is maatwerk; uitgangspunten die aansluiten bij de woningmarktpositie van iedere gemeente.

Bij het kiezen van uitgangspunten zijn er twee invalshoeken mogelijk: vanuit beleid (bijvoorbeeld verstedelijkingsbeleid) of vanuit trends. Omdat het onderzoek juist ook bedoeld is om beleid te toetsen, zijn trends als vertrekpunt het meest logisch.

Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing van de trends die ten grondslag liggen aan de uit te werken bevolkingsprognose. Daarmee is het een verantwoording, naslag en bijlage bij het regionale woningmarktonderzoek.

### Uitgangspunten prognoses op een rij

Er zijn vele factoren die de bevolkingsontwikkeling bepalen. Per factor geven we aan wat de (gebruikelijke) uitgangspunten zijn:

- **Geboorte:** de geboortes worden bepaald door het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd, trendmatige vruchtbaarheidscijfers (bron: CBS) en lokale afwijking hiervan in het verleden. Deze factor kent een vaste berekeningswijze in het IPB-model dat de beide provincies hanteren. Uitgangspunt is dan ook de berekeningswijze binnen het IPB-model.
- **Sterfte:** de geboortes worden bepaald door nationale sterftekansen per leeftijdscategorie. Voor jongeren is die kans lager dan voor ouderen. Ook hier wordt een correctie toegepast naar aanleiding van lokale afwijkingen. Ook deze factor kent een vaste berekeningswijze in het IPB-model dat de beide provincies hanteren. Uitgangspunt is dan ook de berekeningswijze binnen het IPB-model.
- **Buitenlandse migratie:** de buitenlandse migratie is een weerbarstige factor en sterk afhankelijk van allerhande ontwikkelingen. Zo heeft het toevoegen van nieuwe EU-landen geleid tot tijdelijke en structurele instroom van mensen uit Oost-Europa. En ook het asielbeleid en conflicten in de wereld bepalen de instroom en uitstroom vanuit het buitenland. Grotendeels zijn dit landelijke ontwikkelingen, waarbij de regionale verdeling afhankelijk is van de regionale economie en bedrijvigheid (werkgelegenheid in landbouw, industrie en instroom van buitenlandse studenten en werknemers op de universiteit). Voor de buitenlandse migratie doen het CBS en Primos aannames waarbij zij per gemeente rekening houden met de regionale (economische) positie. Wij stellen daarom voor de aannames van het CBS hierin te volgen. Per gemeente ziet dit er als volgt uit:

(gemiddelden per jaar)	Buitenlands saldo 2015-2019	Buitenlands saldo 2020-2039
Assen	+42	+45
Bedum	+13	+10
Ten Boer	-8	-5
Groningen	+727	+783
Haren	-16	-16
Hoogezand-Sappemeer	+32	+29
Leek	+13	+8
Noordenveld	+37	+35
Slochteren	+11	+8
Tynaarlo	+29	+28
Winsum	-4	-8
Zuidhorn	+4	-1

- **Binnenlandse migratie:** de binnenlandse migratie vraagt in het bijzonder een lokale aanpak om uitgangspunten te bepalen. Per gemeente zien we sterk wisselende trends. Zo kende de gemeente Hoogezand-Sappemeer in de jaren '80 een fors vertrekoverschot, als gevolg van verdwijnende werkgelegenheid. Vanaf midden jaren '90 zijn vestiging en vertrek meer in evenwicht. Een gemeente als Assen kende jaren een behoorlijk vestigingsoverschot, aangejaagd door nieuwe gewilde woonwijken. Daar kwam sinds 2009 behoorlijk de klad in. In een gemeente als Slochteren is de laatste jaren sprake van een positief saldo, mede als gevolg van Meerstad. Leek kende een vertrekoverschot als gevolg van het sluiten van het AZC. Wat deze opsomming laat zien is dat de uitgangspunten per gemeente bepaald moeten worden op basis van lokale trends.

Om dit lokale maatwerk goed op te pakken hebben we de volgende stappen gezet:

- De regionale trend voor de regio Groningen-Assen is redelijk robuust. Toevallige lokale uitschieters worden op regionaal niveau uitgemiddeld. De regionale trend hebben we daarom als randvoorwaardelijk vastgesteld. De optelsom van de gemeentelijke trends moet passen binnen de regionale trend.
- Voor de gemeentelijke trends hebben we niet een vaste regionale werkwijze gekozen, maar hebben we gekeken wat op lokaal niveau de robuuste trend is. Soms is dat een trend over een lange periode (vanaf de jaren '80), soms een kortere periode. Soms laten de afzonderlijke vestigings- en vertrekcijfers een trendlijn zien. Soms zijn vestiging en vertrek heel grillig, maar is het verschil tussen vestiging en vertrek redelijk stabiel. Ook zien we op lokaal niveau opvallende uitschieters. Per gemeente hebben we die uitschieters geanalyseerd. In het volgende hoofdstuk lichten we deze lokale trends toe.

Het resultaat van de trendanalyse voor binnenlandse migratie is als volgt (tussen haakjes de bandbreedte):

(gemiddelden per jaar)	Binnenlands saldo 2010-2013	Binnenlands saldo 2015-2019	Binnenlands saldo 2020-2039
<b>Regiototaal (randvoorwaarde)</b>	<b>+1.257</b>	<b>+1.100 / +1.250</b>	<b>+775 / +925</b>
Assen	-62	+235 (+200 / +260)	+190 (+150 / 225)
Bedum	-17	-30 (-40 / -20)	-30 (-50 / -10)
Ten Boer	+13	-5 (-20 / 0)	-5 (-30 / 0)
Groningen	+1.228	+1.050 (+800 / +1.250)	+800 (+600 / +1.000)
Haren	+171	+75 (+50 / +100)	+50 (+25 / +75)
Hoogezand-Sappemeer	-127	-115 (-200 / -50)	-90 (-150 / -50)
Leek	+3	0 (-10 / +10)	0 (-20 / +20)
Noordenveld	+73	-20 (-50 / 0)	-20 (-50 / 0)
Slochteren	-29	-20 (-30 / -10)	-20 (-40 / 0)
Tynaarlo	+64	+60 (+50 / +70)	+50 (+25 / +75)
Winsum	-51	-60 (-70 / -50)	-60 (-80 / -40)
Zuidhorn	-10	-5 (-20 / +10)	-5 (-25 / +15)

In totaal levert dit per gemeente het volgende vestigingssaldo:

(gemiddelden per jaar)	Totaal saldo 2015-2019		Totaal saldo 2020-2039	
Assen	+275	(+242 / +302)	+235	(+195 / +270)
Bedum	-15	(-27 / -7)	-20	(-40 / 0)
Ten Boer	-15	(-28 / -8)	-10	(-35 / -5)
Groningen	+1.780	(+1.527 / +1.977)	+1.580	(+1.383 / +1.783)
Haren	+60	(+34 / +84)	+35	(+9 / +59)
Hoogezand-Sappemeer	-85	(-168 / -8)	-60	(-121 / -21)
Leek	+15	(+3 / +23)	+10	(-12 / +28)
Noordenveld	+15	(-13 / +37)	+15	(-15 / +35)
Slochteren	-10	(+19 / +1)	-10	(-32 / +8)
Tynaarlo	+90	(+79 / +99)	+80	(+53 / +103)
Winsum	-65	(-74 / -54)	-70	(-88 / -48)
Zuidhorn	0	(-16 / +14)	-5	(-26 / +14)

### Twee ruimtelijke scenario's

In aanvulling op de trendprognose werken we twee (ruimtelijke) scenario's uit.

**Scenario 1 versterkte verstedelijking:** In dit scenario zet de trek naar de stad zich versneld voort. Dit komt tot uitdrukking in extra aantrekkingskracht en minder vertrek uit de steden. In volgorde van mate van profiteren hebben achtereenvolgens profijt hiervan:

- Stad Groningen
- Assen
- Voorzieningskernen

Dit profijt rekenen we als volgt door:

Voor Groningen doen we een opslag op de bestaande migratietrends naar de stad toe. Zowel uit de regio als van verder weg komen extra mensen naar de stad toe. We gaan uit van 2% extra instroom naar de stad naar rato van de vestiging van verschillende leeftijdsgroepen. De uitstroom uit de stad temperen we ook. Mensen blijven langer in de stad wonen na afronden van de studie. Het vertrek temperen we daarom met 2% op de trend per leeftijdscategorie. Daarmee komt Groningen uit op het maximum-realisatie van de afgelopen jaren (+1.550, ijkpunt). De effecten doen zich vervolgens voor in de gemeenten rondom, die een neerwaartse bijstelling op de trend krijgen.

In Assen hanteren we dezelfde opslag van de bestaande migratietrends naar de stad: 2% extra instroom bij alle leeftijdsgroepen. De uitstroom uit de stad temperen we niet. De afgelopen jaren heeft Assen immers een programma gerealiseerd voor een brede doelgroep, waardoor de uitstroom al relatief getemperd is. Ook heeft Assen te maken met de extra uitstroom richting Groningen, conform het regionale gemiddelde.

*De voorzieningskernen leiden naar rato van hun migratietrend richting Groningen of Assen een verlies door extra uitstroom enerzijds en minder instroom anderzijds. Dit wordt echter deels gecompenseerd door de lokale opvangfunctie. Want in dit scenario hebben deze kernen een centrumfunctie voor de omliggende kernen. In aanvulling op de voorgaande trends is er een kleine extra instroom van senioren naar de voorzieningskernen. Het gaat om kleine stromen, om de impact van dit scenario voor voorzieningskernen en omliggend gebied goed zichtbaar te maken gaan we uit van 20% extra vestiging van 50-plussers uit de omliggende kernen, en gelijkblijvende uitstroom. De uitwerking van dit onderdeel krijgt vorm op basis van de CBS-microdata.*

effect per gemeente	extra verstedelijking Groningen	extra verstedelijking Assen	Totaal	Verstedelijkings-scenario, binnenlandse migratie 2015-2019 / jaar	Verstedelijkings-scenario, binnenlandse migratie 2020-2039 / jaar
Assen	-15	+75	+60	<b>+295</b>	<b>+250</b>
Bedum	-5	0	-5	<b>-35</b>	<b>-35</b>
Ten Boer	-5	0	-5	<b>-10</b>	<b>-10</b>
Groningen	+510	-10	+500	<b>+1.550</b>	<b>+1.300</b>
Haren	-20	0	-20	<b>+55</b>	<b>+30</b>
Hoogezand-Sappem	-15	0	-15	<b>-130</b>	<b>-105</b>
Leek	-10	0	-10	<b>-10</b>	<b>-10</b>
Noordenveld	-10	-5	-15	<b>-35</b>	<b>-35</b>
Slochteren	-10	0	-10	<b>-30</b>	<b>-30</b>
Tynaarlo	-20	-5	-25	<b>+35</b>	<b>+25</b>
Winsum	-5	0	-5	<b>-65</b>	<b>-65</b>
Zuidhorn	-10	0	-10	<b>-15</b>	<b>-15</b>

In dit scenario doen we niets met eventuele veranderingen in buitenlandse migratie.

**Scenario 2 afgelopen 5 jaar nieuwe realiteit:** Dit is scenario is naar uitgangspunten een heel simpel scenario. We kijken naar de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en trekken die onverkort door naar de toekomst. Enige afslag die we doen is dat het gemiddelde voor de regio gelijk blijft aan het onderbouwde trendscenario (per jaar: +1.175 periode 2015-2019 en +850 periode 2020-2039). Dit levert het volgende resultaat:

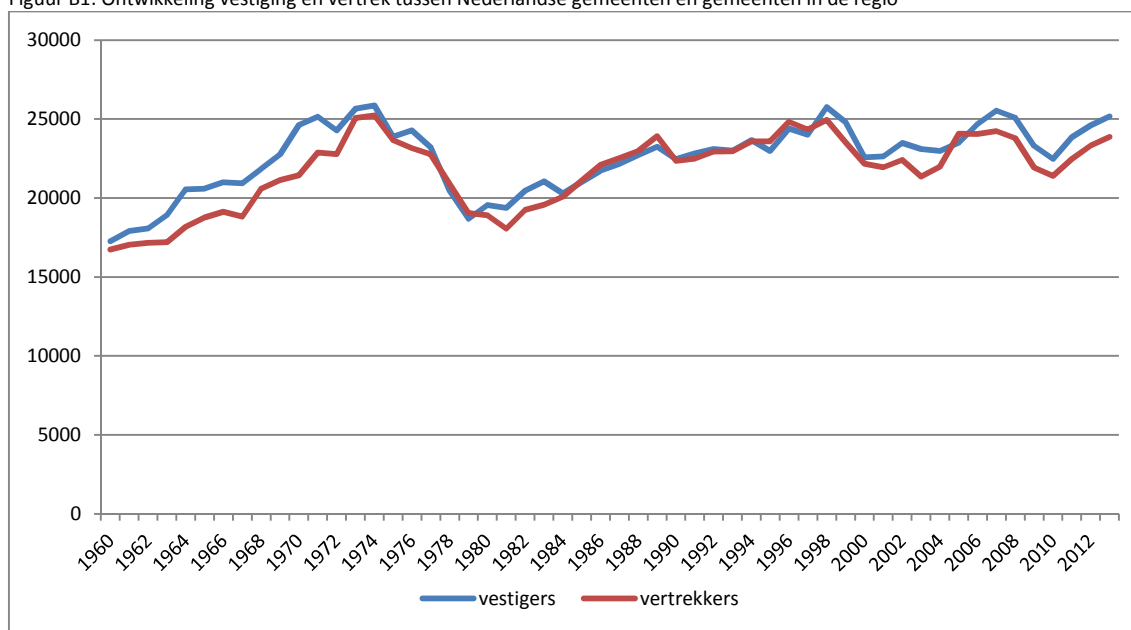
effect per gemeente	Gemiddelde periode 2010-2013	Nieuwe realiteit-scenario, binnenlandse migratie 2015-2019 / jaar	Nieuwe realiteit-scenario, binnenlandse migratie 2020-2039 / jaar
Assen	-62	<b>-70</b>	<b>-100</b>
Bedum	-17	<b>-20</b>	<b>-25</b>
Ten Boer	+13	<b>+15</b>	<b>+10</b>
Groningen	+1.228	<b>+1.180</b>	<b>+1.000</b>
Haren	+171	<b>+165</b>	<b>+150</b>
Hoogezand-Sappem	-127	<b>-130</b>	<b>-145</b>
Leek	+3	<b>0</b>	<b>-10</b>
Noordenveld	+73	<b>+70</b>	<b>+50</b>
Slochteren	-29	<b>-30</b>	<b>-40</b>
Tynaarlo	+64	<b>+60</b>	<b>+40</b>
Winsum	-51	<b>-55</b>	<b>-60</b>
Zuidhorn	-10	<b>-10</b>	<b>-20</b>

In dit scenario doen we niets met eventuele veranderingen in buitenlandse migratie.

### Regionale trends

Om enig grip te krijgen op de regionale migratieontwikkeling hebben we eerst enkele indicatoren in beeld gebracht. Deze indicatoren geven een verklaring voor ontwikkelingen in de afgelopen jaren, en onderbouwen daarmee keuzes rondom de trends.

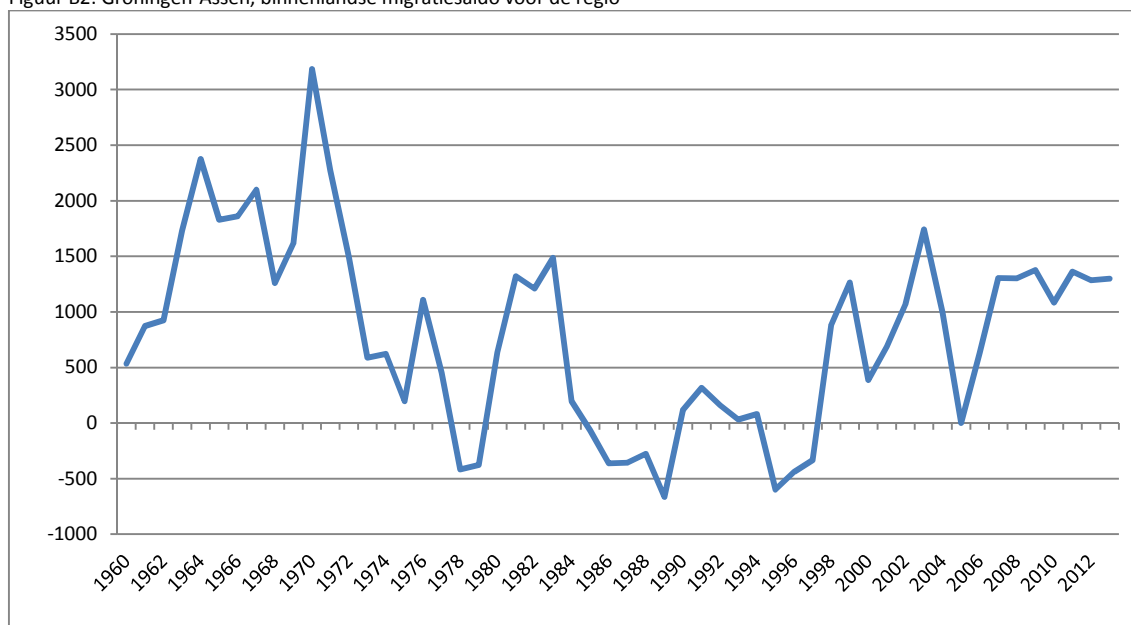
Figuur B1: Ontwikkeling vestiging en vertrek tussen Nederlandse gemeenten en gemeenten in de regio



Bron: CBS

Een eerste indicator is de ontwikkeling van vestiging en vertrek in de regio Groningen-Assen. Met name in de jaren '70 was er veel dynamiek tussen de gemeenten. Dit hangt samen met het rijksbeleid ten aanzien van woningbouw, maar ook de individualiserende samenleving. Eind jaren '70, begin jaren '80 daalt de dynamiek, zowel bij vestiging als bij vertrek. De economische crisis en de crisis op de woningmarkt zijn hier waarschijnlijk debet aan. Vanaf midden jaren '80 tot het jaar 2000 groeit de migratie weer. Vanaf 2000 kent de migratie een grillig patroon, maar wel altijd net onder de 25.000 vestigers en vertrekkers per jaar.

Figuur B2: Groningen-Assen, binnenlandse migratiesaldo voor de regio

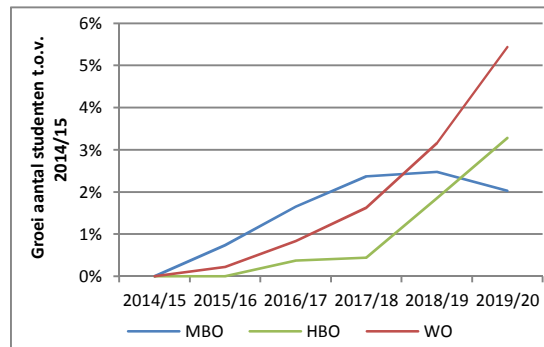


Bron: CBS

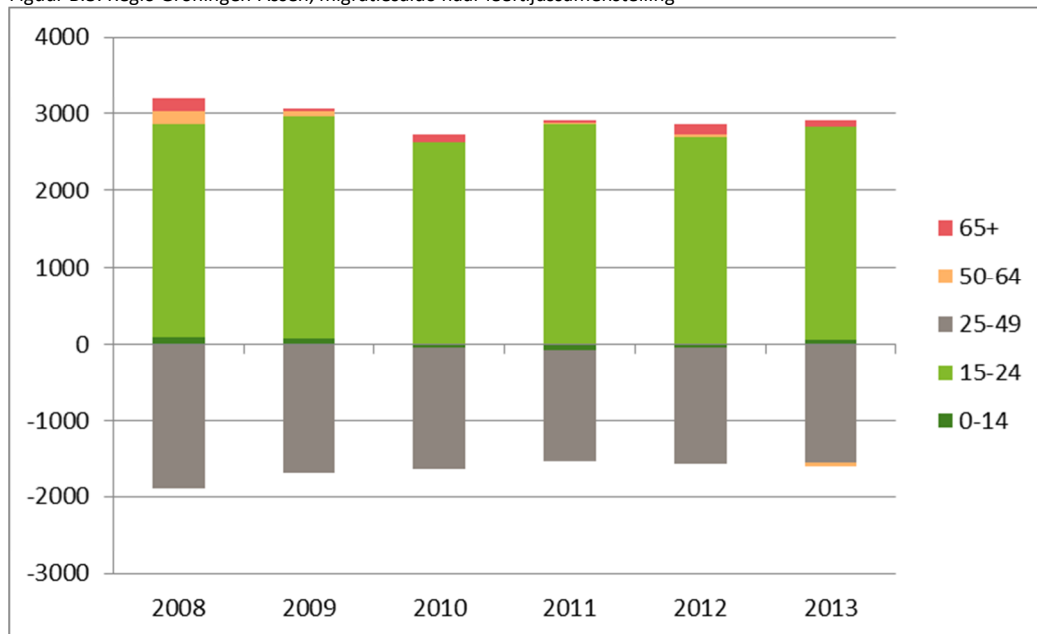
Het migratiesaldo laat zien dat de regio na een dip in de periode 1985-2000, vanaf het jaar 2000 weer in de lift zit. Vanaf 2000 varieert de migratie op een niveau rond een positief migratiesaldo van 1.000 vestigers per jaar. Vanaf 2007 ligt het saldo structureel ruim boven die 1.000 (rond 1.300). Deze periode droeg vooral de stad Groningen bij aan dit saldo. Belangrijke verklaringen hiervoor zijn:

- Verstedelijkingstendens waar Groningen bovenmatig profiteert, vanwege het grote bedieningsgebied (studenten, meer kleine huishoudens).
- Bovengemiddelde concentratie van werkgelegenheid in de stad Groningen;
- Het aantal studenten groeit, en blijft volgens de prognoses doorgroeien (zie figuur, bron: Provincie Groningen).

Het belang van Groningen voor de regio blijkt ook als we de migratie naar leeftijd beoordelen.



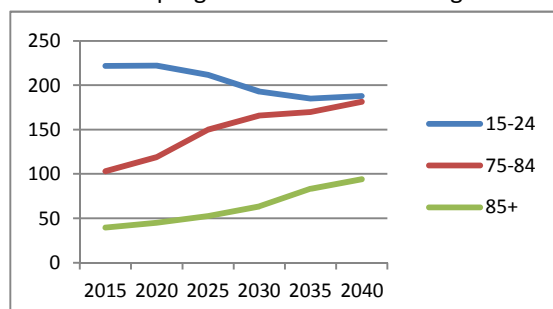
Figuur B.3: Regio Groningen-Assen, migratiesaldo naar leeftijdssamenstelling



bron: CBS

De regio groeit doordat jongeren naar de stad toekomen; vervolgens weer uitstromen, maar in mindere mate dan de toestroom.

De verschillende trends wijzen erop dat de regio ook de komende jaren te maken blijft krijgen met per saldo toestroom van vestigers. Een indicator hiervoor is ook de CBS-prognose die tot 2020 een groei van de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar in de noordelijke provincies (Drenthe, Friesland en Groningen) laat zien. Vanaf 2020 daalt het aantal jongeren tussen 15 en 25 jaar met 5% tot 9% per vijf jaar. In dezelfde periode komt ook de vergrijzing op z'n top, met een stijgend sterftecijfer tot gevolg. Dit zal de bevolkingsgroei op termijn temperen.



### Naar een toekomstprognose

Vanuit de overwegingen herleiden we voor de regio enkele trends. Voor de komende jaren lijkt het migratiesaldo van de afgelopen periode overeind te blijven, belangrijkste overwegingen zijn daarbij:

- Robuuste vestigingstrend vanaf circa het jaar 2000;
- De blijvende toestroom van studenten naar de regio;
- Op korte termijn in Noord-Nederland minimaal gelijkblijvend aantal jongeren tussen 15 en 25 jaar;
- Na 2025 een afvlakkende trend omdat de leeftijdsgroep van 15 tot 25 jaar in omvang afneemt.

Voor de periode 2015 tot 2020 doortrekkend het vestigingssaldo sinds 2000: **+1.100 tot +1.250**.

Voor de periode 2020 tot 2040, elke vijf jaar 5% afname vestigingssaldo in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar: **+775 tot +925**.

## Lokale verdieping uitgangspunten bevolkingsprognoses

### Assen

Assen kende in de jaren '70 een forse groei. Na een dip in de jaren '80 is er vanaf midden jaren '80 een behoorlijk binnenlands vestigingssaldo. In het begin van deze eeuw lag dit saldo meerdere jaren boven de 600 per jaar. Vanaf 2009 daalde het migratiesaldo fors: als gevolg van minder instroom.

Als we kijken naar de verschillende trendlijnen over de afgelopen jaren, dan zien we in Assen dat met name het aandeel vestigers en vertrekkers vanaf de jaren '80 een vrij stabiele lijn laten zien, met een vestigingsdip aan het begin en aan het eind van die periode. Als we de trendlijnen over deze periode doortrekken dan zien we dat de vestigingstrend (die steeds hoger is dan de vertreklijn) dichter bij de vertrektrend uitkomt. De periode 2015 tot 2020 komt dan uit op een vestigingssaldo van afgerond +250 (per jaar). Na 2020 +180 per jaar.

Tegelijkertijd heeft Assen de afgelopen jaren deze lijn niet vol kunnen houden, vooral als gevolg van stagnerende bouwproductie. Het aandeel thuiswonende jongeren is in Assen dan ook gestegen. Reden om aan te nemen dat er nog een zekere uitgestelde vraag is. Ook deze laatste periode moeten we betrekken in de afweging voor Assen. Daarom leggen we de bandbreedte lager: **+200 à +260**.

### Bedum

Bedum heeft in de jaren '70 een kortstondige maar forse groei doorgemaakt. Vanaf de jaren '80 ligt het binnenlands migratiesaldo op of onder de nullijn. De jaarlijkse vestiging en het vertrek zijn heel grillig, vestiging en vertrek als saldo van de bevolking laat net als in Assen een stabiele trendlijn zien (rond -20). Op basis van de afgelopen jaren (sinds 2000) kan de trendlijn nog wel eens lager worden. De trend wijst op een structureel migratiesaldo van **-40 tot -20**.

### Ten Boer

De ontwikkeling in Ten Boer lijkt sterk op die van Bedum. Ten Boer heeft sinds de jaren '80 een migratiesaldo rond de nullijn. Rond de eeuwwisseling vertrokken er veel mensen uit Ten Boer. Vanaf 2006 groeit Ten Boer weer lichtjes. Maar die groei is heel beperkt. Al met al lijkt een structureel migratiesaldo van rond de nullijn voor Ten Boer het maximaal haalbare. Gelet op het migratieverlies rond de eeuwwisseling kan de lijn ook nog onder de nullijn uitkomen: vandaar een bandbreedte van **-20 tot 0**.

### Groningen

De stad Groningen laat sinds de jaren '80 een continu opgaande lijn van vestiging en vertrek zien. Pas sinds de eeuwwisseling ligt de vestiging structureel hoger dan het vertrek: een positief migratiesaldo. De verklaring hiervoor is in het vorige hoofdstuk gegeven. De ontwikkelingen wijzen erop dat de ingezette



weg zich voortzet. De dynamiek op de stedelijke woningmarkt wordt daarmee groter, waar die in andere delen van de regio juist afneemt.

Tot 2009 waren vestiging en vertrek doorgaans in evenwicht met elkaar. Van 2009 is er een jaarlijks vestigingssaldo van boven de 1.200 personen. Vraag is of deze situatie een nieuwe tijd betekent, of dat hierin ook meespeelt dat mensen in tijden van crisis langer studeren, en daarmee minder snel de stad verlaten. Kort voor 2009 verloor Groningen echter inwoners aan nieuwbouw in Ter Borch en Meerstad (buurgemeenten). Daarmee hebben deze locaties in de Groninger vraag voorzien. Als we dit in ogenschouw nemen heeft Groningen potentieel al sinds 2005 te maken met het hogere migratiesaldo.

De toestroom naar de stad lijkt structureel, de mate waarin is onzeker. Als we uitgaan van de trend van de korte termijn dan kom je uit op een maximaal migratiesaldo van +1.250. Zou je meer naar de lange-termijntrend kijken, waarbij ook het migratiesaldo zich positief heeft ontwikkeld, dan kom je uit op een migratiesaldo rond de +800. Het saldo schatten we dan ook in op tussen **+800 en +1.250**.

### Haren

Haren groeide met name in de jaren '60 en '70. Vanaf de jaren '80 is er een soort status quo. De toevoegingen aan de woningvoorraad zijn nog beperkt. Instroom en uitstroom van inwoners balanceren rond de 1.000 inwoners per jaar. In de meeste jaren ligt het aantal vestigers net iets hoger dan het aantal vertrekkers. Haren heeft hiermee een andere positie dan vrijwel alle andere gemeenten. Mensen komen op hogere leeftijd in Haren wonen. De groei van de gemeente komt vooral door vestiging en niet door geboortes.

De jaren 2012 en 2013 kenden voor Haren zelfs een heel fors vestigingsoverschot. Voor 2012 lag het migratiesaldo gemiddeld net onder de 100 per jaar. Op grond van de historische trend voor korte en langere termijn schatten we de migratie in op tussen de **+50** (lange termijn trend) en **+100** (korte termijn trend).

### Hoogezand-Sappemeer

De ontwikkeling voor Hoogezand-Sappemeer is sterk afwijkend van de rest van de regio. Tot 1980 groeide de gemeente. Hierna kwam de klad erin. Doordat werkgelegenheid (met name industrieel) in de crisisjaren verloren ging, daalde het aantal vestigers substantieel. Vertrek bleef op een gelijk niveau. Hierdoor verloor de gemeente veel inwoners.

Gestaag daalde na 1990 ook het vertrek. In 2000 waren vestiging en vertrek weer in evenwicht. Wel kende Hoogezand-Sappemeer hierdoor tussen 1980 en 2000 een structureel vertrekoverschot. Deze periode lijkt echter geenszins meer representatief voor deze tijd. Daarom zullen we bij het bepalen van de trends naar de toekomst vooral naar de periode vanaf 2000 moeten kijken.

Vanaf 2000 stabiliseerde het vertrek. Het aantal vestigers laat echter sinds 2003 een jaarlijks dalende lijn zien. Hierdoor krijgt Hoogezand-Sappemeer na een periode van relatief gunstige migratiesaldi, de komende jaren waarschijnlijk toch weer te maken met een vertrekoverschot. De omvang hiervan is op basis van de afgelopen jaren **minimaal -50**, maar als de trends zich doorzetten kan dit oplopen **tot -200** in de periode 2015-2020.

### Leek

Met uitzondering van de jaren '70, toen de gemeente Leek een stevig vestigingssaldo had, kent de gemeente al decennia een wisselend migratiesaldo, variërend rond de nullijn. In de periode 2000-2009 was het gemiddelde binnenlandse migratiesaldo weliswaar negatief, maar werd dit grotendeels veroorzaakt door de sluiting van het AZC in 2005. Als we dat jaar buiten beschouwing laten varieert het migratiesaldo sinds 2000 gemiddeld op de nullijn.

Ook als je kijkt naar vestiging en vertrek (absoluut en relatief) dan zien we vrij constante lijn rond de 900 vestigers / vertrekkers per jaar (al sinds 1980). Voor Leek is dan ook een **migratiesaldo rond de nullijn** het meest waarschijnlijk.

Vanuit de regionale woonvisie wordt Leek een potentiële vestigingsfunctie toebedeeld, onder andere vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de A7 en de stad. Deze positie heeft Leek ook gelet op de relatief grote vestigingsstroom (tegen 5% van de bevolking jaarlijks, waar gemeenten als Zuidhorn, Noordenveld, Winsum en Hoogezand rond de 4% scoren). Het vertrek ligt op een vergelijkbaar niveau als deze gemeenten, waardoor in plaats van een vertrekoverschot een neutraal migratiesaldo resteert.

### Noordenveld

In de jaren '60 en vooral '70 had Noordenveld te maken met een behoorlijk positief binnenlands migratiesaldo. Vanaf eind jaren '70 (1977) is het migratiesaldo rond de nullijn terecht gekomen. En laat de lijn met pieken en dalen een gestage afname van het migratiesaldo zien, tot -100.

Achter deze saldogetallen zien we in de eerste periode een oplopend vertrekcijfer. Vanaf 1960 tot eind jaren '90 groeide het aantal vertrekkers tot meer dan 2.000 per jaar eind jaren '90. Vanaf eind jaren '90 zet een daling van het vertrek in tot rond de 1.200 in de laatste jaren. Ook vestiging laat in deze periode een vergelijkbare dalende lijn zien. Het aantal vestigers ligt deze periode constant zo'n 150 lager dan het aantal vertrekkers. In 2010 verandert dit. Het aantal vestigers neemt weer toe, waardoor de laatste jaren zijn afgesloten met een positief migratiesaldo.

De trends voor Noordenveld zijn hiermee nogal diffuus. Eind jaren '90 blijkt wel duidelijk een nieuwe dalende trend van vestiging en vertrek zich in te zetten. Deze wordt echter bij de vestiging sinds 2010 onderbroken. Vraag voor de aannames naar de toekomst: is deze omslag in 2010 een structureel of tijdelijk gegeven. De trend kan mogelijk samenhangen met nieuwbouw de afgelopen jaren (ook blijkend uit het feit dat vooral gezinnen met kinderen naar Noordenveld toekwamen). Maar dat is het niet alleen. Mogelijk heeft de gemeente ook geprofiteerd van minder nieuwbouw in Assen, waarmee relatief veel verhuizingen plaatsvonden. Het vraagt derhalve enige voorzichtigheid om deze ontwikkeling als nieuwe trend te zien.

De inschatting voor Noordenveld varieert op basis van de genoemde overwegingen **tussen -50 en 0**.

### Slochteren

De ontwikkeling van het migratiesaldo voor Slochteren is a-typisch. Waar vrijwel alle gemeenten in de jaren '60 en '70 te maken hadden met een positief migratiesaldo, kende Slochteren een negatief saldo. Vanaf de jaren '70 fluctueert het migratiesaldo voor Slochteren rond de nullijn. Enkele jaren met een positief saldo worden afgewisseld met jaren met een negatief saldo. Het grootste negatieve saldo in 2003 is ontstaan door de sluiting van het AZC. In de periode 2006 tot en met 2008 verandert dit beeld. In die jaren is er ineens een piek in het aantal vestigers (tot 1.000 vestigers in 2007, waar een aantal van rond 650 'normaal' was). Deze piek hing samen met de nieuwbouw bij Harkstede; en daarmee de Groningse woningbehoefte die daar ingevuld werd.

Op grond van de historische trends zou je voor Slochteren de komende jaren uit mogen gaan van een negatief migratiesaldo (-30), mits Meerstad buiten beschouwing wordt gelaten en wordt toegerekend aan de behoefte van Groningen (zie beschrijving van Groningen). De trendlijnen voor vestiging en vertrek komen echter wel steeds dichterbij elkaar. Daarmee lijkt de **-30 een minimum**, en ligt het maximum binnenlands migratiesaldo een fractie hoger: **maximum -10**.

### Tynaarlo

Tynaarlo kent sinds de jaren '60 vrijwel altijd een positief migratiesaldo. Eind jaren '60, begin '70 was dit saldo het meest positief. Vanaf de jaren '80 is er vrijwel alle jaren een positief migratiesaldo, maar zijn er zo nu en dan jaren met een vertrekoverschot.

Begin jaren '90 lag de vestiging op rond 1.850 per jaar. Dit is gestaag gedaald naar 1.500 per jaar de laatste jaren. Uitzondering in de daling waren de jaren dat Ter Borch werd opgeleverd. In 2007 was tijdelijk het niveau van 1.900 vestigers hersteld. Dit was van tijdelijke aard.

Ook het aantal vertrekkers is gedaald, maar met minder pieken en dalen: van circa 1.800 begin jaren '90 naar rond 1.450 de laatste jaren. Daarmee was het vestigingssaldo de hele periode gemiddeld 50 personen per jaar, al had de gemeente zonder Ter Borch in de periode 2006-2009 wel een dipje gekend. Desalniettemin lijkt een migratiesaldo rond **50 à 70** per jaar aan te sluiten bij de trend.

### Winsum

De gemeente Winsum groeide in de jaren '70, maar kent nadien een zeer wisselend migratiesaldo. Jaren met veel vestiging worden afgewisseld met jaren van per saldo vertrek. Sinds 2000 is het migratiesaldo vrij constant onder de nullijn uitgekomen. Wel is in 2005 het migratiesaldo extreem laag uitgekomen door de sluiting van het AZC (saldo -262). Dat jaar hebben we daarom buiten beschouwing gelaten. Op basis van de periode sinds 2000 zou het trendmatige migratiesaldo op -20 uitkomen, vanaf 2010 op -50. We zouden nog terug kunnen kijken naar de periode voor 2000 toen Winsum nog wel jaren met een positief saldo kende. In die periode, maar ook enkele jaren na 2000 wist Winsum mensen aan zich te binden. Dit bevestigt het potentieel van deze gemeente. De vraag is echter of dit structureel op die manier terug komt. In onze overwegingen hebben we veronderstelt dat dit niet structureel het geval is, maar dat er wel degelijk ook positieve jaren zich voor kunnen doen. Dat is in het gemiddelde verdisconteerd.

Om de bandbreedte te kunnen iken hebben we de ontwikkelingslijnen van het relatieve aandeel vestigers en vertrekkers op de totale bevolking geanalyseerd. Dit blijken voor Winsum behoorlijk stabiele lijnen (trends). Het relatieve aandeel vertrekkers is sinds 1960 in een vrijwel rechte lijn afgenomen. Voor relatieve aandeel vestigers is er een dergelijke stabiele neergaande lijn vanaf 1980. Op basis van deze lijnen zou het vertreksaldo zelfs rond de -70 uitkomen.

Op grond van deze overwegingen komen we op een trendlijn voor binnenlandse migratie die voor de periode 2015-2019 jaarlijks op **gemiddeld -70 tot -50** ligt.

### Zuidhorn

Net als veel gemeenten in de regio heeft Zuidhorn in de jaren '70 haar groeiperiode gehad. Vanaf eind jaren '70 tot 1990 zijn er per saldo nog meer vestigers in de gemeente dan vertrekkers. Vanaf 1990 is het binnenlands migratiesaldo doorgaans net onder de nullijn. Zou je deze lijn doortrekken dan moet je rekening houden met een licht negatief saldo (rond -20).

Kijkend naar vestiging en vertrek zien we voor Zuidhorn dat vestiging en vertrek elkaar steeds behoorlijk in evenwicht houden. Het zijn twee vrijwel parallelle ontwikkelingslijnen, waarbij het saldo dichterbij de nullijn uitkomt. De lijn van de afgelopen jaren kun je dan vrij constant doortrekken naar de toekomst. Daarbij zal het licht negatieve saldo voorzichtig omslaan naar een nulsaldo of een klein positief saldo. Voor de komende vijf jaar zou je dan uitkomen op een migratiesaldo van +10.

Als bandbreedte voor Zuidhorn zou dit betekenen tussen **-20 en +10**.

## Bijlage 2: de subregio's

### Assen

Assen is van oorsprong een echte gezinsgemeente. Het aantal mensen in de gezinsfase blijft naar de toekomst toe dan ook redelijk stabiel, waar elders een krimp plaats vindt. De gestage groei komt voor rekening van de 55-plussers. De behoeftegroei doet zich de komende vijf jaar meer in **stedelijke woonmilieus** voor: op termijn meer in de centrumstedelijke milieus. Met name **huurwoningen** en in beperkte mate **koopappartementen** moeten worden toegevoegd.

De toekomst van Assen kent één belangrijke **onzekerheid**; is het recente verleden een voorbode voor de toekomst. In dat geval zal de vraag achterblijven.

### Groningen

Ongeacht het scenario groeit Groningen. Toch vindt in Groningen een belangrijke omslag plaats, meer dan waar ook. Het aantal jongeren blijft nagenoeg gelijk. De groei komt vrijwel geheel voor rekening van **huishoudens in de middenleeftijd en oudere huishoudens (merendeels kleine huishoudens)**. Dit heeft een belangrijke betekenis voor de toekomstige woningvraag in Groningen. Hierdoor groeit de behoefte aan **huurappartementen**. De groei doet zich in gelijke mate in stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus voor.

Opvallend is dat de vraag naar koopwoningen nagenoeg niet tot uitdrukking komt in de toekomstige vraag. In de toekomst ligt hierbij een belangrijke onzekerheid. In de eerste plaats omdat trends vanuit het verleden gekleurd zijn doordat veel Groningse huishoudens a) meer belang hechten aan stedelijk wonen boven het woningtype, b) als zij een ander woningtype zochten dit net buiten Groningen vonden (Haren, Eelderwolde, Zuidhorn, Harkstede) en c) nieuwe generaties senioren meer in een koopwoning zitten. Dat laatste effect moeten we nog doorrekenen.

### West

De bevolking van de subregio West (Haren, Leek, Noordenveld, Tynaarlo, Zuidhorn) blijft stabiel tot 2020 en gaat dan dalen. Vanaf 2030 begint ook de vergrijzing in dit deel van de regio af te nemen.

De onzekerheid is echter groot, zo blijkt uit de verschillende scenario's. West heeft het de afgelopen jaren relatief goed gedaan (Zuidhorn, Haren, Eelderwolde). Als dat de nieuwe realiteit is kan de regio nog behoorlijk groeien. De trend laat echter een groei tot 2030 zien, en vervolgens een stevige afname van huishoudens. Het verstedelijkingsscenario is voor dit deel van de regio nog kwetsbaarder.

De groei komt vooral in de **volledige kernen** terecht en in mindere mate in het **excellente woonmilieu**. In de volledige kernen is er vooral vraag naar **meergezinshuurwoningen**. Dit komt vanuit **75-plussers** (sterk vergrijzend deel van de regio). Dit kan veranderen als rekening wordt gehouden met de grotere kooporiëntatie onder nieuwe groepen senioren.

In Haren komen (door een bovenmatige vergrijzing) veel woningen vrij gaan komen. Dit verklaart ook waarom in de regio de eengezinskoopwoningen op basis van de trend wat minder belangstelling hebben. In Zuidhorn, Leek en Tynaarlo is die vraag er nog wel.

### Noord

De bevolking van de gemeenten Winsum, Bedum en Ten Boer daalt de komende jaren; met 800 inwoners tussen 2015 en 2020 en 1.000 inwoners tussen 2020 en 2025. Vooral de jongere leeftijdsgroepen nemen in omvang af.

Bij de huishoudensontwikkeling is de omslag van groei naar krimp op korte termijn waarschijnlijk. Op z'n vroegst gebeurt dit al in 2020, maar op basis van het recente verleden zou dit in 2025 gaan gebeuren.

Overigens zijn de effecten van de aardbevingen in dit gebied nog beperkt zichtbaar in de cijfers. Dit kan de trend negatief beïnvloeden. De behoefte is de korte termijn vooral gericht op de volledige kernen. De woonkernen blijven redelijk stabiel. Op langere termijn is er krimp in alle woonmilieus.

Naar woningtype is er vooral nog behoefte aan huurwoningen, als gevolg van de vergrijzing. Op termijn zien we een ontspanning bij eengezinskoopwoningen. Daarvan lijkt er voldoende aanbod. Bij huurwoningen is er vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen.

### **Oost**

Net als in het noordelijke gebied daalt de bevolking al de komende jaren. De vergrijzing in dit deel van de regio doet zich voor, maar is beperkt. Rond 2030 is de groep 55-plussers op z'n maximale omvang. De onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling is groot. Als de lijn van de afgelopen jaren zich voortzet, zal al vanaf 2020 een behoorlijke huishoudenskrimp zich voordoen.

De daling komt vooral naar voren in het stedelijk gebied (waar de eerste jaren de behoefte nog groeit) en de woonkernen. De behoefte in volledige kernen (Harkstede en Slochteren) blijft redelijk stabiel.

De behoefte aan meergezinshuurwoningen komt vooral van 75-plussers. Die vraag is er tot 2025, waarna deze vraag ook gestaag afneemt.

## Bijlage 3: beschrijving indicatoren woonmilieus

Ten behoeve van de analyse op buurtniveau die Comapanen heeft uitgevoerd voor het woningbehoefteonderzoek in de Regio Groningen-Assen is er vanuit verschillende databases informatie verzameld. Vanuit de verschillende variabelen die zijn opgenomen, is een vijftal indicatoren afgeleid die inzicht geven in de kwaliteit van het wonen op buurtniveau. Deze indicatoren luiden als volgt:

1. Populariteit
2. Aanpasbaarheid woningvoorraad
3. Ruimtelijke inbedding
4. Leefbaarheid
5. Woonkwaliteit

In het vervolg lichten we de totstandkoming van de indicatoren toe.

### Populariteit

De indicator 'populariteit' biedt een indicatie in welke mate de betreffende buurt een gunstige of ongunstige woningmarktpositie heeft. De woningmarktontwikkeling is een indicator die is afgeleid uit twee variabelen, namelijk:

- de gemiddelde  $m^2$ -prijs van woningen op buurtniveau (in €);
- de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde op buurtniveau in de periode van 2009-2013 (%).

### $m^2$ -prijs

De gemiddelde  $m^2$ -prijs van woningen in een buurt zegt iets over de populariteit van de woningen in de buurt en de marktdruk. De gemiddelde  $m^2$ -prijzen zijn geclassificeerd door een boven- en een ondergrens vast te stellen. De  $m^2$ -prijzen die boven de bovengrens liggen bieden een indicatie dat de prijzen in de betreffende buurt gemiddeld hoog liggen. De  $m^2$ -prijzen die onder de ondergrens liggen duiden op een indicatie dat de buurt gemiddeld laag scoort. De bovengrens is vastgesteld op €1.900,- per  $m^2$  en de ondergrens op een bedrag van €1.700,- per  $m^2$ .

Tabel B2.1.: Klassenindeling  $m^2$ -prijs woningen op buurtniveau

Gemiddelde $m^2$ -prijs woning	Interpretatie
<€1.700	Buurt met een lage $m^2$ -prijs
€1.700 - €1.900	Buurt met een gemiddelde $m^2$ -prijs
>€1.900	Buurt met een hoge $m^2$ -prijs

### ontwikkeling WOZ-waarde

Uit de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde op buurtniveau is te herleiden of de woningmarktsituatie zich in de afgelopen jaren positief of negatief ontwikkeld heeft. De gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde op buurtniveau is berekend als de procentuele verandering van de gemiddelde WOZ-waarde in 2013 ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in 2009. Buurten waarin de gemiddelde WOZ-waarde met 8% of meer is afgenomen in de periode van 2009 tot 2013 krijgen een lage score. Buurten waarin deze daling ligt tussen de 4% en de 8% typeren we als neutraal. Buurten met een WOZ-waardedaling van maximaal 4% (of een positieve ontwikkeling) krijgen een positieve beoordeling.

Tabel B2.2: Klassenindeling ontwikkeling WOZ-waarde 2009-2013 op buurtniveau

Ontwikkeling WOZ-waarde 2009-2013	Interpretatie
< -8%	Negatieve ontwikkeling
-8% tot -4%	Neutrale ontwikkeling
>-4%	Positieve ontwikkeling

## Aanpasbaarheid Woningvoorraad

De indicator 'aanpasbaarheid woningvoorraad' geeft een indicatie van de flexibiliteit/aanpasbaarheid van de woningvoorraad in de betreffende buurt. De aanpasbaarheid van de woning kan worden afgeleid uit een tweetal variabelen, namelijk:

- Het bouwjaar van de woning;
- De bestedingsbereidheid van huishoudens om te investeren in de woning.

### Bouwjaar

De periode waarin een woning gebouwd is, heeft invloed op de aanpasbaarheid van de woning. Zo zijn relatief nieuwe woningen over het algemeen goed aanpasbaar en worden kort-naoorlogse woningen aangemerkt als slecht aanpasbare woningen. Om dit op buurtniveau te beschouwen is per buurt bepaald welke bouwjaarklasse in overheersende mate aanwezig is. Per bouwjaarklasse is bepaald in welke mate de woningen uit die periode al dan niet goed aanpasbaar zijn.

Tabel B2.3: Aanpasbaarheid woningen naar bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Aanpasbaarheid
Voor 1900	Redelijk aanpasbaar
1900-1940	Goed aanpasbaar
1940-1950	Slecht aanpasbaar
1950-1960	Slecht aanpasbaar
1960-1970	Slecht aanpasbaar
1970-1980	Redelijk aanpasbaar
1980-1990	Slecht aanpasbaar
1990-2000	Goed aanpasbaar
2000-2010	Goed aanpasbaar
Later dan 2010	Goed aanpasbaar

### Bestedingsbereidheid

De bestedingsbereidheid van huishoudens om te investeren in hun woning bepaalt mede de aanpasbaarheid. De bestedingsbereidheid is afhankelijk van het inkomen van huishoudens en de waardeontwikkeling van hun woning (potentiële overwaarde). De bestedingsbereidheid op buurtniveau is afgeleid uit een beperkt aandeel huishoudens met een laag inkomen per buurt en de procentuele ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde per buurt in de periode 2009-2013.

Deze twee uitgangspunten zijn aan elkaar gekoppeld om de gemiddelde bestedingsbereidheid op buurtniveau te bepalen.

Tabel B2.4: Waarden bestedingsbereidheid op buurtniveau

$\Delta$ WOZ-waarde 2009-2013	Aandeel huishoudens met een laag inkomen	
	<50%	>50%
	>-8%	Hoge bestedingsbereidheid
<-8%	Gemiddelde bestedingsbereidheid	Lage bestedingsbereidheid

### Ruimtelijke inbedding woonmilieus

De indicator 'ruimtelijke kwaliteit' geeft een indicatie van het onderscheidend vermogen van de woonmilieus. Daarbij gebruik gemaakt van de omgevingsadressendichtheid op buurtniveau (bron: CBS). Deze indicator blijkt namelijk een empirisch bepaalde goede voorspeller voor de ruimtelijke kwaliteit, en de inpassing in de ruimtelijke context. De ruimtelijke invloedssfeer van stedelijke centra klinkt hierin door, evenals de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Buurten die niet binnen deze ruimtelijke invloedssfeer vallen, hebben over het algemeen minder aantrekkingskracht.

Bij alle buurten met een omgevingsadressendichtheid onder de 1.500 adressen per km<sup>2</sup> profiteren van de invloedssfeer van het landelijk gebied / buitengebied. Bij meer dan 2.500 adressen per km<sup>2</sup> is doorgaans de invloedssfeer van het stedelijk centrum nog goed merkbaar.

Tabel B2.5: Omgevingsadressendichtheid naar waarden

omgevingsadressendichtheid	Interpretatie
<1.500	Kansrijke woonbuurt
1.500 – 2.000	Gemiddelde woonbuurt
2.000 – 2.500	Kwetsbare woonbuurt
>2.500	Kansrijke woonbuurt

### Leefbaarheid

De indicator leefbaarheid kan bepaald worden aan de hand van de intraregionale verschilkaarten van de leefbaarometer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)). Binnen de leefbaarometer worden zeven niveaus van leefbaarheid onderscheiden, variërend van zeer ongunstig, aangegeven met een 1, tot zeer gunstig, aangegeven met een 7.

Tabel B2.6.: Leefbaarheidsniveaus naar waarden

Leefbaarheidsniveau (leefbaarometer)	Interpretatie indicator
1 (=zeer ongunstig)	Buurt met lage leefbaarheid
2 (=ongunstig)	Buurt met lage leefbaarheid
3 (=licht ongunstig)	Buurt met lage leefbaarheid
4 (=neutraal)	Buurt met gemiddelde leefbaarheid
5 (=licht gunstig)	Buurt met gemiddelde leefbaarheid
6 (=gunstig)	Buurt met hoge leefbaarheid
7 (=zeer gunstig)	Buurt met hoge leefbaarheid

### Indicator Woonkwaliteit

De indicator woonkwaliteit biedt een indicatie van de kwaliteit van het wonen in de betreffende buurt. De woonkwaliteit van worden afgeleid uit een tweetal indicatoren, namelijk:

- Gemiddelde woningoppervlakte
- Meest voorkomende energielabel

### Woningoppervlakte

De oppervlakte van de woning geeft een indicatie van de kwaliteit van het wonen. Over het algemeen geldt dat een grotere oppervlakte van de woning gelijkstaat aan een hogere woonkwaliteit. Om de gemiddelde woonkwaliteit naar woningoppervlak in kaart te brengen zijn er klassen gemaakt. De ondergrens hierbij is gesteld op 80m<sup>2</sup> en de bovengrens op 120m<sup>2</sup>.

Tabel B2.7.: Gemiddeld woningoppervlak per buurt naar waarden

Gemiddeld woningopp.	Interpretatie
< 80m <sup>2</sup>	Buurt met een lage woningoppervlakte
80m <sup>2</sup> – 120m <sup>2</sup>	Buurt met een gemiddelde woningoppervlakte
> 120m <sup>2</sup>	Buurt met een hoge woningoppervlakte

### Meest voorkomende energielabel

Het meest voorkomende energielabel in een buurt geeft een indicatie van de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Het uitgangspunt bij deze tussenvariabele is dat hoe energiezuiniger de woning is, hoe hoger de woonkwaliteit is. De energielabels per buurt zijn in kaart gebracht aan de hand van de energielabelatlas ([www.energielabelatlas.nl](http://www.energielabelatlas.nl)). Per buurt is onderzocht welk energielabel het meest voorkomt. De energiezuinigheid van de woningvoorraad per buurt is omgezet naar waarden. Hierbij staat de waarde 1 voor een lage mate van energiezuinigheid en de waarde 3 voor een hoge mate van



energiezuinigheid in de betreffende buurt. In tabel 12 is toekenning van waarden schematisch uitgewerkt.

Tabel B2.8: Meest voorkomende energielabel per buurt naar waarden

Meest voorkomende energielabel	Interpretatie
A	Buurt met hoge mate van energiezuinigheid
B	Buurt met hoge mate van energiezuinigheid
C	Buurt met gemiddelde mate van energiezuinigheid
D	Buurt met gemiddelde mate van energiezuinigheid
E	Buurt met gemiddelde mate van energiezuinigheid
F	Buurt met lage mate van energiezuinigheid
G	Buurt met lage mate van energiezuinigheid

## Bijlage 4: prognoses per 5-jaarsperiode uitgewerkt

### Assen

#### Bevolkingsprognose gemeente Assen

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	340	260	210	160	90
Trend gemiddeld	380	310	260	200	140
Trend maximum	410	350	300	250	190
Verstedelijking	440	370	320	260	200
Verandering tijdperk	70	-10	-70	-140	-220

#### Huishoudensprognose gemeente Assen

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	310	220	180	90	70
Trend gemiddeld	310	230	190	130	110
Trend maximum	350	260	210	160	120
Verstedelijking	360	260	210	190	150
Verandering tijdperk	150	60	20	-20	-80

### Groningen

#### Bevolkingsprognose gemeente Groningen

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	2.590	2.600	2.640	2.580	2.460
Trend gemiddeld	2.850	2.820	2.870	2.820	2.700
Trend maximum	3.050	3.030	3.070	3.030	2.900
Verstedelijking	3.360	3.360	3.410	3.360	3.220
Verandering tijdperk	2.980	3.040	3.080	3.040	2.910

#### Huishoudensprognose gemeente Groningen

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	1.620	1.610	1.620	1.670	1.590
Trend gemiddeld	1.820	1.760	1.730	1.740	1.770
Trend maximum	1.950	1.900	1.860	1.860	1.920
Verstedelijking	2.160	2.090	2.120	2.070	2.110
Verandering tijdperk	1.910	1.870	1.880	1.880	1.940

### Noord

#### Bevolkingsprognose regio Noord

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-190	-270	-330	-380	-430
Trend gemiddeld	-160	-210	-260	-310	-360
Trend maximum	-130	-170	-220	-260	-300
Verstedelijking	-180	-230	-280	-320	-370
Verandering tijdperk	-120	-190	-240	-290	-330

### Huishoudensprognose regio Noord

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	60	-20	-80	-150	-220
Trend gemiddeld	70	10	-50	-100	-180
Trend maximum	80	30	-20	-80	-150
Verstedelijking	70	20	-60	-120	-190
Verandering tijdperk	80	50	-30	-100	-170

### Bevolkingsprognose gemeente Bedum

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

### Huishoudensprognose gemeente Bedum

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

### Bevolkingsprognose gemeente Ten Boer

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-60	-90	-110	-120	-130
Trend gemiddeld	-50	-60	-80	-90	-100
Trend maximum	-40	-60	-70	-80	-90
Verstedelijking	-50	-70	-80	-90	-100
Verandering tijdperk	-20	-40	-50	-70	-80

### Huishoudensprognose gemeente Ten Boer

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	10	-	-20	-40	-60
Trend gemiddeld	10	10	-	-20	-40
Trend maximum	10	10	-	-20	-40
Verstedelijking	10	10	-	-20	-40
Verandering tijdperk	20	20	10	-10	-40

### Bevolkingsprognose gemeente Winsum

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-100	-130	-150	-170	-190
Trend gemiddeld	-90	-110	-120	-140	-170
Trend maximum	-80	-90	-110	-130	-150
Verstedelijking	-100	-110	-130	-150	-170
Verandering tijdperk	-90	-110	-130	-150	-160

### Huishoudensprognose gemeente Winsum

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

### Oost

#### Bevolkingsprognose regio Oost

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-220	-220	-260	-320	-370
Trend gemiddeld	-120	-130	-170	-220	-280
Trend maximum	-50	-70	-90	-140	-190
Verstedelijking	-160	-170	-210	-260	-300
Verandering tijdperk	-160	-220	-260	-300	-350

#### Huishoudensprognose regio Oost

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-	-20	-70	-130	-170
Trend gemiddeld	80	10	-40	-80	-110
Trend maximum	110	30	10	-50	-80
Verstedelijking	50	10	-50	-90	-130
Verandering tijdperk	70	-20	-90	-130	-170

#### Bevolkingsprognose gemeente Hoogezand-Sappemeer

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-210	-180	-210	-260	-290
Trend gemiddeld	-120	-120	-150	-190	-220
Trend maximum	-50	-70	-90	-130	-170
Verstedelijking	-140	-140	-170	-210	-240
Verandering tijdperk	-140	-180	-210	-250	-280

#### Huishoudensprognose gemeente Hoogezand-Sappemeer

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-30	-30	-80	-110	-140
Trend gemiddeld	30	-10	-50	-70	-100
Trend maximum	50	10	-20	-50	-80
Verstedelijking	10	-	-60	-90	-100
Verandering tijdperk	10	-30	-90	-110	-130

#### Bevolkingsprognose gemeente Slochteren

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

### Huishoudensprognose gemeente Slochteren

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

### West

#### Bevolkingsprognose regio West

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-180	-310	-410	-560	-680
Trend gemiddeld	-90	-190	-280	-410	-540
Trend maximum	-	-70	-130	-280	-400
Verstedelijking	-180	-290	-380	-510	-640
Verandering tijdperk	90	-50	-140	-270	-400

#### Huishoudensprognose regio West

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	300	100	-30	-230	-300
Trend gemiddeld	330	160	10	-150	-220
Trend maximum	360	220	20	-50	-210
Verstedelijking	290	120	-20	-180	-270
Verandering tijdperk	420	230	80	-90	-200

#### Bevolkingsprognose gemeente Haren

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-80	-110	-120	-140	-150
Trend gemiddeld	-60	-80	-90	-110	-130
Trend maximum	-30	-60	-70	-90	-100
Verstedelijking	-80	-110	-120	-140	-140
Verandering tijdperk	30	20	20	-	-20

#### Huishoudensprognose gemeente Haren

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

#### Bevolkingsprognose gemeente Leek

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trend minimum	-	-40	-70	-100	-120
Trend gemiddeld	10	-20	-50	-70	-90
Trend maximum	20	-	-20	-60	-80
Verstedelijking	-10	-30	-60	-90	-110
Verandering tijdperk	10	-40	-60	-80	-110

### Huishoudensprognose gemeente Leek

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

### Bevolkingsprognose gemeente Noordenveld

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

### Huishoudensprognose gemeente Noordenveld

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

### Bevolkingsprognose gemeente Tynaarlo

	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

### Huishoudensprognose gemeente Tynaarlo

	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

### Bevolkingsprognose gemeente Zuidhorn

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

### Huishoudensprognose gemeente Zuidhorn

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

## Bijlagen 5: definitie wonen met zorg

1	<b>Zorg met verblijf V&amp;V</b> <i>Zorg met verblijf in een Wlz-gefinancierde instelling voor verzorging en verpleging (intramuraal)</i>	<u>Doelgroep:</u> zeer kwetsbare ouderen die vanwege zware psychogeriatrische of zware somatische problemen niet meer zelfstandig kunnen wonen  <u>Vraag:</u> een beschutte (soms zelfs gesloten) woonomgeving waar 24 uur per dag toezicht en begeleiding aanwezig is
2	<b>Verzorgd wonen voor ouderen</b> <i>Zelfstandig geclusterde wonen in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid (extramuraal)</i>	<u>Doelgroep:</u> zeer kwetsbare ouderen die vanwege psychogeriatrische, somatische en of sociale problemen niet meer in een reguliere woning willen wonen  <u>Vraag:</u> een beschutte woonomgeving waar makkelijk sociaal contact kan worden gemaakt en waar begeleiding op afroep (snel) aanwezig is
3	<b>Beschermd of begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking</b> <i>Wonen in een kleinschalig wooncomplex met centrale voorzieningen en Wlz-gefinancierde zorg en begeleiding</i>	<u>Doelgroep:</u> mensen met een verstandelijke beperking; zij ontvangen Wlz-zorg met huisvesting of een VPT/MPT met een eigen huurcontract  <u>Vraag:</u> zelfstandige geclusterde woonruimte in een omgeving waar makkelijk sociaal contact kan worden gemaakt en waar permanent begeleiding aanwezig is
4	<b>Beschermd wonen GGZ</b> <i>Kleinschalig zorg met verblijf gefinancierd uit Wmo-budget (of Wlz-gefinancierd) voor mensen met een ernstige psychiatrische aandoening (intramuraal)</i>	<u>Doelgroep:</u> mensen met een psychiatrische stoornis die (tijdelijk) niet in staat zijn zelfstandig te wonen  <u>Vraag:</u> een beschutte woonomgeving waar een deel van de dag intensieve begeleiding aanwezig en op andere momenten begeleiding op afroep beschikbaar is
<b>OVERIGE DEFINITIES</b>		
<b>VVT</b>	<i>Verpleging, verzorging en thuiszorg:</i> zorgdiensten die op basis van de Wet langdurige zorg aan ouderen wordt geleverd.	
<b>Wlz</b>	<i>Wet langdurige zorg,</i> voorheen de AWBZ. Op basis van de Wlz wordt langdurige zorg (met verblijf) vergoed aan ouderen in een verpleeghuis, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die langer dan drie jaar verblijven in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrische afdeling van een algemeen ziekenhuis. Wlz-zorg kan deels buiten instellingen worden geleverd aan zelfstandig wonende cliënten.	
<b>Wmo</b>	<i>Wet maatschappelijke ondersteuning.</i> Regelt de verantwoordelijkheid van gemeenten voor de ondersteuning van kwetsbare inwoners. Het gaat om ouderen, mensen met een beperking of een psychiatrisch probleem, maar de doelgroep is niet afgebakend. Gemeenten hebben een grote beleidsvrijheid. Onder de Wmo vallen (in ieder geval) vervoer en vervoersmiddelen, woningaanpassing, hulp bij het huishouden, begeleiding, kortdurend verblijf en beschermd wonen GGZ.	
<b>Zvw</b>	<i>Zorgverzekeringswet.</i> Stelt regels aan de samenstelling van het basispakket van zorgverzekeringen. Sinds 2015 zijn persoonlijke verzorging en verpleging thuis en het verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrische afdeling van een algemeen ziekenhuis voor de eerste drie jaar opgenomen in het basispakket.	
<b>ZZP</b>	<i>ZorgZwaartePakket:</i> indicatiestelling om in aanmerking te komen voor zorg op basis van de Wlz, gericht op intramurale zorg. De indicaties worden verstrekt door het Centraal Indicatieorgaan Zorg (CIZ).	