

Gemeente Tynaarlo

Woningmarktonderzoek

Conceptrapport

15 mei 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 februari 2018

TITEL Woningmarktonderzoek

ONDERTITEL Conceptrapport

OPDRACHTGEVER Gemeente Tynaarlo

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Companen)

PROJECTNUMMER 1730.106

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



Inhoudsopgave:

1. Inleiding.....	blz. 1
2. Toekomstige woningbehoefte.....	blz. 4
3. Behoefte aan wonen met zorg.....	blz. 45
Bijlagen.....	blz. 61

NB. DIT BETREFT ALLEEN WEERGAVE VAN ONDERDELEN UIT RAPPORT
COMPANEN WELKE RELEVANT ZIJN MET BETREKKING TOT WONEN VOOR
OUDEREN EN WONEN MET ZORG

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Tynaarlo heeft in de eerste helft van 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op diverse ontwikkelingen die zich op dit moment of in de nabije toekomst manifesteren.

Ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen

Op dit moment groeit het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo. Dat is ook niet zo verwonderlijk. Ten eerste heeft de gemeente een gunstige ligging. De gemeente bevindt zich op korte afstand van de stedelijke voorzieningen van Groningen en Assen. Daarnaast zien we landelijk (maar ook lokaal) een inhaalbeweging na jaren van stagnatie. Huishoudens die tijdens de economische crisis een verhuizing uitstelden, maken nu alsnog die stap, mede geholpen door de koopkrachtontwikkeling en (niet onbelangrijk) de lage rentestand. Dit biedt kansen voor de gemeente Tynaarlo. Zeker nu de woningmarkt in de steden (met name Groningen) oververhit dreigen te raken. Hierdoor verbreden meerdere doelgroepen hun zoekgebied. Bovendien zijn er diverse locaties binnen de gemeente die ruimte bieden om deze woningvraag in te vullen, zoals Vries Zuid en de Prins Bernhardhoeve in Zuidlaren. Daarvoor is het wel van belang om goed zicht te hebben op de woonwensen van verhuiscandidate huishoudens in de gemeente Tynaarlo, maar ook mogelijke vestigers uit omliggende gemeenten.

Rekening houden met lange termijn ontwikkelingen

De huidige druk op de woningmarkt biedt goede mogelijkheden om aantrekkelijke woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Anderzijds hebben we ook rekening te houden met de demografische effecten die op de lange termijn zullen doorwegen. Er is namelijk sprake van een duidelijke vergrijzing en ontgroening. Het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal jongeren afneemt. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de kwalitatieve vraag, maar ook de kwantitatieve vraag naar woningen. Op basis van de huidige demografische trends, zal de vraag naar woningen op termijn stagneren en uiteindelijk afnemen. Door deze ontwikkelingen nu goed in beeld te brengen, kunnen we met ons woonbeleid hier tijdig op inspelen.

Bij het in beeld brengen van de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbehoefte leggen we de focus bij de ontwikkelingen in de drie grootste kernen van de gemeente; Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren. Dit doen we omdat de vraag om woningen toe te voegen met name in deze drie kernen zal gaan spelen, zo laten ontwikkelingen zien.

Toekomstige behoefte aan wonen met zorg

Tot slot speelt in de gemeente Tynaarlo, net als elders in Nederland, de extramuralisering van de instellingszorg, en de daaruit voortkomende behoefte aan (nieuwe) woonzorgarrangementen. Dit houdt in dat mensen met een lichte tot matige zorgvraag niet langer meer in aanmerking komen voor een indicatie zorg met verblijf (lees: verpleeg- of verzorgingshuisplaats), maar nu in een zelfstandige woningen (blijven) wonen. Dit geldt voor de volgende zorgdoelgroepen:

- Mensen met somatische en/of psychogeriatrische klachten (vaak ouderen): zorgzwaartepakket 1 t/m 3 en 50% van ZZP 4.
- Mensen met een verstandelijke beperking: ZZP 1 en 2
- Mensen met een psychiatrische aandoening: GGZ C en GGZ B1 en B2

Een deel van deze mensen zal in een reguliere zelfstandige woningen (blijven) wonen en krijgt daarbij ambulante ondersteuning. Maar een deel van de mensen zal behoefte hebben aan een aangepaste woonvorm, waarbij toch iets meer beschutting en/of ondersteuning op korte afstand is dan bij een reguliere woning. In dit onderzoek zullen we nader ingaan op deze vraag en in welke mate deze opgave tussen de zorgdoelgroepen van elkaar verschilt. Met deze analyse krijgt de gemeente meer inzicht in de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg, zodat het mogelijk wordt om te toetsen in hoeverre er behoefte is aan een nieuw woonconcept op het moment dat zich een nieuw initiatief op het vlak van wonen met zorg bij de gemeente aandient.

Opgave sociale huursector Vries

Naast deze onderdelen heeft het woningmarktonderzoek ook aandacht besteed aan de toekomstige opgave voor de sociale huursector in de kern Vries. Dit vloeit voort uit de ambitie van o.a. de Dorpsagenda Vries en de Oplegnotitie sociale volkshuisvesting Tynaarlo, waarin is aangegeven dat voor de uitbreidingswijk Vries-Zuid een gemêleerde opbouw van de woningvoorraad wordt nagestreefd, waaronder een variatie aan koop en (sociale) huurwoningen. De analyse van deze sociale huuropgave is in een separate notitie uitgewerkt en maakt dus geen onderdeel uit van deze rapportage.

1.2 Leeswijzer

Het woningmarktonderzoek is als volgt opgebouwd:

- In het eerste deel van het onderzoek gaan we in op de kwalitatieve woningbehoefte gemeente. We starten met een analyse van de woningbehoefte voor de hele gemeente Tynaarlo (hoofdstuk 2). Vervolgens specificeren we deze woningbehoefte naar leefstijl (hoofdstuk 3).
- Het tweede deel van het onderzoek (hoofdstuk 4, 5 en 6) zoomt nader in woningbehoefte in de drie voorzieningskernen van de gemeente; Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren (hoofdstuk 4, 5 en 6). We kijken hierbij specifiek naar de aanvullende woningvraag. Daarmee doelen we op die woningvraag die nog niet met behulp van vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad of reeds geplande nieuwbouw wordt bediend.
- Het laatste deel van het onderzoek (hoofdstuk 8) beschrijft de toekomstige opgave als het gaat om de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg. We brengen de toekomstige vraag naar verschillende woonzorgvormen in beeld, uitgesplitst naar verschillende zorgdoelgroepen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad.

1.3 Werkwijze

Voor het onderzoek hebben gebruik gemaakt van diverse bronnen:

- Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningvraag hebben we gebruik gemaakt van diverse statistische bronnen over de woningmarkt. Hierbij hebben we rekening gehouden met feitelijke voorgedane ontwikkelingen, zoals demografische trends, verhuisstromen (CBS, gemeentelijke administratie, NVM-cijfers) alsmede de verwachte woonwensen op basis van enquête-onderzoek (WoON2015)¹.

¹ Het WoON onderzoek wordt eens in de drie jaar uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het meeste recente onderzoek dateert uit 2015. Hierin zijn verhuiscijfers van huishoudens in elke Nederlandse gemeente geïnventariseerd. De respons voor de gemeente Tynaarlo is te klein om tot betrouwbare

- De kwaliteit van de bestaande huurvoorraad in Vries hebben we in kaart gebracht met behulp van beschikbaar cijfermateriaal van Woonborg.
- Voor de behoefte aan wonen met zorg hebben we gebruik gemaakt van statistisch cijfermateriaal over demografische trends (Provincie Drenthe, CBS) en de CIZ-registratiegegevens.
- Vervolgens hebben we de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voorgelegd in diverse panelgesprekken met lokale marktkenners. Hierdoor hebben we onderzoeksresultaten aan kunnen scherpen en verder kwalitatief verdiepen. We hebben de volgende panelgesprekken gevoerd:
 - Panelgesprek beleidsmedewerkers Gemeente Tynaarlo over de huidige woningbouwplannen
 - Panelgesprek met diverse lokale makelaars en ontwikkelaars waarin de resultaten van het woningmarktonderzoek zijn voorgelegd en aangescherpt (zie groene kaders).
 - Panelgesprek met zorg- en welzijnsaanbieders om de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg nader te toetsen (zie oranje kaders).

Een volledig overzicht met alle deelnemers per panelgesprek is te vinden in bijlage I.

uitkomsten op gemeenteniveau te komen. Daarom maken we gebruik van een referentiegebied van vergelijkbare gemeenten.

2 Toekomstige woningbehoefte

Voordat we inzoomen op de woningbehoefte per kern, maken we eerst een overallbeschouwing voor de woningbehoefte in de hele gemeente Tynaarlo. We kijken hierbij zowel naar de kwantitatieve vraag (groei van het aantal huishoudens) als de kwalitatieve zijde (welke woningen hebben verhuizers de afgelopen jaren betrokken en in hoeverre komt dat overeen met huishoudens die op de komende jaren willen verhuizen?).

2.1 Demografische trends

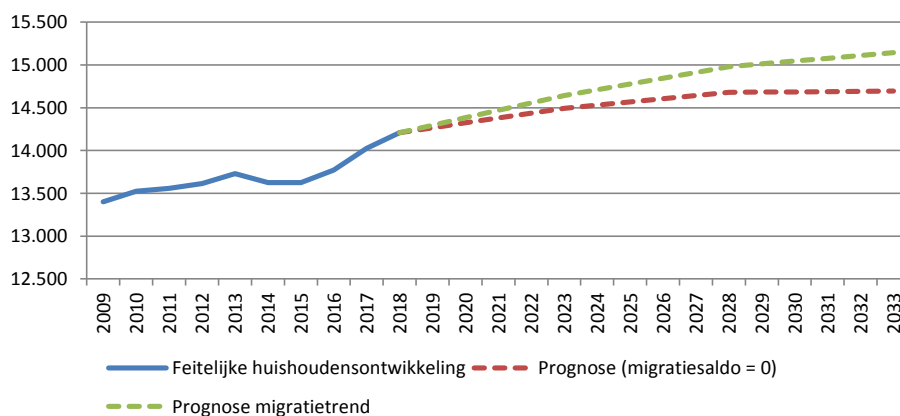
In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in de gemeente met ruim 800 toegenomen. Van ongeveer 13.400 huishoudens in 2009 naar 14.210 in 2018. Dat komt deels door de gezinsverdunding. Als gevolg van de vergrijzing en (in mindere mate) meer mensen die als eenpersoonshuishouden een woning betrekken (hetzij als starters, hetzij door scheiding), neemt het aantal kleine huishoudens toe en het aantal gezinnen met kinderen af.

Toenemend vestigingsoverschot

Een andere belangrijke factor in de huishoudensgroei is het vestigingsoverschot waar Tynaarlo al jaren mee te maken heeft. Er komen meer vestigers bij dan er mensen vertrekken. Er is al een opgaande lijn te constateren sinds de ontwikkeling van Ter Borch (sinds 2009), maar het vestigersoverschot is pas echt sterk toegenomen sinds de sterke economische groei (en daarmee ook de opgaande lijn van de woningmarkt) vanaf 2015.

Voor de komende jaren hebben we de huishoudensgroei in twee scenario's doorvertaald; een scenario waarbij we uitgaan van een evenwicht tussen vestiging en vertrek en een tweede scenario waarbij de trendmatige groei uit de afgelopen jaren wordt voortgezet.

Figuur 2.1: Gemeente Tynaarlo. Feitelijke en toekomstige huishoudensontwikkeling in twee scenario's (2009-2033).



Bron: CBS (2018), Provincie Drenthe, bewerking Companen.

In beide scenario's zal het aantal huishoudens (en daarmee de kwantitatieve woningbehoefte) toenemen. Maar de groei zal in het scenario op basis van de historische migratietrends sterker (+770 huishoudens tussen 2018 en 2028) toenemen dan bij een migratie-evenwicht. (+470 huishoudens tussen 2018 en 2028).

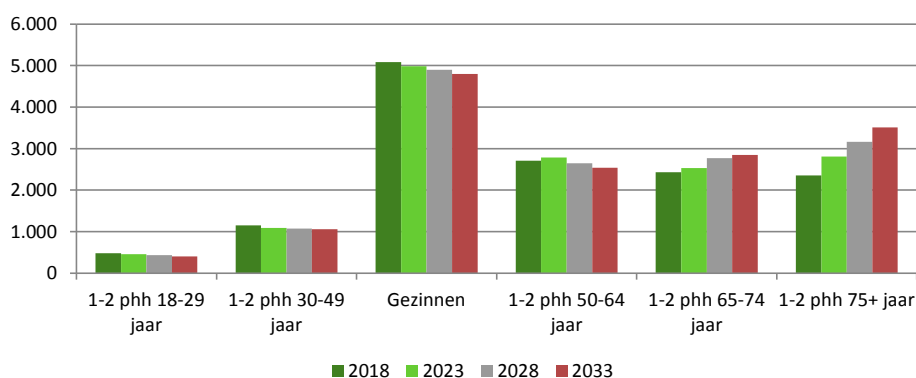
Druk op de stad Groningen: Trendskenario meest waarschijnlijk

Eerder bleek uit de woningmarktanalyse Regio Groningen Assen (RGA, 2017) dat er voor de komende jaren nog een sterke woningvraag voor de stedelijke woonmilieus in de stad Groningen zal zijn, terwijl het aantal plannen niet toereikend is. Een deel van de woningzoekenden zal naar alternatieve woonlocaties zoeken. Uitbreidingswijken van de stad kunnen dit alternatief vormen (zoals Ter Borch, Haren-Noord), maar ook de kernen aan met name de zuidwest kant van Groningen kunnen dit alternatief zijn. Vooral goed bereikbare voorzieningencentra's zijn voor woningzoekenden vanuit de stad aantrekkelijk. In de gemeente Tynaarlo zijn dat met name Eelde-Paterswolde en in mindere mate Zuidlaren. Dit trends laten zien dat er nog een reële woningbehoefte voor de gemeente Tynaarlo valt te verwachten, gelet op de druk op de woningmarkt in de stad Groningen. Op dit moment lijkt daarom het trendskenario het meest waarschijnlijk.

Toename oudere 1 en 2 persoonshuishoudens

Wel is te zien dat in beide scenario's de groei na 2028 afneemt. Dat heeft te maken met de voortgaande vergrijzing. Het aantal (en aandeel) huishoudens van 65 tot 75 jaar, maar vooral 75 jaar en ouder zal de komende jaren sterk toenemen, ten koste van de jongere huishoudens en dan met name de gezinnen met kinderen. Hierdoor zal ook het sterftecijfer verder toenemen. Dit heeft een dempend effect op de bevolkingsontwikkeling. In de huishoudensontwikkeling wordt dat nu nog gecompenseerd door de gezinsverdunding en instroom van vestigers, maar de invloed van het sterfteoverschot zal verder toenemen.

Figuur 2.2: Gemeente Tynaarlo. Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling bij migratietrendskenario (2018-2033)

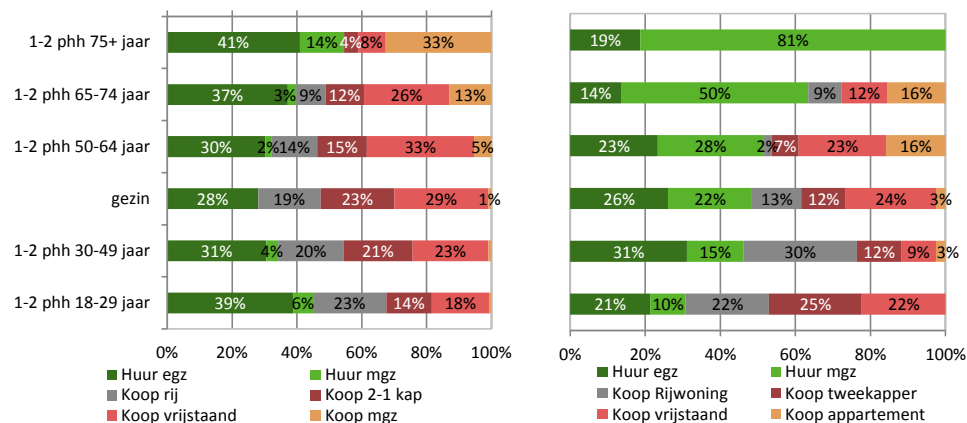


Bron: CBS (2018), Provincie Drenthe, bewerking Companen

2.2 Feitelijke verhuizingen versus woonwens

De demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de toekomstige woningbehoefte. Maar deze vraag wordt ook bepaald door wat woningzoekenden willen én kunnen op de woningmarkt. In onderstaande figuren wordt een vergelijking gemaakt tussen de gerealiseerde verhuizing (links) en de huidige kwalitatieve woonwens (rechts), zoals die is geuit door de verschillende doelgroepen in behoeftepeilingen.

Figuur 2.3: Gemeente Tynaarlo. Vergelijking tussen gerealiseerde verhuizingen 2006-2015 (figuur links) en geuite woonwens per doelgroep (figuur rechts).



Bron: CBS (2018), WoON (2015).

Ouderen brengen verhuishwens niet altijd in praktijk

Hoewel veel woningzoekenden aangeven een huurwoning te wensen, zien we in de praktijk dat slechts een klein deel van deze groep daadwerkelijk naar een huurwoning verhuist. Het merendeel van de woningzoekenden is naar een koopwoning verhuist. Vooral bij de 65-plussers is het verschil tussen wens en realisatie groot.

Marktkenners: Ouderen hebben een voorkeur voor grondgebonden (gelijkvloerse) koopwoning

Marktkenners zien dat ouderen sterk gericht zijn op een grondgebonden woning. Een groot deel van hen is ook op latere leeftijd nog bereid om een woning te kopen. Maar men is wel kritisch, waardoor een wens voor een verhuizing niet direct wordt geeffectueerd. Belangrijke wensen hierbij zijn: aanwezigheid van een kleine tuin (+/- 50 m²), prijscategorie vanaf €200.000, liefst nieuwbouwkwaliteit, mogelijkheid tot zorg aan huis of nabij. Een deel van de ouderen zoekt een appartement, maar dan wel met een ruim woonoppervlak (ongeveer 100 m²). Een groot deel van deze doelgroep woont nu namelijk in een ruime grondgebonden woning. Ook voor dit woningtype geven veel ouderen de voorkeur aan een koopwoning. Vrije sector huur is alleen een optie als de huurprijs niet te ver boven de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen ligt (dus rond de €700).

Het beeld van de marktkenners bevestigt het beeld dat uit figuur 2.3 naar voren komt, wat betreft ouderen. Er is weliswaar een wens voor een appartement, maar die wens wordt alleen geeffectueerd als alle voorwaarden perfect zijn; locatie, woonoppervlak, buitenruimte, afwerkingsniveau, prijs en aantal kamers. In de praktijk blijkt een groot deel van de ouderen niet te verhuizen en dat feitelijke verhuizingen toch voor een belangrijk deel naar een grondgebonden woning gaan.

Jongeren stellen verhuisambities naar beneden bij

In de huursector is te zien dat in de praktijk veel verhuizingen naar een eengezinswoning gaan, terwijl een deel van de wens naar een appartement uitgaat. Dit heeft te maken met het woningaanbod in Tynaarlo dat sterk gericht is op grondgebonden huurwoningen. In de koopsector is te zien dat met name de jongste categorie (1+2 persoonshuishouden tussen 18 en 29 jaar) een sterke voorkeur heeft op een ruime eengezinswoning, terwijl men in de praktijk vaak naar een huurwoning of kleine grondgebonden koopwoning verhuist.

Marktkenners: weinig mogelijkheden voor jongeren / starters

De mogelijkheden voor jonge huishoudens / starters om een woning te kopen is gezien het relatief dure woningaanbod beperkt. Veel jongeren kiezen er daarom voor om eerst een aantal jaar in een andere gemeente voor een lagere prijs te wonen (bijvoorbeeld in Groningen), alvorens een terugkeer te overwegen (vaak dan als gezin). Deze trend speelt vooral in Eelde-Paterswolde en in mindere mate Zuidlaren. Woningen in de goedkopere prijsklassen (tot €200.000) betreffen vaak opknapers waar de meeste jonge huishoudens geen geld / energie in willen / kunnen steken. Met name in de noordelijke kernen van de gemeente (vooral Eelde-Paterswolde) worden deze goedkope rijwoningen opgekocht door lokale beleggers om deze op te knappen en als vrije sector huurwoning te verhuren (max. €1.200). Dit zorgt ervoor dat het aanbod aan goedkope woningen verder beperkt wordt. Wel wordt dit als een sterk conjuncturele trend gezien, dat vooral aantrekkelijk is vanwege de lage rentestand.

Het beeld van de marktkenners bevestigt deels het beeld uit figuur 2.3. Het aandeel jongeren (< 30 jaar) dat een huurwoning betreft is groter dan de aanvankelijke wens. Dat komt mede doordat de eigen financiële mogelijkheden toch minder groot waren dan gehoopt. Niettemin zien we dat de afgelopen jaren nog steeds het merendeel van de jongeren in de gemeente Tynaarlo een koopwoning heeft betrokken (en zelfs een derde een ruime grondgebonden woning). Er zijn voor jongeren dus nog steeds mogelijkheden om een ruime grondgebonden woning te kopen in de gemeente. Maar mede gelet op de huidige stijging van de woningprijzen die makelaars benoemen, zal de kooporiëntatie van jongeren in Tynaarlo wellicht wat afnemen ten opzichte van de afgelopen jaren.

Gezinnen: koop, ruim en grondgebonden

Bij gezinnen is te zien dat zij veel vaker in een ruime grondgebonden koopwoning terecht komen, dan zij als wens aangeven. In het wensbeeld is bovendien ook enige behoefte aan huurappartementen te zien, die in de praktijk niet of nauwelijks te herkennen is. Vaak gaat het hier om gezinnen met al wat oudere kinderen die mogelijk over enkele jaren het huis uit gaan. Deze gezinnen oriënteren zich dan wel om mogelijk kleiner te gaan wonen, wat ze in de praktijk dus niet (op korte termijn) doen.

Marktkenners: aantrekkelijk woningaanbod creëert vraag

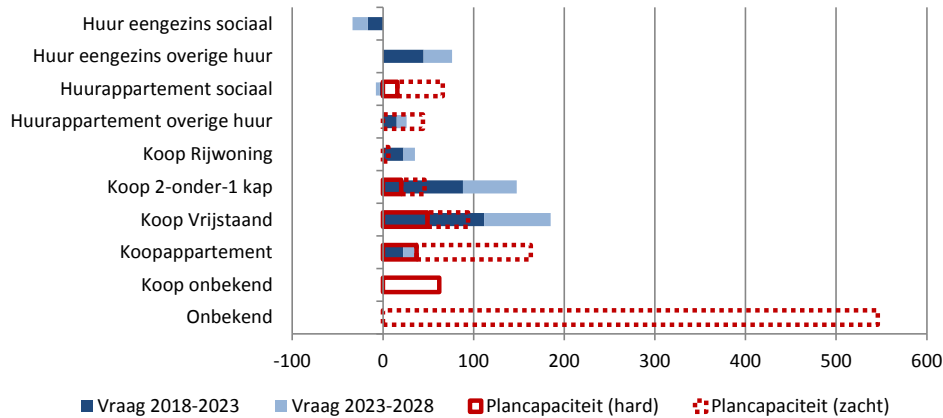
Tynaarlo staat bekend als een aantrekkelijke woongemeente met een groot aanbod aan ruime grondgebonden woningen (zowel 2-onder-1 kap als vrijstaand). Hierdoor trekt de gemeente al jaren veel gezinnen aan van buiten de gemeente (vooral vanuit de stad Groningen) die op zoek zijn naar dit woonmilieu. Deze vraag landt in eerste instantie in Ter Borch, gevolgd door de kern Eelde-Paterswolde. Wel gaat het vaak om gezinnen die al vanuit het verleden enige binding met Eelde hebben (opgegroeid, familie, etc.).

2.3 Toekomstige woningbehoefte

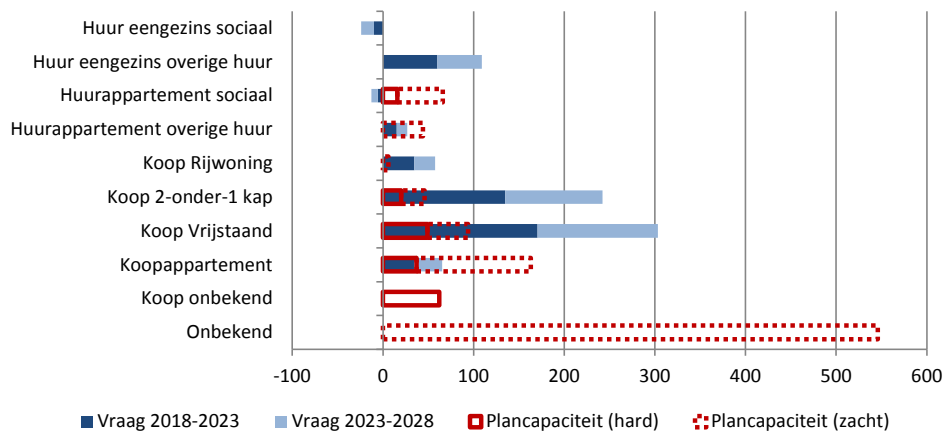
Op basis van zowel feitelijke verhuizingen als geuite woonwensen voor de toekomst is een toekomstig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte opgesteld voor de gemeente Tynaarlo. Door de kwalitatieve vraag te koppelen aan demografische trends, zijn we in staat om de vraag nader te kwantificeren. Onderstaand figuur geeft de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2028 weer, volgens twee scenario's (migratiesaldo = 0 en trendscenario). We vergelijken de behoefte daarnaast met de huidige plancapaciteit, uitgesplitst naar harde en zachte capaciteit².

² Bij harde plannen is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Bij zachte plannen is er geen sprake van een vastgesteld bestemmingsplan door de raad, maar is er wel een positieve grondhouding vanuit de gemeente.

Figuur 2.4: Gemeente Tynaarlo. Verwachte woningbehoefte naar woningtypologie (2018-2028), afgezet tegen huidige plancapaciteit (excl. Ter Borch), op basis van migratiesaldo = 0 scenario.



Figuur 2.5: Gemeente Tynaarlo. Verwachte woningbehoefte naar woningtypologie (2018-2028), afgezet tegen huidige plancapaciteit (excl. Ter Borch), op basis van migratietrend-scenario.



Bron: CBS (2018), WoON(2015), Gemeente Tynaarlo (2018), bewerking Companen³.

Vooraf vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen

In beide scenario's richt de vraag zich sterk op het toevoegen van ruime, grondgebonden koopwoningen. De vraag naar vrijstaande woningen is daarbij iets groter dan de vraag naar tweekappers. Het verschil in beide scenario's zit in de omvang van de vraag. In het trendscenario is de vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers nog groter dan in het migratiesaldo = 0 scenario.

De plancapaciteit betreft met name zachte plannen. Bij de meeste segmenten is het aantal plannen kleiner dan de vraag, al is de typologie bij een groot deel van de zachte plancapaciteit nog niet bekend. Bij de appartementen lijkt het aantal geplande woningen (hard en zacht) wel groter dan de vraag. Als we

³ De (harde) plancapaciteit voor de locatie Ter Borch (440 woningen) wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze woningen met name worden gebouwd voor de woningbehoefte vanuit de stad Groningen. De (zachte) plancapaciteit voor De Bronnen (75 woningen) zijn op dit moment nog niet aan de orde, maar zijn al wel opgenomen in de Woningbouwmonitor van de Regio Groningen-Assen en worden daarom dus wel meegenomen in figuur 2.4 en 2.5.

de plancapaciteit voor Ter Borch (440 woningen, met name vrijstaande koop) wel zouden meerekenen, dan zou het aantal plannen voor vrijstaande koopwoningen ruim hoger liggen dan de vraag. Zonder Ter Borch mee te rekenen, overstijgt de vraag naar vrijstaande woningen nog het verwachte aanbod. Dat geldt ook voor de tweekappers.

Beperkte vraag naar (vrije sector)huurwoningen

Er is nog een kleine vraag naar extra huurwoningen (+60 woningen bij $m=0$, +100 woningen bij trendscenario). Deze vraag manifesteert zich volledig in de vrije sector huur. De vraag naar sociale huur neemt per saldo af; in het $m=0$ -scenario nog iets sterker (-40 woningen) dan in het trendscenario (-35 woningen).

Beperkte vraag naar rijwoningen door kwaliteit bestaande voorraad

Marktkenners geven aan dat de vraag zowel in de huur als koopsector met name gericht is op grondgebonden woningen. Wel verwacht men dat de vraag naar levensloopgeschikte appartementen (met name in de koop) de komende jaren zal toenemen.

De vraag naar goedkope rijwoningen is relatief beperkt in de gemeente. Dit komt mede door de beperkte kwaliteit in de bestaande voorraad. Veel van deze woningen die op de markt komen moeten grondig worden gerenoveerd (regulier onderhoud, maar ook qua energiezuinigheid). Door de strenge loan-to-value eisen zijn dergelijke opknapers niet aantrekkelijk voor met name jonge huishoudens. Bij nieuwbouw(kwaliteit) wordt dit woningtype aanzienlijk aantrekkelijker voor deze doelgroep.

Onderzoek wacht- en zoektijden sociale huur: druk loopt op, maar valt mee ten opzichte van andere regio's

Uit paragraaf 2.3 komt naar voren dat de behoefte naar sociale huur in de komende tien jaar zal stagneren en wellicht iets zal afnemen. Dit wordt in de dagelijkse praktijk niet altijd zo ervaren door woningzoekenden. Op dit moment is er juist een lichte toename van de druk op de sociale huurmarkt. Woonborg heeft in het voorjaar van 2018 een analyse uitgevoerd naar de wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning binnen haar werkgebied. Hieruit bleek dat in de periode 2015-2017 jaarlijks gemiddeld 8% van de huurvoorraad beschikbaar kwam. Tynaarlo zat daarbij precies op het gemiddelde, in Aa en Hunze en Haren lag dit percentage hoger (beiden 11%) en in Noordenveld juist lager (7%). Grondgebonden woningen kwamen minder vaak beschikbaar dan gestapelde woningen.

Gemiddeld kwamen er 44 reacties op een vrijkomende woning in Tynaarlo (ongeveer gelijk aan het gemiddelde in het werkgebied van Woonborg; 46 reacties). In Haren lag dat iets hoger (50), Aa en Hunze beduidend lager (30). Voor alle gemeenten geldt dat het aantal reacties voor een grondgebonden woning duidelijk groter is dan voor een appartement. Verder is te zien dat de actieve zoektijd (de periode tussen de 1^e reactie op een woning en de toewijzing) in Tynaarlo is opgelopen van 6 naar 9 maanden in de afgelopen drie jaar. Overigens is de totale inschrijfduur aanzienlijk langer (gemiddeld ongeveer 4 jaar), maar de meeste woningzoekenden beginnen relatief laat met actief zoeken. Mogelijk omdat men zich preventief inschrijft, mogelijk ook om eerst wachttijd op te bouwen, voordat men een serieuze kans kan maken. Ter vergelijking; in 2016 heeft toenmalig Minister Blok een onderzoek laten uitvoeren naar de zoektijd in verschillende woningmarktregio's. De gemiddelde zoektijd voor de regio Groningen lag destijds op 1 jaar, voor de regio Utrecht op 3,6 jaar.

In dat perspectief bezien is er nog steeds sprake van een opgelopen druk in Tynaarlo ten opzichte van enkele jaren geleden, maar is de druk nog relatief beperkt ten opzichte van de andere woningmarktregio's.

2.4 Ontwikkelingen in kleine kernen

In de latere hoofdstukken staan we uitgebreid stil bij de verwachte woningbehoefte in de drie grootste kernen van de gemeente; Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren, omdat hier de grootste opgaven op het vlak van woningbouw voor de komende jaren liggen. Toch is het belangrijk om ook enkele trends voor de overige kernen te schetsen.

Trek naar voorzieningen, ouderen blijven langer thuis wonen

In de kleine kernen zal er nog enige sprake zijn van huishoudensgroei, maar die ligt aanzienlijk lager dan in de drie voorzieningskernen. De verhuisbewegingen richting voorzieningen manifesteert hier sterker dan in de drie grotere kernen. Jongeren verhuizen naar de stad (en mindere mate de voorzieningskernen), gezinnen verhuizen met name naar voorzieningskernen met een goede bereikbaarheid richting werk en stad. Oudere 1 en 2 persoonshuishoudens blijven juist langer in hun huidige dorp in een zelfstandige woning wonen. De mogelijkheden hiervoor worden ook groter omdat ouderen langer vitaal blijven en de mogelijkheden om zorg en ondersteuning aan huis te ontvangen worden groter (denk aan domotica). Bovendien is de sociale cohesie in deze dorpen ook groot, waardoor ouderen –indien nodig– kunnen terugvallen op ondersteuning van burens, familie of vrienden. Beide trends (trek naar voorzieningen en het langer thuis wonen van ouderen) zorgt wel dat de ontgroening en vergrijzing van de kleine kernen wordt versterkt.

Behoefte voor nieuwe bouwontwikkelingen blijft (zij het in beperkte mate)

De beperkte huishoudensgroei betekent niet dat er helemaal geen nieuwbouwopgaven in de kleine kernen meer ligt. Maar deze behoefte is wel beduidend lager dan in de voorzieningskernen en bovendien eerder stagneren. Er blijft behoefte om nieuwe bouwimpulsen aan de kernen te geven, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat jongeren die dat willen, in hun huidige dorp kunnen blijven wonen. Dit vergroot de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen.

2.5 Conclusies

Komende tien jaar ruimte voor 770 extra woningen

De afgelopen jaren kende de gemeente Tynaarlo een vestigingsoverschot. De verwachting is dat dit ook de komende jaren het geval zal zijn. De druk op de woningmarkt in de stad Groningen speelt daarin een belangrijke rol. Dorpen aan de zuidwestkant vormen daardoor een aantrekkelijk alternatief voor gezinnen en jonge 1+2 persoonshuishoudens die een grondgebonden woning zoeken. Eelde-Paterswolde en Zuidlaren liggen daarbij wel wat gunstiger dan Vries. Uitgaande van die extra instroom zou er ruimte zijn voor ongeveer 770 extra woningen in de periode 2018-2028.

Met name vraag naar ruime, grondgebonden koopwoningen

De groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal oudere huishoudens (55-plussers). Echter, deze doelgroep brengt een verhuishwens vaak niet in de praktijk. Zij willen vaak wel kleiner en meer levensloopgeschikt wonen, maar wenst daarbij wel een bepaalde kwaliteit (goede locatie, liefst grondgebonden met tuin en bij voorkeur een koopwoning). Dit is niet altijd te realiseren, waardoor een groot deel in de huidige ruime woning blijft wonen. Het gevolg is dat is de kwalitatieve woningvraag vooral de roep van gezinnen om tweekappers en vrijstaande koopwoningen doorklinkt.

Vraag naar betaalbare koopwoningen

Marktpartijen geven aan dat starters en jonge huishoudens vaak maar moeilijk slagen in hun zoektocht naar een betaalbare koopwoning. Vaak zoeken zij daarom de eerste jaren hun heil elders (in een goedkopere woongemeente) om later als gezin terug te keren. Dat zou betekenen dat er wellicht ook behoefte is aan meer betaalbare koopwoningen (rij- en hoekwoningen). Uit woonwens-profielen komt deze vraag echter minder sterk naar voren (dan bijvoorbeeld vrijstaande woningen). Het lijkt echter reëel dat met de toenemende druk op de woningmarkt in de stad Groningen de gemeente Tynaarlo meer aantrekkingskracht op jonge vestigers (met behoefte aan een betaalbare grondgebonden koopwoning) uit de stad zal uitoefenen.

Zeer bescheiden vraag naar huurwoningen

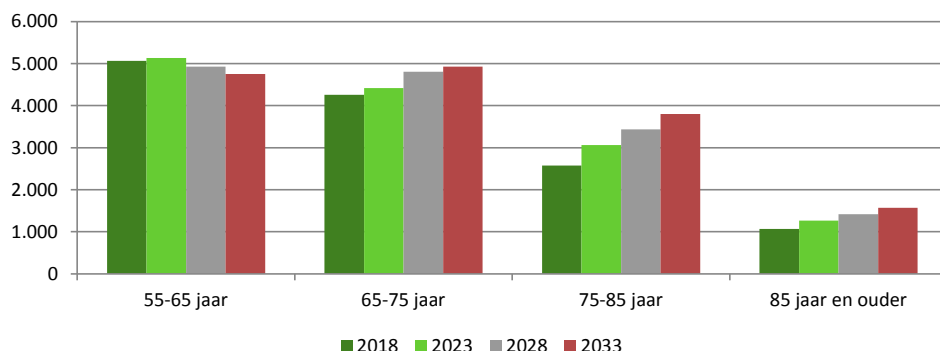
Woningzoekenden in de gemeente Tynaarlo zijn sterk koopgeoriënteerd. De behoefte aan sociale huur is zeer beperkt. Op basis van de demografische- en economische verwachtingen en woonwensen zal de huidige omvang aan sociale huur volstaan om in de kwantitatieve behoefte voor de komende tien jaar te voorzien. De verwachting is wel dat de vraag naar vrije sector huur wat zal toenemen. Deze vraag komt vooral van senioren die meer levensloopgeschikt willen wonen (bij centrumvoorzieningen, kleiner oppervlak).

7 Behoefte aan wonen met zorg

Steeds meer langer zelfstandig wonen

De bevolking van de gemeente Tynaarlo vergrijst. Het aantal ouderen neemt zowel in aantal als procentueel de komende jaren toe. Op dit moment is 40% van de inwoners 55 jaar of ouder. In 2033 zal dat 46% zijn. Binnen deze groep zijn het met name de 65 tot 85 jarigen die in aantal zullen toenemen.

Figuur 7.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling aantal inwoners van 55 jaar en ouder (2018-2033)



Bron: Provincie Drenthe (2015), bewerking Companen.

Dit heeft consequenties voor de vraag naar woningen. De vraag naar aangepaste woningen (en woonvormen) die inspelen op een toenemende zorgvraag, groeit. Bovendien zullen steeds meer ouderen met een zorgvraag langer zelfstandig moeten wonen. Dat is ingegeven vanuit Rijksbeleid.

Figuur 7.2: Gemeente Tynaarlo. Wijzingen Rijksbeleid Wet langdurige zorg (Wlz).



Voor mensen met lichte tot matige somatische en/of psychogeriatrische klachten (voor een groot deel gaat het hierbij om ouderen) geldt dat zij niet langer in aanmerking komen voor een indicatie met

verblijf (hetzij een verpleeghuis, hetzij een verzorgingshuis). Het gaat hierbij om de (voormalige) zorgzwaartepakketten 1 t/m 3 en ongeveer de helft van ZZP 4. Deze groep zal nu langer zelfstandig moeten wonen (zie paragraaf 7.1). Een tweede groep zijn mensen met een verstandelijke beperking. Ook voor hen geldt dat de mensen met de lichtste zorgvraag (ZZP 1 en 2) niet meer in aanmerking komen voor intramurale huisvesting (zie paragraaf 7.2). Een derde groep zijn mensen met een psychiatrische aandoening. Ook voor hen geldt dat mensen met de lichtste zorgvraag (ZZP C en GGZ B1 en B2) nu geen indicatie meer krijgen voor een intramurale woonvorm.

Gemeenten vanaf 2020 verantwoordelijk voor beschermd wonen

Voor de doelgroep mensen met een psychiatrische aandoening geldt bovendien dat regiogemeenten vanaf 2020 niet alleen verantwoordelijk zijn voor het in voldoende mate voorzien zelfstandige woonvormen voor mensen met een lichte zorgvraag, maar ook voor het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang voor cliënten met een zware zorgvraag. Op dit moment krijgen centrumgemeenten (in het geval van Tynaarlo de gemeente Assen) een budget om in dit aanbod te voorzien. Vanaf 2020 wordt dit budget verdeeld onder alle regiogemeenten. Overigens beschikt de gemeente Tynaarlo op dit moment al over een locatie voor beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische problematiek (Locatie Dennenoord in Zuidlaren).

Op dit moment maken veel regio's met elkaar afspraken over hoe de opvang van beschermd wonen vanaf 2020 georganiseerd wordt. Soms wordt hierbij een pragmatische verdeelsleutel gehanteerd, soms wordt hierbij een verdeling op basis van feitelijke instroomcijfers vanuit de regiogemeenten gemaakt (wat is de vorige woonplaats van de cliënten die nu nog in de centrumgemeente gehuisvest zijn?). De toekomst zal moeten uitwijzen welke afspraken binnen de regio gemaakt worden). Gelet op de reeds aanwezige capaciteit op de locatie Dennenoord is het niet ondenkbaar dat een deel van de uitstroom in Zuidlaren zal landen.

Gevolgen van de extramuralisering

Het ingezette Rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er geen verblijfsindicaties meer worden afgegeven voor mensen met een lichte tot matige zorgvraag. Deze zorgvragers zullen dus langer zelfstandig moeten wonen. Voor met name de groep met een lichte zorgvraag betekent dit dat zij langer in hun huidige woning blijven wonen, zo nodig aangevuld met technische aanpassingen aan de woning (traplift, domotica) en aanvullende ondersteuning (van mantelzorgers en/of professionele thuiszorg). Daarnaast is er een groep die weliswaar een te lichte zorgvraag voor intramurale huisvesting heeft, maar ook anderzijds een te zware zorgvraag om in een reguliere woning te kunnen (blijven) wonen. Zij hebben behoefte aan een zelfstandige woonvorm, waarbij enige vorm van beschutting en clustering is. Vaak in combinatie met zorg op korte afstand (bijvoorbeeld vanuit een zorgsteunpunt, zoals een nabijgelegen verpleeghuis).

Overigens is de trend van langer zelfstandig wonen niet alleen ingegeven vanuit het Rijksbeleid, maar tevens een maatschappelijke trend die al langer gaande is. Mensen willen én kunnen steeds langer in hun vertrouwde woning en woonomgeving blijven wonen. Dit komt doordat mensen langer vitaal en zelfstandiger blijven, maar er zijn ook meer mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen (zoals domotica, traplift, verbeterde thuiszorg).

7.1 Zorg met verblijf (Verzorging & Verpleging)

Ondanks het langer zelfstandig wonen blijft er een behoefte aan een intramurale woonvorm (verpleeghuiszorg), gericht op ouderen met een zware zorgvraag. Het gaat om mensen met ernstige

somatische en/of psychogeriatrische klachten die behoefte hebben aan 24-uurs toezicht. In onderstaand figuur is de verwachte vraag voor zorg met verblijf (intramurale huisvesting) voor de gemeente Tynaarlo in kaart gebracht. We maken daarbij gebruik van een basisscenario en een laag scenario; waarbij diverse trends leiden tot een verminderde vraag naar zorg met verblijf.

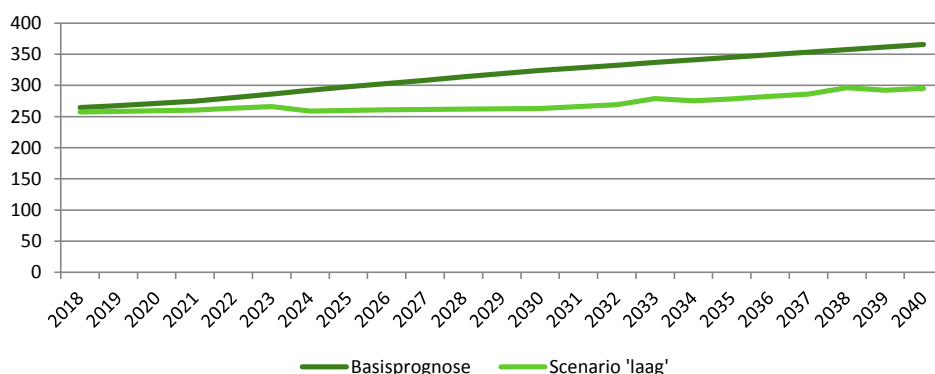
Op dit moment is er een uitgebreid aanbod aan intramurale woonzorgvormen in de gemeente (in totaal ongeveer 210 plaatsen)⁶.

- In Eelde staat (voormalig) Verzorgingshuis Symphonie, bestaande uit 97 verpleeghuisplaatsen, daarnaast beschikt Lentis in Eelde over een kleinschalige woonvorm met 24 verpleeghuisplaatsen (De Duinstee)
- In Zuidlaren beschikken zowel Lentis (Zonneheuvel; 25 plaatsen) als Zorggroep Drenthe (Mozaïek; 30 plaatsen) over intramuraal woningaanbod; beiden gericht op psychogeriatrische zorg.
- In Vries staat Woonzorgcomplex Kornoeljahof van Interzorg, met onder andere 30 verpleeghuisplaatsen.

Basisscenario

In het basisscenario bepalen we de vraag aan de hand van indicatiestelling uit het recente verleden en de verwachte demografische ontwikkelingen⁷. Op dit moment ligt het aantal indicaties op ongeveer 250. Dat is lager dan de huidige capaciteit in de gemeente. De komende jaren neemt het aantal ouderen met een zware zorgvraag toe, als gevolg van de vergrijzing. Daardoor zal de vraag naar zorg met verblijf toenemen met ongeveer 50 plaatsen in de komende tien jaar (van 265 plaatsen in 2018 naar 315 plaatsen in 2028).

Figuur 7.3: Gemeente Tynaarlo. Behoefte aan zorg met verblijf voor ouderen, in twee scenario's (2018-2040).



Bron: Provincie Drenthe, CIZ, bewerking Companen

Uit de analyse blijkt dat het huidige aantal indicaties voor verzorging en verpleging hoger ligt dan het huidige aanbod aan intramurale woonvormen in de gemeente Tynaarlo (210). Hier kunnen meerdere redenen aan ten grondslag liggen. Het is mogelijk dat een deel van de indicaties niet verzilverd wordt. Deze mensen hebben dus recht op zorg met verblijf, maar maken daar niet gebruik van en wonen nog

⁶ Gebaseerd op basis van de input uit het woonzorgpanel (gehouden op 17 januari 2018)

⁷ De indicaties zijn gebaseerd op cijfers van het CIZ (2018). Voor de demografische trends hanteren we de meest recente bevolkingsprognose van de Provincie Drenthe (2015), gecorrigeerd met de migratietrend van de afgelopen jaren.

steeds in een reguliere woning⁸. De andere mogelijkheid is dat een deel van de zorgvragers de indicatie heeft verzilverd in een andere gemeente.

‘Laag’ scenario

Een aantal trends kan ertoe leiden dat de vraag naar zorg met verblijf lager uit zal pakken dan op basis van indicaties en demografie verondersteld mag worden. Het gaat daarbij om de volgende trends:

- De kwaliteit van de thuiszorg is de afgelopen jaren toegenomen. Als deze trend zich verder doorzet zou een deel van de ouderen met een somatische zorgvraag wellicht toch in een meer zelfstandig woonvorm kunnen (blijven wonen). Bovendien speelt hierbij mee dat de mogelijkheid van een Volledig Pakket Thuis (VPT) het makkelijker maakt om de zorg die hoort bij een intramurale indicatie toch extramuraal te ontvangen.
- Technologische ontwikkelingen (zoals domotica) maken dat ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag alsnog in een meer zelfstandig woonvorm kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld doordat 24-uurs toezicht op afstand mogelijk is of doordat hiermee aanpassingen aan de woning aangebracht kunnen worden.

Als gevolg van deze trends valt de vraag naar zorg met verblijf voor ouderen in het lage scenario (+5 plaatsen) aanzienlijk lager uit dan in het basisscenario (+50 plaatsen).

Panel ‘Wonen en zorg’: Basisscenario (in eerstvolgende jaren) meest realistisch

In het panelgesprek ‘wonen en zorg’ gaven zorgaanbieders aan het basisscenario als meest realistisch te beschouwen. Weliswaar blijft een deel van de ouderen met een zware zorgvraag in een reguliere woning wonen, daar staat tegenover dat er de laatste jaren een duidelijke instroom is van zware zorgvragers uit Groningen, als gevolg van de sterke afbouw van verpleeghuisplaatsen. Dit is vooral te merken in de bezettingsgraad van verpleeghuiscapaciteit in Eelde (Verzorgingshuis Symphonie). De verwachting is dat (bij ongewijzigd beleid) deze instroom de eerste jaren nog aan zal houden.

7.2 Verzorgd wonen voor ouderen

Ouderen met een iets minder zware zorgvraag zijn wel in staat om zelfstandig te (blijven) wonen, maar hebben wel behoefte aan extra ondersteuning, bijvoorbeeld zorg op afroep. De frequentie waarmee men gebruik maakt van deze zorg op afroep wisselt zeer sterk per cliënt. Het gaat vaak om een hybride woonvorm waar zowel mensen met een zeer lichte zorgvraag als mensen met een zware zorgvraag (bijvoorbeeld gebruikmakend van Volledig Pakket Thuis) kunnen wonen. Een beschutte woonvorm is daarbij vaak belangrijk, bijvoorbeeld door een ligging aan of nabij een verpleeghuis (aanleunwoningen) of waarbij gelijkgestemden in een hofje wonen met zorg op korte afstand. Deze woonvorm noemen we ‘verzorgd wonen’.

Op dit moment bestaat het aanbod aan ‘verzorgd wonen’ uit de volgende locaties:

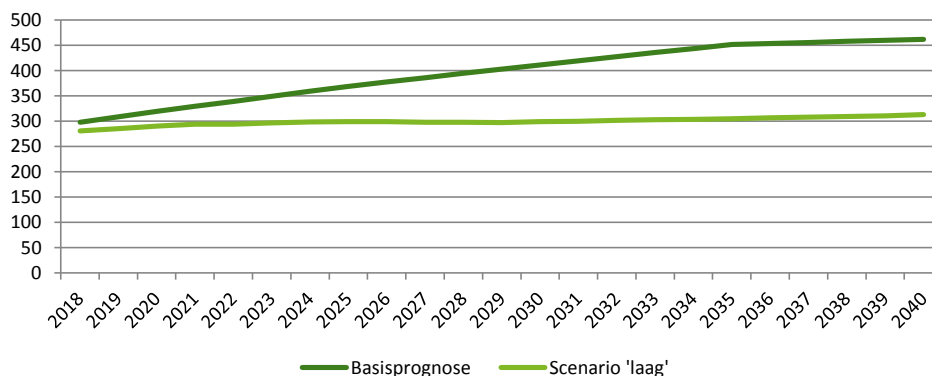
- In Zuidlaren bevinden zich zowel Nieuw Laarhof (Habion; 37 woningen) en zelfstandige appartementen bij het Woonzorgcomplex Mozaïek (Zorggroep Drenthe; 50 woningen)
- Kornoeljahof in Vries beschikt over zelfstandige appartementen, maar deze zijn wel verouderd en daardoor lastiger te verhuren.

⁸ In onze doorrekening houden we rekening met een verzilveringsgraad van 80%. Als dit een van de redenen is dat het aantal indicaties hoger is dan het aanbod, zou de verzilveringsgraad dus in werkelijkheid beduidend lager moeten liggen.

Basisscenario

Dit scenario wordt bepaald aan de hand van recente indicatiestelling en de verwachte demografische ontwikkelingen. Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar verzorgd wonen de komende jaren toenemen; van een behoefte van 300 woningen anno 2018 naar 400 woningen in 2028 (+100 woningen).

Figuur 7.4: Gemeente Tynaarlo. Behoefte aan verzorgd wonen voor ouderen in twee scenario's (2018-2040).



Bron: Provincie Drenthe, CIZ, bewerking Companen

'Laag' scenario

Een aantal trends kan ertoe leiden dat de vraag naar verzorgd wonen lager uit zal pakken dan op basis van indicaties en demografie verondersteld mag worden. Het gaat daarbij om de volgende trends:

- Er wordt de laatste jaren in landelijk, maar ook lokaal beleid sterk de nadruk gelegd op het versterken van de participatiesamenleving. Wat betreft ondersteuning en zorg voor ouderen wordt er steeds meer verwacht van bijvoorbeeld familie, vrienden en burens. Bovendien nemen bewoners op steeds meer vlakken zelf initiatief op het moment dat de overheid zich terugtrekt (bijvoorbeeld via het oprichten van een zorgcoöperatie). Als deze trend zich voortzet kan dat ertoe leiden dat de vraag naar verzorgd wonen afneemt en meer ouderen in een reguliere woning kunnen blijven wonen.
- De huidige oudere is niet meer te vergelijken met de generatie ouderen van 20, 30 jaar geleden. De ouderen van nu zijn zelfstandiger, assertiever en vitaler dan de vorige generatie. Daarom zijn zij ook beter in staat om zelfstandig te blijven wonen. De aankomende groep ouderen (babyboomgeneratie) is nog zelfstandiger. De kans is daardoor groot dat het aantal ouderen dat in een reguliere woning blijft wonen in de toekomst nog groter is dan nu (waardoor de vraag naar verzorgd wonen lager uitvalt).

Overigens leidt de verminderde toegang van ouderen tot intramurale woonvormen juist voor een grotere vraag naar verzorgd wonen. Maar de invloed van deze trend lijkt kleiner dan de invloed van de participatiesamenleving en generatiewisseling. Als gevolg van deze trends valt de vraag naar verzorgd wonen voor ouderen in het lage scenario (+15 plaatsen) aanzienlijk lager uit dan in het basisscenario (+100 woningen).

Panel 'Wonen en zorg': Toenemende vraag 'verzorgd wonen' door comfortzoekers

Het panel van zorgaanbieders geeft aan dat het basisscenario het meest realistisch is. Wel gaat deze behoefte uitsluitend uit van de vraag van mensen met een zorgindicatie. Daarnaast verwachten zorgpartijen dat er een extra vraag naar 'verzorgd wonen' zal komen van mensen met een lichte zorgvraag die extra comfort zoeken, omdat ze bijvoorbeeld niet terug kunnen vallen op mantelzorg.

De vraag naar 'verzorgd wonen' manifesteert zich zowel in de huur als in de koop. Zoeken ouderen een koopwoning, dan gaat het doorgaans om een appartement van 70 tot 80 m². Men is bereid daar een prijs van ongeveer €200.000 voor te betalen. In de huursector spreekt een concept als De Messchenstaete in Assen veel ouderen aan. Maar de huurprijs (€1.000) is voor Tynaarlose begrippen te hoog. Een prijs van rond de €700 / €800 is kansrijker. Eelde-Paterswolde trekt doorgaans een hogere inkomensgroep aan, waardoor de prijzen (zowel huur als koop) in deze kern wat hoger kunnen liggen.

Op dit moment blijft een deel van de ouderen met een zware zorgvraag in de huidige woning wonen. Dat is niet altijd uit vrije wil. Een deel van de ouderen wil wel verhuizen, maar vindt het aanbod aan 'verzorgd wonen' gedateerd. Daarnaast zou de informatievoorziening over de woonzorgmogelijkheden verbeterd kunnen worden, zodat mensen met een zorgvraag beter weten welke verhuismogelijkheden zij hebben. Vooral voor de laagste groep inkomens is het belangrijk dat er een alternatief komt voor het weggevalen verzorgingshuis. Betaalbaarheid en voldoende sociale contacten zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

7.3 Potentieel aanbod levensloopgeschikt woningen

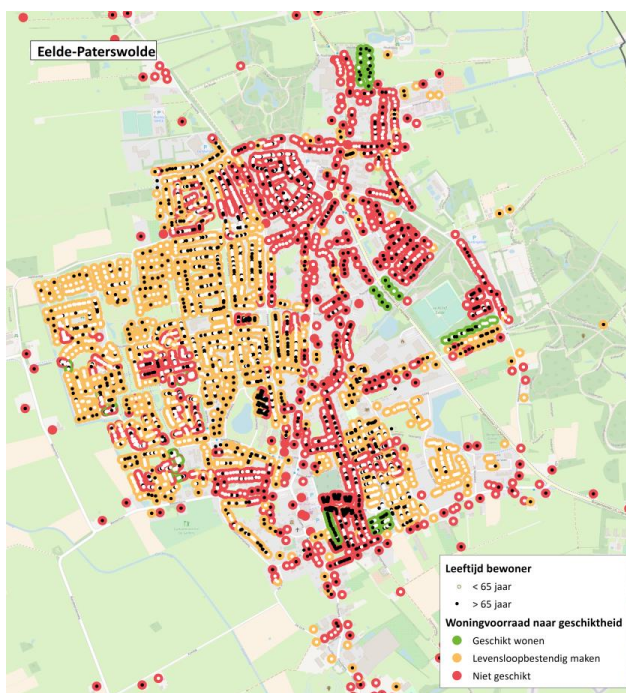
Bij levensloopgeschikte woningen gaat het om reguliere, zelfstandige woningen die zodanig zijn aangepast dat de woningen zowel voor mensen met als zonder fysieke beperkingen bewoonbaar zijn. Het zijn dus ook niet per se woningen die voor ouderen gelabeld zijn. Steeds vaker wordt ernaar gestreefd om deze woningen voor meerdere (zorg)doelgroepen inzetbaar te maken. In de praktijk vormen ouderen wel de grootste doelgroep die behoefte hebben aan een levensloopgeschikte woning. Op basis van diverse woningkenmerken hebben we een globale analyse gemaakt van het aanbod aan (potentieel) geschikte woningen in Tynaarlo (woningtype, oppervlakte, bouwjaar)⁹.

Eelde-Paterswolde

Op dit moment zijn ongeveer 150 woningen van de totale voorraad in Eelde-Paterswolde als levensloopgeschikt aan te duiden (3%). Van alle huurwoningen (ruim 1.200 woningen) is ongeveer 22% (270 woningen) nog met enkele ingrepen levensloopgeschikt te maken (bij 68% is dat niet het geval). Daarbij gaat het vooral om rijwoningen.

In de koopsector valt nog de grootste winst te boeken. Van de totale koopvoorraad (ongeveer 3.000 woningen) is maar liefst 44% (1.650 woningen) met enkele ingrepen levensloopgeschikt te maken. Dat zijn vooral vrijstaande woningen waarbij qua ruimte veel mogelijkheden zijn om een slaapkamer en/of natte cel op de begane grond te creëren.

⁹ Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie (Peildatum: 1 januari 2018)



Opvallend is dat het merendeel van de potentieel geschikte woningen in Eelde-Paterswolde aan de westkant van de kern ligt (o.a. in de latere uitbreidingswijk Spierveen).

Daarnaast hebben we gekeken naar de potentiële geschiktheid van de woningvoorraad versus de leeftijd van de oudste bewoner. Daarin valt op dat 48% van de huishoudens tot 65 jaar in een ongeschikte woning woont. Bij de 65-plussers ligt dat hoger; 54%. Mocht bij deze mensen een zorgvraag aan de orde komen, dan zal verhuizing naar een meer geschikte woning aan de orde komen. Daarnaast woont 42% van de 65-plussers in een aan te passen woning (vooral in de koop). Hierbij zal de inzet gericht kunnen

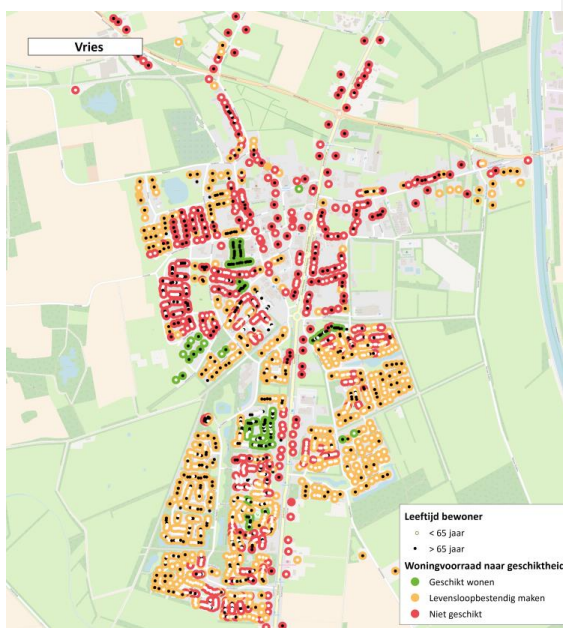
worden op het creëren van bewustwording om de huidige woning aan te passen. Het huidige geschikte woningaanbod wordt door ongeveer evenveel mensen tot 65 jaar als daarboven bewoond.

Vries

In Vries zijn op dit moment ongeveer 140 woningen levensloopgeschikt (9% van de totale voorraad). In de huurvoorraad zijn ongeveer 75 woningen relatief eenvoudig levensloopgeschikt te maken (vooral rijwoningen met voldoende oppervlakte). Zo'n 155 huurwoningen zijn lastig levensloopgeschikt te maken (alleen tegen hoge kosten), dat is ongeveer 43% van de huurvoorraad.

In de koopsector is ongeveer 55% nog levensloopgeschikt te maken (660 woningen). Hierbij gaat het vooral om de ruime grondgebonden woningen (tweekappers en vrijstaande woningen). De meeste geschikt te maken woningen zijn aan de zuidkant van Vries te vinden.

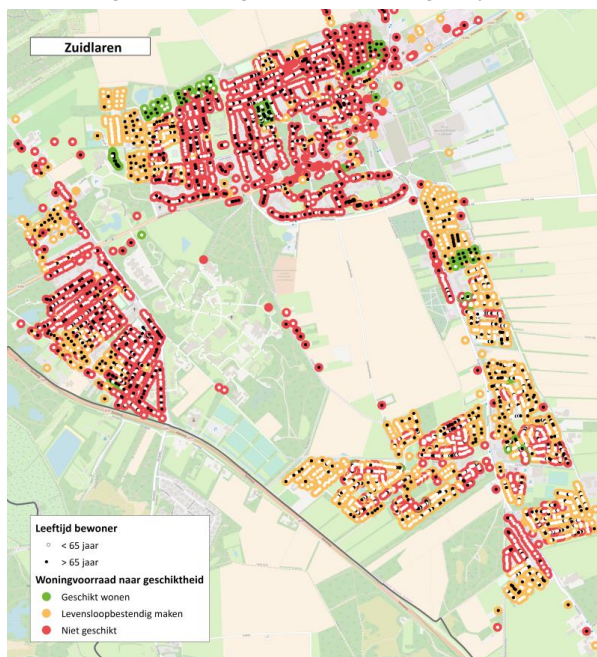
Als we kijken naar de leeftijd van de bewoners van geschikte woningen, dan valt op dat in Vries (in tegenstelling tot Eelde-Paterswolde) het aandeel 65-plussers dat in een geschikte woning woont, duidelijk hoger ligt (in Vries 15% tegenover 4% in Eelde-Paterswolde). Ook het aandeel 65-



plussers in een ongeschikte woningen ligt in Vries lager (45%), al gaat het nog steeds om bijna de helft van de 65-plushuishoudens. Tot slot woont ongeveer 42% van de 65-plussers in een aan te passen woning, vooral in de koopsector.

Zuidlaren

In Zuidlaren staan ongeveer 200 reeds geschikte woningen (5% van de totale voorraad); voornamelijk huurwoningen (135). Ongeveer 1.370 woningen zijn met enkele ingrepen levensloopgeschikt te maken.



Hierbij gaat het vooral om koopwoningen (1.200 woningen; 36% van de totale voorraad), vooral ruime grondgebonden woningen (tweekappers en vrijstaande woningen). Daarmee ligt het aandeel aan te passen woningen in Zuidlaren wat lager dan in Eelde-Paterswolde (46%) en Vries (47%). Vooral het aandeel niet of nauwelijks aan te passen woningen ligt in Zuidlaren hoger dan in de andere kernen (59%). Vooral de zuidoostkant van Zuidlaren (Zuides en Schuilingsoord) bevatten veel woningen die levensloopgeschikt te maken zijn.

Van de 65-plussers woont 9% in een reeds geschikte woning; een lager percentage dan in Vries, maar hoger dan in Eelde-Paterswolde. Daarnaast woont 31% in een aanpasbare woning;

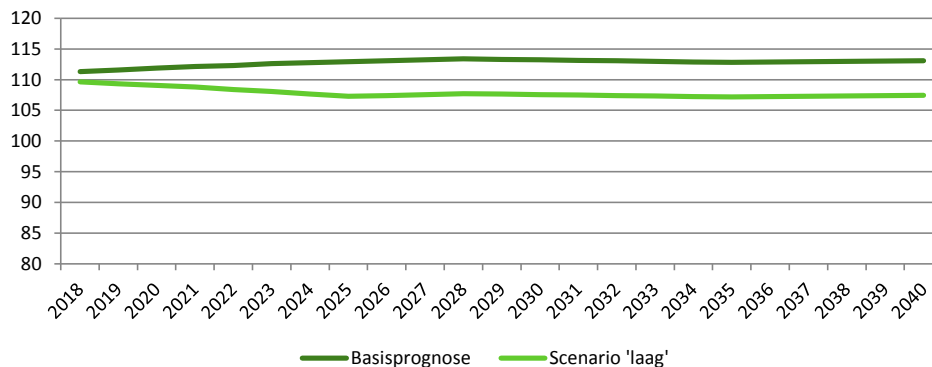
ook hierbij gaat het vooral om aanpasbare koopwoningen. Maar liefst 60% woont in een niet of nauwelijks aan te passen woning; het hoogste percentage in de gemeente. Indien deze oudere bewoners te maken krijgen met (ernstige) fysieke beperkingen zal -meer dan in andere kernen- een verhuizing naar een andere woning aan de orde zijn.

7.4 Doelgroep verstandelijk gehandicapten

Wonen met intensieve begeleiding voor mensen met verstandelijke beperking

Voor de woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking maken we onderscheid tussen een intramurale woonvorm (geclusterd begeleid wonen) en zelfstandig wonen. Op dit moment beschikken ongeveer 110 mensen in de gemeente over een indicatie voor geclusterd begeleid wonen. In beide scenario's (basis en 'laag' scenario) zal de behoefte redelijk stabiel blijven.

Figuur 7.5: Gemeente Tynaarlo. Behoefte aan geclusterd begeleid wonen mensen met verstandelijke beperking in twee scenario's (2018-2040).



Bron: Provincie Drenthe, CIZ, bewerking Companen

Panel 'Wonen en zorg': Vraag naar zelfstandige betaalbare huisvesting neemt toe

In het panelgesprek 'Wonen en zorg' gaven zorgaanbieders aan dat de zware- en specialistische zorg voor mensen met een verstandelijke beperking afneemt. Daar staat tegenover dat de vraag naar lichte- en meer generieke zorgondersteuning groeit. De vraag naar zelfstandige woonruimte neemt toe, maar daarbij is wel enige clustering van woningen belangrijk.

Onder deze doelgroep vallen ook mensen met een Wajonguitkering. Deze groep wenst een kleine, betaalbare huurwoning (< €414). Vaak zitten deze goedkope huurwoningen geclusterd. Hierdoor bestaat de kans dat diverse kwetsbare doelgroepen (lage inkomens, GGZ-cliënten, spoedzoekers, etc.) bij elkaar komen te wonen, wat mogelijk tot problemen kan leiden.

7.5 Mensen met psychiatrische problematiek

De doelgroep mensen met een psychiatrische problematiek neemt met de aanwezigheid van Lentis in Zuidlaren een prominente plek in binnen het woonzorgaanbod in de gemeente Tynaarlo. We maken in onze analyse onderscheid naar beschermd wonen en zelfstandig wonen.

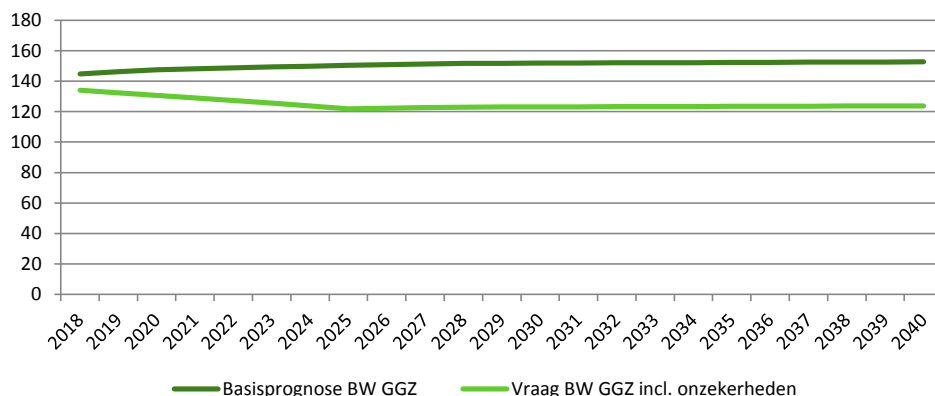
Beschermd wonen GGZ-C

De behoefte aan beschermd wonen zal in het basisscenario slechts licht toenemen (+5 tot 10 plaatsen), in lijn met de verwachte bevolkingsgroei. In het 'lage scenario' zal de vraag naar beschermd wonen afnemen (-10 plaatsen) ten gunste van een zelfstandig woonvorm met ambulante begeleiding. Dit komt door een aantal factoren:

- De opkomst van Volledig Pakket Thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT) maken het eenvoudiger om zorg op afstand te organiseren, waardoor meer cliënten zelfstandig kunnen wonen.
- De sterkere nadruk op de participatiesamenleving leidt ertoe dat meer mensen hun zorg en ondersteuning in de directe omgeving (familie / vrienden) gaan organiseren en daardoor zelfstandig blijven wonen.

Anderzijds leidt de ambulantisering van de klinische GGZ tot een verhoging van de vraag naar beschermd wonen. De verwachting is dat dit effect minder sterk zal zijn dan bovengenoemde effecten die tot een afname van de vraag leiden.

Figuur 7.6: Gemeente Tynaarlo. Behoefte aan beschermd wonen mensen met psychiatrische problematiek in twee scenario's (2018-2040).



Bron: Provincie Drenthe, CIZ, bewerking Companen

Zelfstandig wonen

Op basis van de huidige indicatiestelling zou de vraag naar zelfstandige woonruimte voor GGZ-cliënten op ongeveer 80 woningen voor Tynaarlo liggen. In het basisscenario neemt deze vraag licht toe (+5 woningen). In het 'lage scenario' neemt de vraag toe, met name door de uitstroom van beschermd wonen (+20 woningen).

Panel 'Wonen en zorg': Betaalbare huisvesting lastig te realiseren in Tynaarlo

De verwachting is dat de GGZ cliënten die woonachtig zijn op Drenthenoord slecht in zeer beperkte mate zelfstandig gaan wonen. Als deze cliënten uitbehandeld zijn, willen zij het liefst in de buurt van een zorgsteunpunt wonen (in Zuidlaren). Echter het woningtype waar men op zoek naar is (kleine, betaalbare wooneenheden) is in de gemeente Tynaarlo nauwelijks voorhanden. Tot op heden is het lastig gebleken om tot een goede financiële exploitatie te komen voor de bouw van dergelijke eenheden.

Een knelpunt is dat clustering van zelfstandige wooneenheden voor deze doelgroep mogelijk tot stigmatisering door omwonenden kan leiden en tot een cumulatieve van problematiek. Spreiding van deze doelgroep over de drie hoofdkernen is daardoor wenselijk, maar maakt exploitatie van betaalbare woonvormen nog lastiger. Dit is de reden dat het vooral de nabijgelegen steden (zoals Groningen) zijn die in het aanbod van betaalbare huisvesting voor GGZ-cliënten voorzien.

Woonborg constateert dat er steeds vaker overlastsituaties ontstaan als gevolg van het langer zelfstandig wonen (dit manifesteert zich niet alleen bij GGZ-cliënten, maar ook bij ouderen met een zware zorgvraag). Dat komt doordat bij woningtoewijzing niet altijd bekend is of de nieuwe huurder een (zware) zorgvraag heeft. Dat geldt met name als de nieuwe huurder niet wordt aangemeld door een zorgaanbieder, maar zich zelf heeft ingeschreven. Hierdoor neemt de acceptatiegraad voor het zelfstandig huisvesten van mensen met een zorgvraag af.

7.6 Conclusie

Als gevolg van het ingezette Rijksbeleid en maatschappelijke trends (vitaler worden van ouderen, meer technologische mogelijkheden) blijven mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig wonen. Hoewel de toekomstige opgave niet exact valt te bepalen (dit is immers afhankelijk hoe sterk sommige demografische en maatschappelijke trends zich gaan manifesteren), is de trend wel in grote lijnen in kaart te brengen.

Uitbreiding verpleeghuiscapaciteit voor ouderen: +50 plaatsen 2018-2028

Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar zwaardere zorg de komende jaren toe. Dit maakt dat de vraag naar verpleeghuiscapaciteit in de komende tien jaar met ongeveer 50 plaatsen toeneemt. Deze doelgroep kent een dusdanig zware zorgvraag dat voorzieningen op loopafstand voor hen geen voorwaarde zijn. Deze woonvorm kan daarom zowel grootschalig in de hoofdkernen worden aangeboden (vanwege schaalvoordeel van clustering zorgvoorzieningen), maar ook als kleinschalige woonvorm in de kleine kernen (bijvoorbeeld als zorgboerderij).

Uitbreiding verzorgd wonen voor ouderen: +100 woningen 2018-2028

Dit woningaanbod is met name bedoeld voor ouderen die een te lichte zorgvraag hebben voor intramuraal wonen, maar te veel zorg nodig hebben voor een reguliere zelfstandige woning. De verwachting is dat deze behoefte in de komende tien jaar op minimaal 100 woningen ligt, afgaande op het aantal mensen met een zorgvraag. Daarnaast zoekt ook een aantal mensen preventief of vanuit een comfortvraag naar een dergelijke woonvorm. De vraag richt zich zowel op koop- als huurwoningen, doorgaans een appartement van 70 tot 80 m². De behoefte richt zich met name op de grotere kernen, waar voorzieningen en zorgsteunpunten in de directe nabijheid liggen.

Psychiatrische problematiek: toename beschermd wonen en zelfstandig wonen

Vanaf 2020 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening. De verwachting is dat de behoefte voor de gemeente Tynaarlo op ongeveer 5 tot 10 plaatsen voor de komende tien jaar zal liggen. Het licht voor de hand om deze intramurale voorzieningen met name op de bestaande locaties (o.a. Dennenoord) te creëren. Hier zijn immers de faciliteiten voorhanden.

Daarnaast zal een deel van de cliënten uitstromen en zelfstandig gaan wonen (ongeveer 20 woningen in komende tien jaar). Hun woonbehoefte richt zich sterk op goedkope, kleine wooneenheden in het sociale huursegment. Spreiding over de drie hoofdkernen is daarbij belangrijk om de draaglast voor omwonenden te verdelen.

Bijlage I: Deelnemers panelgesprekken

Panelgesprek marktkenners (16 januari 2018)

- MijnMakelaar
- Makelaardij Zijl
- Huize Bier Makelaars
- Pegasus Vastgoed
- Numan/Hof makelaars
- Schonenburg Buitengewoon
- Huizing Makelaardij
- Makelaardij Zuidlaren
- Plegt Vos Ontwikkeling
- BPD
- Nijhuis Bouw
- WVG Ontwikkeling
- PC Vastgoedontwikkeling
- Geveke Bouw
- Rabobank Assen en Noord-Drenthe

Panelgesprek wonen en zorg (17 januari 2018)

- Lentis
- Pathuis & Partners
- Zorggroep Drenthe - locatie Symphonie
- Hoekstra Vastgoedbeheer
- Woonborg
- Gemeente Tynaarlo
- Habion
- Visio De Brink

Bijlage II: Verslag marktkennerspanel

Datum: 16 januari 2018

Gezinnen meer verhuisgeneigd dan jonge 1+2 persoonshuishoudens

Hoewel de WoON2015 analyse laat zien dat vooral jonge 1+2 persoonshuishoudens verhuisgeneigd zijn, denken de makelaars dat in Tynaarlo gezinnen het meest verhuisgeneigd zijn; meer dan jonge 1+2 persoonshuishoudens. Dat heeft te maken met het reëel dure woningaanbod. Voor jonge 1+2 persoonshuishoudens is er relatief weinig (koop)woningaanbod, waardoor zij verhuizen naar een andere gemeente. Een deel komt in een latere fase (vaak als gezin en met meer financiële mogelijkheden) terug naar Tynaarlo.

De mogelijkheden om wooncarrière te maken voor gezinnen zijn in de huidige woningmarkt wel kleiner geworden. Vaak hebben gezinnen snel hun woning verkocht, maar is het aanbod voor een vervolgstap beperkt. Daardoor wacht men met verkopen. Deze ontwikkeling speelde al langere tijd in Eelde, maar nu ook in Zuidlaren.

Gezinnen: verhuizing naar grondgebonden woningen > wens

Gezinnen blijken in werkelijkheid vaker naar een ruime grondgebonden koopwoning (2-onder-1 kap en vrijstaand) te verhuizen dan men in onderzoek als wens uit (relatief vaak een vraag voor huur). Deze feitelijke verhuisbeweging wordt mede ingegeven door het ruime koopwoningaanbod. Hierdoor is er veel te kiezen aan ruime grondgebonden woningen. De wens voor een huurwoning kunnen de marktpartijen niet goed plaatsen. Gezinnen zijn in deze gemeente sterk koopgeoriënteerd.

Starters en jonge 1+2 persoonshuishoudens: weinig aanbod

Starters en jonge 1+2 persoonshuishoudens zoeken doorgaans een goedkope grondgebonden koopwoning. Hun financiële mogelijkheden zijn niet heel ruim en zijn verder beperkt door de nieuwe hypotheekwettelijke regels (LTV = 100%). Hierdoor zijn er relatief weinig woningen waaruit zij kunnen kiezen in deze gemeente. De woningen zijn te duur of dienen grootschalig te worden opgeknapt. Een deel van deze groep (zeker de mensen die studeren of daar net mee klaar zijn) blijven voor enige jaren op een bovenwoning in Groningen wonen, voordat ze een woning willen / kunnen kopen in de gemeente Tynaarlo.

Een derde van de recente woningverkoop betrof een woning tot €200.000. Deze woningen zien vooral gekocht door jonge 1+2 persoonshuishoudens.

Ouderen: Vraag naar gelijkvloerse koopwoning

Makelaars zien een sterke vraag naar gelijkvloers wonen. Dit komt door het beperkte aanbod. Hierdoor blijft de doorstroming uit waardoor ook weinig ruime grondgebonden woningen voor gezinnen beschikbaar komen. Ouderen die op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning hebben de volgende kwaliteitseisen:

- Bij voorkeur nieuwbouw
- Mogelijkheid tot zorg aan huis / nabijheid van zorg
- Aanwezigheid kleine tuin (ongeveer 50 m²)
- Grondgebonden (dus liefst geen appartement), bijvoorbeeld patio-bungalow
- Prijs categorie €200.000 tot(soms) heel duur. Maar wel €50.000 minder dan de prijs waarvoor men de huidige woning heeft verkocht / gaat verkopen (zodat men wat over houdt).

Een deel van de vitale ouderen (65-75 jaar) zoekt wel een appartement. Maar dan wenst men wel een ruim woonoppervlak (170 m² vindt men te klein), men komt immers vaak vanuit een ruime vrijstaande woning. Een dergelijk woonoppervlak is aanzienlijk groter dan een corporatie kan bieden.

De oudere senioren (75+) nemen genoeg met iets minder woonoppervlak (120 m²). Ook voor deze groep geldt dat zij liever kopen dan huren. Deze groep is bereid om €250.000 te betalen voor een gelijkvloerse woningen (zie project Assen Oost). Ook in Vries en Zuidlaren zou vraag naar een dergelijk concept zijn. Datr geldt ook voor Eelde-Paterswolde, maar in deze kern ligt het gewenste kwaliteitsniveau hoger dan in Assen. Voorwaarde is dan om meer buitenruimte bij de woning te hebben. Vrije sector huur is voor 75-plussers doorgaans te duur. Wil dit voor hen interessant zijn, dan dient de huurprijs niet veel hoger dan de liberalisatiegrens te zijn (ongeveer €700).

Vraag vrije sectorhuur: beleggers investeren in goedkope rijwoningen

In beperkte mate zien marktpartijen dat lokale beleggers goedkope rijwoningen (< €250.000) opkopen en vervolgens opknapen en in de vrije sectorhuur gaan verhuren. Het gaat zeker niet om grote aantallen, maar het beperkt wel de lokale starters in hun mogelijkheden om een goedkope woning te kopen. Het is een trend die vanuit de stad Groningen overwaaid en het meest in de noordelijke kernen van de gemeente Tynaarlo (Eelde-Paterswolde) te zien is. Het is een sterk conjuncturele vraag naar vrije sector huur. De rentestand is laag en de toetredingsmogelijkheden via de corporaties beperkt. Daardoor wordt vrije sector huur (beperkt) kansrijk.

Op dit moment heeft men woningen in de vrije sector in ongeveer 1 tot 2 weken verhuurd. De huurprijs dient niet hoger te zijn dan ongeveer €1.200, anders gaat men toch kopen.

Overloop vanuit de stad Groningen

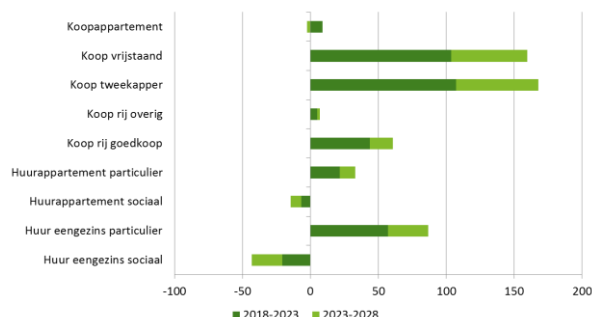
Makelaars zien dat door de oververhitte woningmarkt er een overloop ontstaat van gezinnen die vanuit de stad Groningen op zoek gaan naar een woning in de omliggende kernen. In eerste instantie gaan deze gezinnen dan een woning zoeken in Ter Borch, gevolgd door Eelde-Paterswolde. Het gaat dan vaak om de gezinnen die van oudsher al enige binding met Eelde hebben (opgegroeid, familie, etc.).

De locatie Groote Veer kent een langere doorlooptijd dan andere kernen. Kopers van een nieuwbouwwoning komen vooral uit Eelde en Groningen. De woningen zijn relatief hoog geprijsd (€360.000 v.o.n.).

Meerstad is geen concurrent voor Tynaarlo. Mensen die in de een van de dorpen van de gemeente Tynaarlo willen wonen, kiezen bewust voor Groningen Zuid / Noord Drenthe, terwijl Meerstad veel meer is gericht op mensen die ten oosten van Groningen willen wonen.

Fricties vraag en aanbod

In een figuur worden de verwachte fricties (tekorten en overschotten op de woningmarkt in de gemeente Tynaarlo gepresenteerd.



Huur

Marktpartijen geven aan dat de vraag in de huursector zich met name richt op eengezinswoningen (meer dan op appartementen). Grondgebonden wonen is de referentie in deze gemeente. Het aanbod aan appartementen is heel beperkt.

Koop

De vraag naar appartementen komt voor de koopsector juist te weinig uit de verf. Marktpartijen hebben het idee dat de vraag in werkelijkheid wat groter is (met name van senioren). Er zou volgens hen in de komende tien jaar ruimte zijn voor 100 tot 120 appartementen. Wel blijft deze vraag aanzienlijk kleiner dan de vraag naar grondgebonden woningen.

Met name in Vries en Zuidlaren staan diverse bungalows te koop. Deze woningen verkopen zeer moeizaam doordat er vaak een grondige renovatie noodzakelijk is (€100.000) om de woning up-to-date te maken. Bovendien stellen senioren (die deze woningen vaak te koop aanbieden) de vraagprijs vaak te hoog (soms wel €50.000 boven reële vraagprijs). Meer nog dan deze vraagprijs is het gedoe rondom een grote verbouwing een groot bezwaar om een dergelijke woning te kopen.

De vraag naar goedkope rijwoningen is beperkt (zeker ten opzichte van de ruime grondgebonden woningen). Maar dit is voor een belangrijk gedeelte een kwaliteitsvraagstuk. Op het moment dat er goedkope rijwoningen aangeboden worden tegen een goede kwaliteit (onderhoud, energetische kwaliteit, hedendaagse uitstraling, dus niet gedateerd), dan zal de vraag een stuk hoger komen te liggen. Door de Loan to value eisen is een opknapper een groot bezwaar voor starters.

Conclusies per kern: Eelde-Paterswolde

We zien dat nieuwbouw in deze kern vooral wordt betrokken door mensen uit de eigen kern. Vestigers van buiten (kern / gemeente) komen vooral in de bestaande voorraad terecht. Er is vooral vraag naar duurdere marktsegmenten, waarbij marktkenners zien dat de kwaliteitsvraag in Paterswolde nog iets hoger ligt dan in Eelde.

Marktkenners zien daarnaast dat er ook iets meer doorstroming op de woningmarkt is in vergelijking met bijvoorbeeld Zuidlaren, doordat in Eelde-Paterswolde iets meer woningaanbod beschikbaar is.

Conclusies per kern: Zuidlaren

Marktkenners stellen dat de instroom in Zuidlaren vooral komt door jonge stellen met kinderen (in plaats van zonder). Daarnaast zijn marktkenners het niet helemaal eens dat vestigers in de kern relatief vaak in de vrije sector huur terecht komen. Het aanbod van dit woningtype is beperkt in Zuidlaren (in de nieuwbouw is het wel een segment dat op de lange termijn aanwezig zal blijven).

In Zuidlaren wordt het woningaanbod voor starters gemist. Dat geldt ook voor het middensegment gericht op ouderen die gelijkvloers willen wonen. Deze groep wil wel graag in de buurt van het centrum wonen. De vraag is of daar ruimte voor is in Zuidlaren (mogelijk bij de buslijn?).

De verkoop van woningen gaat goed in het prijssegment tot €400.000. Daarboven staan woningen langer te koop. Boven de €600.000 staan woningen zeer lang te koop.

Conclusies per kern: Vries

Voor Vries zijn Eelde-Paterswolde en Zuidlaren kernen waarmee men concurreert. Andere concurrenten op de woningmarkt zijn Assen, Gemeente Noordenveld, Roden en Peize. Vestigers komen relatief vaak in een sociale huurwoning terecht of juist een vrijstaande woning. Mogelijk doordat er meer ontspanning op de woningmarkt is dan in de duurdere kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

Het woningaanbod in Vries is wat goedkoper dan in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Er zijn wel mogelijkheden om duurdere woningen met meer kwaliteit aan de voorraad toe te voegen, maar die markt is beperkt. Vries moet zich dan richten op gezinnen met kinderen die vanwege het hoge prijsniveau geen woning in Eelde-Paterswolde kunnen vinden. Toch moet je in Vries een iets lagere prijs hanteren dan in de andere twee kernen, wil je voldoende vraag opwekken (vooral mikken op segment < €250.000). Bovendien is het aanbod in de bestaande voorraad een grote concurrent (vanwege de lage prijs) voor nieuwbouw in Vries.

Vries is en blijft wat minder aantrekkelijk dan de andere twee kernen, mede vanwege het beperktere voorzieningenniveau. Ontwikkelaars die de keuze hebben, zullen eerder investeren in Eelde-Paterswolde of Zuidlaren dan in Vries. Voor senioren uit Zeijen is Vries wel een aantrekkelijk plek om naar toe te verhuizen.

De nieuwbouwlocatie Vledder wordt door marktkenners als een goede locatie gezien. Ondanks dat de locatie relatief veraf ligt, is de ligging aan de dorpsrand wel zeer aantrekkelijk.

Funda-woningen

Er worden meerdere woningen getoond die al lange tijd te koop staan in de gemeente (6 maanden of langer). Volgens de marktkenners zijn er vaak specifieke zaken waardoor een woning lang te koop staat, zoals een rare kavel of het uitzicht op een naastgelegen garage. Bij veel van deze woningen wordt wel aangegeven dat de woning gedateerd is en te hoog geprijsd.

Leefstijlen

Er worden meerdere leefstijlen getoond die in meer of mindere mate voorkomen in de gemeente Tynaarlo. Aan de makelaars wordt gevraagd wat de kenmerken van de leefstijlen zijn en op welke kernen / locaties zij zich met name in de gemeente Tynaarlo op richten.

- **Moderne forenzen:** Grootte van de kavel is minder belangrijk, maar uitzicht is dan wel belangrijk. Deze leefstijl komt vooral voor in Ter Borch en in mindere mate in Paterswolde (niet in Eelde).
- **Carrièregerichte Dinky:** Deze leefstijl heeft te weinig inkomen voor Ter Borch, maar ook weer teveel voor de bestaande kern Eelde-Paterswolde. Deze doelgroep trekt vooral naar de stad Groningen (zuidkant) en komt in een latere gezinsfase (als men een gezin vormt) terug naar deze gemeente.
- **Functionele familiemensen:** Leefstijl komt voor in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. De wens voor een duurzame woning herkennen makelaars nog slechts in beperkte mate. Misschien wel op de lange termijn. Daarnaast wenst deze leefstijl een herkenbare / meer traditionele architectuur. Zeer moderne architectuur spreekt hen niet aan.
- **Rustiek gezinsleven:** Leefstijl is terug te vinden in alle grote kernen van de gemeente, maar ook de kleinere kernen (zoals Midlaren, Noordlaren en Glimmen). Zeer herkenbare leefstijl voor de gemeente Tynaarlo.
- **Veilig en vertrouwd samenleven:** Leefstijl is vooral terug te vinden in Zuidlaren en in mindere mate de andere grotere kernen van de gemeente.

De marktkenners missen een of meerdere leefstijlen van senioren. Het gaat dan om:

- **Vitale 50-plussers:** Bij deze leefstijl zijn de kinderen al het huis uit. Zij hebben behoefte aan veiligheid en voorzieningen.
- **Senioren met een zorgvraag:** Deze doelgroep valt in twee subcategorieën uiteen:
 - **Dorpsgebonden** (hebben de vriendenkring grotendeels in het eigen dorp of nabijgelegen dorpen). Deze leefstijl komt vooral voor in Vries.
 - **Modern:** zijn vooral op zoek naar een mooie plek om te wonen. Nabijheid van vrienden / familie is dan minder belangrijk. Deze leefstijl komt vooral voor in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

Een deel van deze senioren heeft een wens om een CPO project met gelijkgestemden te starten (knarrenhof, etc.)

Rondvraag

- Meer aandacht in de nieuwbouwproductie voor goedkope woningen voor starters (onderkant van de markt) en senioren.

- Specifieke aandacht voor de mogelijkheden van starters in Zuidlaren. Dat kan via nieuwbouw, maar het creëren van meer doorstroming is ook een optie.
- Niet per se vasthouden aan mantra: 1/3-1/3-1/3
- Het woningaanbod in Eelde tussen €250.000 en €300.000 is zeer beperkt. Aanbod moet aangevuld worden.

Bijlage III: verslag woonzorgpanel

Datum: 17 januari 2018

Huidig intramuraal woonzorgaanbod

- Verzorgingshuis Symphonie (Eelde) is een voormalig verzorgingshuis en kent nu 97 verpleeghuisplaatsen. Deze worden vooral bewoond door mensen uit Eelde, maar kent ook bewoners die uit de bredere regio afkomstig zijn. De regionale aantrekkingskracht is mede ontstaan door de forse afbouw van verpleeghuisplaatsen in Groningen. Rondom het gebouw staan drie appartementencomplexen van SEW (in totaal 75 appartementen) die in verbinding staan met het woonzorgcentrum.
- Lentis beschikt in Zuidlaren (Zonneheuvel) over 25 plaatsen gericht op mensen die een zware psychogeriatrische zorgvraag hebben.
- Mozaiek in een woonzorgcentrum (Zorggroep Drenthe) in Zuidlaren, waar o.a. 30 plaatsen voor verpleeghuiszorg aanwezig zijn (gericht op PG-zorg).
- De Kornoeljahof in Vries (Interzorg) beschikt over ongeveer 30 verpleeghuisplaats (PG).

Huidig aanbod verzorgd wonen

- In Zuidlaren staat appartementencomplex Nieuw Laarhof van Habion. Het betreft zelfstandige appartementen met diverse diensten in de nabijheid (activiteitencommissie, bibliotheek, ontmoetingsruimte).
- Bij het Mozaiek woonzorgcentrum zijn ook zelfstandig appartementen aanwezig (deels vrije sector huur, deels sociale huur).
- Kornoeljahof in Vries beschikt over zelfstandige appartementen (verzorgd wonen), al zijn deze appartementen wel verouderd (en daardoor minder populair).

Behoeftte verzorgd wonen

De zorgpartijen herkennen de vraag naar 100 woningen 'verzorgd wonen' (basis-scenario). Maar deze behoefte gaat uit van de afgegeven zorgindicaties. De zorgpartijen verwachten dat de vraag hoger uitvalt door de behoefte van mensen met een lichte zorgvraag die extra comfort zoeken, bijvoorbeeld omdat zij niet terug kunnen vallen op mantelzorg. De vraag naar 'verzorgd wonen' uit zich zowel in de huur als koop:

- Huur: Messchenstaete in Assen spreekt veel ouderen aan, maar prijsniveau is voor gemeente Tynaarlo te hoog (€1.000). Een huurprijs van €700 sluit beter aan.
- Koop: men zoekt een appartement van 80 a 90 m² voor een prijs van ongeveer €200.000
- De zorgpartijen constateren dat een deel van de mensen met een zware zorgindicatie nu thuis blijven wonen. Eigenlijk hebben zij behoefte aan een woonvorm met enige beschutting en met een woonoppervlak van ongeveer 70 m². Het aanbod is echter in sommige gevallen gedateerd. Daarnaast zou de informatievoorziening over de woonzorgmogelijkheden verbeterd kunnen worden, zodat mensen met een zorgvraag beter weten wat er mogelijk / nodig is.

De kern Eelde trekt over het algemeen een hoger segment zorgvoorziening aan. Er is daarnaast ook vraag naar woonzorgvormen in de sociale huur. Het blijkt tot dusver echter lastig te realiseren, gelet op de hoge ontwikkelkosten.

Met name voor de laagste inkomens is het belangrijk dat er een alternatief wordt geboden voor het verzorgingshuis. Deze woonvorm functioneerde altijd goed: betaalbaar en veel sociaal contact. Het is daarom belangrijk dat een alternatief aandacht heeft voor het voorkomen van vereenzaming.

Doelgroep GGZ

Op de locatie Dennenoord (Zuidlaren) beschikt Lentis vooral voor verpleeghuisplaatsen voor GGZ-C cliënten. Deze doelgroep gaat niet of nauwelijks extramuraliseren. Op het moment dat deze mensen uitbehandeld zijn, willen zij het liefst in de buurt van een zorgsteunpunt gaan wonen (bijvoorbeeld Zuidlaren). Het probleem is dat er niet of nauwelijks aanbod is van woningen waar deze doelgroep behoefte aan heeft; kleine goedkope wooneenheden. Bovendien is het zeer lastig om dergelijke woonvormen in exploitatie te nemen. Het is gewoonweg te duur. Er is een brede doelgroep aan kwetsbare inwoners (spoedzoekers) die behoefte hebben aan een dergelijke woonvorm: kwetsbare jongeren, AMV-ers en GGZ-clients.

Het is belangrijk om deze kwetsbare doelgroepen niet teveel te clusteren (werkt stigmatiserend en tot cumulatieve problemen). Spreiding van woonruimte voor deze doelgroepen over de drie hoofdkernen zou daarom maatschappelijk gezien het meest wenselijk zijn, maar maakt exploitatie nog duurder. Woningcorporaties en zorgaanbieders stellen zich de vraag of dergelijk kleine, goedkope woonruimte in de nabijheid van een zorgpunt wel te realiseren is in de gemeente Tynaarlo. Hun verwachting is dat gelet op de woningvoorraad deze opgave toch vooral in de steden ingevuld moet worden (o.a. Groningen).

Doelgroep verstandelijke beperking

De vraag naar zware zorg voor VG cliënten neemt af, terwijl de vraag naar lichte zorg (met name LVB) toeneemt. De vraag naar specialistische zorg neemt af (in plaats van meer generieke VG-zorg). De vraag naar zelfstandige woonvormen neemt toe, maar daarbij is wel enige clustering van woningen belangrijk. Onder de doelgroep VG vallen ook mensen met een Wajong-uitkering. Deze groep wenst een kleine, maar vooral een zeer goedkope woonruimte (< €414).

Deze goedkope woningen zitten vaak geclusterd. Daardoor komen diverse kwetsbare doelgroepen (GGZ, spoedzoekers, VG, mensen met een laag inkomen) bij elkaar te wonen. Dit kan mogelijk tot problemen leiden.

Meer overlastsituaties reguliere woonwijken

Woonborg constateert dat er steeds meer overlastsituaties ontstaan als gevolg van het langer zelfstandig wonen. Dat komt deels omdat niet altijd bij plaatsing bekend is dat de bewoner een zorgbehoefte heeft (wel als hij/zij wordt aangemeld door een zorginstantie, niet als hij/zij zelf zich aanmeldt voor een woning van de corporatie). Dit leidt tot klachten bij omwonenden. Hierdoor neemt de acceptatiegraad voor huisvesting van mensen met een zorgvraag in reguliere woonwijken verder af.

Rondvraag

- Kansen voor meergenerationenwonen
- Buiten de indicaties kijken: niet alle zorgdoelgroepen zijn uit de formele cijfers op te maken

Bijlage IV: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m ² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Brengdiensten	Brengdiensten moeten door de brengende organisaties efficiënt worden aangeboden, waarbij een goede toegankelijkheid van de woning een voorwaarde is.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaft met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 640,14, prijspeil 2018).
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 36.798 (belastbaar inkomen, prijspeil 2018). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning (definitie WoON)	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.798, maar wel gehuisvest in een

	huurwoning tot € 710,68 (prijsspeil 2018).
Huurtoeslag	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 640,14 (prijsspeil 1 januari 2018).
Kleinschalig beschermd wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
Levensloopbestendig	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of

samen zijn.

WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.
Zorgwoning	Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica.