

Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Tynaarlo

1 december 2021

Definitief



DATUM	1 december 2021
TITEL	Woningmarktonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Tynaarlo
AUTEUR(S)	Menno van Setten
PROJECTNUMMER	1730.112/G
STATUS	Definitief

Inhoud

Samenvatting en adviezen	4
Belangrijkste uitkomsten	4
Adviezen woningbouwprogramma	7
1 Inleiding	10
2 Demografische ontwikkelingen	12
2.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	12
2.2 Ontwikkeling migratiestromen	15
3 Woningvoorraad	19
3.1 Samenstelling woningvoorraad	19
3.2 Bewoning woningvoorraad	21
4 Ontwikkelingen op de woningmarkt	23
4.1 Koopmarkt	23
4.2 Sociale huursector	25
5 Woningvraagontwikkeling	27
5.1 Kwantitatieve woningvraagontwikkeling	27
5.2 Kwalitatieve woningvraagontwikkeling	31
6 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kernen	36
6.1 Woningvoorraad in de kernen	36
6.2 Demografie van de kernen	37
6.3 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kernen	39
7 Toekomstige woonvraag en woonaanbod	42
7.1 Huishoudens met een grote vraag naar woningtypen onder druk	42
7.2 Confrontatie met de plannen en de regionale behoefte	43

Samenvatting en adviezen

Belangrijkste uitkomsten

Kwantitatieve woningvraagontwikkeling

- Volgens de prognose zal het aantal inwoners tussen 2021 en 2040 met ongeveer 1.100 toenemen terwijl het aantal huishoudens met ongeveer 950 toeneemt.
- Naar verhouding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte zal in die periode afnemen naar 2,28 personen per huishouden. Vooral als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens naar verhouding toe.
- Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plus huishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 nog toenemen, om richting 2040 iets af te nemen. Het aantal huishoudens in de categorie van 55 tot 64 jaar neemt de komende 20 jaar sterk af (-33%).

Ontwikkeling migratiestromen

- Onder de huishoudens die in de periode 2010 - 2020 uit de gemeente Tynaarlo vertrokken bevinden zich gemiddeld meer jonge huishoudens dan onder de huishoudens die zich in de gemeente vestigden. Dit is een patroon dat zich in veel gemeenten zonder universitair en hoger beroeps-onderwijs voordoet. Jongeren vertrekken uit de gemeente om te studeren. Een deel van deze groep keert na het afstuderen terug naar de gemeente en de regio.
- De gemeente Tynaarlo weet gezinnen goed vast te houden en aan te trekken. Naar verhouding verhuizen er veel gezinnen binnen de gemeente en zijn er meer vestigende dan vertrekkende gezinnen.
- Het lijkt erop dat starters net als in veel andere gemeenten in Nederland niet voldoende ruimte hebben om zich te vestigen in de gemeente Tynaarlo, zeker in het jaar 2020 waarin de prijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen en daarnaast de druk op de sociale huursector toeneemt. Zij komen hierdoor steeds meer in de knel en beproeven hun geluk steeds meer elders (als dat al mogelijk is). De mogelijkheden voor doorstromers lijken juist toe te nemen.
- In de periode 2011 - 2019 hebben zich 1.950 personen meer in de gemeente Tynaarlo gevestigd dan dat er vertrokken naar een andere gemeente. Dat komt neer op bijna 220 personen per jaar.
- De meeste vestigers en vertrekkers komen uit of gaan naar de gemeente Groningen. Per saldo vestigden zich 1.820 meer inwoners van Groningen zich in de gemeente Tynaarlo dan dat er naar de gemeente Groningen vertrokken.
- Het vestigingsoverschot met de gemeente Groningen komt neer op ongeveer 93 procent van het totale vestigingsoverschot in de periode 2011 - 2019. De verstedelijkingsstrategie van de regio Groningen-Assen heeft daarom een significante impact op de woningbehoeftegroei van de gemeente Tynaarlo.
- Tussen 2011 en 2019 is het vestigingssaldo van de gemeente Tynaarlo met de gemeente Groningen sterk gestegen van ongeveer 70 personen per jaar in 2011 naar 250 personen in 2019.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

- In vergelijking met de regio heeft de gemeente relatief veel koopwoningen en relatief weinig sociale huurwoningen. In de provincie Drenthe is het aandeel koopwoningen hoger dan in de rest van Nederland.

- Vanaf 2015 groeit de woningvoorraad van de gemeente Tynaarlo door veel nieuwbouw en overige toevoegingen.
- De gemiddelde koopsom ligt momenteel in de gemeente Tynaarlo op ongeveer € 350.000. Dat is gemiddeld hoger dan in Noord-Drenthe (€ 290.000), de provincie (€ 270.000) en Nederland (€ 340.000). Het aantal transacties is sterk gestegen van ruim 200 in 2013 naar ongeveer 450 (vanaf 2016).
- De gemiddelde transactieprijzen van 2-onder-1-kap-, vrijstaande en hoekwoningen zijn tussen 2010 en 2020 het sterkst gestegen. Hoewel de transactieprijzen van koopappartementen en hoekwoningen nogal fluctueerden, stegen de prijzen van alle typen koopwoningen gestaag tussen 2014 en 2020. In die periode steeg vooral het aantal transacties van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen.
- In de sociale huursector neemt de druk op de voorraad toe door meer belangstelling en minder beschikbaarheid. Het gemiddelde aantal reacties en de benodigde inschrijftijd nemen toe terwijl de mutatiegraad afneemt.
- Qua inkomen komt ongeveer 75 procent van de huurders van een particuliere huurwoning in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd heeft 37 procent van de particuliere huurwoningen een huur tot de liberalisatiegrens. Dat impliceert dat maximaal 38 procent van de particuliere huurders 'klem' zit tussen sociale en vrije sector huur. Dit komt neer op ongeveer 300 tot 350 huishoudens inclusief spoedzoekers. Dit is een theoretische inschatting op basis van het huishoudinkomen. Een aantal nuances zijn hierbij relevant. Een deel van deze huurders heeft voldoende vermogen om een huur boven de liberalisatiegrens te betalen, bijvoorbeeld door verkoop van een woning. Een deel van de particuliere huurwoningen heeft een huur vlak boven de liberalisatiegrens en is daarmee vrij betaalbaar. Niet iedereen met hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen wil verhuizen. En degenen die wel willen verhuizen richten zich deels op betaalbare koopwoningen, waaronder koopappartementen.

Kwalitatieve woningvraagontwikkeling in de gemeente

- De verhuisgeneigdheid van huishoudens hangt sterk samen met leeftijd en daarmee met de duur van de wooncarrière. De verhuisgeneigdheid van jonge alleenstaanden en stellen is hoog, omdat zij hun wooncondities willen verbeteren (betaalbaarder/ruimer). Ouderen verhuizen vooral uit voorzorg, als het ideale appartement op de ideale plek beschikbaar komt of uit noodzaak vanwege fysieke of psychogeriatrische problematiek.
- Starters en jonge kleine huishoudens (alleenstaanden en paren) richten zich naar verhouding sterk op sociale huurwoningen en goedkopere/middeldure grondgebonden woningen.
- Iets oudere kleine huishoudens tot 55 jaar richten zich minder op de sociale huur en meer op vrije sector huur en ruimere grondgebonden koopwoningen.
- Vanaf ongeveer 55 jaar neemt onder kleine huishoudens de vraag naar gelijkvloerse woningen in de huur en koop toe. Het betreft hier vaak een vraag naar toegankelijke/levensloopgeschikte woningen.
- Gezinnen richten zich grotendeels op ruimere grondgebonden woningen. Hierbij gaat het om middeldure tot dure rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.
- Tot 2030 is er potentieel behoefte aan bijna 900 woningen. Deze behoefte komt voor 80 procent terecht bij de koopsector: 720 extra woningen tot 2030. Ongeveer 70 procent van de behoefte aan koopwoningen betreft grondgebonden woningen. Er is zowel behoefte aan middeldure grondgebonden woningen onder de NHG-grens van € 325.000 als aan grondgebonden woningen (niet te ver) boven de NHG-grens.
- Een aanzienlijk deel van de vraag naar koopwoningen betreft gelijkvloerse woningen. Richting 2030 zal de vraag naar gelijkvloerse woningen eerder toe- dan afnemen. Dit heeft te maken met de

vergrijzing en de voorkeur van veel ouderen voor een gelijkvloerse woning. Vooral gelijkvloerse woningen tot € 225.000 zijn in trek.

- Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag in de sociale huursector. De vraag naar gelijkvloerse huurwoningen is afkomstig van oudere huishoudens, maar ook van jonge (startende) huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Daarnaast zijn kleinere betaalbare gelijkvloerse huurwoningen aantrekkelijk voor spoedzoekers en arbeidsmigranten, en van belang voor de huisvesting van meer kwetsbare groepen.
- De vraag naar gelijkvloerse woningen toont zowel een behoefte onder ouderen aan levensloopgeschikte woningen als een behoefte onder jongere huishoudens aan betaalbare woningen. Deze laatste groep vraagt vaak niet specifiek een gelijkvloerse woning, maar vooral een betaalbare woning op een geschikte locatie. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is daarmee deels een substitutievraag.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraagontwikkeling in de kernen

- Tot 2030 hebben Eelde-Paterswolde en Zuidlaren de grootste toename van de woningbehoefte. Ook in Vries en de overige kernen zal de woningbehoefte toenemen, hetzij in beperkte mate. Na 2030 zal stabilisatie van de woningbehoefte optreden. De kern Eelde-Paterswolde groeit volgens de prognose tussen 2030 en 2040 nog met 100 huishoudens. Er is in sterke mate sprake van vergrijzing van huishoudens.

Gemeente Tynaarlo. Indicatie kwalitatieve woningbehoefte per kern

	Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Overige kernen	Gemeente
Huur grondgebonden sociaal	-80 tot -40	-20 tot +0	-80 tot -40	-20 tot +0	-145
Huur gelijkvloers sociaal	+80 tot +120	+20 tot +40	+110 tot +140	+20 tot +50	+275
Huur ggb vrije sector	-10 tot +30	+0 tot +20	+0 tot +40	-10 tot +10	+40
Huur gelijkvloers vrije sector	+0 tot +40	-10 tot +10	+0 tot +40	-10 tot +10	+30
Koop rijwoning tot 225	-10 tot +30	-10 tot +10	-20 tot +20	+20 tot +40	+60
Koop rijwoning 225-325	+20 tot +60	+10 tot +30	+30 tot +70	+10 tot +30	+135
Koop rijwoning 325+	+10 tot +50	+0 tot +20	+10 tot +50	-10 tot +10	+100
Koop 2-1 kap / vrijst. tot 275	+40 tot +80	+10 tot +30	-30 tot +10	-30 tot -10	+50
Koop 2-1 kap / vrijst. 275-400	+40 tot +80	+30 tot +50	+0 tot +40	+60 tot +80	+205
Koop 2-1 kap/ vrijst. 400+	-10 tot +30	-10 tot +10	+10 tot +50	-70 tot -50	-10
Koop gelijkvloers tot 225	+30 tot +70	-10 tot +10	+20 tot +60	+0 tot +20	+110
Koop gelijkvloers 225+	+10 tot +50	+0 tot +20	-10 tot +30	-10 tot +10	+40
Woningbehoefte 2021 - 2030	+360	+140	+290	+100	+890

Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

- De potentiële behoefte aan gelijkvloerse sociale huurwoningen is in Zuidlaren iets hoger dan in Eelde-Paterswolde en substantieel hoger dan in Vries en de overige kernen. Het potentiële aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen is het grootst in Zuidlaren en Eelde-Paterswolde. Ook de behoefte aan vrije sector huurwoningen landt vooral in deze kernen.
- In de koop is er vooral in Eelde-Paterswolde behoefte aan middeldure grondgebonden koopwoningen tot € 325.000 en € 400.000. Ook is er in deze kern een grotere potentiële vraag naar gelijkvloerse koopwoningen.
- In Zuidlaren is er behoefte aan rijwoningen tot en vanaf de NHG-grens van € 325.000, dure 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen en aan gelijkvloerse koopwoningen (hoewel in iets mindere mate dan in Eelde-Paterswolde).

- In Vries is er vooral vraag naar middeldure koopwoningen en gelijkvloerse sociale huurwoningen. In de koop gaat het om 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen tot € 275.000 en € 400.000, en rijwoningen tot € 325.000.
- In de overige kernen is er een opgave om middeldure 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen tot € 400.000 toe te voegen. Een deel van deze vraag kan door marktwerking en substitutiegedrag in het duurdere segment terechtkomen. Daarnaast is er in de overige kernen behoefte aan rijwoningen tot aan de NHG-grens van € 325.000.

Adviezen woningbouwprogramma

In de analyses is een aantal knelpunten voor lokale woningzoekenden in beeld gebracht. Daarnaast heeft de gemeente Tynaarlo te maken met de impact van de woondeal tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gemeente Groningen om de woningbouw te versnellen. Vanuit de regio wordt gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie. Omdat de gemeente Tynaarlo gunstig ligt ten opzichte van de steden Groningen en Assen heeft de verstedelijkingsstrategie die gekozen wordt een vrij grote impact op het woningbouwprogramma. De kwalitatieve woningvraag van lokale woningzoekenden is anders samengesteld dan die van vestigers binnen en buiten de regio Groningen-Assen.

De gemeente Tynaarlo zal de komende jaren verder vergrijzen, waardoor er minder personen in een huis komen te wonen en de woningvraag ook kwalitatief zal veranderen. Tegelijkertijd weet de gemeente gezinnen aan te trekken. Ondanks de vergrijzing wordt de komende 20 jaar een lichte toename van het aantal gezinnen verwacht. Het aantrekken van gezinnen maar ook van toekomstig gezinsvormende jonge huishoudens is en blijft van belang voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Doelgroepen van beleid

Gezinnen

Het aantrekken en behouden van gezinnen en gezinsvormende huishoudens begint met het realiseren van voldoende aanbod van (ruime) gezinswoningen in de koop. Vooral de woningen tussen € 275.000 en € 400.000 zijn weinig voorhanden. Een deel van de gezinnen zou zich meer kunnen richten op duurdere koopsegmenten maar dat is voor lang niet alle gezinnen een realistische optie. Zij beschikken niet over het benodigde inkomen en/of vermogen, komen vanuit de huursector en hebben daardoor geen overwaarde die zij kunnen inbrengen of hebben te maken met hoge kosten voor levensonderhoud. Er zijn daarnaast ook gezinnen die juist een woning tot € 275.000 zoeken; vooral jonge gezinnen met een middeninkomen doen daar een beroep op.

Starters en jongere huishoudens

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters¹ en jonge huishoudens. Zij hebben vooral een vraag in de goedkope en middeldure koop tot € 225.000 en € 325.000. In de huidige woningvoorraad en onder de huidige marktdruk zijn deze woningen beperkt aanwezig in de gemeente. Dit is een reden voor jongeren om zich te wenden tot een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen en de hypotheekbeperkingen beperkt. Deze jongeren vallen tussen wal en schip. Deze groep is het meest geholpen met betaalbare koopwoningen. Hiermee kan ook de druk op de sociale huur worden verminderd, doordat huishoudens die nu nog huren doorstromen naar een koopwoning.

¹ Onder starters verstaan we huishoudens die voor het eerst een woning betrekken. Koopstarters (huishoudens die voor het eerst een koopwoning betrekken, al dan niet na eerst gehuurd te hebben) worden niet specifiek onderscheiden.

Oudere huishoudens

Er is een verschil in woonvoorkeuren van verschillende leeftijdsgroepen (65 tot 75 jaar en 75+). Ouderen in de leeftijd tussen de 65 en de 75 jaar (babyboomgeneratie) verhuizen nog beperkt, maar willen na verhuizen een toegankelijke en/of ruime woning. Een deel van de babyboomgeneratie wil de ruime woning met grote tuin inruilen voor meer comfort (minder onderhoud). Deze groep richt zich veelal op gelijkvloerse koopwoningen, zowel boven € 225.000 als daaronder.

Er zijn ook doorstromers die verhuizen uit een grondgebonden koopwoning en die een gelijkvloerse woning in de sociale huursector willen. Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Met het vorderen van de leeftijd neemt de zorgvraag toe. Zij richten zich dan op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrije sector huurwoningen. Als oudere huishoudens, een qua omvang groeiende groep, verleid kunnen worden om te verhuizen, komen er voor andere doelgroepen meer (gezins)woningen vrij. Een belangrijke voorwaarde is dat er wel voldoende passend aanbod moet zijn om deze doorstroming te realiseren.

De ideale gelijkvloerse bestaat helaas niet. Ouderen verhuizen als zij de ideale woning vinden, die voldoet aan de eisen die zij stellen aan de woning en aan de locatie. Het is verstandig om als gemeente in gesprek te gaan over de specifieke wensen van lokale ouderen. Want tussen kernen kunnen wensen verschillen. In algemene zin willen ouderen nabij voorzieningen/een centrum wonen, op loopafstand. Verder moet de woning toegankelijk zijn voor rollator en rolstoel. Bij meerdere bouwlagen is een lift noodzakelijk. Denk verder ook aan ruimte/oplaadpunten voor scootmobielen en e-bikes.

Accenten in de bouwplannen

De huisvestingsopgave wordt voor een belangrijk deel in de bestaande voorraad opgepakt. Gewenste toevoegingen door nieuwbouw zijn hierop in de doorstroomtheorie aanvullend op de mogelijkheden in de bestaande voorraad. In de praktijk leidt echter de woningmarktdynamiek ertoe dat veel vrijkomende woningen betekenis hebben voor de (boven)regionale vraag. In dat geval is het zinvol om voor de directe vraag van de gemeente Tynaarlo te bouwen. Het realiseren van nieuwbouw kan het aanbod voor specifieke groepen op de woningmarkt direct of indirect vergroten. Het bouwen van een grondgebonden woning van € 350.000 kan leiden tot het verhuizen van een gezin die een goedkopere woning beschikbaar maakt voor een starter, doorstromer of vestiger. Om knelpunten van bovengenoemde doelgroepen aan te pakken, is het aan te bevelen om direct te bouwen voor de lokale vraag. Ook voor de (boven)regionale vraag kunnen woningen worden toegevoegd.

Naast het bevorderen van doorstroming kan ook in de woningvraag worden voorzien door woningen te splitsen. Bijvoorbeeld ouderen die in een ruime koopwoning wonen, kunnen bij woningsplitsing zelf op de benedenverdieping blijven wonen en de bovenverdieping(en) verhuren of verkopen aan jonge stellen of alleenstaanden.

Gezinswoningen

In de gemeente Tynaarlo bestaat een sterke lokale behoefte aan gezinswoningen in het goedkope en middeldure koopsegment, zowel onder de NHG-grens van € 325.000 (prijspeil 2021) als boven de NHG-grens tot € 400.000. Om gezinnen en gezinsvormende huishoudens aan te trekken is het cruciaal om betaalbare gezinswoningen toe te voegen in de koop. Er is in beperkte mate behoefte aan gezinswoningen in de vrije sector huur maar niet in de sociale huur. Als de migratie vanuit de gemeente Groningen sterker is dan gedacht neemt de potentiële vraag naar gezinswoningen verder toe, vooral in het middeldure en dure segment.

Gelijkvloerse woningen

Door het toevoegen van gelijkvloerse woningen² in alle marktsegmenten (met de nadruk op sociale huur en koop) kan de gemeente meerdere vliegen in één klap slaan. Ouderen kunnen doorstromen en gezinswoningen beschikbaar maken voor gezinnen en gezinsvormende huishoudens, zowel in de koop als in de huur.³ Jonge werkenden en starters vinden een plek van waaruit zij later kunnen doorstromen. Daarnaast bieden gelijkvloerse woningen (al dan niet tijdelijk) ruimte aan huisvesting voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten en kenniswerkers, uitstroom uit Beschermd Wonen en (tijdelijke) opvang voor mensen die gaan scheiden (flexibele schil). Door deze woningen geschikt te laten zijn voor meerdere doelgroepen kan goed ingespeeld worden op demografische en economische veranderingen, zoals een toekomstige afname van de vergrijzing of een groter of juist kleiner aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers dat zich voor langere tijd wil vestigen in de gemeente.

² Onder gelijkvloerse woningen wordt verstaan dat alle primaire voorzieningen gelijkvloers liggen of zonder traplopen bereikbaar zijn.

³ Ouderen zijn in absolute aantallen een groeiende groep. Hun verhuisgeneigdheid is relatief laag, maar door de groeiende kwantiteit gaat het om een steeds groter aantal woningen dat vrijkomt als ouderen verhuizen.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Tynaarlo is bezig met het actualiseren van haar Woonstructuurvisie uit 2013. Als input hiervoor wil zij inzicht in de huidige woningvoorraad en in de bevolkingsontwikkeling, zowel terug- als vooruitblikkend. Inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is een belangrijke bouwsteen voor een actuele Woonstructuurvisie.

Op dit moment groeit het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo. De gemeente ligt gunstig ten opzichte van de steden Groningen en Assen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft met de gemeente Groningen een woondeal gesloten om de woningbouw te versnellen. Vanuit de regio wordt gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie. De woonopgaven voor de regio zijn groot en beperken zich niet tot de gemeentegrenzen van Groningen.

Daarnaast is er een toenemende trek van de stad naar meer landelijke gebieden. Er zijn aanwijzingen dat de coronacrisis het belang van de woon-werkafstand heeft verminderd en de behoefte aan ruimer en groener wonen vergroot. De gemeente Tynaarlo is een aantrekkelijke gemeente voor woningzoekenden uit Groningen en Assen. De vraag is in hoeverre de trek van stad naar het platteland een tijdelijke of meer structurele ontwikkeling is en welke rol Tynaarlo hierbij speelt en wil spelen.

Vraagstelling

In 2018 heeft Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Tynaarlo. Als input voor een actuele Woonstructuurvisie heeft de gemeente Tynaarlo aan Companen gevraagd om de volgende onderzoeksvragen te beantwoorden:

1. Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld, zowel kwantitatief als kwalitatief?
2. Hoe heeft de bevolking zich in de verschillende kernen ontwikkeld tussen 2012 en 2021?
3. Hoe zal de bevolking zich in de verschillende kernen ontwikkelen tussen 2021 en 2040?
4. Hoe vertalen deze ontwikkelingen zich naar een kwalitatief bouwprogramma tot 2030?

Werkwijze

Op basis van openbare data is al veel informatie over huishoudens en de woningvoorraad beschikbaar. Daarnaast is informatie van de gemeente en corporaties beschikbaar. We brengen de huidige druk op de woningmarkt in beeld door een analyse van huidige verkopen van woningen.

Voor de toekomst maken we gebruik van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Tynaarlo volgens de meest recente Primos-prognose. Deze prognose geeft een redelijke richting aan van de ontwikkeling van de gemeente, passend bij de regionale ontwikkeling en trends uit het verleden. Naast de prognose baseren we de woningbehoefte op de woonvoorkeuren van inwoners uit de gemeente Tynaarlo op basis van woonwensen uit het landelijke Woononderzoek en feitelijk verhuisgedrag volgens verhuisgegevens uit de CBS Microdata. Wanneer we ons alleen richten op woonwensen dan overschatten we mogelijk de verhuiscijfers van inwoners. Door dit te combineren met de daadwerkelijke verhuizingen krijgen we een beeld van de woonvoorkeuren van de inwoners.

Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in deze verhuiscijfers. Een ontwikkeling die niet één-op-één aan woonwensen is te koppelen, betreft de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze is sterk gekoppeld aan systeemgrenzen rond doelgroepen en passend toewijzen. De behoefte aan sociale huur wordt dan ook niet primair aan de hand van woonwensen bepaald, maar aan de hand van economische scenario's en doelgroepontwikkeling.

Door gebruik te maken van een mix van cijfers en trends ontstaat een genuanceerd beeld van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van de gemeente Tynaarlo.

Leeswijzer

De rapportage bestaat uit zes inhoudelijke hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de periode 2010 - 2040. Hoe heeft de bevolking zich de afgelopen 11 jaar ontwikkeld en wat is de verwachte ontwikkeling voor de komende 20 jaar? Wat zijn de componenten van deze ontwikkelingen en welk type huishoudens vestigen zich in en vertrekken uit de gemeente Tynaarlo?
- In het derde hoofdstuk staat de woningvoorraad centraal: hoe is deze samengesteld en hoe wordt deze bewoond?
- Het vierde hoofdstuk gaat over ontwikkelingen op de woningmarkt. Welke ontwikkelingen hebben er plaatsgevonden op de koopmarkt en in de sociale huursector?
- Hoofdstuk 5 brengt de voorgaande hoofdstukken bij elkaar. Welke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is er tot 2030 (met een doorkijk naar 2040) op basis van huishoudensontwikkeling, woonwensen en -gedrag? Hoe verhoudt de kwalitatieve vraag van huishoudens zich tot het beschikbaar komende aanbod?
- In het zesde hoofdstuk wordt de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad in de kernen besproken. Er wordt ingegaan op de verwachte kwantitatieve behoefte in de kernen en een indicatie gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte per kern.
- In hoofdstuk 7 wordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag beschouwd en geduid. Waar zitten potentieel de grootste knelpunten tussen vraag en aanbod? Wat betekent dit voor de (on)mogelijkheden die verschillende groepen op de woningmarkt hebben? De bouwplannen van de gemeente worden hierbij tegen het licht gehouden.

2 Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt de gerealiseerde en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de periode 2010 tot 2040 beschreven. Inzicht in hoe de omvang en de samenstelling van de bevolking zich heeft ontwikkeld en zal gaan ontwikkelen is van belang om de toekomstige woningvraagontwikkeling te kunnen duiden.

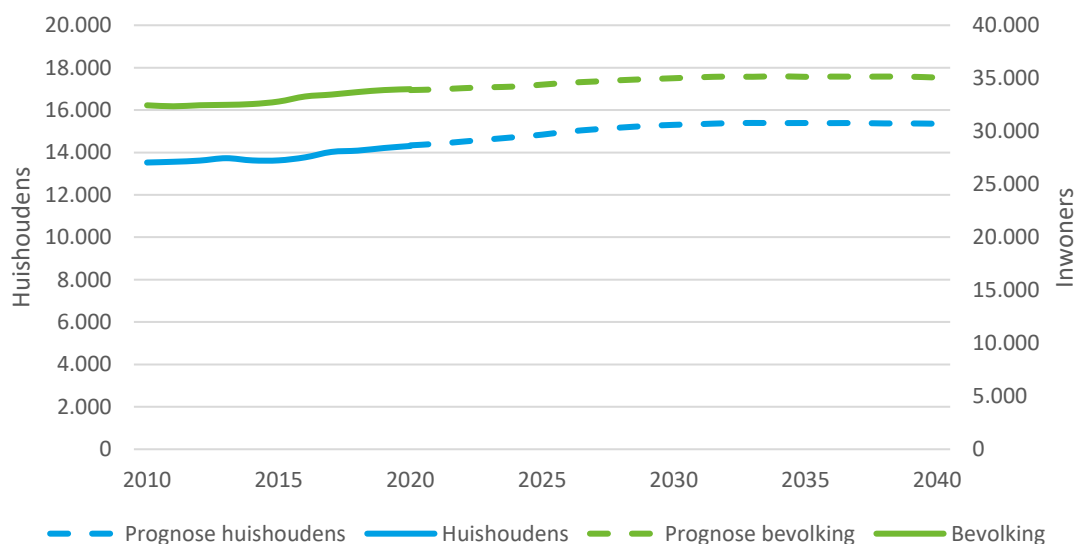
Eerst komt de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens aan bod. Waarom doet deze ontwikkeling zich voor? Zoals zal blijken speelt binnenlandse migratie een grote rol. Vervolgens wordt ingegaan op de verwachte veranderingen in de leeftijd en samenstelling van huishoudens.

Vervolgens wordt ingegaan op het profiel van verhuizende huishoudens: welke leeftijdsgroepen en inkomensgroepen trekt de gemeente Tynaarlo aan? Vanuit welke gemeenten en regio's vestigen zich relatief veel huishoudens en naar welke gemeenten en regio's gaan de vertrekkende huishoudens? Hiermee ontstaat een beeld van de aantrekkingskracht van de gemeente Tynaarlo voor verschillende huishoudgroepen.

2.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

In de periode 2010 - 2020 is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo gestegen. Het aantal inwoners nam met ruim 1.500 toe terwijl het aantal huishoudens met 800 steeg. Dit betekent dat het aantal huishoudens relatief sterker steeg dan het aantal inwoners. Dit heeft te maken met een lichte afname van de gemiddelde huishoudensgrootte: in 2010 woonden er 2,40 personen per huishouden. Anno 2020 is dit gemiddelde gedaald naar 2,37 personen.

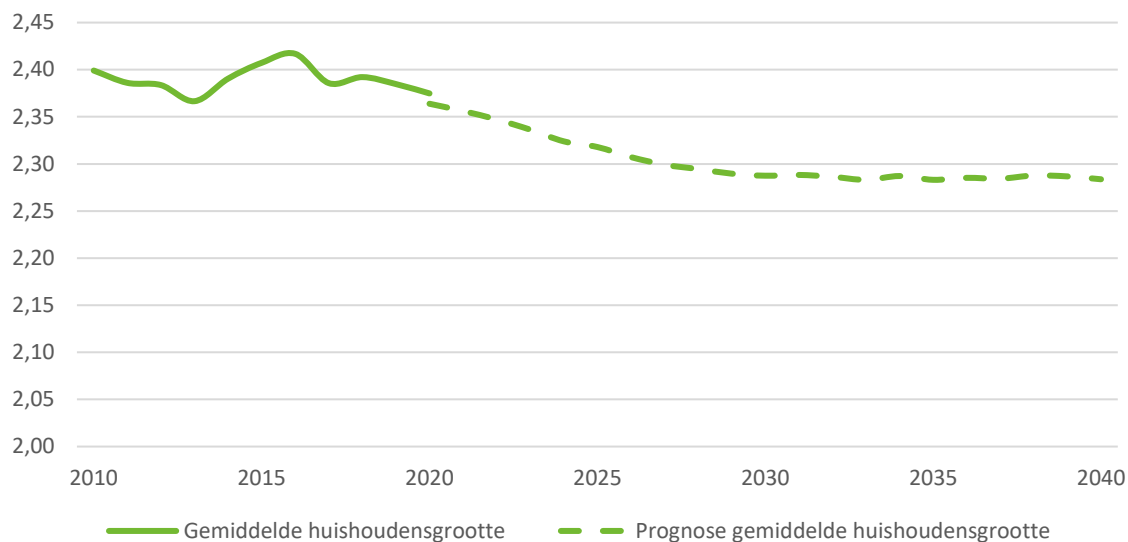
Figuur 2.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens, 2010 - 2040



Bron: CBS (2021); Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

Volgens de prognose zal het aantal inwoners tussen 2021 en 2040 met ongeveer 1.100 toenemen terwijl het aantal huishoudens met ongeveer 950 toeneemt. Naar verhouding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte zal in die periode afnemen naar 2,28 personen per huishouden. Vooral als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens toe in deze periode.

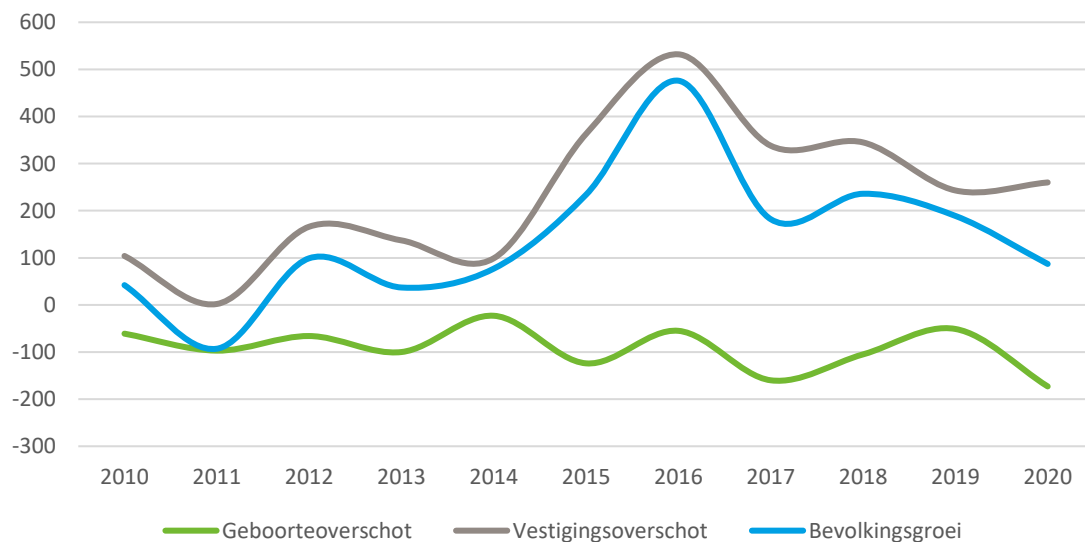
Figuur 2.2: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte, 2010 - 2040



Bron: CBS (2021); Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

De bevolkingsontwikkeling is een optelsom van het aantal geboorten en aantal sterften (geboortesaldo) en het aantal vestigers en vertrekkers in/uit de gemeente (migratiesaldo). Het geboortesaldo heeft een negatief effect op de bevolkingsontwikkeling. Het migratiesaldo is in de periode 2010 - 2020 bepalend voor de bevolkingsontwikkeling. Er zijn meer vestigers dan vertrekkers. Sinds de ontwikkeling van Ter Borch vanaf 2009 is een opgaande lijn te zien. In 2015/2016 piekte het aantal vestigers zich door een sterke economische groei en een relatief hoge buitenlandse migratie.

Figuur 2.3: Gemeente Tynaarlo. Componenten bevolkingsontwikkeling, 2010 - 2020



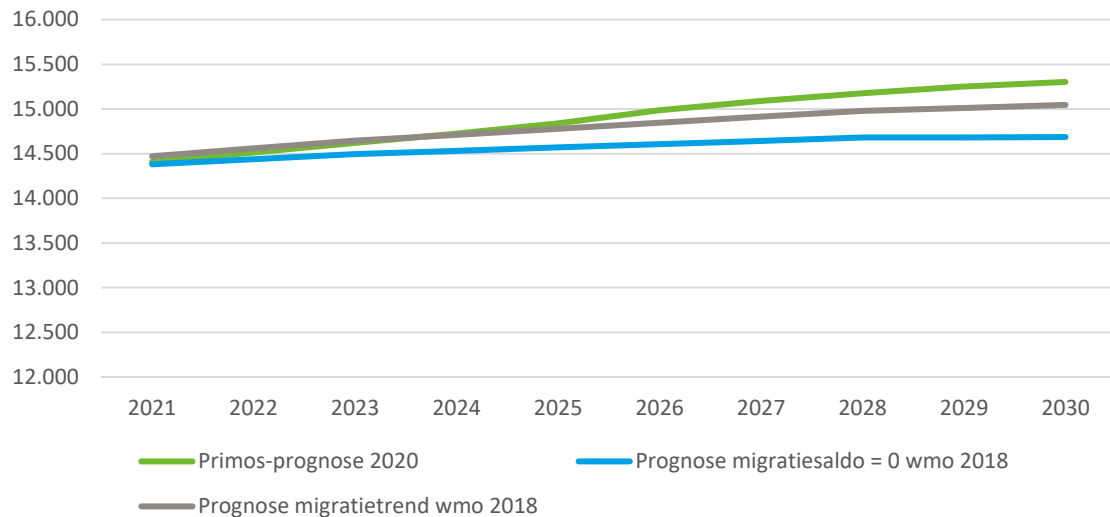
Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

In het woningbehoefteonderzoek van Companen in 2018 is gebruik gemaakt van een tweetal scenario's: een scenario waarbij is uitgegaan van een evenwicht tussen vestiging en vertrek (migratiesaldo = nul) en daarnaast een scenario waarbij de trendmatige groei uit de afgelopen jaren wordt voortgezet (migratiesaldo trend). Beide prognoses verwachten een lagere groei van het aantal huishoudens in vergelijking met

de Primos-prognose 2020. In 2030 ligt het verwachte aantal huishoudens volgens de Primos-prognose zo'n 250 huishoudens hoger dan volgens de migratiesaldo trendprognose en zo'n 600 huishoudens hoger dan de migratiesaldo=nul-prognose.

In dit onderzoek is de Primos-prognose uit 2020 het uitgangspunt. Deze prognose bevat de meest recente gegevens en ontwikkelingen, waaronder de meest recente bouwplannen en migratiegegevens.

Figuur 2.4: Gemeente Tynaarlo. Scenario's ontwikkeling aantal huishoudens, 2021 - 2030

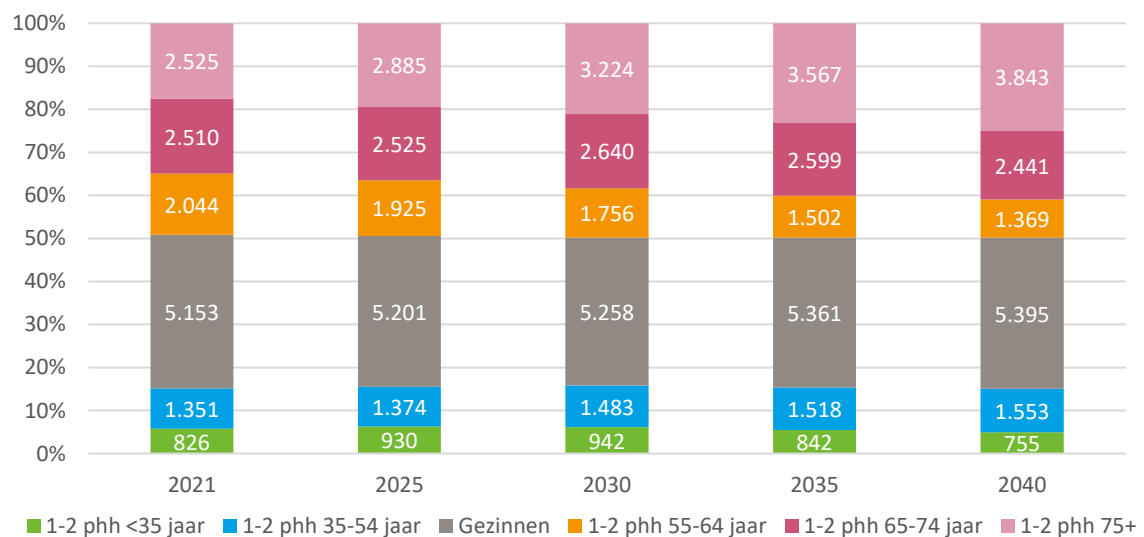


Bron: Primos-prognose (2020), woningmarktonderzoek Companen 2018.

Ontwikkeling samenstelling huishoudens

Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plus huishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 nog toenemen, om richting 2040 iets af te nemen. Het aantal huishoudens in de categorie van 55 tot 64 jaar neemt de komende 20 jaar sterk af (-33%). Onder de streep is het aandeel 55-plussers tussen 2021 en 2040 ongeveer gelijk. De samenstelling van de groep oudere huishoudens verandert wel sterk.

Figuur 2.5: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling leeftijd en samenstelling huishoudens, 2021 - 2040



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

Het aandeel van kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen is de komende 20 jaar redelijk stabiel. Na 2040 daalt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar.

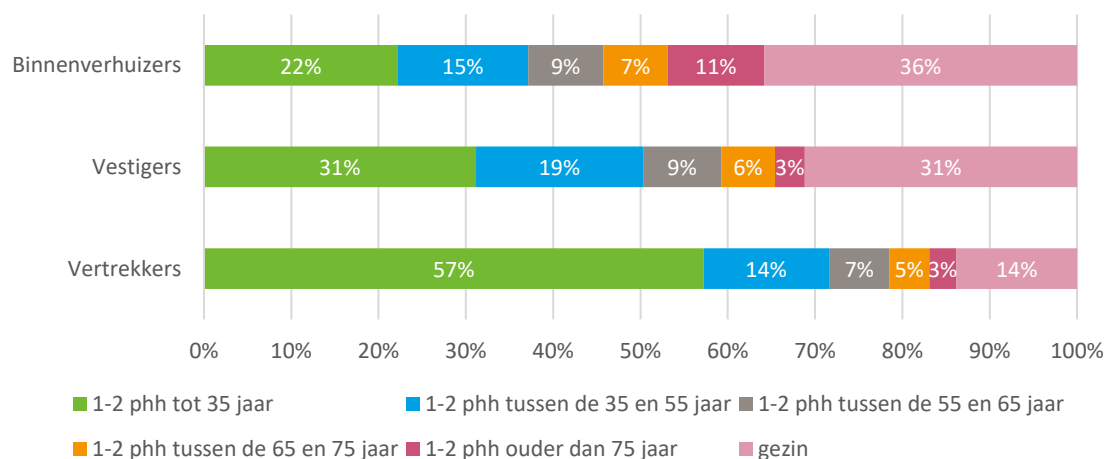
2.2 Ontwikkeling migratiestromen

In deze paragraaf wordt eerst een profiel geschetst van verhuizende huishoudens: wie zijn ze in termen van leeftijd, samenstelling en sociaaleconomische status? Welke groepen trekt de gemeente Tynaarlo meer of minder aan?

Profiel verhuizende huishoudens

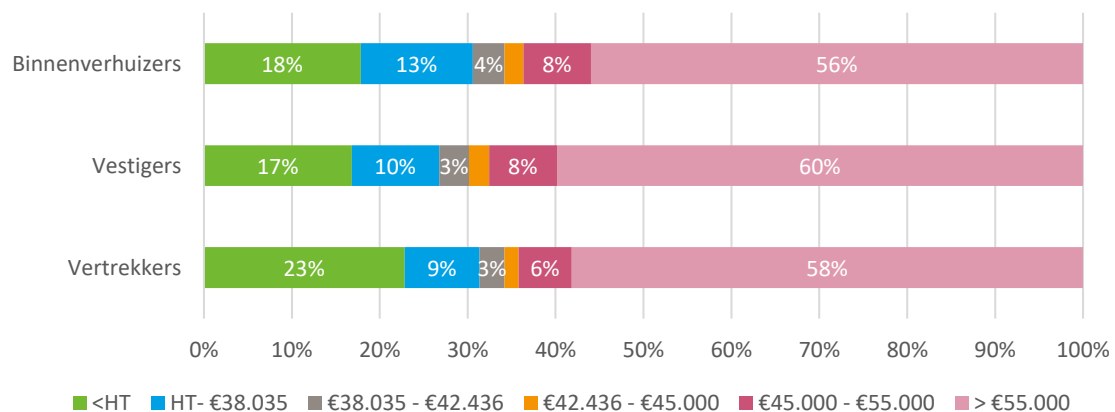
Onder de huishoudens die in de periode 2010 - 2020 uit de gemeente Tynaarlo vertrokken bevinden zich gemiddeld meer jonge huishoudens dan onder de huishoudens die zich in de gemeente vestigden. Dit is een patroon dat zich in veel gemeenten zonder universitair en hoger beroepsonderwijs voordoet. In de praktijk keert een deel van de vertrokken jonge huishoudens na de studietijd terug naar de gemeente Tynaarlo.

Figuur 2.6: Gemeente Tynaarlo. Leeftijd en samenstelling verhuisde huishoudens naar type verhuizer, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

Figuur 2.7: Gemeente Tynaarlo. Huishoudinkomen verhuisde huishoudens naar type verhuizer, 2010 - 2019

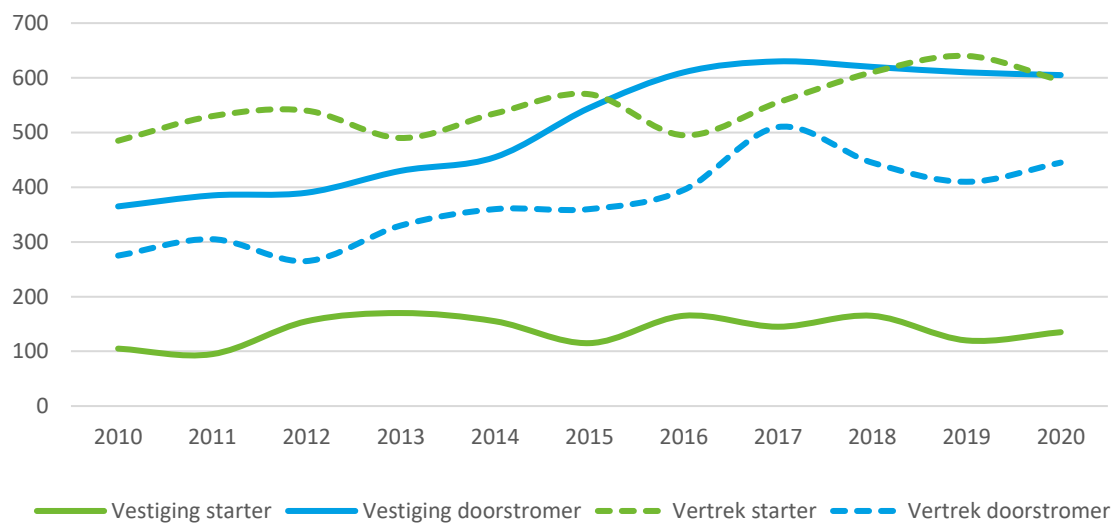


Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen. "HT" betekent een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

De gemeente Tynaarlo weet gezinnen goed vast te houden en aan te trekken. Naar verhouding verhuizen er veel gezinnen binnen de gemeente en zijn er meer vestigende dan vertrekkende gezinnen. In termen van inkomen bestaan er weinig verschillen tussen binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers. Vertrekkende huishoudens hebben iets vaker een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dit betreft vaak jonge huishoudens die gaan studeren en geen of een beperkt inkomen hebben.

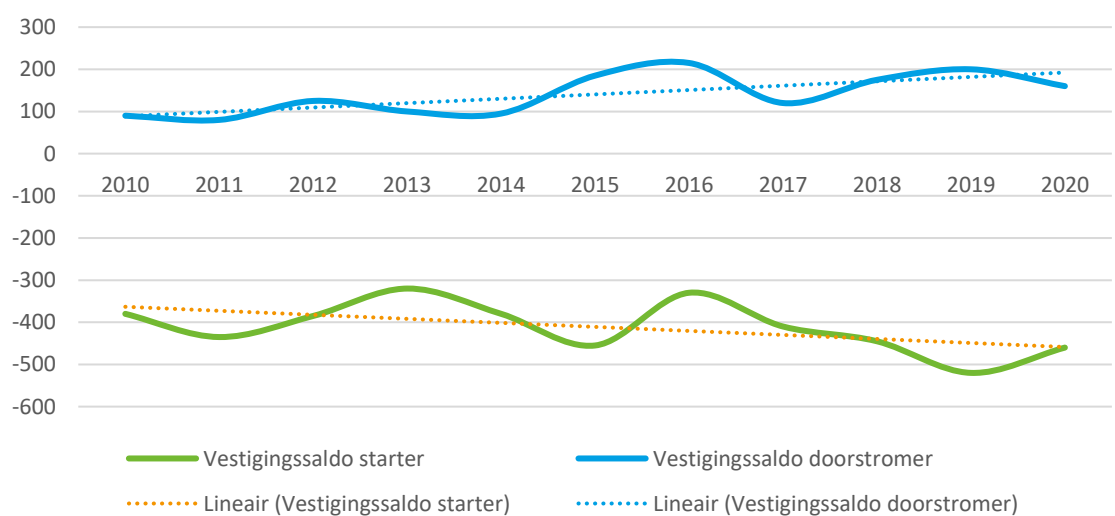
In onderstaande grafiek wordt de vestiging en het vertrek voor starters en doorstromers per jaar in beeld gebracht. Het aantal vestigende starters is in de periode 2010 - 2020 redelijk stabiel tussen 100 en 170 huishoudens per jaar. Het aantal vertrekkende starters lijkt vanaf 2016 toe te nemen van 500 huishoudens in 2016 naar 600 huishoudens in 2020.

Figuur 2.8: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling gevestigde en vertrokken huishoudens naar woningmarktpositie per jaar, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

Figuur 2.9: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling saldo gevestigde en vertrokken huishoudens naar woningmarktpositie per jaar, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

Het lijkt erop dat starters niet voldoende ruimte hebben om zich te vestigen in de gemeente Tynaarlo, zeker in het jaar 2020 waarin de prijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen en daarnaast de druk op de sociale huursector toeneemt. Zij komen hierdoor steeds meer in de knel en beproeven hun geluk steeds meer elders. De mogelijkheden voor doorstromers lijken juist toe te nemen. Het aantal vestigende doorstromers is gestegen van 360 huishoudens per jaar in 2010 naar 600 huishoudens in 2020.

De trendlijnen geven aan dat starters zich per saldo steeds minder vestigen in de gemeente Tynaarlo en dat doorstromers zich juist meer zijn gaan vestigen.

Vestigingssaldo met gemeenten en regio's

In de periode 2011 - 2019 hebben zich 1.950 personen (ongeveer 750 tot 850 huishoudens) meer in de gemeente Tynaarlo gevestigd dan dat er vertrokken naar een andere gemeente. Dat komt neer op gemiddeld ongeveer 220 personen (85 tot 95 huishoudens) per jaar. De meeste vestigers en vertrekkers komen uit of gaan naar de gemeente Groningen. Per saldo vestigden zich 1.820 meer inwoners (ongeveer 700 tot 800 huishoudens) van Groningen zich in de gemeente Tynaarlo dan dat er naar de gemeente Groningen vertrokken. Het vestigingsoverschot met de gemeente Groningen komt neer op ongeveer 93 procent van het totale vestigingsoverschot in de periode 2011 - 2019. De verstedelijkingsstrategie van de regio Groningen-Assen heeft daarom een significante impact op de woningbehoeftegroei van de gemeente Tynaarlo.

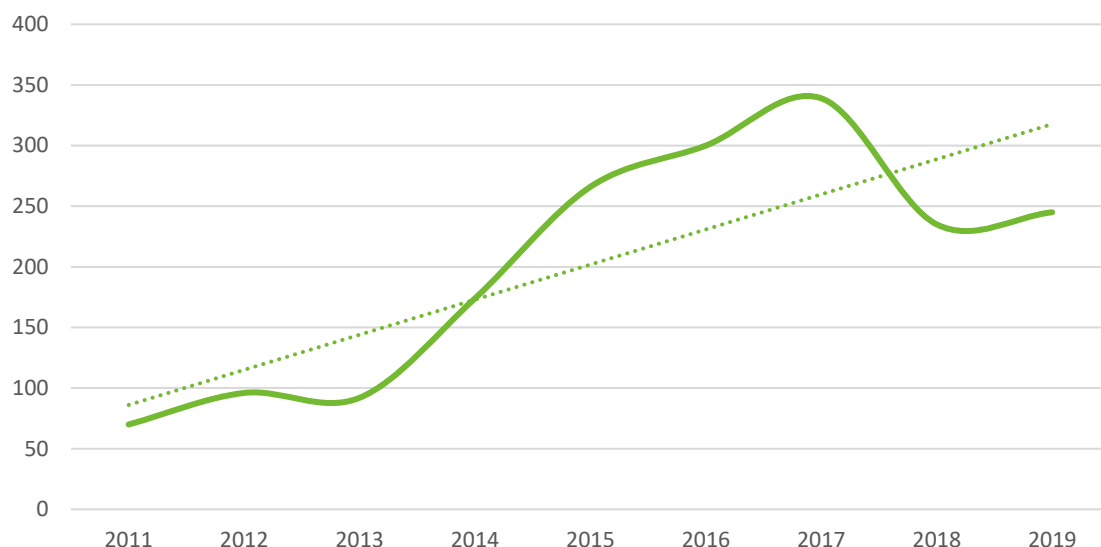
Tabel 2.1: Gemeente Tynaarlo. Vestiging en vertrek uit/naar gemeenten in aantal personen, 2011 - 2019

Regio	Vestiging	Vertrek	Saldo	% vestiging	% vertrek
Groningen	7.638	5.821	1.817	46%	39%
Assen	1.155	1.272	-117	7%	9%
Aa en Hunze	806	1.032	-226	5%	7%
Noordenveld	704	724	-20	4%	5%
Midden-Groningen	702	579	123	4%	4%
Leeuwarden	256	254	2	2%	2%
Emmen	227	278	-51	1%	2%
Midden-Drenthe	208	207	1	1%	1%
Veendam	198	204	-6	1%	1%
Oldambt	171	172	-1	1%	1%
Leek	145	128	17	1%	1%
Stadskanaal	143	99	44	1%	1%
Zwolle	132	117	15	1%	1%
Smallingerland	116	66	50	1%	<1%
Zuidhorn	115	63	52	1%	<1%
Borger-Odoorn	109	138	-29	1%	1%
Westerwolde	101	14	87	1%	<1%
Overige gemeenten	3.786	3.596	190	23%	24%
Nederland	16.712	14.764	1.948	100%	100%

Bron: CBS (2021), bewerking Companen. Op basis van de gemeentelijke indeling per 1-1-2021.

Tussen 2011 en 2019 is het vestigingssaldo van de gemeente Tynaarlo met de gemeente Groningen sterk gestegen van ongeveer 70 personen per jaar in 2011 naar 340 personen in 2017 en 250 personen in 2019.

Figuur 2.10: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling vestigingssaldo met de gemeente Groningen in aantal personen per jaar, 2011 - 2019



Bron: CBS (2021), bewerking Companen. Op basis van de gemeentelijke indeling per 1-1-2021.

Per saldo verliest de gemeente Tynaarlo inwoners aan andere gemeenten in Drenthe, in het bijzonder Aa en Hunze (-226 inwoners tussen 2011 en 2019) en Assen (-117 inwoners). Vanuit Fryslân zijn er meer vestigers dan vertrekkers. Voor de overige provincies is het vestigingssaldo gemiddeld minder dan 10 personen per jaar.

Tabel 2.2: Gemeente Tynaarlo. Vestiging en vertrek uit/naar provincies in aantal personen, 2011 - 2019

Regio	Vestiging	Vertrek	Saldo	% vestiging	% vertrek
Groningen	10.157	7.676	2.481	61%	52%
Drenthe	3.472	3.903	-431	21%	26%
Fryslân	868	764	104	5%	5%
Noord-Holland	477	541	-64	3%	4%
Overijssel	383	411	-28	2%	3%
Zuid-Holland	358	368	-10	2%	2%
Gelderland	296	363	-67	2%	2%
Utrecht	282	366	-84	2%	2%
Noord-Brabant	211	192	19	1%	1%
Flevoland	105	77	28	1%	1%
Limburg	85	68	17	1%	<1%
Zeeland	18	35	-17	<1%	<1%
Nederland	16.712	14.764	1.948	100%	100%

Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

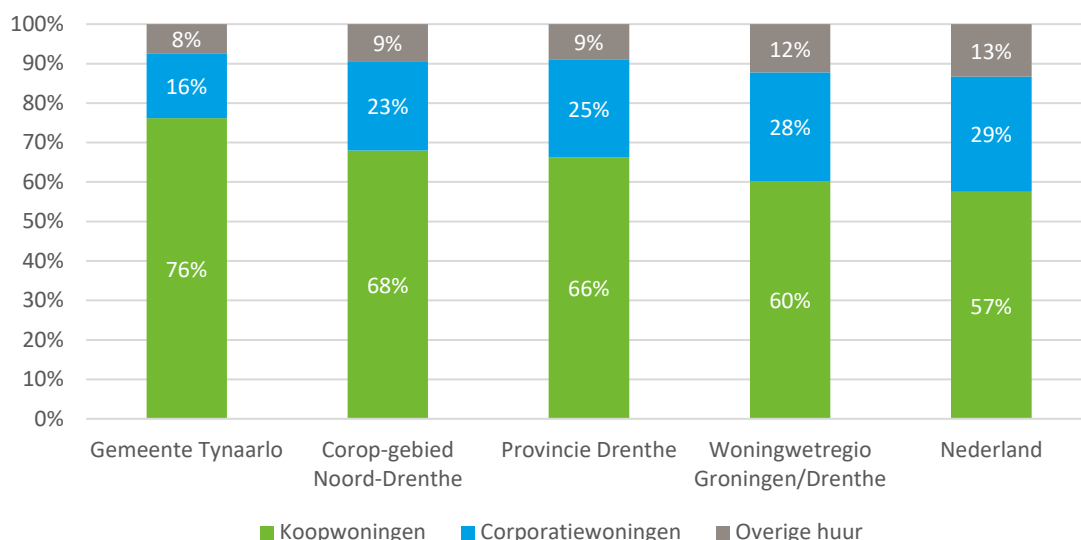
3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de samenstelling van de woningvoorraad centraal: hoe is deze samengesteld naar eigendom, WOZ-waarde en eigendom? En hoe wordt deze bewoond?

3.1 Samenstelling woningvoorraad

Van de woningen in de gemeente Tynaarlo is 76 procent een koopwoning, 16 procent van de woningen wordt verhuurd door een corporatie/toegelaten instelling en 8 procent van de woningen wordt verhuurd door overige verhuurders. In vergelijking met de regio heeft de gemeente relatief veel koopwoningen en relatief weinig sociale huurwoningen. In de provincie Drenthe is het aandeel koopwoningen hoger dan in de rest van Nederland.

Figuur 3.1: Gemeente Tynaarlo. Woningvoorraad naar eigendom per 1-1-2021⁴



Bron: WOZ-gegevens gemeente Tynaarlo (2021), Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

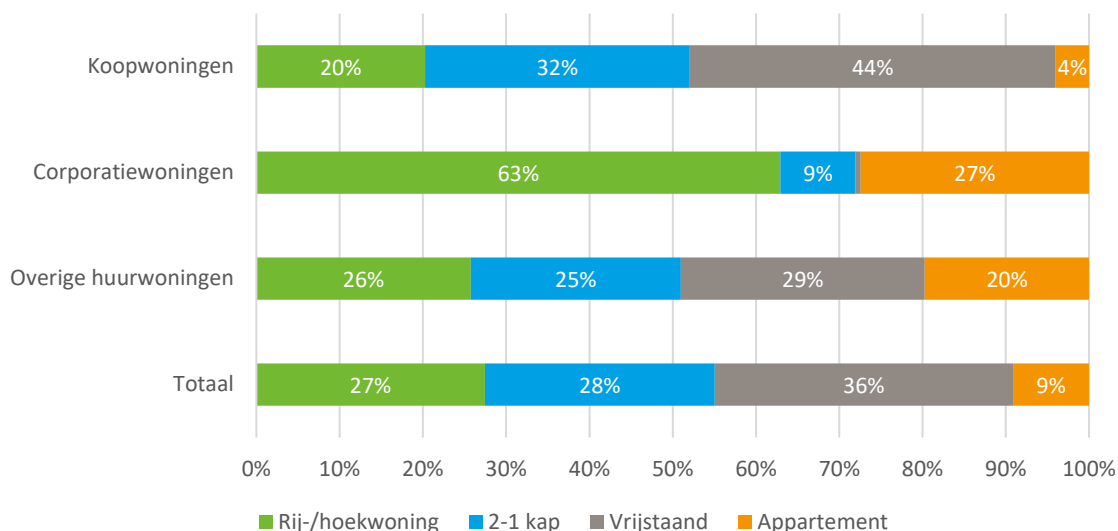
Van alle woningen is 27 procent een rij-/hoekwoning, 28 procent een 2-onder-1-kapwoning, 36 procent een vrijstaande woning en 9 procent een appartement. In het koopsegment is 96 procent een grondgebonden woning en 4 procent een appartement. In het huursegment is ongeveer een kwart van de woningen een appartement.

Bijna de helft van de koopwoningen is een vrijstaande woning, 32 procent is een 2-onder-1-kapwoning en 20 procent een rij-/hoekwoning. Van alle corporatiewoningen is 63 procent een rij-/hoekwoning en 27 procent een appartement. Een klein deel van de corporatievoorraad is een 2-onder-1-kap- of vrijstaande woning.

Van de overige huurwoningen is 26 procent een rij-/hoekwoning, 25 procent een 2-onder-1-kapwoning, 29 procent een vrijstaande woning en 20 procent een appartement.

⁴ Onder 'huur overig' vallen alle huurwoningen die niet door een corporatie worden verhuurd. Dat kan zowel in de sociale huur (kale huur tot de liberalisatiegrens) zijn als in de vrije sector (kale huur boven de liberalisatiegrens).

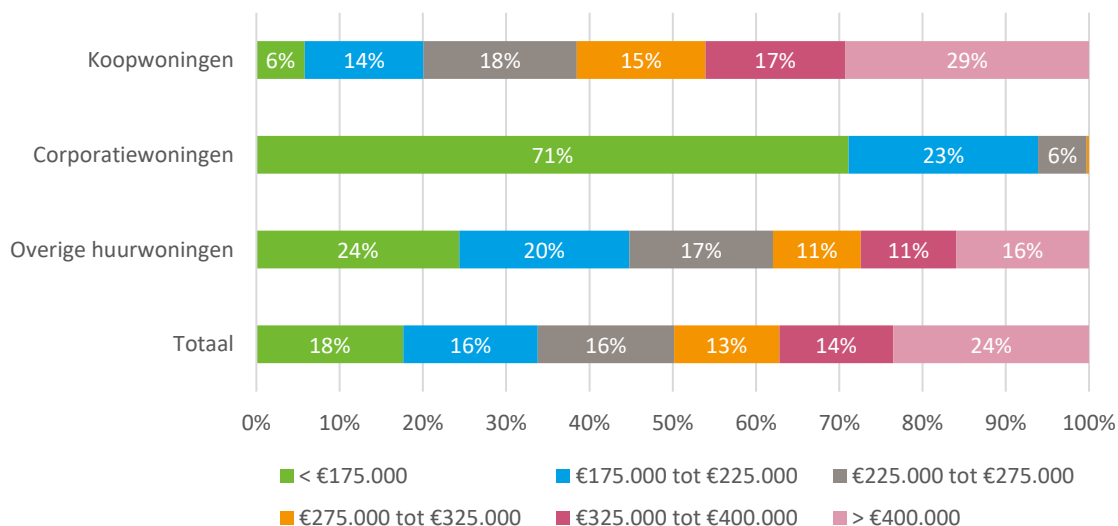
Figuur 3.2: Gemeente Tynaarlo. Woningvoorraad naar woningtype en eigendom per 1-1-2021



Bron: WOZ-gegevens gemeente Tynaarlo (2021), bewerking Companen. De categorie 'overig' is niet meegenomen in het overzicht omdat het in een aantal gevallen (mogelijk) niet om woningen gaat.

Koopwoningen hebben gemiddeld de hoogste WOZ-waarde, terwijl corporatiewoningen gemiddeld de laagste WOZ-waarde hebben. Huurwoningen van overige verhuurders zitten daar tussenin. Bijna de helft van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde boven de NHG-grens van € 325.000. Daarnaast hebben bijna alle corporatiewoningen een WOZ-waarde tot € 225.000. Overige huurwoningen bevinden zich in alle prijsklassen.

Figuur 3.3: Gemeente Tynaarlo. Woningvoorraad naar WOZ-waarde en eigendom per 1-1-2021



Bron: WOZ-gegevens gemeente Tynaarlo (2021), bewerking Companen. De categorie 'overig' is niet meegenomen in het overzicht omdat het in een aantal gevallen (mogelijk) niet om woningen gaat.

Ontwikkeling woningvoorraad over de tijd

Vanaf 2015 groeit de woningvoorraad van de gemeente Tynaarlo door veel nieuwbouw en overige toevoegingen. Eind 2020 zijn er ruim 700 woningen meer dan begin 2015.

Tabel 3.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling woningvoorraad, 2015 - 2020

Perioden	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beginstand voorraad	13.857	13.958	14.119	14.211	14.403	14.500
Nieuwbouw	101	79	111	114	98	91
Overige toevoeging	15	45	11	70	25	21
Sloop	9	10	23	11	16	3
Overige onttrekking ⁵	9	7	1	5	10	10
Correctie	3	54	-6	24	0	-3
Saldo voorraad	101	161	92	192	97	96
Eindstand voorraad	13.958	14.119	14.211	14.403	14.500	14.596

Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

3.2 Bewoning woningvoorraad

Het bruto inkomen van het huishouden is een belangrijke factor voor toegang tot de woningmarkt. Minimaal 80 procent van de sociale huurwoningen van woningcorporaties worden in 2021 toegewezen aan inkomens tot en met € 40.024, maximaal 10 procent wordt toegewezen aan inkomens hoger dan € 40.024 tot en met € 44.655 en maximaal 10 procent mag worden toegewezen aan inkomens hoger dan € 44.655.⁶

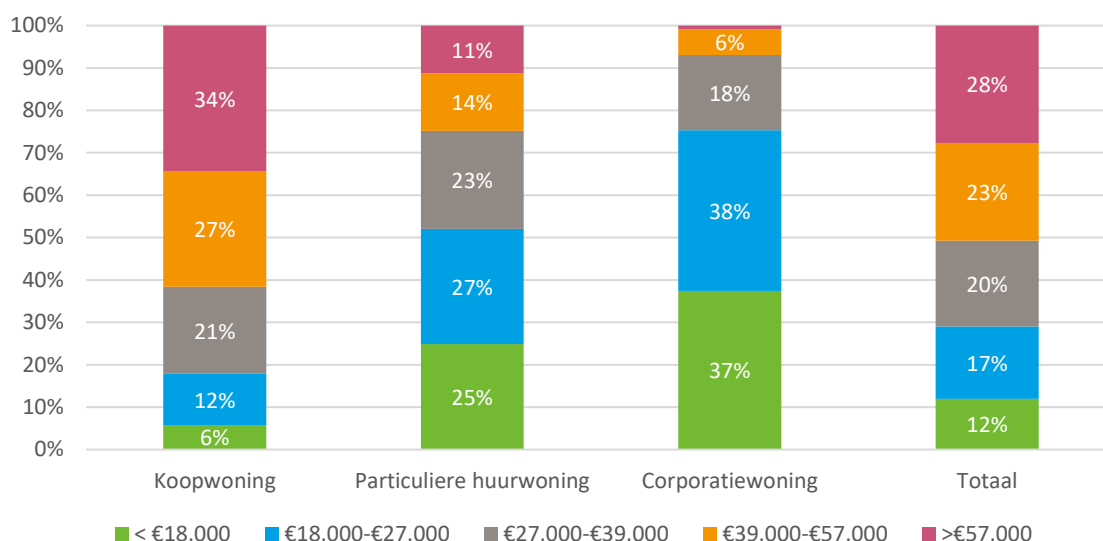
Voor toegang tot huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen is juist een minimaal inkomen vereist. Verhuurders van vrije sector huurwoningen stellen vaak als eis dat het bruto huishoudinkomen tenminste 3 tot 4 keer de maandelijkse kale huur is. Hierdoor zijn vrije sector huurwoningen in de praktijk vooral bereikbaar voor midden- en hoge inkomens. In de koopmarkt is het benodigde inkomen voor een hypotheek afhankelijk van de woningwaarde. Daarnaast is het vrij beschikbare vermogen van belang (voor kosten koper en eigen inleg om een lagere hypotheek te krijgen) en worden schulden meegewogen om de hoogte van de maximale hypotheek te bepalen.

Het grootste deel van de corporatiewoningen wordt bewoond door lagere inkomens. Dit is een logisch beeld op basis van de toewijzingsregels. In het grootste deel van de koopwoningen wonen huishoudens met hogere inkomens. Een klein deel van de koopwoningen wordt bewoond door lage inkomens. Dat zijn veelal ouderen die na het bereiken van de AOW-leeftijd een laag inkomen hebben. Zij hebben hun woning inmiddels afbetaald en hebben hierdoor lage woonlasten.

⁵ Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

⁶ In 2022 zullen de inkomensgrenzen (voor 3 jaar) veranderen. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens wordt verhoogd naar € 44.196 (prijspeil 2021). Hiermee krijgen meer gezinnen toegang tot de sociale huursector.

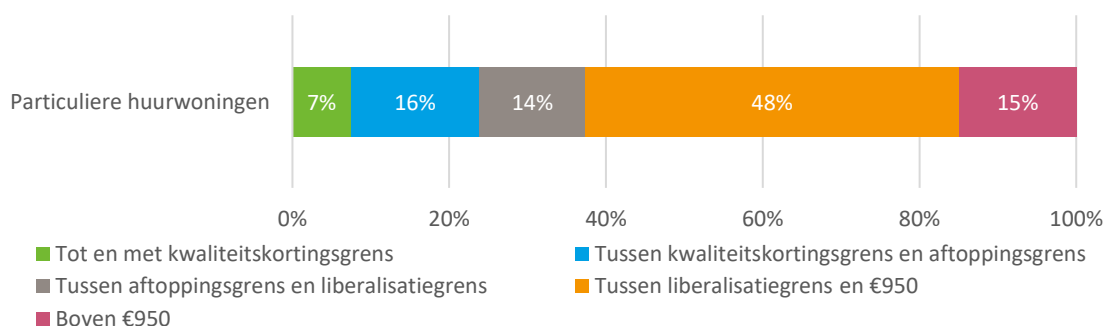
Figuur 3.4: Gemeente Tynaarlo. Bewoning woningvoorraad naar huishoudinkomen, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

Particuliere huurwoningen zitten qua samenstelling van de inkomensgroepen tussen corporatiewoningen en koopwoningen in. Een deel van deze huurwoningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens en wordt verhuurd aan lagere inkomens. Huurwoningen in de vrije sector worden verhuurd aan midden- en hogere inkomens. Een deel van deze laatste groep komt (nog) niet in aanmerking voor een koopwoning maar verdient teveel voor een sociale huurwoning.

Figuur 3.5: Gemeente Tynaarlo. Huurprijsklasse voorraad particuliere huurwoningen, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

Qua inkomen komt ongeveer 75 procent van de huurders van een particuliere huurwoning in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd heeft 37 procent van de particuliere huurwoningen een huur tot de liberalisatiegrens. Dat impliceert dat maximaal 38 procent van de particuliere huurders 'klem' zit tussen sociale huur en vrije sector huur. Dit komt neer op ongeveer 300 tot 350 huishoudens inclusief spoedzoekers. Dit is een theoretische inschatting op basis van huishoudinkomen. Een aantal nuances zijn hierbij relevant. Een deel van deze particuliere huurders heeft voldoende vermogen om een huur boven de liberalisatiegrens te betalen, bijvoorbeeld door verkoop van een woning. Een deel van de particuliere huurwoningen heeft een huur vlak boven de liberalisatiegrens en is daarmee vrij betaalbaar. Niet iedereen met hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen wil verhuizen. En degenen die wel willen verhuizen richten zich deels op betaalbare koopwoningen, waaronder koopappartementen.

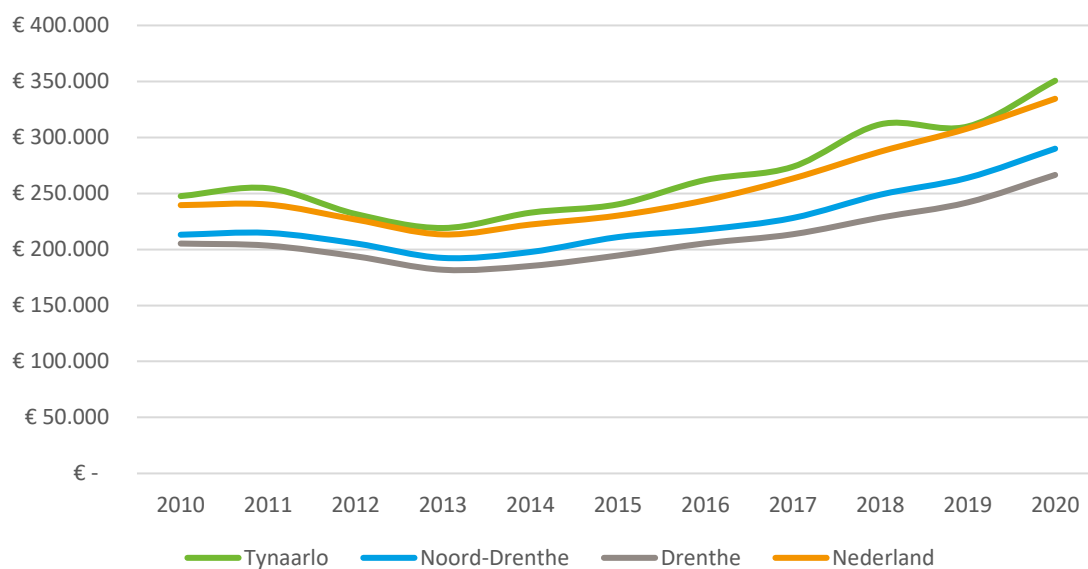
4 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Dit hoofdstuk gaat over ontwikkelingen op de woningmarkt. Welke ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren plaatsgevonden op de koopmarkt en in de sociale huursector?⁷ Wat betekent dat voor de druk op de woningmarkt?

4.1 Koopmarkt

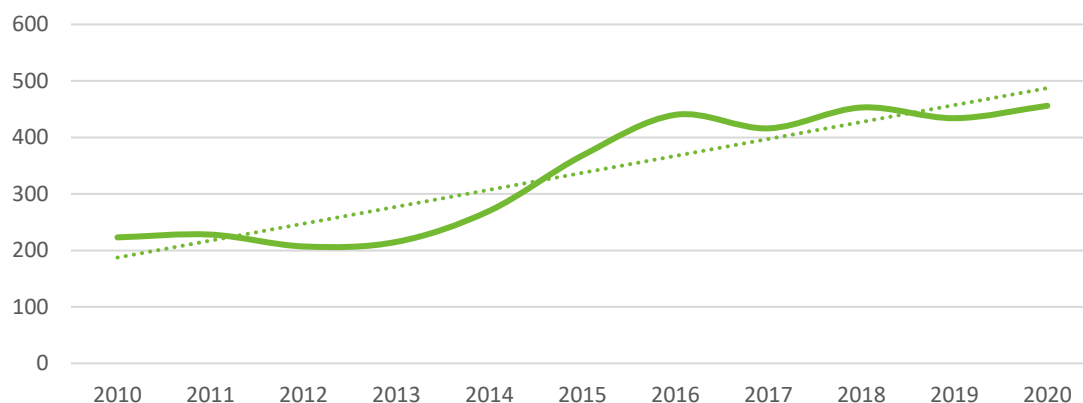
De gemiddelde koopsom ligt momenteel in de gemeente Tynaarlo op ongeveer € 350.000. Dat is gemiddeld hoger dan in Noord-Drenthe (€ 290.000), de provincie (€ 270.000) en Nederland (€ 340.000). Het aantal transacties is sterk gestegen van ruim 200 in 2010 naar ongeveer 450 (vanaf 2016).

Figuur 4.1: Gemeente Tynaarlo. Absolute ontwikkeling transactieprijs koopwoningen (2010 - 2020)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

Figuur 4.2: Gemeente Tynaarlo. Aantal transacties koopwoningen (2010 - 2020)

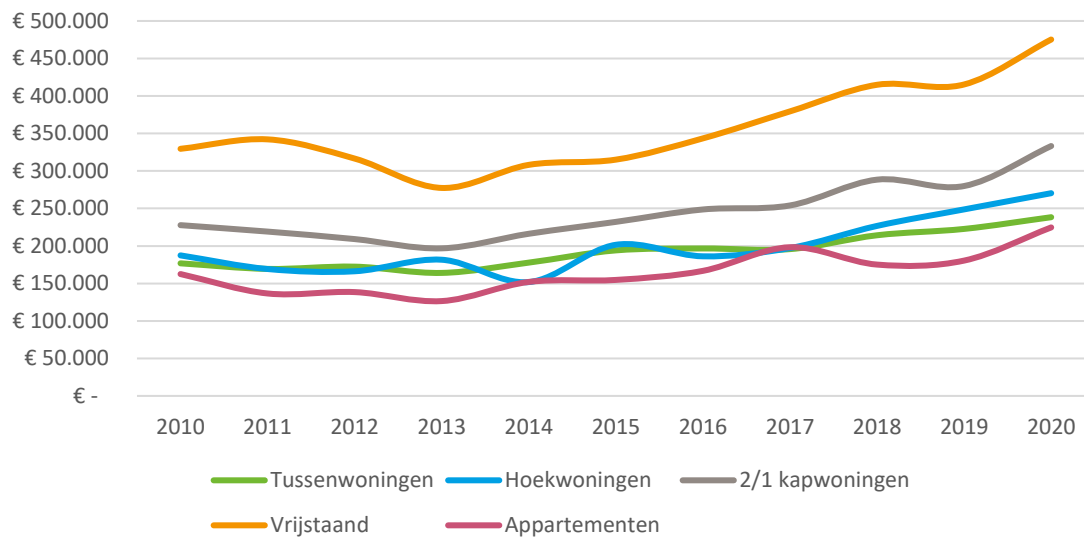


Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

⁷ Over ontwikkelingen in de vrije sector huur is onvoldoende informatie beschikbaar op gemeenteniveau.

In de periode 2010 - 2020 laat de absolute prijsontwikkeling van vrijstaande koopwoningen en 2-onder-1-kapwoningen de sterkste stijging zien. Vanaf het jaar 2013 stegen de gemiddelde transactiepreizen van deze woningtypen.

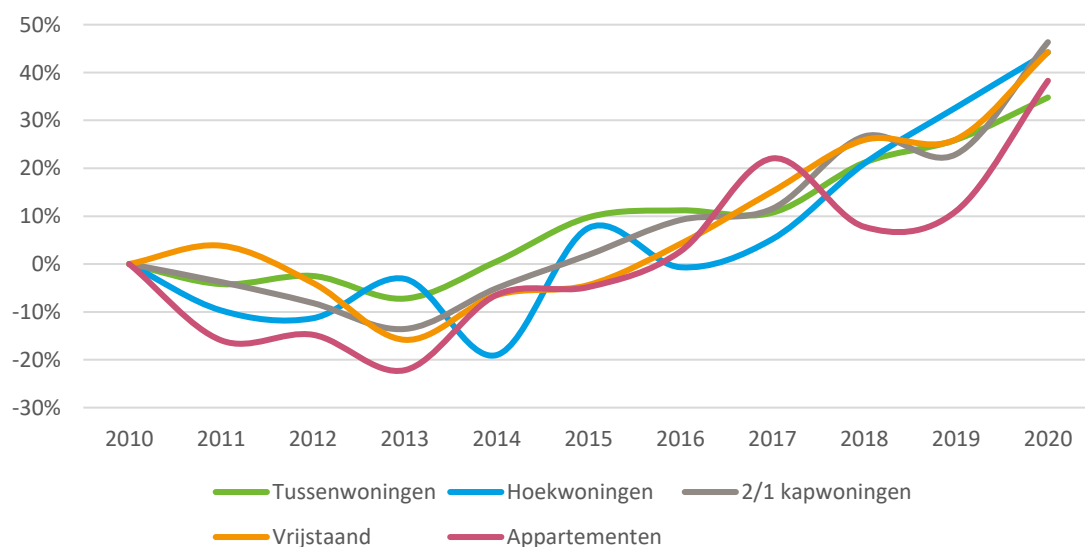
Figuur 4.3: Gemeente Tynaarlo. Absolute ontwikkeling transactieprijs koopwoningen naar woningtype (2010 - 2020)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

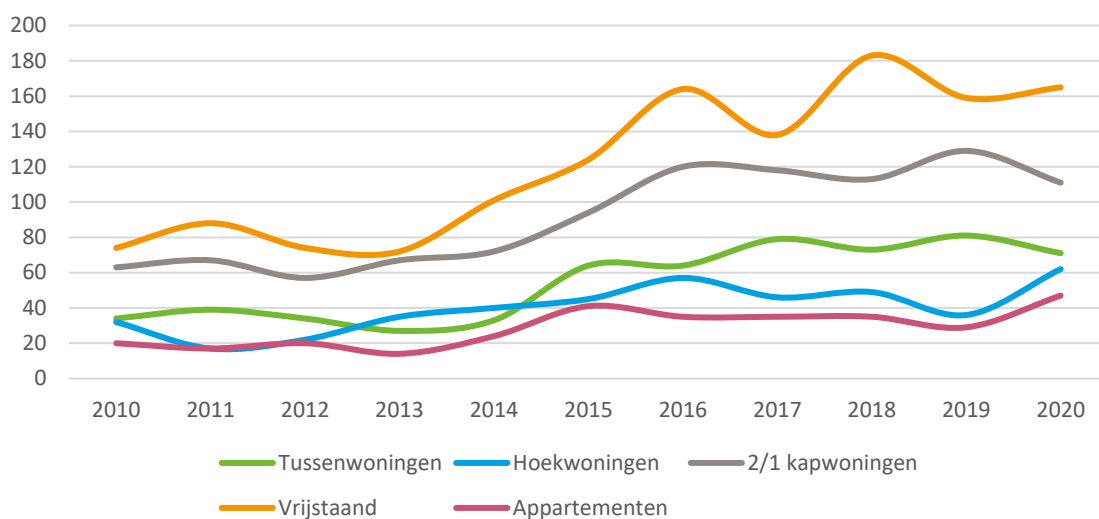
In onderstaande grafiek is de gemiddelde transactieprijs afgezet tegen de gemiddelde transactieprijs in 2010. Hiermee ontstaat zicht op de relatieve prijsontwikkeling van woningtypen. De gemiddelde transactiepreizen van 2-onder-1-kapwoningen (+46%), vrijstaande en hoekwoningen (+44%) zijn tussen 2010 en 2020 het sterkst gestegen. Hoewel de transactiepreizen van koopappartementen en hoekwoningen nogal fluctueerden, stegen de prijzen van alle typen koopwoningen gestaag tussen 2014 en 2020. In die periode steeg vooral het aantal transacties van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen.

Figuur 4.4: Gemeente Tynaarlo. Relatieve ontwikkeling transactieprijs koopwoningen naar woningtype (2010 - 2020)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen. Basisjaar is 2010.

Figuur 4.5: Gemeente Tynaarlo. Aantal transacties koopwoningen naar woningtype (2010 - 2020)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

4.2 Sociale huursector

Voor de sociale huursector hebben we verhuurscores van de corporaties gekregen over de door hen verhuurde woningen in de periode 2018 - 2020. We kijken hierbij zowel naar indicatoren die een inschatting geven van de populariteit van woningen als indicatoren die een beeld geven van de beschikbaarheid van woningen. In het eerste geval gaat het om reactiegraad (hoeveel mensen reageren op een woning). De gestegen reactiegraad wijst erop dat de belangstelling voor sociale huurwoningen toeneemt.

Mutatiegraad: Het aandeel huurwoningen waar een huurderswissel plaatsvindt. Hoe lager de mutatiegraad, hoe hoger de druk.

Reactiegraad: Het gemiddelde aantal reacties op een huurwoning. Hoe hoger het aantal reacties, hoe hoger de druk.

Zoekduur: De gemiddelde tijd tussen eerste reactie op een vrijkomende woning en moment van het verkrijgen van een huurwoning. Hoe langer de zoekduur, hoe hoger de druk.

Tabel 4.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling druk in de sociale huur, 2018 - 2020

	2018	2019	2020
Mutatiegraad	7%	6%	5%
Reactiegraad	18	18	25
Gemiddelde inschrijfduur (maanden)	65	79	88
Gemiddelde zoekduur (maanden)	15	14	8

Bron: Verhuurgegevens corporaties en Thuis Kompas (2021), bewerking Companen.

De ontwikkeling van de mutatiegraad (aandeel vrijkomende woningen per jaar) laten zien dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden afneemt. De gemiddelde zoekduur (hoe lang reageert iemand actief op woningen alvorens hij er een toegewezen krijgt) is redelijk stabiel tussen 2018 en 2019, maar de gemiddelde inschrijfduur is wel sterk gestegen. De indicatoren wijzen op een groeiende druk op de sociale huurvoorraad door meer belangstelling en minder beschikbaarheid. Door de

⁸ Thuis Kompas is in mei 2020 live gegaan. Historische reacties van woningzoekenden van voor mei 2020 zijn niet gemigreerd naar Thuis Kompas. Omdat de datum van de eerste reactie niet beschikbaar is, kan voor het jaar 2020 geen zoektijd worden berekend.

introduktie van Thuis Kompas is voor woningenzoekenden het theoretische zoekgebied vergroot. Uit onderzoek van Enserve en Companen blijkt dat er door een groter zoekgebied het aantal verhuizingen tussen direct aangrenzende gemeenten toeneemt.⁹ Ook neemt volgens dat onderzoek het aantal reacties toe en de slaagkans juist iets af.¹⁰ Vooral jongere huishoudens vergroten hun zoekgebied.

⁹ <https://www.companen.nl/de-effecten-van-samenwerking-tussen-regios-bij-woningtoewijzing/>

¹⁰ De afnemende slaagkans is niet noodzakelijk toe te schrijven aan meer concurrentie door vergroting van het zoekgebied, want de slaagkans neemt ook af in regio's waar niet is samengevoegd.

5 Woningvraagontwikkeling

In dit hoofdstuk komt de woningvraagontwikkeling van de gemeente Tynaarlo voor de periode 2021 - 2030 aan bod met een voorzichtige vooruitblik naar 2040. Welke kwantitatieve woningbehoefte is er op basis van de huishoudensontwikkeling? Wat is de toekomstige behoefte aan sociale huur? Op basis van woonwensen en -gedrag wordt de kwantitatieve behoefte vertaald naar de kwalitatieve behoefte. Hierbij wordt rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudgroepen, hun verhuisgedrag in het verleden en hun woonwensen. Daarbij is rekening gehouden met mogelijkheden en onmogelijkheden van huishoudgroepen op de woningmarkt. Onder de streep wordt de balans opgemaakt tussen aan de ene kant het vrijkomend aanbod in de komende jaren en aan de andere kant de vraag van huishoudens. Hiermee ontstaat zicht op de belangrijkste knelpunten in de vraag-aanbodbalans.

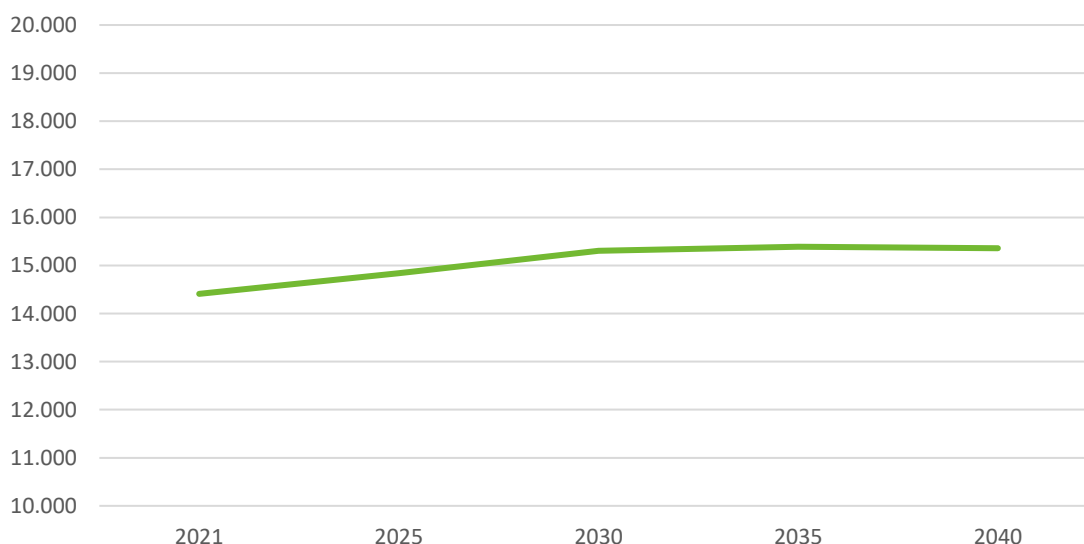
In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op wat deze knelpunten betekenen voor huishoudgroepen. Welke groepen richten zich op de marktsegmenten die meer onder druk staan? Ook wordt ingegaan in hoeverre de huidige bouwplannen zich richten op de potentiële knelpunten.

5.1 Kwantitatieve woningvraagontwikkeling

Huishoudensontwikkeling

De woningbehoefte wordt bepaald door de (verwachte) ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo. Volgens de prognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo stijgen van 14.409 huishoudens in 2021 naar 15.303 huishoudens in 2030 (+894) en 15.356 huishoudens in 2040 (+947). Bij ongewijzigd beleid zal het aantal huishoudens vanaf 2030 nauwelijks toenemen.

Figuur 5.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling huishoudens, 2021 - 2040



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

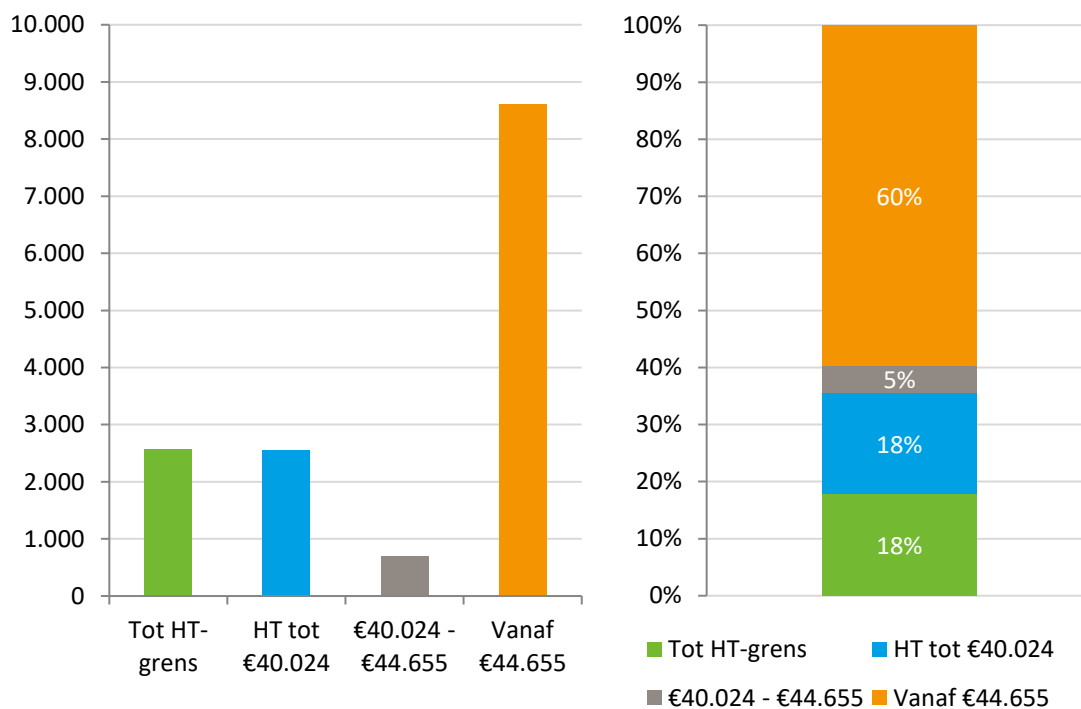
Ontwikkeling behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt in belangrijke mate bepaald door de woonwensen van huishoudens, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 752,33 (prijspeil 2021).

Verskillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur; op basis van deze gegevens is een inschatting gemaakt van die behoefte. Het gaat hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei. Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- Effect van een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect). We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn in een koopwoning wonen (door het van overheidswege bevorderen van het eigen woningbezit; dit noemen we het generatie-effect). Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- Effect van de welvaarts­groei. De afgelopen jaren zien we een gestaag stijgende welvaarts­groei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren (voor coronatijd) een verwachting uitspreekt van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Gelet op de onzekerheid door de Covid-pandemie is een lagere groei van de koopkrachtontwikkeling niet onwaarschijnlijk, in het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben.

Figuur 5.2: Gemeente Tynaarlo. Aantal huishoudens naar doelgroep sociale huur, 2019



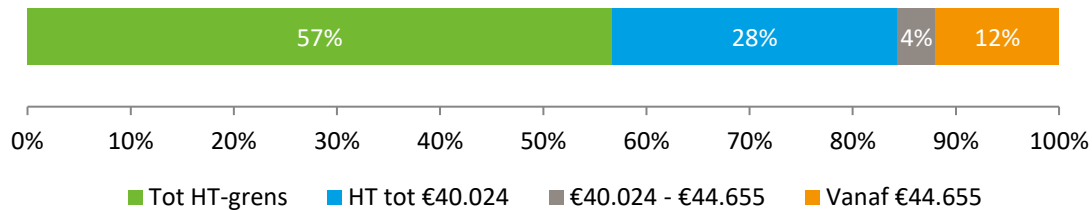
Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

De doelgroep van sociale huur wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot en met € 40.024. Van alle huishoudens in de gemeente Tynaarlo behoort 36 procent tot de doelgroep van sociale huur¹¹. In de provincie Drenthe en in Nederland is dit respectievelijk 46 en 47 procent. Minimaal 80 procent van de sociale huurwoningen van corporaties moet worden toegewezen aan de doelgroep en maximaal 10 procent aan inkomens hoger dan € 40.024 tot en met € 44.655. Ongeveer 5 procent van de huishoudens heeft een dergelijk inkomen.

¹¹ Onder jongeren ligt het aandeel dat tot de doelgroep van sociale huur behoort iets hoger dan onder ouderen.

Anno 2019 wordt 85 procent van de corporatiewoningen bewoond door de doelgroep van sociale huur. De goedkope scheefheid, het percentage corporatiewoningen dat door inkomens boven € 44.655 wordt bewoond, is met 12 procent lager dan gemiddeld in Nederland.¹²

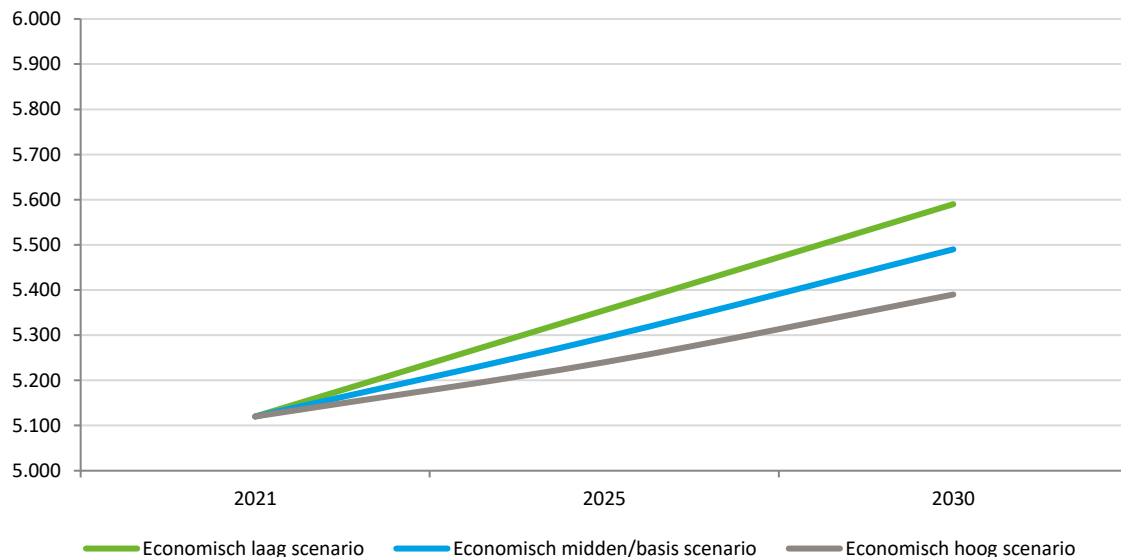
Figuur 5.3: Gemeente Tynaarlo. Huidige bewoning sociale voorraad, 2019



Bron: Doelgroepenmodel Companen, Primos-prognose (2020), Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

De ontwikkeling van de omvang van de sociale doelgroep is afhankelijk van demografische ontwikkelingen en het economisch perspectief voor de komende jaren. Wanneer het economisch voorspoedig gaat hebben meer mensen werk en behoren minder mensen tot de sociale doelgroep. Bij economische tegenslag zijn er meer mensen die te maken hebben met een laag inkomen en die wellicht hun baan verliezen. In goede tijden nemen de inkomens sterker toe, als het minder gaat zijn meer huishoudens afhankelijk van een uitkering en is de omvang van de sociale doelgroep groter. In onderstaand figuur is de ontwikkeling van de sociale doelgroep volgens drie economische scenario's weergegeven. Het basis-scenario gaat uit van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 0,4% per jaar. Dit is vergelijkbaar met de gemiddelde ontwikkeling in de afgelopen jaren. Bij een economisch laag scenario gaan we uit van 0% koopkrachtontwikkeling en bij een hoog scenario gaan we uit van 0,8% koopkrachtontwikkeling.

Figuur 5.4: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling doelgroep sociale huur, 2021 - 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen, Primos-prognose (2020), Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

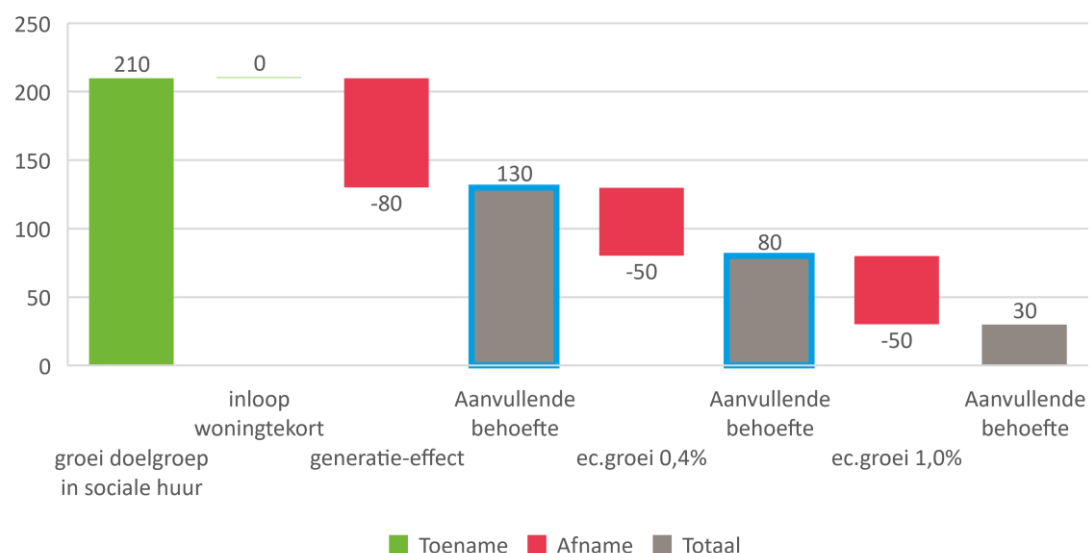
¹² De goedkope scheefheid is in Nederland in 2019 gemiddeld 18 procent (Lokale Monitor Wonen, 2021).

Bij elk economisch scenario neemt de omvang van de doelgroep toe. Bij een economisch laag scenario neemt de omvang van de sociale doelgroep in de gemeente Tynaarlo tussen 2021 en 2030 naar verwachting met 470 huishoudens toe. Bij het basisscenario (0,4% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling) is de toename ongeveer 370 huishoudens en bij het hoge scenario ongeveer 270 huishoudens. Dus ook als het economisch heel voorspoedig gaat, groeit de omvang van de corporatiedoelgroep in de gemeente. Niet alle huishoudens die tot de doelgroep behoren hebben een sociale huurwoning nodig. Een deel woont in een (afbetaalde) koopwoning of huurt bij een particuliere verhuurder. De benodigde sociale huurvoorraad is daarom een stuk lager dan de omvang van de doelgroep.

Benodigde sociale huurvoorraad

De ontwikkeling van de sociale doelgroep is vertaald naar de in de toekomst benodigde sociale huurvoorraad in bezit van de woningcorporaties. Het uitgangspunt daarbij is de huidige voorraad corporatiewoningen in de gemeente Tynaarlo, rekening houdend met het feit dat een deel van deze woningen wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen en dus niet beschikbaar is voor de corporatiedoelgroep (goedkope scheefheid). Daar staat tegenover dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont. Een deel van de doelgroep woont in de (goedkope) koopsector of in de particuliere huur. Ook dat gegeven is in de beschouwingen meegenomen.

Figuur 5.5: Gemeente Tynaarlo. Behoefte aan sociale huur, 2021 - 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen, Primos-prognose (2020), Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Companen.

De ontwikkeling van de corporatiedoelgroep en de benodigde ontwikkeling van de omvang van de kernvoorraad zijn uitgewerkt volgens de drie beschreven scenario's van koopkrachtontwikkeling. Wij ramen de groei van de doelgroep in de sociale huur tot 2030 op 210 huishoudens en voorzien daarbovenop geen extra behoefte door een actueel woningtekort in de sociale huur.

De komende jaren zal het generatie-effect ertoe leiden dat een kleiner deel van generaties ouderen in een sociale huurwoning woont. Deze afnemende huuroriëntatie leidt tot een mogelijk lagere behoefte aan sociale huur. We schatten dat het generatie-effect resulteert in een lagere behoefte van 80 sociale huurwoningen. Bij een economische groei van 0 procent per jaar betekent dit een behoefte van 130 sociale huurwoningen tot 2030.

Naarmate de economische groei sterker zal zijn, neemt de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen af. De doelgroep is dan immers kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 0,4 procent per jaar krimpt de behoefte naar 80 sociale huurwoningen. Bij een optimistisch scenario van 1 procent koopkrachtontwikkeling per jaar is in de komende 10 jaar behoefte aan 30 sociale huurwoningen.

De coronacrisis, de stijgende energieprijzen en toenemende energiearmoede vragen om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen. De scenario's gaan uit van gemiddelde koopkrachtontwikkeling op middellange termijn. Het advies is om vanwege economische onzekerheden (vooral bij lagere inkomens) de komende jaren het lage scenario en het middenscenario als bandbreedte te hanteren.

5.2 Kwalitatieve woningvraagontwikkeling

De kwalitatieve woningvraagontwikkeling is afhankelijk van een aantal factoren:

- Ten eerste de kwantitatieve woningvraagontwikkeling. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal huishoudens met bijna 1.000 huishoudens toe. Er wordt rekening gehouden met veranderingen in de opbouw van de huishoudens in termen van leeftijd en samenstelling.¹³
- Ten tweede de verhuisgeneigdheid van verschillende huishoudens. Huishoudgroepen die vaker dan gemiddeld (willen) verhuizen, hebben een grotere invloed op de samenstelling van de vraag.
- Ten derde de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 0,4%.
- Ten vierde de woonwensen van de verschillende huishoudgroepen en de woning die zij bij verhuizing beschikbaar maken. De economische ontwikkeling speelt een belangrijke rol in de toekomstige woningvraag. Als het economisch slechter gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe en zal tegelijkertijd de verkoopbaarheid van koopwoningen onder druk komen te staan. Bij economische voorspoed is dit andersom. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe. Hier brengen we de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in beeld aan de hand van het economisch middenscenario, waarbij we ervan uitgaan dat de inkomensontwikkeling +0,4% op jaarbasis bedraagt. Dit is een scenario dat is gebaseerd op de trendmatige ontwikkeling van de inkomens in Nederland, en daarmee een realistisch scenario vormt voor de middellange termijn.

De combinatie van bovenstaande factoren resulteert in de kwalitatieve behoefte voor de periode 2021 - 2030. Naarmate verder vooruit wordt gekeken neemt de onzekerheid van de voorspelling toe. Primair wordt de kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 tot in detail in beeld gebracht.

Gebruikte datasets

De dataset van CBS Microdata is een rijke dataset die inzicht biedt in tussen welke gemeenten is verhuisd, wat de kenmerken zijn van de achtergelaten en betrokken woning (type, prijs, eigendom) en de kenmerken van huishoudens (inkomen, opleiding, gezinssamenstelling, onderscheid starters en doorstromers). Hiermee is een nauwkeurig beeld verkregen welke groepen binnen, van en naar de gemeente Tynaarlo zijn verhuisd en welke woningen zijn betrokken. De data hebben betrekking op de periode 2010 - 2020, met uitzondering van de sociaaleconomische kenmerken die nog niet beschikbaar zijn voor het jaar 2020.

Het WoON is een driejaarlijkse landelijke enquête waarin respondenten worden bevraagd op hun woonvoorkeuren, verhuisgeneigdheid en huidige woonsituatie. Met het WoON is een representatief

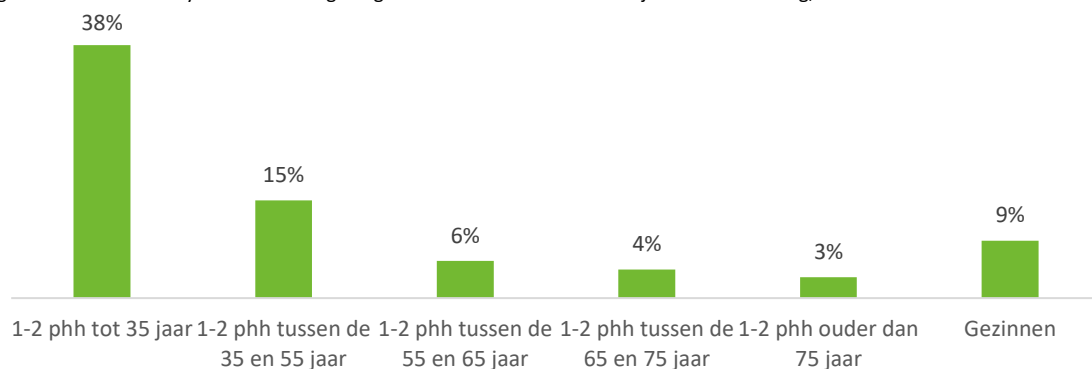
¹³ Zie figuur 2.5.

referentieprofiel opgesteld voor de gemeente Tynaarlo op basis van regionale nabijheid en vergelijkbare stedelijkheid. De datasets van CBS Microdata en WoON geven gezamenlijk een degelijk inzicht in de verhuisgeneigdheid van huishoudensgroepen en welke woningen zij betrekken en achterlaten. Er is rekening gehouden met de vraag van starters en het aanbod van degenen die de woningmarkt verlaten.

Verhuisgeneigdheid huishoudensgroepen

De verhuisgeneigdheid van huishoudens hangt sterk samen met leeftijd en daarmee met de duur van de wooncarrière. De verhuisgeneigdheid van jonge alleenstaanden en stellen is hoog. Bijna 40 procent van de kleine huishoudens tot 35 jaar willen binnen afzienbare tijd verhuizen. De verhuisgeneigdheid neemt af met leeftijd. Ouderen verhuizen vooral uit voorzorg, als het ideale appartement (liefst op de ideale locatie) beschikbaar komt, of uit noodzaak vanwege fysieke of psychogeriatrische problematiek.

Figuur 5.6: Gemeente Tynaarlo. Verhuisgeneigdheid huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), bewerking Companen.

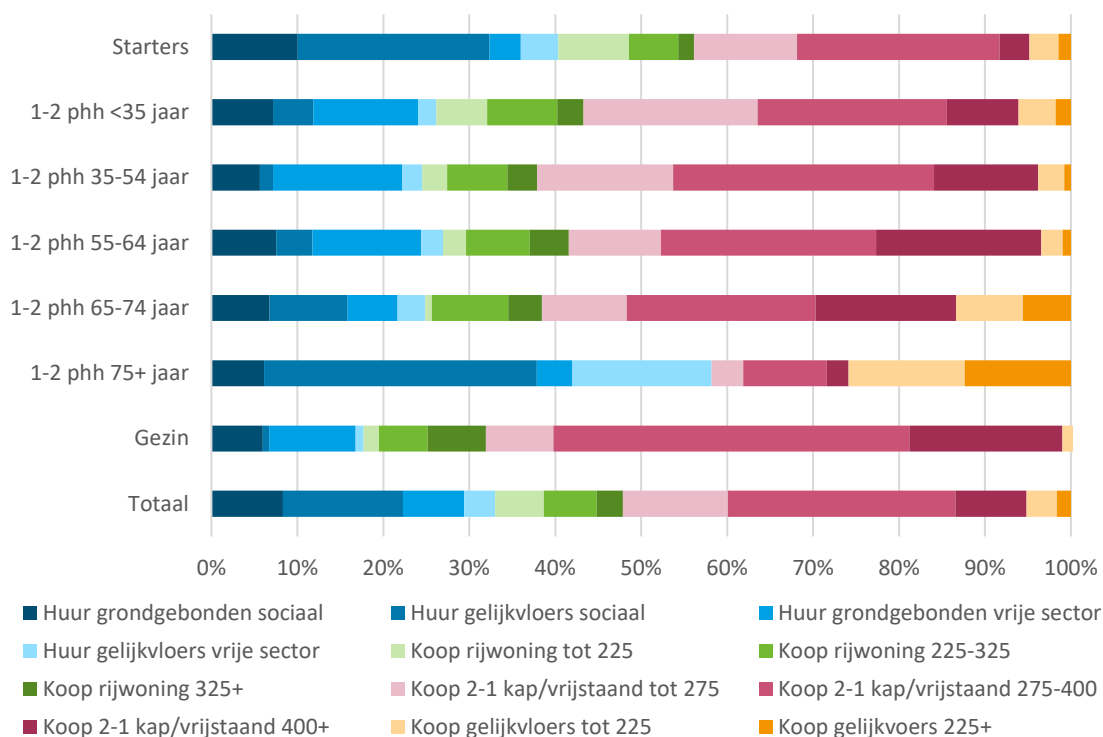
Woonwensen huishoudensgroepen

Aan welke woningen is in de toekomst behoefte? Van welke woningen is er voldoende aanbod? Aan de hand van woonwensen die blijken uit het WoON en uit het daadwerkelijke verhuisgedrag op basis van CBS Microdata is een raming gemaakt van de kwalitatieve woonbehoefteontwikkeling in de gemeente Tynaarlo. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een 'voorzorgswens' die in de praktijk beperkt wordt geëffectueerd. Daarmee ontstaat een realistisch beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. Dit is een richtinggevend en dus geen 'absoluut' toekomstbeeld. Bij de analyses van woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en regelgeving zoals passend toewijzen. Ook is meegewogen dat nieuwe generaties ouderen vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

Starters en jonge kleine huishoudens (alleenstaanden en paren) richten zich naar verhouding sterk op sociale huurwoningen en goedkopere/middeldure grondgebonden woningen. Iets oudere kleine huishoudens tot 55 jaar richten zich minder op de sociale huur en meer op vrije sector huur en ruimere grondgebonden koopwoningen (2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen).

Vanaf ongeveer 55 jaar neemt onder kleine huishoudens de vraag naar gelijkvloerse woningen in huur en koop toe. Het betreft hier vaak een vraag naar toegankelijke/levensloopgeschikte woningen. Dat kan uit voorzorg of uit noodzaak zijn. Gezinnen richten zich grotendeels op ruimere grondgebonden woningen. Hierbij gaat het om middeldure tot dure rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Figuur 5.7: Gemeente Tynaarlo. Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2021 - 2030



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), bewerking Companen.

Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2040

Op basis van demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren en verhuisgeneigdheid van de onderscheiden huishoudtypen is uitgerekend aan welke woningen behoefte is in de periode tot 2030. Hierbij is rekening gehouden met welke woningen bij verhuizing worden achtergelaten en welke woningen worden betrokken.

Het model gaat uit van optimale doorstroming: mensen die willen verhuizen, gaan verhuizen en vinden de woning die ze willen. Dit geeft een theoretisch beeld van overschotten en tekorten. Er wordt daarom gesproken over potentiële overschotten/tekorten. Daarmee biedt het houvast voor beleid.

Door marktwerking en alternatieven die voorhanden zijn, pakt dit in de praktijk anders uit. Voorbeeld: huishoudens die een woning tussen € 200.000 en € 300.000 zoeken, stellen hun wens bij en vinden een woning boven € 300.000. Of vinden in plaats van een rijwoning een 2-onder-1-kapwoning, of vice versa. Groepen waarvoor deze substitutie niet mogelijk is, komen potentieel het meest in de knel. Daar kan met beleid op gestuurd worden.

Hieronder wordt de potentiële totale vraag en het potentiële aanbod dat door doorstroming vrijkomt weergegeven (nieuwbouw wordt hier niet bij meegenomen). Dit biedt zicht op theoretisch gewenste toevoegingen (mismatch tussen vraag en aanbod).

Als woningtype worden gelijkvloerse woningen onderscheiden. Afhankelijk van de stedenbouwkundige context kan dit in de vorm van een appartement zijn of een grondgebonden woning (bungalow, seniorenwoning). In de beschrijving van de kwalitatieve behoefte in de komende paragrafen wordt dit woningtype als 'gelijkvloers' aangeduid.

Potentieel aanbod en potentiële vraag 2021 - 2030

Tot 2030 is er potentieel behoefte aan bijna 900 woningen. Deze behoefte komt voor 80 procent terecht bij de koopsector: 720 extra woningen tot 2030. Ongeveer 70 procent van de behoefte aan koopwoningen betreft grondgebonden woningen. Er is zowel behoefte aan middeldure grondgebonden woningen onder de NHG-grens van € 325.000 als aan grondgebonden woningen (niet te ver) boven de NHG-grens.

Een aanzienlijk deel van de vraag naar koopwoningen betreft gelijkvloerse woningen. Richting 2030 zal de vraag naar gelijkvloerse woningen eerder toe- dan afnemen. Dit heeft te maken met de vergrijzing en de voorkeur van veel ouderen voor een gelijkvloerse woning. Vooral gelijkvloerse woningen tot € 225.000 zijn in trek. Gelijkvloerse woningen kunnen appartementen zijn, maar in de context van de gemeente Tynaarlo is er vooral behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen.

Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag in de sociale huursector. De vraag naar gelijkvloerse huurwoningen is afkomstig van oudere huishoudens, maar ook van jonge (startende) huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Daarnaast zijn kleinere betaalbare gelijkvloerse woningen aantrekkelijk voor spoedzoekers, arbeidsmigranten, en van belang voor de huisvesting van meer kwetsbare groepen.

De vraag naar gelijkvloerse woningen toont zowel een behoefte onder ouderen aan levensloopgeschikte gelijkvloerse woningen als een behoefte onder jongere huishoudens aan betaalbare woningen. Deze laatste groep vraagt vaak niet specifiek een gelijkvloerse woning, maar vooral een betaalbare woning op een geschikte locatie. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is daarmee deels een substitutievraag.

Figuur 5.8: Gemeente Tynaarlo. Potentieel aanbod en potentiële vraag op basis van doorstroming, 2021 - 2030



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

In de breedte is er potentieel vooral vraag naar betaalbare grondgebonden woningen en gelijkvloerse woningen in de koop, en naar gelijkvloerse woningen in de sociale huur. Het betreft in de praktijk vaak

‘traditionele’ woonvormen (rij-/hoekwoning, tweekapper, vrijstaande woning, appartement) maar de vraag kan voor een deel worden gerealiseerd in zogenaamde ‘bijzondere’ woonvormen zoals tiny houses, hofjeswoningen en meergeneratiewoningen. Uit recent enquêteonderzoek door Companen elders in Drenthe bleek een breed gedeelde belangstelling te bestaan voor hofjeswonen onder huishoudens van alle leeftijden. De gemene delers van behoefte aan bijzondere woonvormen zijn gemeenschappelijkheid in combinatie met een eigen plek en duurzaamheid. Hofjeswoningen kunnen sociale cohesie bevorderen, tiny houses een plek bieden aan starters en jonge huishoudens en meergeneratiewoningen (al dan niet met verschillende generaties van eigen familie) kunnen ruimte bieden voor jongere huishoudens in ruime koopwoningen die gedeeld worden met een oudere generatie.

Potentieel aanbod en potentiële vraag 2031 - 2040

In tien jaar kan er veel veranderen en dat geldt ook voor de woningmarkt. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing zijn redelijk zeker. Voor woonvoorkeuren en verhuisgedrag geldt dat niet. Mogelijk zijn er technologische ontwikkelingen waardoor ouderen langer in hun eigen huis blijven wonen en voor werkenden de afstand tussen wonen en werken minder relevant wordt. Door wijzigingen in wetten en regels en het woonbeleid van de gemeente Tynaarlo en omliggende gemeenten kan de dynamiek op de woningmarkt sterk veranderen. Een doorkijk richting 2040 is daarom met de nodige mitsen en maren omgeven.

De vergrijzing is pas rond 2040 op haar hoogtepunt en zal na 2040 niet sterk dalen. Een steeds groter aantal inwoners en huishoudens zal 75 jaar of ouder zijn. Hoewel 75-plussers in beperkte mate verhuisgeneigd zijn, zijn verhuizende 75-plushuishoudens in absolute aantallen een steeds grotere groep. De vraag naar gelijkvloerse woningen zal eerder toe- dan afnemen. Tegelijkertijd komen er meer ruimere grondgebonden koopwoningen vrij die 75-plussers achterlaten bij verhuizing.

Het aantal gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zal volgens de prognose blijven toenemen richting 2040. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens van ‘jonge’ ouderen (55 tot 75 jaar) en het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) in die periode af.

Wat deze ontwikkelingen onder de streep betekenen voor de kwalitatieve woningbehoefte na 2030 is koffiedik kijken. Een belangrijke notie is dat de gemeente invloed kan uitoefenen op de toekomstige woningvoorraad en daarmee de toekomstige huishoudenssamenstelling.

6 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kernen

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente vertaald naar de kernen. Eerst wordt ingegaan op de opbouw van de woningvoorraad en de bevolking in de verschillende kernen. Vervolgens wordt de kwantitatieve woningbehoefte per kern besproken en een indicatie gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kernen Eelde-Paterswolde, Vries, Zuidlaren en overige kernen. De uitwerkingen per kern zijn een combinatie van objectieve gegevens en indicatieve gegevens zoals trends en maatschappelijke ontwikkelingen.

6.1 Woningvoorraad in de kernen

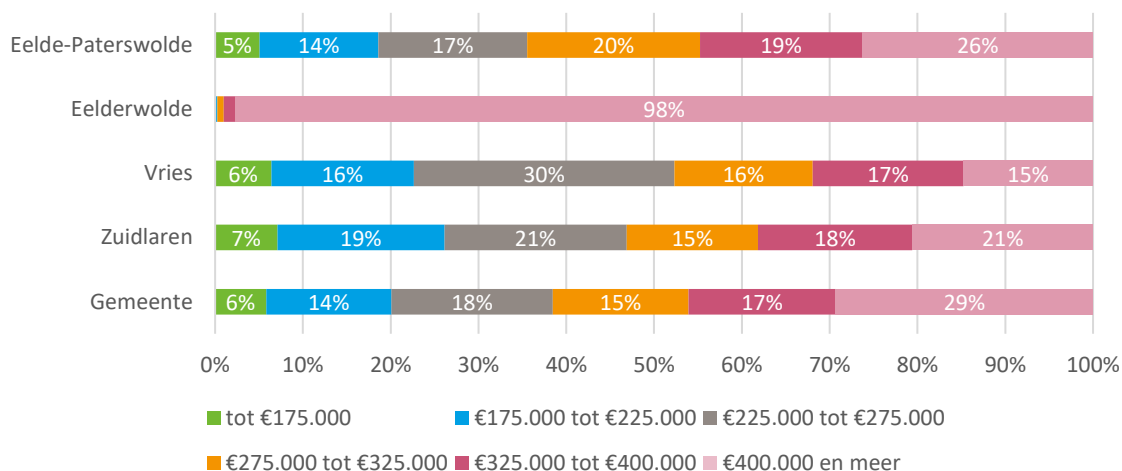
De opbouw van de woningvoorraad naar woningtype en eigendom verschilt in enige mate tussen kernen. Een groot deel van de voorraad in alle kernen betreft eengezinswoningen en koopwoningen. In de kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren staan relatief veel meergezinswoningen en in Vries en de overige kernen juist relatief weinig meergezinswoningen. In de kernen Eelde-Paterswolde en Vries staan relatief veel sociale huurwoningen. In Eelderwolde staan vrijwel uitsluitend koopwoningen vanaf € 400.000.

Tabel 6.1: Gemeente Tynaarlo. Woningvoorraad per kern, 2019

	Eengezins-woning	Meergezins-woning	Koop	Sociale huur	Overige huur	Aantal woningen
Eelde-Paterswolde	83%	17%	71%	22%	7%	4.835
Vries	93%	7%	73%	21%	6%	1.825
Zuidlaren	86%	14%	76%	15%	9%	4.375
Eelderwolde	97%	3%	92%	0%	8%	805
Overige kernen	96%	4%	88%	5%	6%	2.565
Gemeente Tynaarlo	88%	12%	77%	16%	7%	14.400

Bron: CBS (2021), overgenomen van quickscan Companen (2021).

Figuur 6.1: Gemeente Tynaarlo. Koopwoningen naar WOZ-waarde per kern per 1-1-2021



Bron: WOZ-gegevens gemeente Tynaarlo (2021), bewerking Companen.

In de periode 2012 - 2020 zijn 752 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Bijna de helft van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen staat in Ter Borch. Daarnaast is er het meest gebouwd in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. In Vries is de afgelopen jaren slechts een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. In verhouding tot de huidige verdeling van de woningvoorraad over de kernen zijn er bovengemiddeld veel nieuwbouwwoningen in de overige kernen gerealiseerd.

Tabel 6.2: Gemeente Tynaarlo. Gerealiseerde nieuwbouwwoningen¹⁴

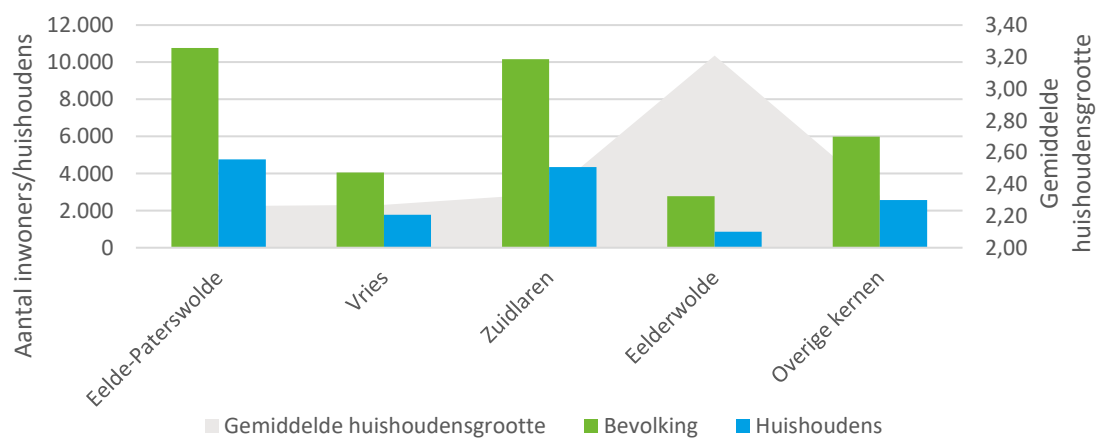
	Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Eelderwolde + overige kernen	Gemeente Tynaarlo
2012	25	1	31	24	81
2013	55	0	3	15	73
2014	4	1	4	26	35
2015	11	1	14	64	90
2016	17	0	27	36	80
2017	16	1	27	47	91
2018	18	1	34	60	113
2019	29	1	1	30	61
2020	19	0	0	109	128
Totaal	194	6	141	411	752
Aandeel nieuwbouw	26%	1%	19%	55%	100%
Aandeel voorraad	34%	13%	30%	23%	100%

Bron: Gemeente Tynaarlo (2021), overgenomen van quickscan Companen (2021).

6.2 Demografie van de kernen

De gemeente Tynaarlo had op 1 januari 2020 33.740 inwoners in 14.325 huishoudens. In Eelde-Paterswolde en Zuidlaren wonen meer dan 10.000 inwoners. In Vries wonen ruim 4.000 inwoners, in Eelderwolde bijna 2.800 inwoners en in de overige kernen bijna 6.000 inwoners. De gemiddelde bezetting van de woningen verschilt tussen de kernen. In Eelde-Paterswolde en Vries wonen gemiddeld het minste aantal mensen per huishouden (2,26 en 2,27 personen/huishouden), in Zuidlaren is de gemiddelde huishoudensgrootte hoger (2,34) en het hoogst in Eelderwolde door het grote aantal gezinnen (3,21).

Figuur 6.2: Gemeente Tynaarlo. Bevolking per 1 januari 2020 per kern

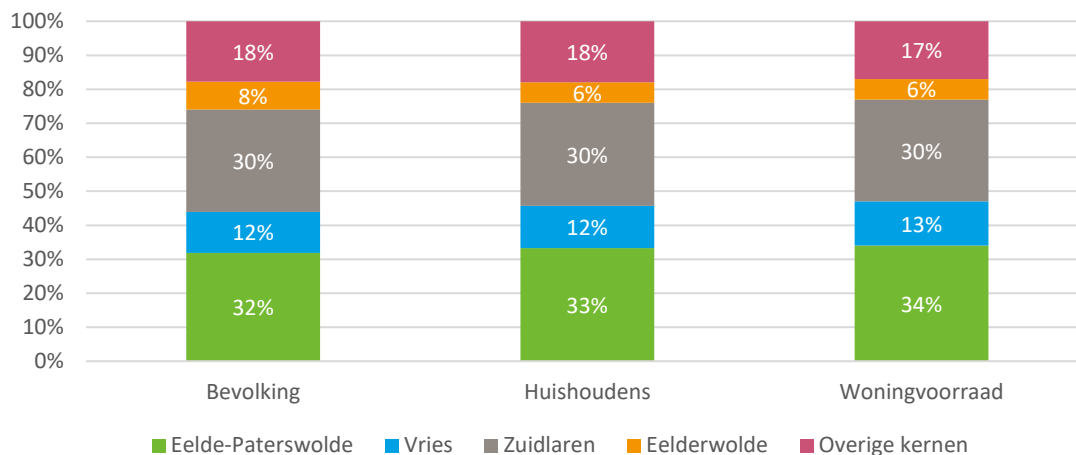


Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

¹⁴ Er zijn in 2021 in Vries 26 woningen zijn opgeleverd. Het betreft 10 koopwoningen en 16 huurwoningen.

De verdeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen is nagenoeg gelijk tussen de kernen.

Figuur 6.3: Gemeente Tynaarlo. Aandeel bevolking, huishoudens en woningvoorraad per kern, 2020

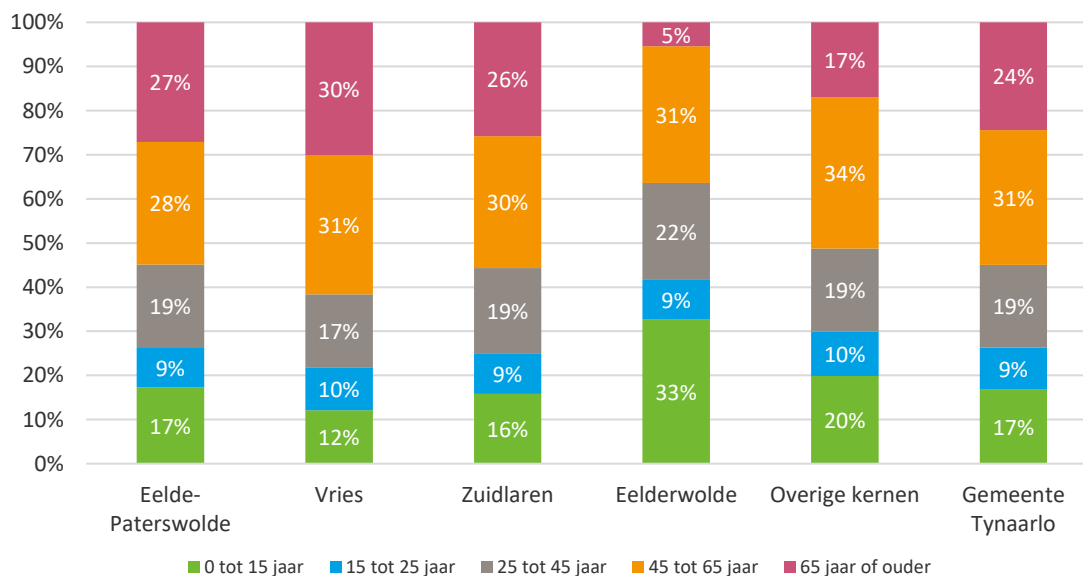


Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

Bevolking

Tussen de kernen bestaan er enkele verschillen in de bevolkingsopbouw. In Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren wonen relatief gezien veel 65-plussers. In Vries wonen relatief weinig minderjarigen. In overige kernen wonen juist relatief veel minderjarigen en juist relatief veel 45- tot 65-jarigen. Dit heeft te maken met het feit dat er relatief veel gezinnen wonen in die kernen.

Figuur 6.4: Gemeente Tynaarlo. Bevolking naar leeftijd per kern, 2020

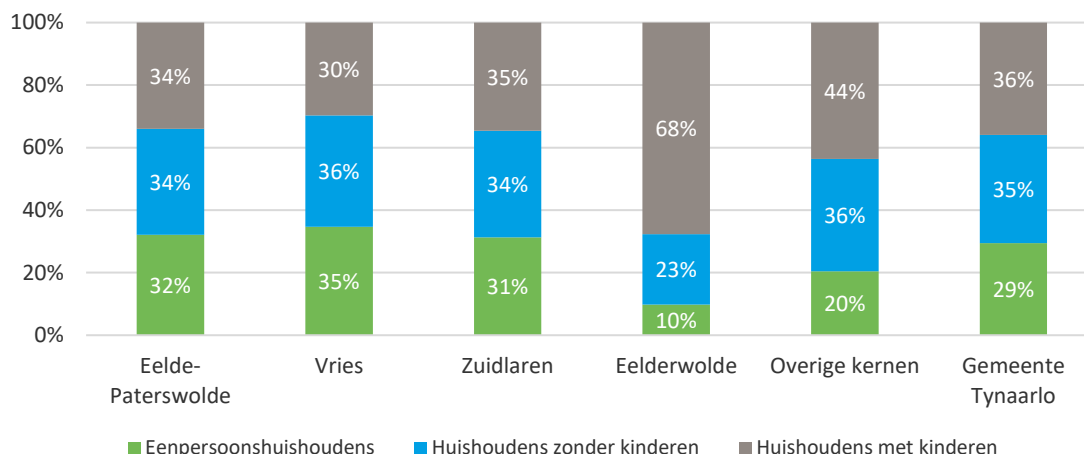


Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

Huishoudens

In Eelde-Paterswolde en Vries wonen relatief veel alleenstaanden en minder gezinnen, terwijl in overige kernen juist veel gezinnen en weinig alleenstaanden wonen, met name in Eelderwolde.

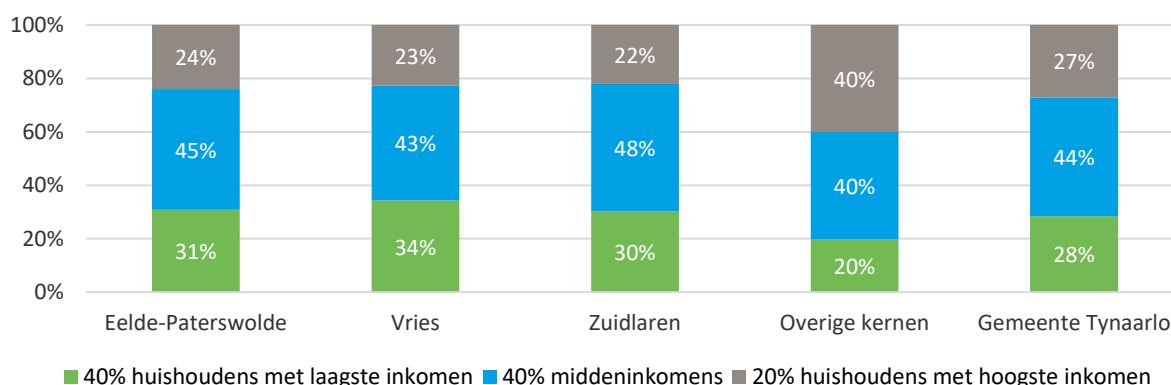
Figuur 6.5: Gemeente Tynaarlo. Huishoudens naar type per kern, 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

De huishoudens met de laagste inkomens wonen relatief veel in Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren. In deze kernen staan relatief veel sociale huurwoningen en overige huurwoningen. In Zuidlaren is het aandeel sociale huurwoningen iets lager dan in Eelde-Paterswolde en Vries, wat een mogelijke verklaring is voor het grote aandeel middeninkomens in die kern. In overige kernen wonen relatief veel huishoudens met een hoger inkomen, wat mede te maken heeft met het grote aandeel eengezinswoningen in de koop.

Figuur 6.6: Gemeente Tynaarlo. Inkomen van huishoudens per kern, 2018



Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

6.3 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kernen

Hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder de prognoses. De woningbehoefte per kern tot 2030 is dan ook indicatief. De kwantitatieve vertaling is gemaakt op basis van achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling in de woningvoorraad en huishoudens, de mate van vergrijzing en invloed van verhuizingen.

Tot 2030 hebben de twee grootste kernen, Eelde-Paterswolde en Zuidlaren, de grootste toename van de woningbehoefte. Ook in Vries en de overige kernen zal de woningbehoefte toenemen, hetzij in beperkte mate. In Eelderwolde neemt de woningbehoefte licht af. Na 2030 zal stabilisatie van de woningbehoefte optreden. De kern Eelde-Paterswolde groeit volgens de prognose tussen 2030 en 2040 nog met 100

huishoudens, terwijl het aantal huishoudens in de overige kernen met ongeveer dat aantal afneemt. Wel is er in sterke mate sprake van vergrijzing van huishoudens.

Tabel 6.3: Gemeente Tynaarlo. Indicatieve verdeling huishoudensprognose over kernen, 2021 - 2040

	2021	2025	2030	2040	Indicatie woningbehoefte 2021 - 2030
Eelde-Paterswolde	4.630	4.790	4.990	5.090	+360
Vries	1.860	1.925	2.000	2.030	+140
Zuidlaren	4.400	4.545	4.690	4.710	+290
Eelderwolde	900	890	890	875	-10
Overige kernen	2.620	2.690	2.730	2.655	+110
Gemeente Tynaarlo	14.410	14.840	15.300	15.360	+890

Bron: Primos-prognose 2020, bewerking Companen. Aantallen afgerond op vijftallen.

In onderstaande tabel wordt een indicatie gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte in de kernen. De bandbreedtes bieden inzicht in verhoudingen tussen kernen. Zo is de potentiële behoefte aan gelijkvloerse sociale huurwoningen in Zuidlaren iets hoger dan in Eelde-Paterswolde en substantieel hoger dan in Vries en overige kernen. Het potentiële aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen is het grootst in Zuidlaren en Eelde-Paterswolde. Ook de behoefte aan vrije sector huurwoningen landt vooral in de twee grootste kernen. In de tabel is Eelderwolde samengevoegd met de overige kernen, omdat de kwalitatieve woningbehoefte in aantallen zeer beperkt is.

Tabel 6.4: Gemeente Tynaarlo. Indicatie kwalitatieve woningbehoefte per kern

	Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Overige kernen	Gemeente
Huur grondgebonden sociaal	-80 tot -40	-20 tot +0	-80 tot -40	-20 tot +0	-145
Huur gelijkvloers sociaal	+80 tot +120	+20 tot +40	+110 tot +140	+20 tot +50	+275
Huur ggb vrije sector	-10 tot +30	+0 tot +20	+0 tot +40	-10 tot +10	+40
Huur gelijkvloers vrije sector	+0 tot +40	-10 tot +10	+0 tot +40	-10 tot +10	+30
Koop rijwoning tot 225	-10 tot +30	-10 tot +10	-20 tot +20	+20 tot +40	+60
Koop rijwoning 225-325	+20 tot +60	+10 tot +30	+30 tot +70	+10 tot +30	+135
Koop rijwoning 325+	+10 tot +50	+0 tot +20	+10 tot +50	-10 tot +10	+100
Koop 2-1 kap / vrijst. tot 275	+40 tot +80	+10 tot +30	-30 tot +10	-30 tot -10	+50
Koop 2-1 kap / vrijst. 275-400	+40 tot +80	+30 tot +50	+0 tot +40	+60 tot +80	+205
Koop 2-1 kap/ vrijst. 400+	-10 tot +30	-10 tot +10	+10 tot +50	-70 tot -50	-10
Koop gelijkvloers tot 225	+30 tot +70	-10 tot +10	+20 tot +60	+0 tot +20	+110
Koop gelijkvloers 225+	+10 tot +50	+0 tot +20	-10 tot +30	-10 tot +10	+40
Woningbehoefte 2021-2030	+360	+140	+290	+100	+890

Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

In de koop is er vooral in Eelde-Paterswolde behoefte aan middeldure grondgebonden koopwoningen tot € 325.000 en € 400.000. Ook is er in deze kern een grotere potentiële vraag naar gelijkvloerse koopwoningen. In Zuidlaren is er behoefte aan rijwoningen tot en vanaf de NHG-grens van € 325.000 (prijsspeil 2021), dure 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen en aan gelijkvloerse koopwoningen (hoewel in iets mindere mate dan in Eelde-Paterswolde). De vraag vanuit Groningen wordt grotendeels in de grote kernen gerealiseerd.

In Vries is er vooral vraag naar middeldure koopwoningen en gelijkvloerse sociale huurwoningen. In de koop gaat het om 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen tot € 275.000 en € 400.000, en rijwoningen tot € 325.000. Omdat het hier gaat om kleinere aantallen is het verstandig om adaptief te programmeren zodat er zoveel mogelijk rekening gehouden kan worden met eventuele veranderingen in de kwalitatieve behoefte. In de overige kernen is er een opgave om middeldure 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen

tot € 400.000 toe te voegen. Een deel van deze vraag kan door marktwerking en substitutiegedrag in het duurdere segment terechtkomen. Daarnaast is er in de overige kernen behoefte aan rijwoningen tot aan de NHG-grens van € 325.000.

7 Toekomstige woonvraag en woonaanbod

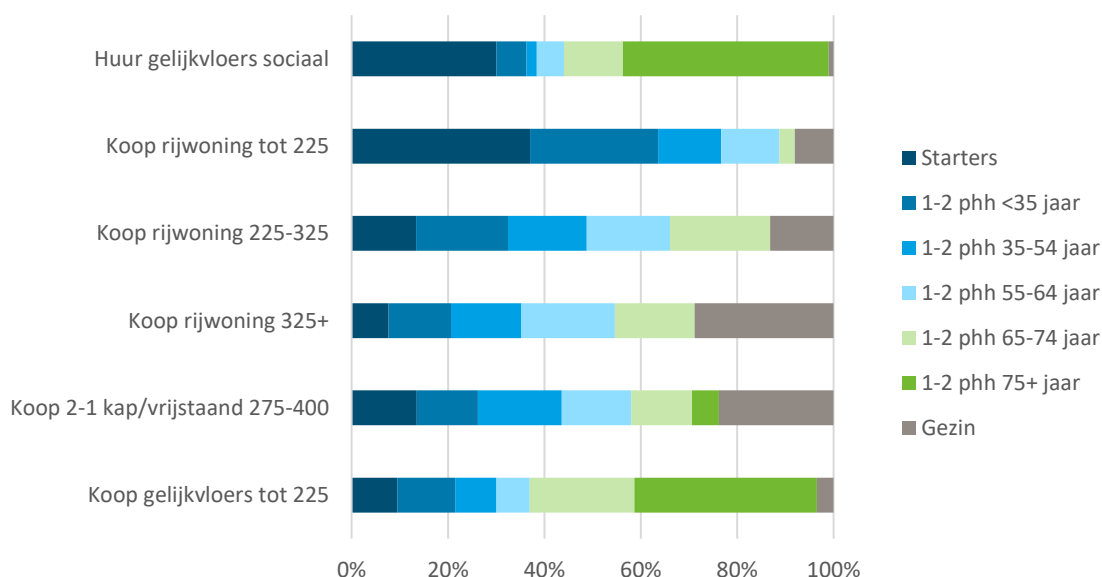
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wat deze knelpunten in de potentiële vraag-aanbodbalans betekenen voor huishoudgroepen. Welke groepen richten zich op de marktsegmenten die meer onder druk staan en op wat is de verhouding tussen aanbod en de financiële mogelijkheden van inkomensgroepen? Ook wordt ingegaan in hoeverre de huidige bouwplannen zich richten op potentiële knelpunten. In de samenvatting worden adviesrichtingen besproken om in te spelen op de kwalitatieve behoeften van deze groepen.

7.1 Huishoudens met een grote vraag naar woningtypen onder druk

Onderstaande grafiek toont voor de woningtypen met een significante potentiële vraag welk deel van de vraag van welke huishoudensgroep komt. Groepen die bij meerdere woningtypen een grote vraag hebben zitten potentieel het meest in de knel. Het voorhanden hebben van substitutiemogelijkheden kan de druk (tijdelijk) iets verlichten. In paragraaf 3.2 is geconstateerd dat vermoedelijk 300 tot 350 huishoudens in de knel zitten tussen sociale huur en koop.

Een groep die er uitspringt zijn de starters op de woningmarkt. Zowel in de sociale huur als in de koop tot de NHG-grens van € 325.000 heeft deze groep een substantiële vraag. Starters hebben vaak weinig mogelijkheden tot substitutie naar duurdere segmenten gezien hun financiële armslag.

Figuur 7.1: Gemeente Tynaarlo. Doelgroepen die potentieel in de knel komen, 2021 - 2030



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

Een andere groep die eruit springt zijn de gezinnen. Zij richten zich vooral op grondgebonden woningen in de koopsector. In vrijwel alle prijsklassen tot € 400.000 hebben zij een noemenswaardig aandeel in de vraag. Gezinnen zouden zich meer kunnen richten op duurdere koopsegmenten maar dat is voor lang niet alle gezinnen een realistische optie. Zij beschikken niet over het benodigde inkomen en/of vermogen, komen vanuit de huursector en hebben daardoor geen overwaarde die zij kunnen inbrengen of hebben te maken met hoge kosten voor levensonderhoud.

Naast gezinnen zitten ook gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar in zekere mate in de knel. Zij hebben vooral een vraag in de goedkope en middeldure koop tot € 225.000 en € 325.000. De vrije sector huur is vaak een substituuat voor een koopwens terwijl de toegang tot sociale huur beperkt is gezien hun inkomen. De vrije sector huur is voor een deel van de gezinsvormende huishoudens een tijdelijke oplossing, maar kent als belangrijk nadeel dat deze groep door sterk gestegen huurprijzen minder mogelijkheden heeft om vermogen op te bouwen dat nodig is voor toegang tot de koopmarkt. Tenslotte hebben oudere huishoudens, in het bijzonder 75+-huishoudens, in absolute zin geen grote vraag, maar is er wel een significante potentiële vraag naar de woonsegmenten waar zij zich bovengemiddeld op richten: gelijkvloerse woningen in de sociale huur en koop.

7.2 Confrontatie met de plannen en de regionale behoefte

De huishoudensgroei van de gemeente Tynaarlo is de afgelopen 10 jaar sterk afhankelijk geweest van vestiging in de gemeente.¹⁵ Naar verwachting zal dat mede door de doorzettende vergrijzing ook zo blijven. Tot 2030 is er voor de verwachte huishoudensgroei van de gemeente Tynaarlo een toevoeging van circa 900 woningen gewenst. Zoals KAW in haar woningmarktonderzoek voor de regio Groningen-Assen terecht schetst heeft de gemeente Tynaarlo een sterke migratiepositie in de regio. Als de gemeente Groningen minder verstedelijkt dan verwacht, kan de woningbehoefte hoger uitvallen. De benodigde toevoeging van ongeveer 900 woningen is een realistisch uitgangspunt gezien het toenemende vestigingssaldo met de gemeente Groningen¹⁶. Dit aantal van 900 woningen zit aan de hoge kant van de bandbreedte tussen het “Midden-” en “Regio versnelt”-scenario van KAW.¹⁷ Het is daarom verstandig om het tempo van harde woningbouwplannen in de gemeente Groningen blijvend te monitoren.

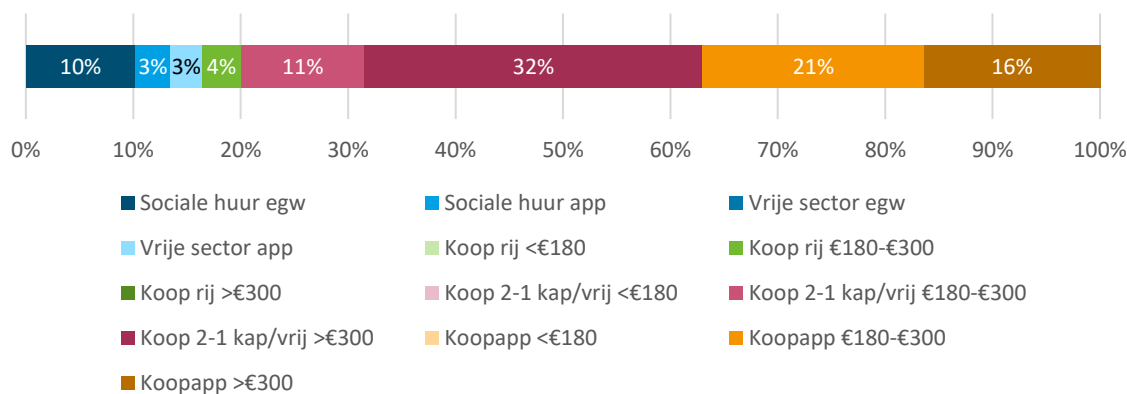
Er zijn bouwplannen (hard en zacht) voor het toevoegen van 1.267 woningen tot 2030. Voor de komende jaren zijn bijna 380 woningen als harde woningbouwplannen getypeerd. Hier is een bestemmingsplan vastgesteld. Daarmee zijn er onvoldoende plannen om in te spelen op de woningbehoefte. Inclusief zachte plannen zijn er kwantitatief voldoende plannen om in te spelen op de geschetste behoefte. Er ligt dan ook een opgave in het toevoegen van meer realiseerbare (harde) plannen. Het advies is om tot 2030 jaarlijks harde plannen te hebben voor ongeveer 60 woningen bovenop de huidige harde plannen, waaronder in Vries Zuid en Ter Borch. Ook is het verstandig om de toestroom vanuit de gemeente Groningen blijvend te monitoren, gezien de sterke impact op de woningbehoefte in de gemeente Tynaarlo.

¹⁵ Zie figuur 2.5. De natuurlijke aanwas is licht negatief en het vestigingssaldo is bepalend voor de groei van het aantal huishoudens.

¹⁶ Zie figuur 2.10.

¹⁷ Dit betrof de periode 2020 - 2029 terwijl dit onderzoek zich primair richt op 2021 - 2030.

Figuur 7.2: Gemeente Tynaarlo. Kwalitatieve plancapaciteit, 2021 - 2030



Bron: Gemeente Tynaarlo (2021), bewerking Companen.

Kwalitatief wordt er in de plancapaciteit sterk ingezet op middeldure en duurdere segmenten in de koop en grondgebonden woningen in de sociale huur.¹⁸ Ongeveer 16 procent van de plancapaciteit betreft huurwoningen. Het grootste deel hiervan betreft grondgebonden sociale huurwoningen. Ruim de helft van de plancapaciteit in de koop betreft 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De nadruk ligt hierbij op woningen vanaf € 300.000. Daarnaast is bijna de helft van de plancapaciteit in de koop bestemd voor appartementen vanaf € 180.000. Ook worden er volgens de plannen kooprijwoningen tot € 300.000 toegevoegd.

De kwalitatieve vraag zit in de sociale huur meer in appartementen dan in grondgebonden woningen. In de plancapaciteit wordt juist meer ingezet op grondgebonden sociale huurwoningen en naar verhouding minder op appartementen. Qua grondgebonden koopwoningen is er potentieel vraag naar rijwoningen tot en vanaf € 325.000 en 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen van € 275.000 tot € 400.000. In de plancapaciteit worden in verhouding tot de potentiële vraag weinig rijwoningen voorzien. De plannen voor 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen vanaf € 300.000 voorzien volledig in de potentiële vraag, mits een aanzienlijk deel tot € 400.000 wordt gerealiseerd. Als de migratie vanuit de gemeente Groningen sterker is dan gedacht neemt de potentiële vraag naar deze woningen verder toe.

De potentiële vraag naar koopappartementen zit vooral in het iets goedkopere segment tot € 225.000. Vooral de verkoopprijs is bepalend voor de vraag of de plancapaciteit in de potentiële vraag kan voorzien.

¹⁸ Van 549 woningen is de kwalitatieve planinformatie bekend. De kwalitatieve beschrijving van de plancapaciteit is hierop gebaseerd.