



Gemeente Tynaarlo



Woningmarktonderzoek

17 augustus 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 17 augustus 2018

TITEL Woningmarktonderzoek

ONDERTITEL

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



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Leeswijzer	2
1.3	Werkwijze	3
2	Toekomstige woningbehoefte	4
2.1	Demografische trends	4
2.2	Feitelijke verhuizingen versus woonwens	5
2.3	Toekomstige woningbehoefte	7
2.4	Ontwikkelingen in kleine kernen	10
2.5	Conclusies	10
3	Woonvoorkeuren per leefstijl	12
3.1	Modernen forensen	13
3.2	Carrièregerichte Dinky	14
3.3	Functionele familiemensen	15
3.4	Rustiek gezinsleven	16
3.5	Veilig en vertrouwd samenleven	17
3.6	Gebonden senioren	18
3.7	Fitte medioren	19
3.8	Gearriveerde senioren	20
3.9	Conclusie	21
4	Woningbehoefte Eelde-Paterswolde	22
4.1	Demografische trends	22
4.2	Ontwikkelingen koopsector	25
4.3	Ontwikkelingen huursector	26
4.4	Toekomstige woningvraag	27
4.5	Conclusie	29
5	Vries	30
5.1	Demografische trends	30
5.2	Ontwikkelingen koopsector	32
5.3	Ontwikkelingen huursector	33
5.4	Toekomstige woningvraag	34
5.5	Conclusie	36
6	Zuidlaren	37
6.1	Demografische trends	37
6.2	Ontwikkelingen koopsector	39
6.3	Ontwikkelingen huursector	41
6.4	Toekomstige woningvraag	42
6.5	Conclusie	44
7	Behoeftte aan wonen met zorg	45
7.1	Zorg met verblijf (Verzorging & Verpleging)	46
7.2	Verzorgd wonen voor ouderen	48
7.3	Potentieel aanbod levensloopgeschikt woningen	50

7.4	Doelgroep verstandelijk gehandicapten	52
7.5	Mensen met psychiatrische problematiek	53
7.6	Conclusie	54
Bijlage I: Bouwsteen voor een afwegingskader woningbouwinitiatieven		56
Bijlage II: Deelnemers panelgesprekken		64
Bijlage III: Verslag marktkennerpanel		65
Bijlage IV: verslag woonzorgpanel		70
Bijlage V: Begrippenlijst		72

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 verhuisgeneigde 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.
- 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 marktkenner. 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.

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 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 de wens van huishoudens die de komende jaren willen verhuizen?).

2.1 Demografische trends

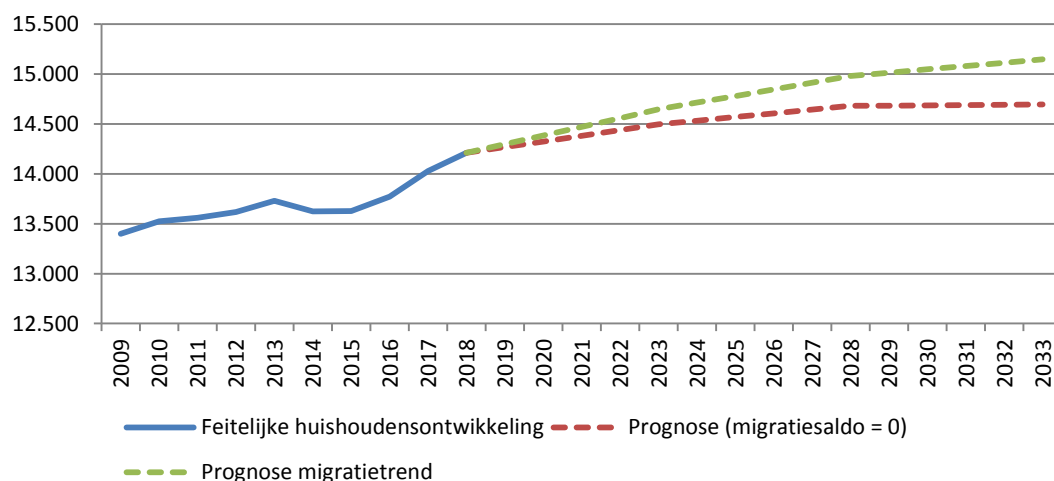
In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in de gemeente met ruim 800 toegenomen. Van ongeveer 13.400 huishoudens in 2009 naar 14.210 in 2018. Dat komt deels door de gezinsverdunding. Als gevolg van de vergrijzing en (in mindere mate) meer mensen die als eenpersoonshuishouden een woning betrekken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

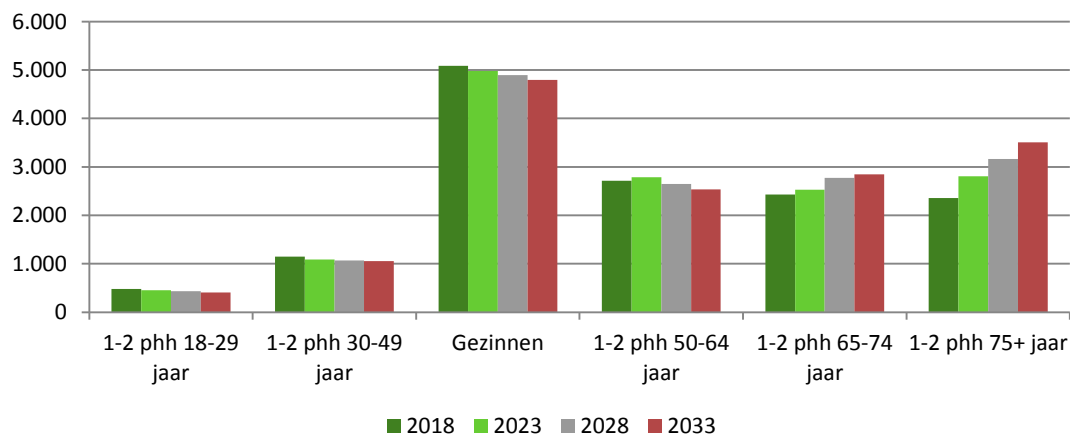
Druk op de stad Groningen: Trendscenario meest waarschijnlijk

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 voorzieningskernen 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 trendscenario 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 migratietrendscenario (2018-2033)

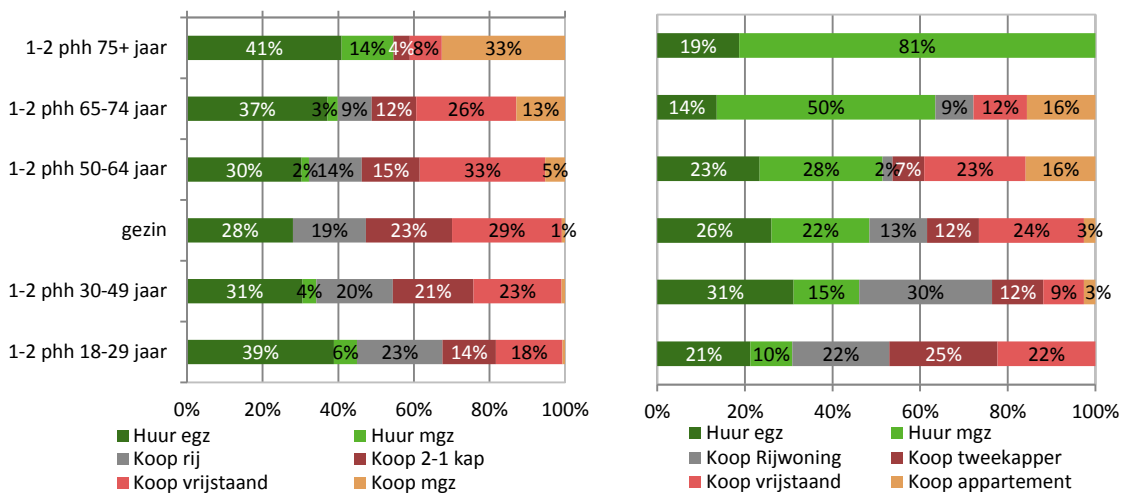


Bron: CBS (2018), Provincie Drenthe, bewerking Companen

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 verhuiscwens 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 geëffectueerd. 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 geëffectueerd 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 verhuiscwens 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 persoons huishouden 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

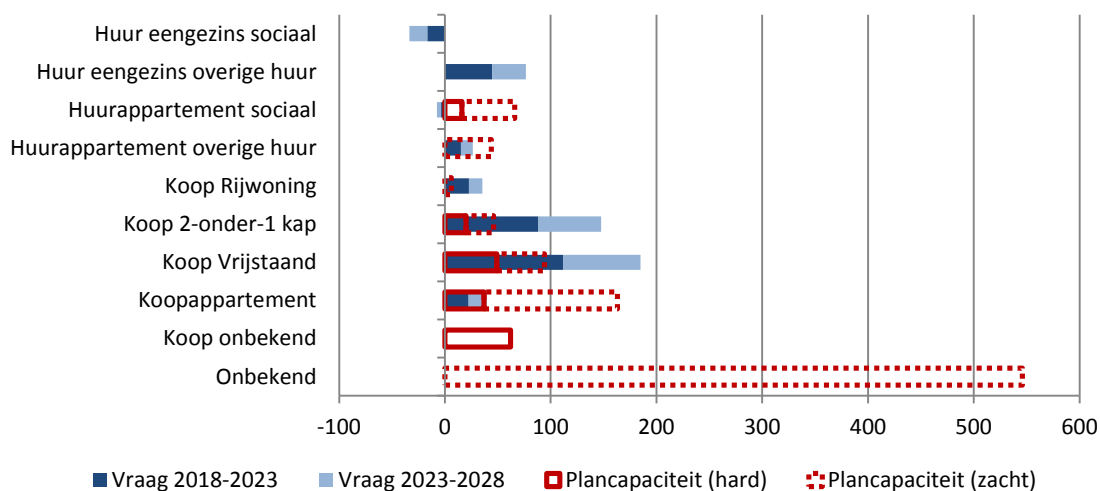
Tynaarlo staat bekend als een aantrekkelijke woongemeente met een groot aanbod aan ruime grondgebonden woningen (zowel 2-onder-1 kap als vrijstaand). Hierdoor trekt de gemeente al jaren veel gezinnen aan van buiten de gemeente (vooral vanuit de stad Groningen) die op zoek zijn naar dit woonmilieu. Deze 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

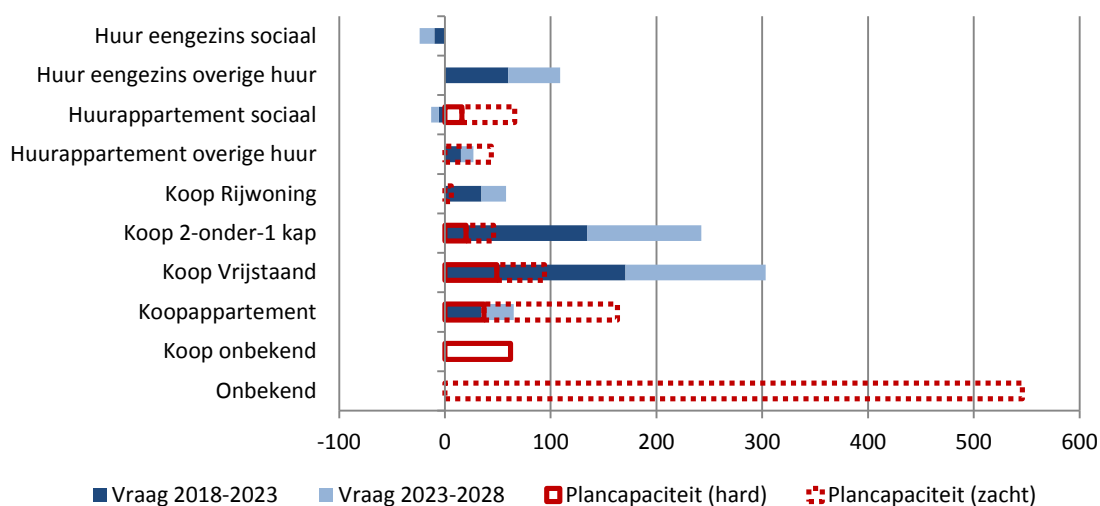
Op basis van zowel feitelijke verhuizingen als geuite woonwensen voor de toekomst is een toekomstig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte opgesteld voor de gemeente Tynaarlo. Door de kwalitatieve vraag te koppelen aan demografische trends, zijn we in staat om de vraag nader te kwantificeren. Onderstaand 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 opknappers 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 voorzieningenkernen. De verhuisbewegingen richting voorzieningen manifesteert hier sterker dan in de drie grotere kernen. Jongeren verhuizen naar de stad (en mindere mate de voorzieningenkernen), gezinnen verhuizen met name naar voorzieningenkernen 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.

Behoeft 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 voorzieningenkernen 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 verhuiscens 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).

3 Woonvoorkeuren per leefstijl

In het vorige hoofdstuk hebben we de woonwensen van de totale groep woningzoekenden in beeld gebracht. Daarmee is duidelijk geworden aan welke marktsegmenten in algemene zin de meeste behoefte is. Maar deze behoefte kan sterk per doelgroep verschillen. Niet alleen qua levensfase, huishoudensgrootte of inkomen. Maar ook door meer sociaal-culturele factoren. Zijn mensen gebonden aan de eigen kern of is men georiënteerd op een brede regio (qua werk, voorzieningen, sociaal netwerk)? In dit hoofdstuk zoomen we nader in op de woonwensen die verschillende leefstijlen binnen de gemeente Tynaarlo hebben.

Hierbij maken we onderscheid tussen:

- Moderne forensen
- Carrièregerichte dinky's
- Functionele familiemensen
- Rustiek gezinsleven
- Veilig en vertrouwd samenleven
- Gebonden senioren
- Fitte medioren
- Gearriveerde senioren

Per leefstijl benoemen we de belangrijkste persoonlijke kenmerken (waarden) en geven we inzicht in hun woonwensen (qua typologie, grootte van het woonoppervlak, grootte van het woonkameroppervlak). Daarnaast geven we hun oriëntatie binnen de gemeente Tynaarlo (waar komen ze veel voor?) aan.

Met de beschrijving van deze leefstijlen en bijbehorende woonwensen geven we een sfeerimpressie van wat woningzoekenden belangrijk vinden aan hun woon- en leefomgeving en wat dat betekent voor hun zoekgedrag. De uitkomsten hiervan geven een globaal beeld en moeten dus niet beschouwd worden als een uitputtende of absolute waarheid.

Werkwijze

Op basis van diverse kenmerken (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen) hebben we per doelgroep woonwensprofielen aangemaakt (welk type woning zoekt men?) in het WoON2015 onderzoek. Hierbij hebben we een referentiegebied voor de gemeente Tynaarlo toegepast. Vervolgens zijn de uitkomsten per leefstijl besproken in het panelgesprek met marktkenners. Op basis van deze input zijn de profielen verder aangescherpt (qua woonwensen, maar vooral ook in welke kernen van de gemeente deze leefstijlen voornamelijk voorkomen).

3.1 Modernen forenzen

Het gaat hier om hoger opgeleide gezinnen met een (zeer) hoog inkomen. Het zijn de managers met vaak een bedrijfskundige achtergrond. Ook forenzen die buiten de regio werken, maar dichtbij Groningen en goed bereikbaar willen wonen, behoren tot deze groep.

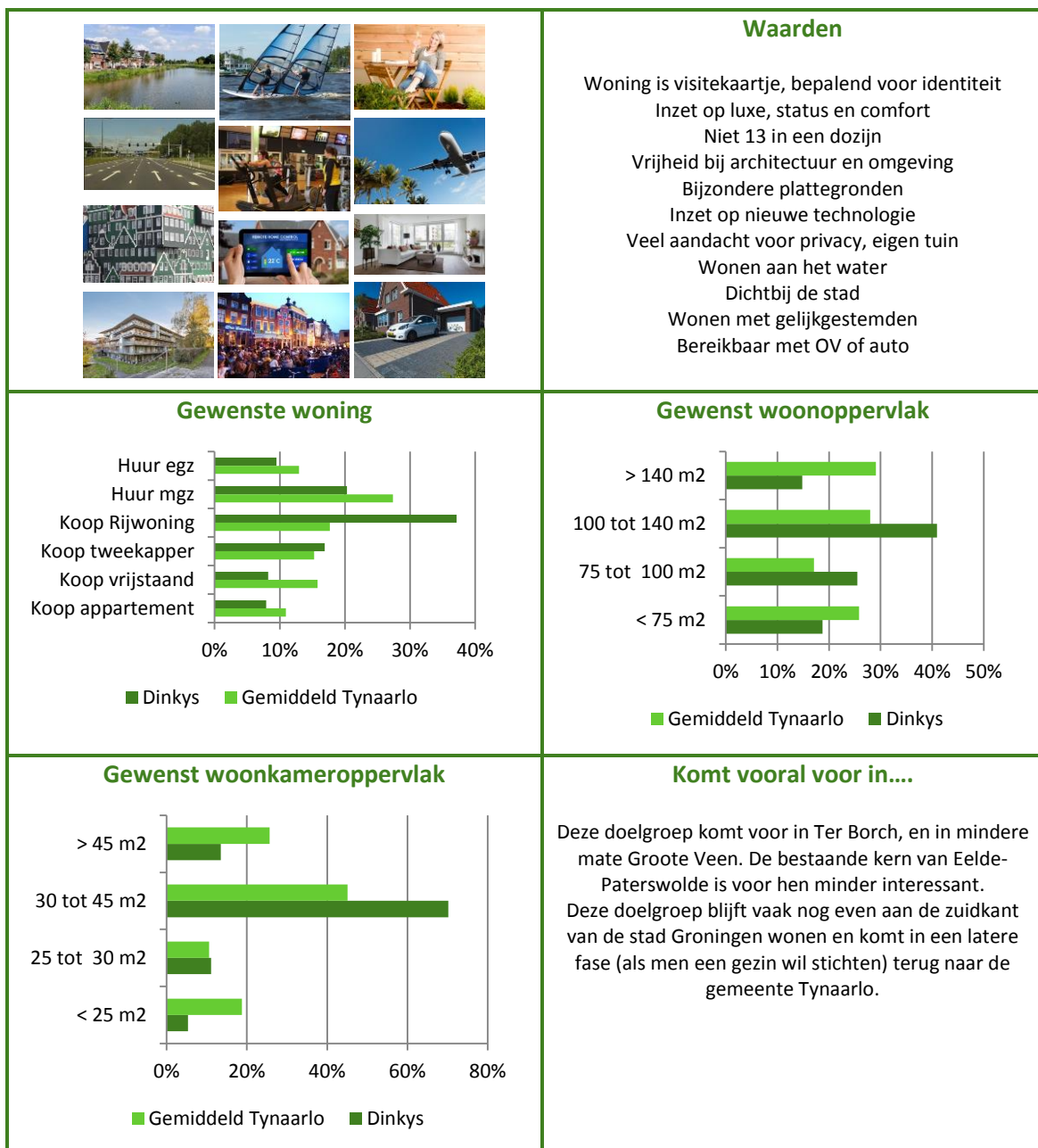
De uitstraling van het wonen is voor hen belangrijk. Uitstraling heeft ook een competitief element: laten zien wie je bent en wat je hebt bereikt. Mensen hechten aan een woning met luxe uitstraling. De grootte van de kavel is minder belangrijk. Ruimte voor de auto bij de woning is belangrijk. Net als de bereikbaarheid van de woonlocatie. Zij zijn meer gericht op de stad dan op hun directe woonomgeving: voor theater, musea, café-restaurant of de sportschool.



3.2 Carrièregerichte Dinky

Het gaat om jonge stellen die recent zijn afgestudeerd. Zij hebben beiden een volledige baan, en voorlopig op hun carrière gericht. Omdat zij toch ergens willen landen, zoeken zij naar een rustiger omgeving dichtbij de stad en goed bereikbaar. Er moet nog wel de gelegenheid zijn voor een avondje stappen. Groningen mag dan ook niet te ver weg zijn.

De woning is voor hen belangrijk. Deze mag anders zijn dan 'normaal', passend bij de nieuwste woontrends. Zij zijn statusgevoelig en hebben een materialistische levenshouding. Ruimte voor twee auto's is belangrijk, en liefst ook de nabijheid van goede OV-verbindingen. De woning moet ruim genoeg zijn om in de toekomst er met kinderen te wonen.



3.3 Functionele familiemensen

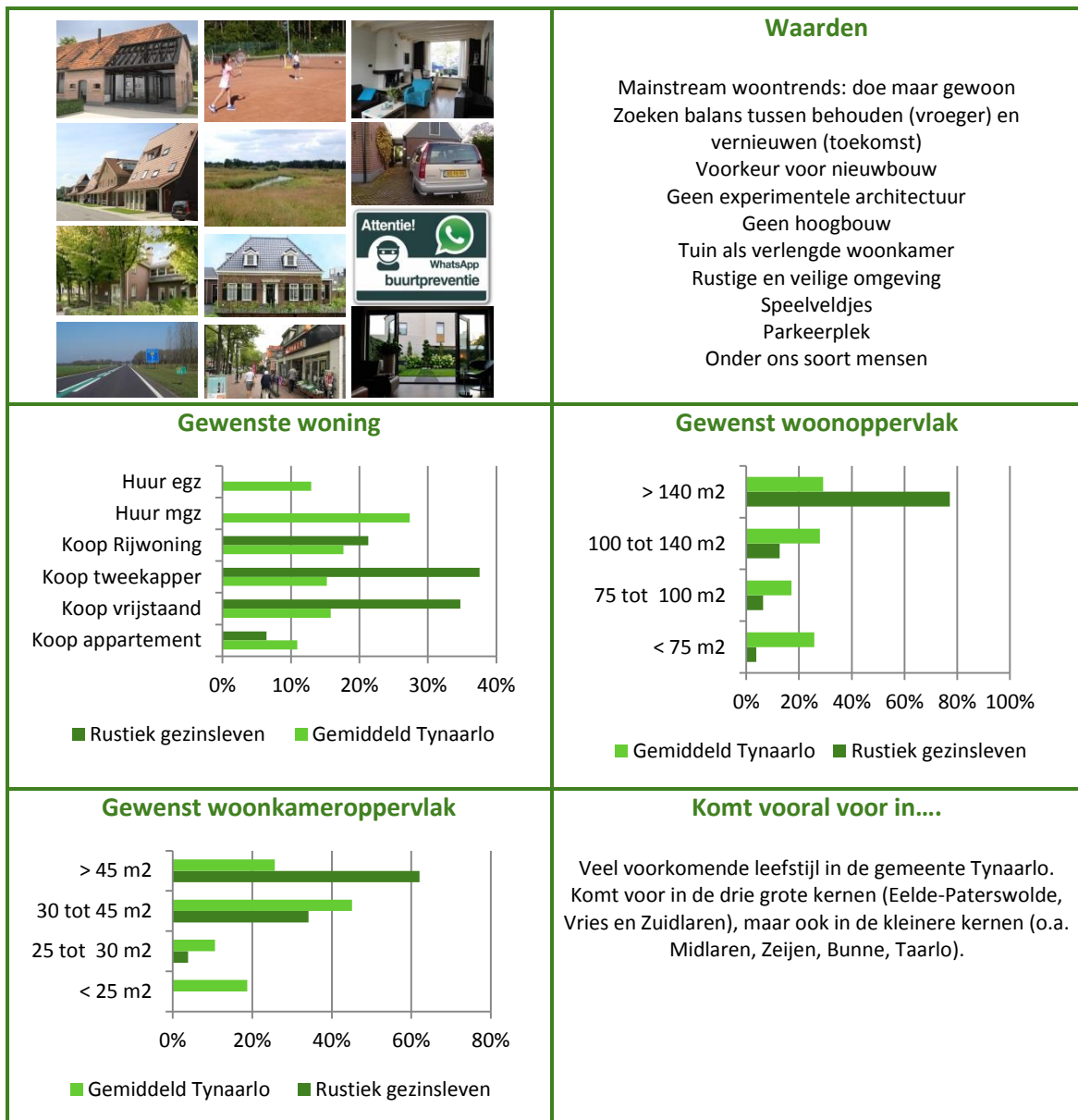
Het gaat hier om hoger opgeleide gezinnen met een bovengemiddeld inkomen. Zij werken in de dienstverlening / onderwijs in de regio. Bij vestiging denken zij eventueel aan toekomstige gezinsuitbreiding. Nabijheid van kwalitatief goede basisscholen is dan ook een must; bijvoorbeeld Jenaplan of Montessori. Zij willen gewoon een mooi huis. Uitstraling is niet heel belangrijk: enigszins bijzonder, maar vooral functioneel. De woning moet in een rustige omgeving liggen, goed ontsloten ten opzichte van snelwegen en werkgelegenhedenlocaties. Veiligheid, betrouwbaarheid en zekerheid zijn belangrijke waarden voor deze groep. Ecologische principes en domotica-technieken zijn bij deze groep kansrijk. De woning is voor hen een belangrijke basis, en daarmee de omgeving ook.



3.4 Rustiek gezinsleven

Het leven speelt zich deels thuis af, maar vooral op allerhande plekken voor ontmoeting: de sportvereniging, de kroeg of het vriendenweekend. De woning is een belangrijke uitvalsbasis, waar vooral comfort en rust belangrijk zijn. De tuin is bij voorkeur groot; het verlengde van de woonkamer. Zij willen een buurt met verschillende voorzieningen en mooie groene uitstraling.

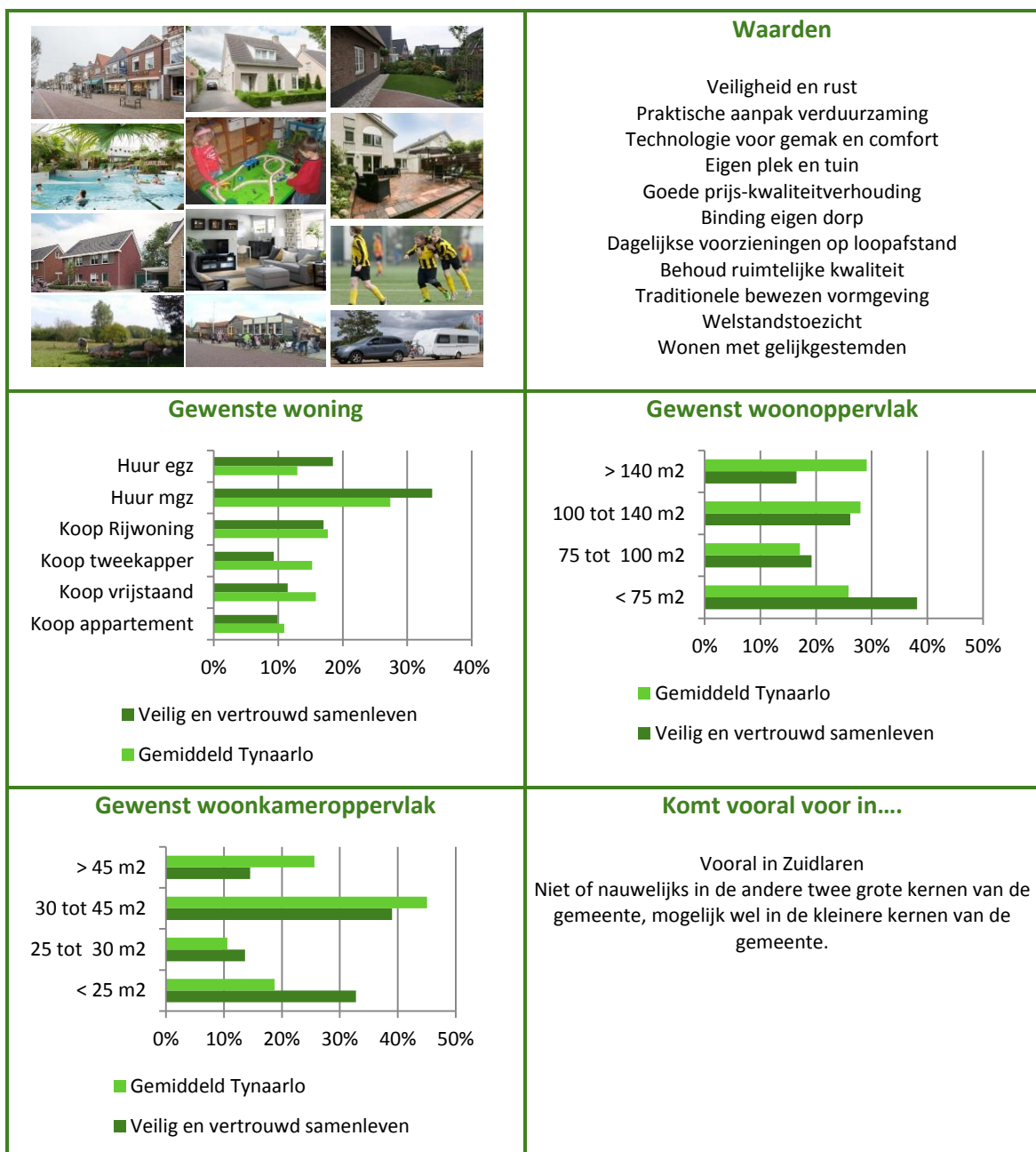
Zij wonen graag bij gelijkgestemden: een vergelijkbare levensfase met de kinderen. Zo nu en dan maken ze een praatje met de burens en jaarlijks wordt er een klein feestje georganiseerd. Ook willen zij wel restaurantjes in de buurt waar ze eventueel kunnen eten. Een goede mix tussen veiligheid en plezier.



3.5 Veilig en vertrouwd samenleven

Het gaat hier om mensen met allerlei achtergronden. Zij delen dat zij veel waarde hechten aan een gedegen kwaliteit tegen een passende prijs. De woning moet voldoende ruimte bieden voor alle gezinsleden. De rust en veiligheid van een dorpse gemeenschap is prettig, omdat je er tot rust kunt komen. Maar ook om de kinderen een veilig thuis te bieden.

Nabijheid van primair onderwijs en middelbaar onderwijs is belangrijk, maar voor middelbaar onderwijs geen must. Zij zijn immers gewend om voor onder andere werk te reizen. De nabijheid van familie en vrienden is belangrijk. De sociale cohesie in het dorp stellen ze erg op prijs.



3.6 Gebonden senioren

Veelal de vooroorlogse generatie senioren. Zij hebben doorgaans een wat beperktere pensioenopbouw. Verhoudingsgewijs wonen ze vaak in een huurwoning. Zij zijn gehecht aan de buurt waar zij de laatste jaren hebben gewoond. De uitstraling van de woning is van beperkt belang. Sober, zuinig met vlijt bouwt huizen als kastelen. Liever kwaliteit dan te veel luxe. Maar ook betaalbaar, zodat geld voor erfgenamen overblijft. Zij zijn vaker afhankelijk van zorg.



3.7 Fitte medioren

Het gaat om vaak jonge senioren waarvan de kinderen (net) het huis uit zijn gegaan. Zij hebben vaak een modaal of hoog inkomen. Hun pensioen is doorgaans goed gegarandeerd. Zij zijn middelbaar of hoogopgeleid. Hun sociale netwerk spreidt zich uit over grote delen van Nederland. Hierdoor zijn zij minder gehecht aan de hun directe omgeving. Zij hebben veel hobby's buitenshuis.



3.8 Gearriveerde senioren

Dit zijn welgestelde (vaak hoogopgeleide) ouderen die de schaapjes op het droge hebben. Kunnen vaak profiteren van een vroegpensioen. Ze kiezen voor een goede woning op een mooie plek voor een goede prijs. De plek is minder belangrijk. De status en uitstraling van de woning en de plek is wel van belang. Zij leven in anonimiteit binnen hun eigen sociale netwerk. Ze wonen graag in een omgeving met mensen die hetzelfde denken en doen. Voor een deel van deze doelgroep is een CPO-project met gelijkgestemden daarom best een optie.



3.9 Conclusie

Hoofdstuk 2 liet duidelijk zien dat de vraag naar woningen voor de gemeente Tynaarlo zich duidelijk richt op ruime grondgebonden koopwoningen. Maar de woonwens verschilt sterk per leefstijl. In grote lijnen zien we de volgende leefstijlen voor de verschillende kernen in de gemeente:

Alle kernen: rustiek gezinsleven

De meest voorkomende leefstijl in de gemeente is het rustieke gezinsleven. De woning is voor hen een belangrijke uitvalsbasis. Comfort en rust zijn daarbij belangrijk. Nabijheid van voorzieningen en een groene woonomgeving is belangrijk. Zij zoeken in de eerste plaats een tweekapper of vrijstaande woning, maar ook een rijwoning is een optie.

Ter Borch: moderne forensen en carrièregerichte Dinky's

De behoefte aan de duurdere grondgebonden koopwoningen zien we met name terug bij de leefstijlen die zich oriënteren op de nieuwbouwlocatie Ter Borch en (in mindere mate) Groote Veen. Dat zijn de moderne forensen. Zij vinden de uitstraling van een woning zeer belangrijk. Een luxe uitstraling van de woning is belangrijker dan de grootte van de kavel. Daarnaast zijn ook jonge afgestudeerde stellen (carrièregerichte dinky's) geïnteresseerd in dit woonmilieu. Zij zijn materialistisch ingesteld en vinden een woning die past bij de laatste woontrends belangrijk. Beide leefstijlen zijn nog sterk op de stad met haar voorzieningen georiënteerd.

Eelde-Paterswolde en Zuidlaren: functionele familiemensen en gearriveerde senioren

Net als bij Ter Borch vinden leefstijlen die zich oriënteren op Eelde-Paterswolde en Zuidlaren een ruime, grondgebonden woning belangrijk (tweekapper / vrijstaand). Maar de functionaliteit van de woning is voor hen belangrijker dan uitstraling. Hierbij gaat het onder andere om de leefstijl 'functionele familiemensen' (hoger opgeleid, bovengemiddeld inkomen). Nabijheid van scholen, goede (auto)bereikbaarheid is voor hen zeer belangrijk. Bij de leefstijl 'veilig en vertrouwd samenleven' gaat het om mensen met allerlei achtergronden. Zij zoeken een woning met een gedegen kwaliteit en prijs. Dat kan zowel in de koop als huur.

Fitte medioren zijn 55-plussers waarbij de kinderen net het huis uit zijn. Zij hebben een breed sociaal netwerk en hebben een goed inkomen. Als ze nog verhuizen, overwegen ze zeker ook een appartement (met name huur, maar soms ook koop). Bij gearriveerde senioren gaat het om mensen die een hoog inkomen hebben. Uitstraling van de woning is erg belangrijk. In veel gevallen gaan ze op zoek naar een ruime grondgebonden koopwoning, soms een luxe appartement, van alle gemakken voorzien.

Vries: gebonden senioren

De vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen is vooral afkomstig van gebonden senioren. Deze doelgroep is vooral in Vries terug te zien. Dit is vooral de vooroorlogse generatie senioren die op zoek zijn naar een betaalbare woning tegen een goede kwaliteit.

4 Woningbehoefte Eelde-Paterswolde

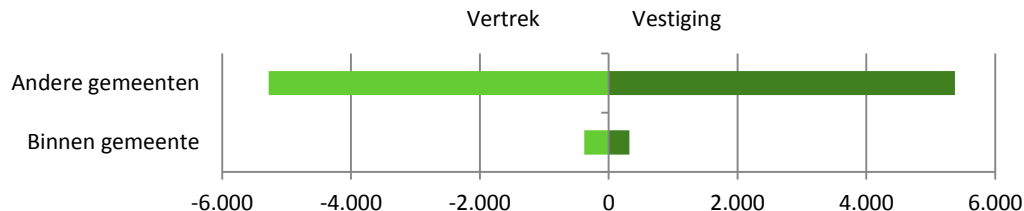
Tot nu toe hebben we vooral gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de hele gemeente Tynaarlo. Wel hebben we al gekeken naar de meest dominante leefstijlen in sommige kernen. Op basis daarvan hebben we een eerste beeld van waar welke woonbehoefte de komende jaren met name zal landen. In de volgende drie hoofdstukken zoomen we nader in op de woningbehoefte voor de drie hoofdkernen binnen de gemeente Tynaarlo; Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren. We geven een beeld van de recente verhuisbewegingen, transacties in de koopsector en mutaties in de huursector. Elk hoofdstuk sluiten we af met een frictiebalans met daarin de verwachte tekorten en overschotten naar woningtypologie. In dit hoofdstuk brengen we de woningbehoefte voor de kern Eelde-Paterswolde in beeld.

4.1 Demografische trends

Vestigingsoverschot in Eelde-Paterswolde

In de afgelopen tien jaar kende Eelde-Paterswolde een licht positief migratiesaldo. Het aantal vestigers lag iets hoger (+5.700 personen) dan het aantal vertrekkers (-5.660 personen). Dit komt vooral door het vestigingsoverschot vanuit andere gemeenten. Binnen de gemeente Tynaarlo verhuizen er iets meer mensen vanuit Eelde-Paterswolde naar andere kernen dan andersom. Zij vertrokken dan meestal naar Eelderwolde (Ter Borch), Zuidlaren of Yde.

Figuur 4.1: Eelde-Paterswolde. Omvang vestigers en vertrekkers binnen de gemeente Tynaarlo en van en naar andere gemeenten (2006-2015).

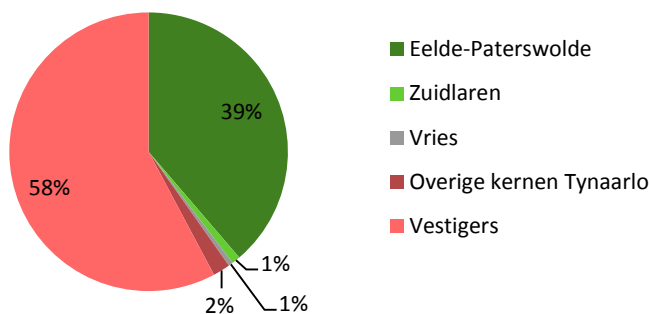


Bron: CBS (2017).

Sterke kernbinding bij verhuizing

Nergens in de gemeente Tynaarlo is het aandeel mensen dat binnen de eigen kern verhuisd, zo groot als in Eelde-Paterswolde; 39% van de betrokken woningen ging naar iemand die uit de kern zelf afkomstig was. Het aandeel vestigers uit andere kernen in de gemeente is juist relatief klein. Ook bij de binnengemeentelijke vestigers geldt dat de meesten afkomstig waren uit Zuidlaren, Yde en Eelderwolde. Vestigers uit andere gemeenten waren met name afkomstig uit de gemeente Groningen, op afstand gevolgd door de gemeente Haren en gemeente Noordenveld.

Figuur 4.2: Herkomst vestigers in Eelde-Paterswolde (2006-2015).



Bron: CBS (2017).

Veel verhuisrelaties met gemeenten aan de noordkant van Eelde-Paterswolde

Als we kijken naar de verhuisstromen van en naar Eelde-Paterswolde met andere gemeenten, dan blijkt dat de kern vooral op het noorden georiënteerd is. Veruit de meeste vestigers uit andere gemeenten komen uit de gemeente Groningen (44% van de vestigers uit andere gemeenten), op afstand gevolgd door Haren (9%) en Noordenveld (4%). Eelde-Paterswolde trekt met name 1+2 persoonshuishoudens tussen 30 en 50 jaar en gezinnen met kinderen aan.

Tabel 4.1: Tien gemeenten waar de meeste vestigers in Eelde-Paterswolde vandaan kwamen (naar huishoudenstype*)

	1+2 phh 18-29 jaar	1+2 phh 30-49 jaar	Gezinnen	1+2 phh 50-64 jaar	1+2 phh 65-74 jaar	1+2 phh 75+ jaar	Aandeel op vestigers-totaal
Groningen	26%	28%	33%	7%	3%	3%	44%
Haren	15%	17%	31%	14%	8%	14%	9%
Noordenveld	0%	30%	28%	19%	0%	0%	4%
Assen	21%	29%	26%	19%	0%	0%	3%
Hoogezand-Sappemeer	29%	0%	29%	0%	0%	0%	2%
Aa en Hunze	0%	31%	0%	0%	0%	0%	2%
Emmen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Leek	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Amsterdam	61%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Oldambt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

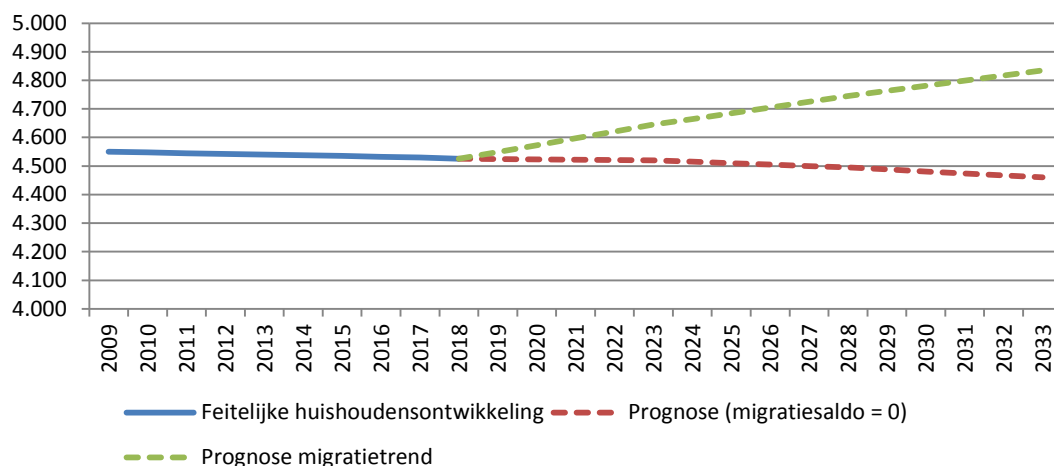
*Percentages voor de huishoudenstypen is enkel gevuld bij voldoende celvulling (meer dan 5%).

Aantal huishoudens stabiel gebleven laatste tien jaar

Op 1 januari 2018 woonden er ruim 4.500 huishoudens in Eelde-Paterswolde. Daarmee is het aantal huishoudens nagenoeg stabiel gebleven in de afgelopen tien jaar. Als we uitgaan van een toekomstig scenario waarin het aantal vestigers en vertrekkers elkaar in evenwicht houden (migratiesaldo = 0), zou het aantal huishoudens afnemen (-30 in de periode 2018-2028), als gevolg van de verdere vergrijzing en een sterfteoverschot.

In de afgelopen jaren kende Eelde-Paterswolde een vestigingsoverschot. Als deze trend wordt voortgezet leidt dat tot een groei van het aantal huishoudens (+220 in de periode 2018-2028).

Figuur 4.3: Eelde-Paterswolde. Feitelijke en toekomstige huishoudensontwikkeling (2009-2033)*.



Bron: CBS, Provincie Drenthe, bewerking Companen.

*De CBS-registratie van feitelijke huishoudensontwikkeling vertoont op kernniveau per jaar grote variatie, daarom gaan we hieruit uit van een trendmatige ontwikkeling tussen 2009 en 2018.

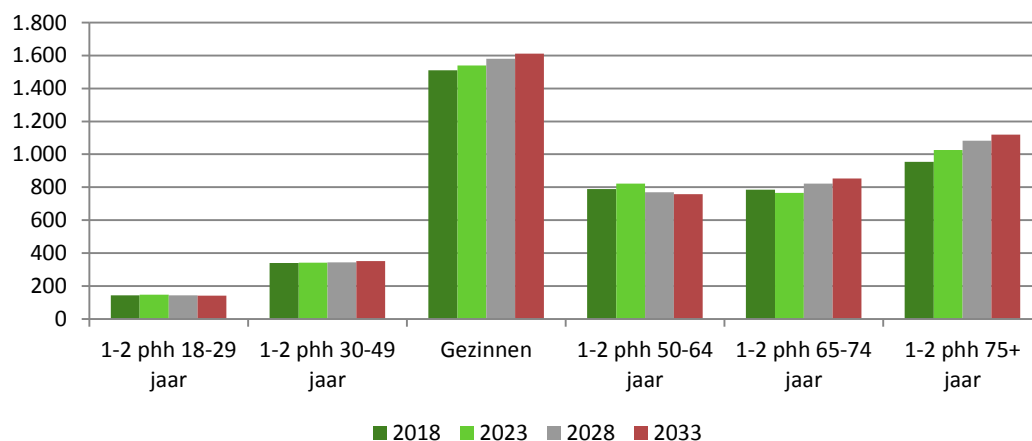
Eelde-Paterswolde profiteert van druk op de Groningse woningmarkt

In het Woningmarktonderzoek RGA (2017) werd reeds aangegeven dat druk op de woningmarkt in de stad Groningen (veel vraag, weinig aanbod), onvermijdelijk zal leiden tot een substitutievraag in de stedelijke uitbreidingswijken en de kernen rondom de stad. Met name de goed bereikbare voorzieningencentra aan de Zuidwestkant van de stad kennen daarin een goede uitgangspositie om die substitutievraag op te vangen (waaronder Eelde-Paterswolde). Daarom lijkt het trendscenario voor de komende jaren het meest waarschijnlijk als kwantitatieve richtlijn voor de woningbouwopgave.

Toename van 75-plussers en gezinnen

De groei van het aantal huishoudens (in het trendscenario) wordt vooral veroorzaakt door een verdere groei van het aantal oudere huishoudens (met name 75-plussers). Daarnaast neemt ook het aantal gezinnen toe, vooral door de instroom van vestigers uit andere gemeenten.

Figuur 4.4: Eelde-Paterswolde. Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling bij migratietrendscenario (2018-2033)



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

4.2 Ontwikkelingen koopsector

Relatief weinig verhuizingen naar ruime grondgebonden woningen

In de afgelopen tien jaar betrof iets minder dan de helft van de verhuizingen in Eelde-Paterswolde een verhuizing naar een koopwoning (46%). Dat lijkt weinig gelet op de omvang van de koopvoorraad in deze kern (68% van de woningvoorraad in Eelde-Paterswolde zijn koopwoningen). Maar dit heeft vooral te maken met de hogere mutatiegraad in de sociale huursector. Mede door de economische crisis heeft de doorstroming in de bestaande koopvoorraad op een laag pitje gestaan.

Tabel 4.2: Eelde-Paterswolde. Verhuizingen naar een koopwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Eelde-Paterswolde	Totaal gemeente
Rijwoning	16%	20%	18%	16%
2-onder-1 kap	8%	12%	10%	16%
Vrijstaand	10%	18%	14%	22%
Meergezinswoning	4%	5%	4%	3%
Totaal koopsector	38%	54%	46%	57%
Totaal huursector	56%	44%	50%	41%
Overig	6%	2%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS 2017

Onder vestigers ligt het aandeel verhuizers naar een koopwoning (54%) hoger dan onder huishoudens die binnen de eigen kern verhuizen (38%). Het vaakst verhuisde men naar een rijwoning, gevolgd door een vrijstaande woning. Dit is opvallend omdat in Eelde-Paterswolde juist relatief veel ruime koopwoningen staan. Het beperkte aantal verhuizingen komt wellicht doordat deze woningen slechts in beperkte mate op de markt zijn gekomen en dat deze woningen doorgaans relatief duur zijn (zeker vergeleken met andere kernen in de gemeente). Daardoor worden deze woningen relatief vaker gekocht door een (kapitaalcrachtige) vestiger van buiten de gemeente. Het aantal verhuizingen naar een koopappartement was zeer beperkt.

Recente woningtransacties: veel rij- en vrijstaande woningen

De laatste jaren trekt de woningmarkt aan. Hierdoor stijgen de transactiepreizen. In het 2^e half jaar van 2017 zijn er in Eelde-Paterswolde 44 woningen verkocht; vooral rijwoningen en vrijstaande woningen. De gemiddelde transactieprijs lag op ruim €320.000. Dat kwam vooral door de verkoop van vrijstaande woningen; waarvan de gemiddelde transactieprijs relatief hoog ligt. Bij de meeste woningtypen was de verkooptijd iets langer dan een maand. De gemiddelde verkooptijd over het totaal verkochte aanbod lag op bijna vier maanden, vooral door enkele uitschieters (met name dure vrijstaande woning die lang te koop stonden).

Tabel 4.3: Eelde-Paterswolde. Kenmerken van verkochte woningen in Eelde (1 juli 2017 t/m 21 november 2017)

	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Prijs per m ²	Gemiddeld woonoppervlak	Verkooptijd (in maanden)
Rij- / hoekwoning	17	€212.300	€1.760	123 m ²	1,0
2-onder-1 kap	8	€286.200	€1.890	155 m ²	1,3
Vrijstaand	18	€445.800	€2.740	157 m ²	8,1
Appartement	1	€312.000	€2.760	105 m ²	1,4
Totaal	44	€323.500	€2.210	143 m ²	3,9

Bron: NVM (2017)

Kavels Groote Veen wat kleiner dan gemiddeld

Het aantal verkochte bouwkavels is vooral sinds 2015 sterk toegenomen in de gemeente. Werden er in 2014 nog 43 kavels verkocht, een jaar later waren dat er 73. Ongeveer 20 tot 25% van de kavels werd verkocht in Groote Veen.

In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde valt op dat de kavels in Groote Veen doorgaans wat kleiner zijn. Het aandeel kavels kleiner dan 400 m² is duidelijk groter dan gemiddeld, terwijl het aandeel grotere kavels wat achterblijft.

Tabel 4.4: Eelde-Paterswolde. Kenmerken verkochte kavels Groote Veen versus gemeentelijk totaal (2010-2017).

	Groote Veen	Totaal kavels gemeente
Rijwoning	51%	4%
2-onder-1 kap	16%	14%
Vrijstaand	32%	79%
Onbekend	1%	3%
Totaal	100%	100%
< 250 m ²	12%	7%
250-400 m ²	29%	16%
400-600 m ²	29%	29%
600-800 m ²	13%	27%
> 800 m ²	16%	21%
Totaal	100%	100%

Bron: Gemeente Tynaarlo (2017)

Meer dan de helft van kavels Groote Veen gericht op lokale vraag

Kijkend naar de herkomst van personen die een woningbouwkaavel hebben gekocht, valt op dat meer dan de helft van de kopers van een kavel in Groote Veen al woonachtig was in de gemeente Tynaarlo (59%). Het gemeentelijk gemiddelde ligt aanzienlijk lager, maar wordt sterk bepaald door de instroom van vestigers uit de regio Groningen in Ter Borch.

Tabel 4.5: Eelde-Paterswolde. Herkomst kopers woningbouwkaavel 2010-2017

	Groote Veen	Totaal kavels gemeente
Eelde	41%	8%
Paterswolde	12%	3%
Eelderwolde	2%	11%
Overig Gemeente Tynaarlo	4%	12%
Gemeente Groningen	26%	43%
Gemeente Haren	5%	2%
Overig Groningen	2%	9%
Gemeente Assen	2%	2%
Gemeente Aa en Hunze	2%	2%
Overig Nederland	3%	5%
Buitenland	0%	1%
Totaal	100%	100%

Bron: Gemeente Tynaarlo (2017)

4.3 Ontwikkelingen huursector

In de gemeente Tynaarlo staan ongeveer 2.070 sociale huurwoningen. Ruim 960 daarvan (het woningbezit van Stichting Eelder Woningbouw) bevinden zich in Eelde-Paterswolde (46% van de totale sociale huurvoorraad in de gemeente). Daarmee bestaat de woningvoorraad in Eelde-Paterswolde voor ongeveer 20% uit sociale huurwoningen.

Sociale huur wat meer gericht op lokale vraag dan koopaanbod

Over de afgelopen tien jaar betrof de mutatiegraad ongeveer 8% (ongeveer 75 mutaties per jaar). Het aandeel verhuizers dat binnen de gemeente Tynaarlo naar een huurwoning verhuisde (56%), lag hoger dan bij vestigers uit andere gemeenten (44%).

Qua woningtype komt het beeld redelijk overeen met het gemeentelijk gemiddelde. De meeste verhuizingen vonden plaats naar een grondgebonden woning; vooral in de sociale sector, maar ook in de vrije sector.

Tabel 4.6: Eelde-Paterswolde. Verhuizingen naar een huurwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Eelde-Paterswolde	Totaal gemeente
Eengezinswoning sociaal	33%	18%	26%	21%
Meergezinswoning sociaal	5%	3%	4%	2%
Eengezinswoning vrije sector	16%	19%	18%	16%
Meergezinswoning vrije sector	2%	3%	2%	2%
Totaal huursector	56%	44%	50%	41%
Totaal koopsector	38%	54%	46%	57%
Overig	6%	2%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

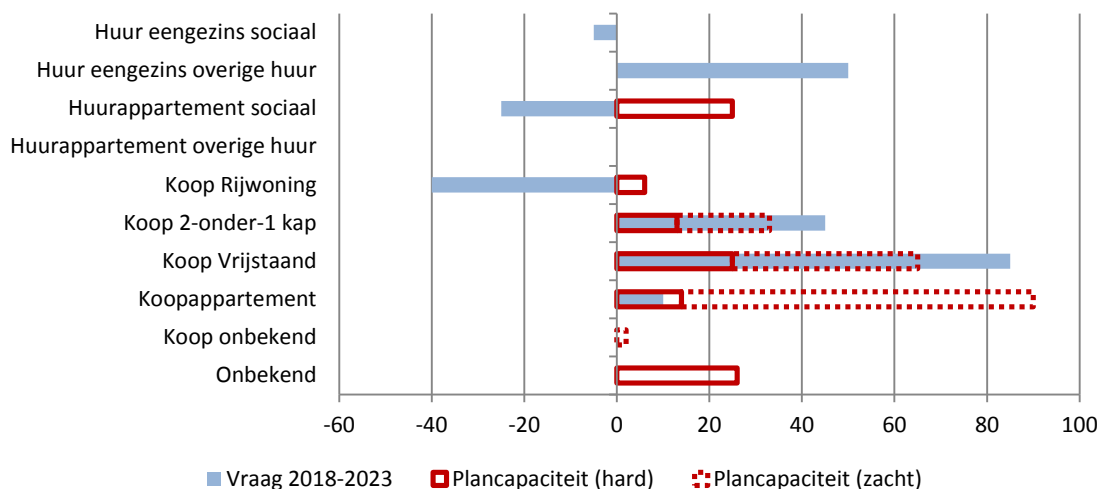
Bron: CBS 2017

SEW geeft verder aan dat de zoektijd voor een eengezinswoning tot €592 het langst is (maximaal 9 maanden). Voor een seniorenappartement tot €592 staat men lang ingeschreven (5 tot 20 jaar), maar dat is deels preventief. Voor sommige appartementencomplexen is de zoektijd aanzienlijk korter (minder dan 3 maanden).

4.4 Toekomstige woningvraag

In hoofdstuk 3 zagen we reeds dat de wat meer kapitaalkrachtige leefstijlen zich richten op het woningaanbod in Eelde-Paterswolde. Dat vertaalt zich ook naar de woningbehoefte. De vraag is in deze kern wat meer geënt op de duurdere grondgebonden woningtypen. Op basis van zowel feitelijke verhuizingen als geuite woonwensen voor de toekomst is een toekomstig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte opgesteld voor Eelde-Paterswolde. Onderstaand figuur geeft de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2023 weer, op basis van het meest waarschijnlijke demografische toekomstscenario (het migratietrendscenario). We vergelijken de woningbehoefte met de huidige plancapaciteit.

Figuur 4.5 Eelde-Paterswolde. Verwachte woningbehoefte naar woningtypologie (2018-2023), afgezet tegen huidige plancapaciteit, op basis van migratietrend-scenario.



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

Vooraf vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen

De komende jaren zal er vooral vraag zijn naar ruime grondgebonden koopwoningen (met name vrijstaand, maar ook tweekappers). Er zijn ook wel plannen om het woningaanbod in dit segment uit te breiden, maar dat zijn voornamelijk zachte plannen. Mede gelet op de kansen om huishoudens vanuit de stad die aan de zuidwestkant van de stad naar een alternatief zoeken, is het zaak om de plancapaciteit voor ruime, grondgebonden woningen te vergroten. Er zijn wel diverse locaties waar op termijn ruime grondgebonden woonmilieus gecreëerd kunnen worden (Schoollocatie De Kooi, Locatie Schelfhorst, locatie achter Hotel De Braak).

Vraag naar vrije sector huur komt op; gevarieerde doelgroep

Daarnaast zien we een duidelijke behoefte aan vrije sectorhuur. Deze vraag is zeer gevarieerd. Enerzijds gaat het om ouderen die vanuit een koopwoning naar een kleinere woning willen verhuizen. Zij zoeken eigenlijk een sociale huurwoning, maar komen daar niet altijd voor in aanmerking. Een betaalbare vrije sector huurwoning (€700-€900) kan een alternatief zijn als alles aan de woning klopt (locatie, indeling, afwerking, etc.). Maar ze kunnen er ook voor kiezen om toch maar niet te verhuizen. Ze wonen immers vaak comfortabel. Een andere doelgroep zijn jongeren voor wie de koopsector weinig betaalbare mogelijkheden biedt. Dat wordt versterkt doordat het fenomeen But-to-Let⁴ langzaam vanuit de stad overwaait naar de populaire kernen rondom Groningen, zoals in het marktpanel werd aangegeven (zie paragraaf 2.2). Voor deze tweede doelgroep zal het aanbod wellicht vanzelf aandienen doordat rijwoningen (nu nog een verwacht overschot) hiervoor worden aangepast. Nieuwbouw is wel noodzakelijk voor de oudere woningzoekenden. Er zijn nu namelijk nog geen plannen in deze richting.

Koopappartementen; veel plannen, (nog) beperkte vraag

Verder valt op dat de plancapaciteit voor koopappartementen hoger ligt dan de verwachte vraag, al verwachten marktkenner dat de vraag naar dit segment de komende jaren nog wel zal toenemen. Ook hierbij zal het wellicht vooral om oudere huishoudens gaan die op zoek zijn naar een comfortabel appartement, liefst in de buurt van voorzieningen.

⁴ Particuliere investeerders die goedkope koopwoningen opkopen om deze als particuliere huurwoning in de markt te zetten.

Marktkenners: vooral vraag naar duurdere marktsegmenten

Nieuwbouw in Eelde-Paterswolde wordt vooral betrokken door mensen vanuit de eigen kern. Vestigers komen vaak in de bestaande voorraad terecht. Er is vooral vraag naar duurdere marktsegmenten, waarbij de kwaliteitsvraag voor Paterswolde nog iets hoger ligt dan voor Eelde. Er is in deze kern iets meer doorstroming dan in Zuidlaren, doordat het woningaanbod in de bestaande voorraad iets hoger ligt.

Marktkenners geven verder wel aan dat het aanbod aan grondgebonden koopwoningen tussen de €250.000 en €300.000 zeer beperkt is. Dit beperkt de doorstroming, met name aan de onderkant (waaruit doorstromers vertrekken naar een woning in het middeldure segment) van de markt. Dit geldt met name voor Eelde.

4.5 Conclusie

Toekomstige behoefte: 220 woningen voor komende vijf jaar

Eelde-Paterswolde kende de afgelopen jaren een vestigingsoverschot. De verwachting is dat ook de komende jaren het aantal vestigers groot zal zijn, met name doordat huishoudens in de stad Groningen zich meer op het woningaanbod in regiogemeenten gaan oriënteren vanwege de sterke druk op de woningmarkt daar. Op basis daarvan vraag naar woningen voor de komende vijf jaar op ongeveer 220 woningen liggen, met name veroorzaakt door de groei van het aantal gezinnen en 55-plussers.

Sterke vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen

Zoals gezegd heeft Eelde-Paterswolde een sterke aantrekkingskracht op de wat kapitaalkrachtige leefstijlen uit de regio (met name de stad Groningen). Zij zoeken met name een woning in de bestaande voorraad (vooral in Paterswolde). Om de lokale vraag op te vangen is daarom behoefte aan uitbreiding van het woningaanbod. Ook voor deze doelgroep geldt dat het daarbij vooral om ruimere grondgebonden koopwoningen dient te gaan. Het aantal plannen blijft tot nu toe nog achter bij de vraag. Belangrijk is wel dat de lokale vraag zich niet alleen het duurdere segment richt, maar zeker ook op de meer betaalbare koopwoningen (zeker in Eelde).

Vraag naar vrije sector huur, gericht op vraag senioren

Senioren zullen voor een belangrijk deel niet verhuizen en hun huidige woning aanpassen. Maar er is in deze kern ook enige vraag naar levensloopgeschikte woningen (bij voorkeur grondgebonden) in de vrije sector huur. Er zijn echter nog niet of nauwelijks plannen in deze richting, terwijl de plancapaciteit in segmenten met minder vraag (koopappartementen, sociale huurappartementen) juist hoger dan de vraag lijkt te zijn.

5 Vries

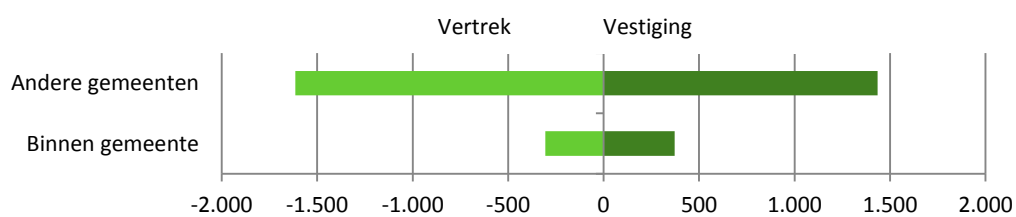
Op 1 januari 2018 woonden er ongeveer 1.700 huishoudens in de kern Vries. Daarmee is het aantal huishoudens iets lager dan in de andere twee voorzieningenkernen in de gemeente (Eelde-Paterswolde en Zuidlaren). Vries ligt wat dichter tegen Assen, in vergelijking met Eelde-Paterswolde. Dat is ook terug te zien in de verhuisoriëntatie van woningzoekenden in de regio, maar ook in de verwachte woningbehoefte (zowel qua woningtype als prijsstelling).

5.1 Demografische trends

Afgelopen jaren: vertrekoverschot

In de afgelopen tien jaar kende Vries een negatief migratiesaldo. Het aantal vertrekkers (-1.920 personen) was groter dan het aantal vestigers (+1.810 personen). Dit komt vooral door het vertrekoverschot naar andere gemeenten. Binnen de gemeente Tynaarlo trok Vries per saldo juist mensen vanuit andere kernen aan; vooral uit de kernen Tynaarlo en Zuidlaren.

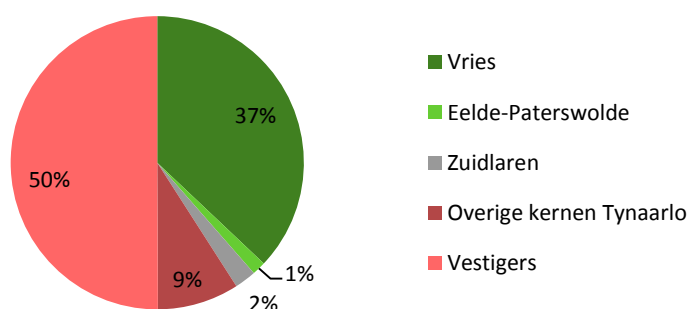
Figuur 5.1: Vries. Omvang vestigers en vertrekkers binnen de gemeente Tynaarlo en van en naar andere gemeenten (2006-2015).



Bron: CBS (2017).

Opvallend is dat het aandeel vestigers uit andere gemeenten in Vries relatief klein is (50%), vergeleken met Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

Figuur 5.2: Herkomst vestigers in Vries (2006-2015).



Bron: CBS (2017).

Als we kijken naar de verhuisstromen van en naar Vries met andere gemeenten, dan blijkt dat de meeste vestigers uit de nabijgelegen grote steden komen (Groningen en Assen). Daarnaast zien we met name vestigers uit de noordelijk gelegen gemeenten (Noordenveld, Haren), maar ook met iets zuidelijker gelegen Drentse gemeenten (Aa en Hunze en Midden-Drenthe). Vries blijkt met name

gezinnen en jonge 1+2 persoonshuishoudens (30-50 jaar) aan te trekken, maar uit Groningen en Noordenveld komt ook een substantieel aandeel jongeren tot 30 jaar.

Tabel 5.1: Vries. Gemeenten waar de meeste vestigers vandaan kwamen (naar huishoudenstype*)

	1+2 phh 18-29 jaar	1+2 phh 30-49 jaar	Gezinnen	1+2 phh 50-64 jaar	1+2 phh 65-74 jaar	1+2 phh 75+ jaar	Aandeel op vestigers-totaal
Groningen	27%	37%	23%	0%	0%	0%	21%
Assen	24%	22%	37%	0%	0%	0%	18%
Noordenveld	33%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
Haren	0%	0%	35%	0%	0%	0%	7%
Aa en Hunze	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Midden-Drenthe	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Veendam	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%

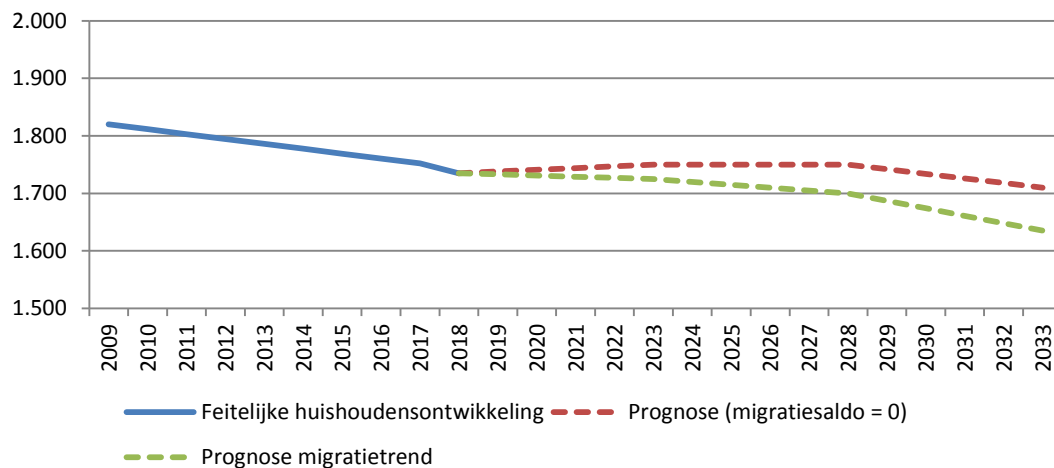
*Percentages voor de huishoudenstypen is enkel gevuld bij voldoende celvulling (meer dan 5%).

Afgelopen jaren: afname van aantal huishoudens

Op 1 januari 2018 woonden er ruim 1.700 huishoudens in Vries. Daarmee is het aantal huishoudens afgenomen met ongeveer 85 huishoudens in de afgelopen tien jaar. Als we uitgaan van een toekomstig scenario waarin het aantal vestigers en vertrekkers elkaar in evenwicht houden (migratiesaldo = 0), zou het aantal huishoudens licht toenemen (+15 in de periode 2018-2028). Op de lange termijn na 2028) zal het aantal huishoudens alsnog afnemen.

Echter, in de afgelopen jaren was er sprake van een vertrekoverschot in Vries. Wordt deze trend de komende jaren voortgezet, dan zal het aantal huishoudens de komende jaren al afnemen (-35 in de periode 2018-2028).

Figuur 5.3: Vries. Feitelijke en toekomstige huishoudensontwikkeling (2009-2033).*



Bron: CBS, Provincie Drenthe, bewerking Companen.

*De CBS-registratie van feitelijke huishoudensontwikkeling vertoont op kernniveau per jaar grote variatie, daarom gaan we hieruit uit van een trendmatige ontwikkeling tussen 2009 en 2018.

Demografische trend deels beïnvloed door uitblijven woningbouw

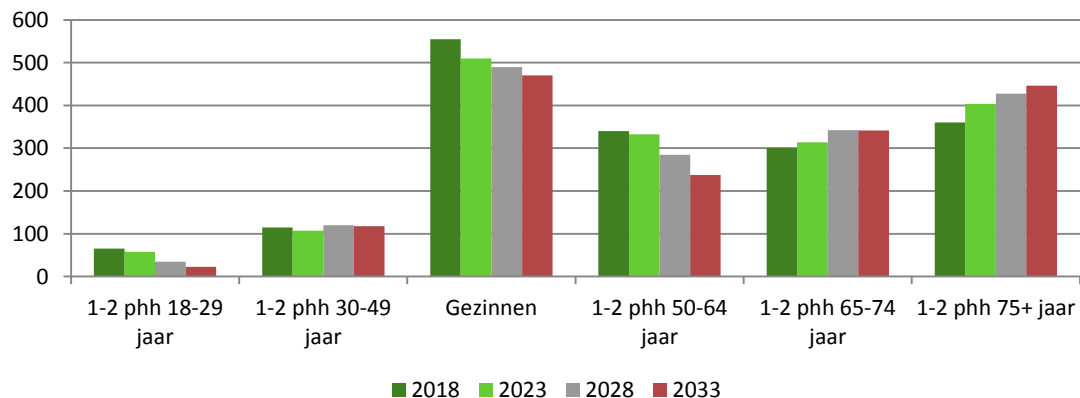
In de Dorpsagenda Vries is reeds opgemerkt dat de bevolkings- en huishoudensprognoses voor Vries negatief worden beïnvloed doordat er reeds 20 jaar geen substantiële nieuwbouw is gepleegd in de kern. Hierdoor is de aanwas van nieuwe inwoners door migratie naar Vries beperkt gebleven. Daarom gaan we voor de toekomstige woningbehoefte in deze kern niet uit van het trendscenario (zoals bij de

andere voorzieningenkernen in de gemeente). Daarmee zou het effect van het uitblijven van deze woningbouw verder versterkt worden. Daarom nemen we het migratiesaldo = 0-scenario als kwantitatief uitgangspunt voor de toekomstige woningbouwopgave.

Afname gezinnen, toename van 65-plussers

De groep 65-plus huishoudens zal de komende jaren verder toenemen in Vries. Daar staat tegenover dat vooral het aantal gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens tussen 50 en 65 jaar zullen afnemen.

Figuur 5.4: Vries. Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling bij migratietrendscenario (2018-2033)



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

5.2 Ontwikkelingen koopsector

Recente verhuizingen: met name naar ruime grondgebonden woningen

In de afgelopen tien jaar betrof ruim de helft van de verhuizingen in Vries een verhuizing naar een koopwoning (56%). Dat lijkt weinig gelet op de omvang van de koopvoorraad in deze kern (70% van de woningvoorraad in Vries zijn koopwoningen). Dit heeft vooral te maken met de hogere mutatiegraad in de sociale huursector. Mede door de economische crisis heeft de doorstroming in de bestaande koopvoorraad op een laag pitje gestaan.

Tabel 5.2: Vries. Verhuizingen naar een koopwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Vries	Totaal gemeente
Rijwoning	16%	19%	18%	16%
2-onder-1 kap	14%	15%	15%	16%
Vrijstaand	18%	26%	22%	22%
Meergezinswoning	3%	0%	1%	3%
Totaal koopsector	51%	60%	56%	57%
Totaal huursector	49%	40%	44%	41%
Overig	0%	0%	0%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS 2017

Onder vestigers ligt het aandeel verhuizers naar een koopwoning (60%) hoger dan onder huishoudens die binnen de eigen kern verhuizen (51%). Het vaakst verhuisde men naar een vrijstaande woning, maar in vergelijking met het gemeentelijke beeld valt vooral op dat het aandeel verhuizingen naar een rijwoning iets hoger dan gemiddeld lag.

Woningen langer te koop dan in andere grote kernen

De laatste jaren trekt de woningmarkt aan. Hierdoor stijgen de transactiepreizen. In 2017 zijn er in Vries ongeveer 120 woningen verkocht. Het aantal vrijstaande woningen lag daarbij duidelijk hoger dan rijwoningen en tweekappers. De gemiddelde transactieprijs lag op ruim €240.000. Dit is duidelijk lager dan in Eelde-Paterswolde. De meeste woningen waren binnen 5 tot 7 maanden verkocht. Daarmee ligt de gemiddelde verkooptijd aanzienlijk hoger dan in Eelde-Paterswolde.

Tabel 5.3: Vries. Kenmerken van verkochte woningen in Vries (1 juli 2017 t/m 21 november 2017)

	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Prijs per m ²	Gemiddeld woonoppervlak	Verkooptijd (in maanden)
Rij- / hoekwoning	6	€161.800	€1.630	100 m ²	5,2
2-onder-1 kap	3	€248.800	€1.640	152 m ²	2,0
Vrijstaand	9	€301.600	€2.210	138 m ²	5,5
Appartement	2	€280.000	€2.400	116 m ²	4,5
Totaal	20	€249.600	€1.970	127 m ²	4,8

Bron: NVM (2017)

5.3 Ontwikkelingen huursector

In de gemeente Tynaarlo staan ongeveer 2.070 sociale huurwoningen. Woonborg beschikt over 400 (het woningen in Vries (19% van de totale sociale huurvoorraad in de gemeente). Daarmee bestaat de woningvoorraad in Vries voor ongeveer 22% uit sociale huurwoningen.

Recente verhuizingen: sterk georiënteerd op grondgebonden huurwoningen

Het aandeel verhuizers dat binnen de gemeente Tynaarlo naar een huurwoning verhuisde (49%), lag hoger dan bij vestigers uit andere gemeenten (40%).

Verder valt op dat verhuizingen in de huursector in Vries iets sterker geconcentreerd zijn op grondgebonden sociale huurwoningen dan gemiddeld. Het aandeel verhuizingen naar een woning in de particuliere sector lag iets lager dan gemiddeld.

Tabel 5.4: Vries. Verhuizingen naar een huurwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Vries	Totaal gemeente
Eengezinswoning sociaal	31%	28%	29%	21%
Meergezinswoning sociaal	5%	0%	2%	2%
Eengezinswoning vrije sector	13%	12%	12%	16%
Meergezinswoning vrije sector	0%	0%	0%	2%
Totaal huursector	49%	40%	46%	41%
Totaal koopsector	51%	60%	54%	57%
Overig	0%	0%	0%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS 2017

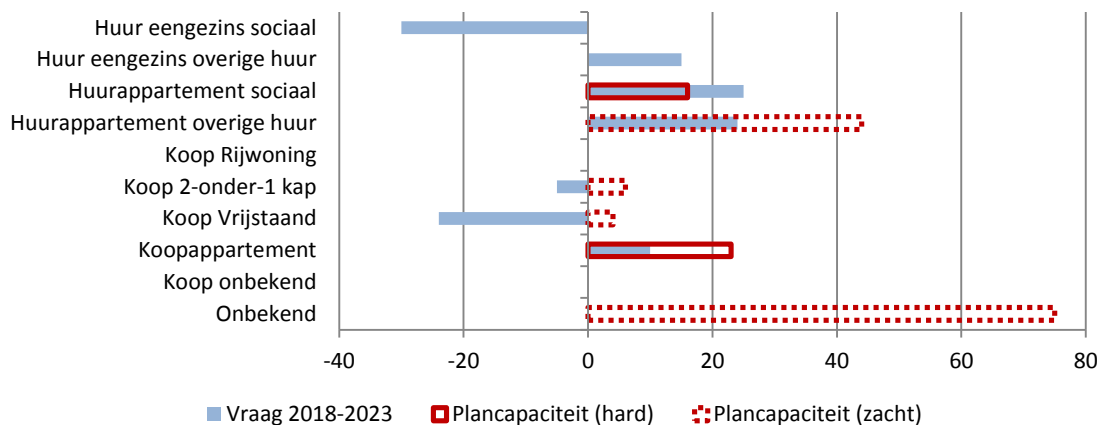
De gemiddelde zoektijd bij Woonborg is 9 maanden⁵. Exacte zoektijden per kern zijn niet beschikbaar. Wel is de zoektijd voor een grondgebonden woning doorgaans langer dan voor een gestapelde woning.

⁵ Op basis van wachtlijstonderzoek van Woonborg (medio 2018)

5.4 Toekomstige woningvraag

Op basis van zowel feitelijke verhuizingen als geuite woonwensen voor de toekomst is een toekomstig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte opgesteld voor Vries. Onderstaand figuur geeft de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2023 weer, op basis van het scenario migratiesaldo = 0. In dit scenario zou er nog sprake zijn van een lichte groei van de woningbehoefte. We vergelijken de woningbehoefte met de huidige plancapaciteit.

Figuur 5.5: Vries. Verwachte woningbehoefte naar woningtypologie (2018-2023), afgezet tegen huidige plancapaciteit, op basis van migratiesaldo = 0 scenario.



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

Vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen

De meeste vraag in Vries is te zien bij de levensloopgeschikte woningtypen in de huursector. In de figuur is dat te zien aan de vraag naar huurappartementen, in de praktijk is de vraag breder dan een appartement. Het gaat vooral om het comfort dat bij een appartement hoort; nultreden, beperkt woonoppervlak, doorgaans in de buurt van voorzieningen. In de situatie van Vries kan het daarbij in de praktijk gaan om appartementen, maar waarschijnlijk vooral om grondgebonden nultredenwoningen met een klein tuintje. Deze vraag is met name afkomstig van ouderen die vanuit een grondgebonden woning naar een kleinere, goedkopere woning met minder onderhoud willen verhuizen. Voor de huurappartementen (ACM-locatie, Kornoeljihof) zijn al plannen voorzien, voor eengezinshuurwoningen in de vrije sector is dat niet het geval.

Aanpak voor bestaande voorraad eengezinshuurwoningen nodig

Op dit moment zit er (nog) druk op het aanbod aan eengezinshuurwoningen in Vries. Dit komt vooral omdat de bestaande eengezinshuurwoningen nauwelijks beschikbaar komen vanwege weinig doorstroming onder de senioren die deze woningen bewonen. Echter, op termijn zal er wel een afname in de vraag naar eengezinshuurwoningen in het sociale segment ontstaan, als gevolg van de beperkte toetredingsmogelijkheden in de sociale huur en de stagnatie van de huishoudensgroei. Dat betekent overigens niet dat er geen vraag meer zal zijn naar eengezinswoningen in de sociale huur. Wel zal gekeken moeten worden of er eengezinswoningen zijn die levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden (zodat daarmee de vraag naar dit type kan worden ingevuld), of dat woningen gemoderniseerd kunnen worden (qua duurzaamheid, uitstraling) of dat sloop/nieuwbouw aan de orde komt.

Beperkte vraag naar koopwoningen

In de koopsector is de vraag beperkter in omvang. Er is beperkte vraag naar koopappartementen. Ook hierbij zal staat de typering 'appartement' vooral voor de vraag voor het comfort wat daarbij hoort. De vraag naar rij- en hoekwoningen zal in de toekomst stabiel blijven. De vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen zal afnemen. Dit komt vooral doordat ouderen vanuit dit woningtype willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning (grondgebonden of gestapeld). Maar dit blijft een kritische doelgroep. Vinden zij niet iets dat volledig aan hun wensenpakket voldoet, dan blijven zij zelfstandig wonen in hun huidige ruime woning. In dat geval zullen deze woningen uiteindelijk wel op de markt komen, maar later dan voorzien.

Bij aantrekken vestigers; inzet op gevarieerd woningaanbod

De huidige plancapaciteit bestaat voornamelijk uit zachte plannen. Bij een groot deel daarvan is de typologie nog niet bekend (locatie Diepsloot). Het lijkt wenselijk om voor deze plancapaciteit in ieder geval in te zetten op levensloopgeschikte woningen. Daarbij gaat het dan niet alleen over de toegankelijkheid van de woning (gericht op mensen met een zorgvraag), maar ook om de aantrekkelijkheid voor meerdere doelgroepen (zowel jong als oud). Uitstraling van het woningaanbod is daarbij belangrijk. Daarnaast is in de Dorpsagenda Vries de ambitie uitgesproken om te komen tot gemêleerde woonwijken met een variatie aan woningtypen. Aangezien er in Vries geen specifieke segmenten zijn waar een sterk tekort aan is, lijkt een gevarieerde nieuwbouwpoging dan ook realistisch. Voorwaarde bij dit alles is uiteraard dat met de langverwachte nieuwbouw ook daadwerkelijk vestigers van buiten de kern / gemeente worden aangetrokken (zoals beoogd in de Dorpsagenda). De huidige plancapaciteit is te groot om enkel op de lokale vraag te richten.

Marktkenners: Vries iets goedkoper in prijsstelling dan Eelde-Paterswolde en Zuidlaren

Er is duidelijk minder druk woningmarkt in Vries dan in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. De woningen zijn daardoor iets goedkoper dan in voorgenoemde kernen. Dit komt onder andere door het lagere voorzieningenniveau. Er is volgens marktkenners wel enige ruimte om woningen in het duurdere koopsegment te realiseren. Dan moet daarbij vooral gemikt worden op gezinnen die vanwege het hoge prijsniveau niet in aanmerking komen voor een vrijstaande woningen in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Maar deze markt is beperkt in omvang en ontwikkelaars moeten rekening houden met een lagere vraagprijs (segment tot < €250.000) om voldoende vraag te genereren. Daarnaast is het aanbod in de bestaande voorraad hier een grotere concurrent voor nieuwbouw dan in de andere kernen, vanwege het lagere prijsniveau.

5.5 Conclusie

Komende jaren: behoefte aan lichte uitbreiding woningaanbod

De afgelopen jaren zijn er nauwelijks woningen gebouwd in de kern Vries. Dit heeft zijn weerslag gehad op de aantrekkingskracht op mensen van binnen en buiten het dorp. Anderzijds moet wel geconstateerd worden dat de Vries voor woningzoekenden uit de stad minder aantrekkelijk is (qua afstand tot de stad en het voorzieningenniveau) dan Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Het is daarom reëel om van een beperkte groei uit te gaan; ongeveer 15 woningen in de periode 2018-2028. Het is niet onmogelijk om meer woningen aan de voorraad toe te voegen, maar dan zullen er wel aanzienlijk meer vestigers van buiten de kern aangetrokken moeten worden. Dat zou een aanzienlijke omslag met het recente verleden zijn.

Vooraf behoefte aan levensloopgeschikte (huur)woningen

Meer dan in de andere kernen in de gemeente Tynaarlo is er in Vries een opgave om het aanbod aan levensloopgeschikte huurwoningen uit te breiden. Dat gaat zowel om sociale huur als vrije sector. Het kan daarbij zowel om grondgebonden als gestapelde woningen gaan. Daarbij is het ook van belang om te kijken in welke mate grondgebonden woningen in de sociale huur levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden.

Vraag naar koopwoningen beperkt; scherpe prijsstelling

De extra vraag naar koopwoningen is relatief beperkt. De mogelijkheden voor duurdere grondgebonden woningen zijn kleiner dan in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Om voor dit aanbod vestigers aan te trekken, zal in ieder geval met een iets lager prijsniveau als in de andere voorzieningskernen rekening moeten worden gehouden.

6 Zuidlaren

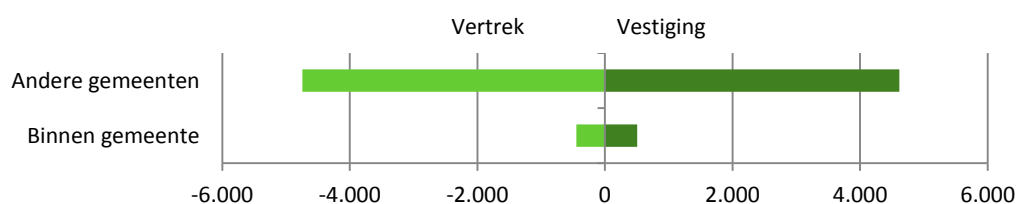
Zuidlaren ligt wat meer aan de oostkant van de gemeente. Het licht daarmee iets minder gunstig als het gaat om het aantrekken van vestigers vanuit Groningen, maar de kern kent wel een woonmilieu dat zowel door mensen binnen als buiten de kern als zeer aantrekkelijk wordt gezien. Net als Eelde-Paterswolde is ook Zuidlaren aantrekkelijk voor leefstijlen als de moderne forens, de fitte medior en veilig en vertrouwd samenleven. Dat betekent dat de woningbehoefte zich in de basis richt op de ruimere grondgebonden woning.

6.1 Demografische trends

Recente verhuisbewegingen: licht vertrekoverschot

In de afgelopen tien jaar was het aantal vertrekkers uit Zuidlaren (-5.190 personen) wat groter dan het aantal vestigers (+5.120 personen). Dit komt vooral door het vertrekoverschot naar andere gemeenten. Binnen de gemeente Tynaarlo trok Zuidlaren per saldo juist mensen vanuit andere kernen aan; vooral uit de kernen Tynaarlo, Vries en in mindere mate Eelde en Midlaren.

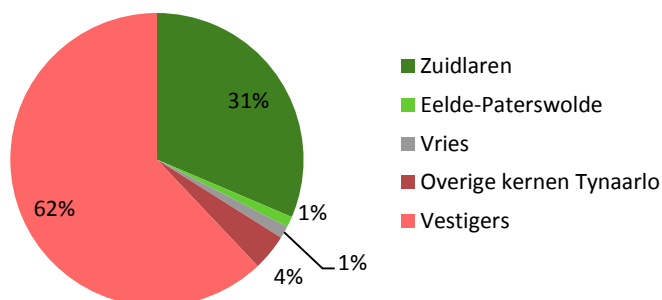
Figuur 6.1: Zuidlaren. Omvang vestigers en vertrekkers binnen de gemeente Tynaarlo en van en naar andere gemeenten (2006-2015).



Bron: CBS (2017).

Nergens in de gemeente is het aandeel vestigers zo groot als in Zuidlaren (62% van alle betrokken woningen in de afgelopen tien jaar).

Figuur 6.2: Zuidlaren. Herkomst vestigers in Zuidlaren (2006-2015).



Bron: CBS (2017).

Zuidlaren blijkt met name vestigers te trekken uit de stad Groningen en de gemeente Aa en Hunze. Het aandeel vestigers uit andere gemeenten is beperkt. Meer dan Eelde-Paterswolde en Vries is Zuidlaren

voor een divers aantal doelgroepen aantrekkelijk gebleken; jonge kleine huishoudens en gezinnen. Alleen het aandeel senioren ouder dan 75 jaar is laag onder vestigers. Wel zien we vanuit Aa en Hunze een beperkte instroom richting Zuidlaren.

Tabel 6.1: Zuidlaren. Tien gemeenten waar de meeste vestigers vandaan kwamen (naar huishoudenstype*)

	1+2 phh 18-29 jaar	1+2 phh 30-49 jaar	Gezinnen	1+2 phh 50-64 jaar	1+2 phh 65-74 jaar	1+2 phh 75+ jaar	Aandeel op vestigers-totaal
Groningen	29%	31%	29%	10%	0%	0%	30%
Aa en Hunze	29%	17%	27%	14%	7%	6%	12%
Assen	23%	27%	32%	14%	0%	0%	7%
Haren	22%	23%	34%	15%	0%	0%	6%
Hoogezand-Sappemeer	16%	22%	36%	15%	0%	0%	5%
Noordenveld	26%	37%	24%	0%	0%	0%	3%
Emmen	0%	31%	31%	0%	0%	0%	2%
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Veendam	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Zuidhorn	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

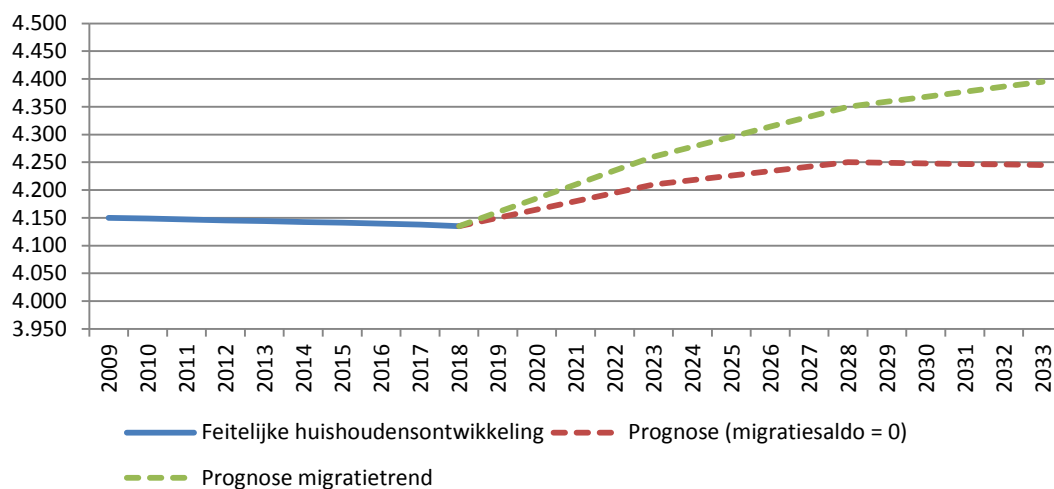
*Percentages voor de huishoudenstypen is enkel gevuld bij voldoende celvulling (meer dan 5%).

Afgelopen jaren: huishoudensaantal nagenoeg stabiel

Op 1 januari 2018 woonden er ongeveer 4.135 huishoudens in Zuidlaren. Daarmee is het aantal huishoudens nagenoeg stabiel gebleven in de afgelopen tien jaar. In het migratiesaldo = 0 scenario zou het aantal huishoudens toenemen (+115 in de periode 2018-2028). Daarmee is Zuidlaren de enige van de drie hoofdkernen in de gemeente die in dit scenario een huishoudensgroei kent. Dat komt vooral doordat het aandeel jonge huishoudens en gezinnen in Zuidlaren wat groter is dan in Vries en Eelde-Paterswolde, waardoor er nog een relatief sterke autonome groei verwacht wordt.

In de afgelopen jaren kende Zuidlaren een vestigingsoverschot, al was dat iets minder groot dan in Eelde-Paterswolde. Als deze trend wordt voortgezet, leidt dat tot een verdere groei van het aantal huishoudens (+215 in de periode 2018-2028).

Figuur 6.3: Zuidlaren. Feitelijke en toekomstige huishoudensontwikkeling (2009-2033).*



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

*De CBS-registratie van feitelijke huishoudensontwikkeling vertoont op kernniveau per jaar grote variatie, daarom gaan we hieruit uit van een trendmatige ontwikkeling tussen 2009 en 2018.

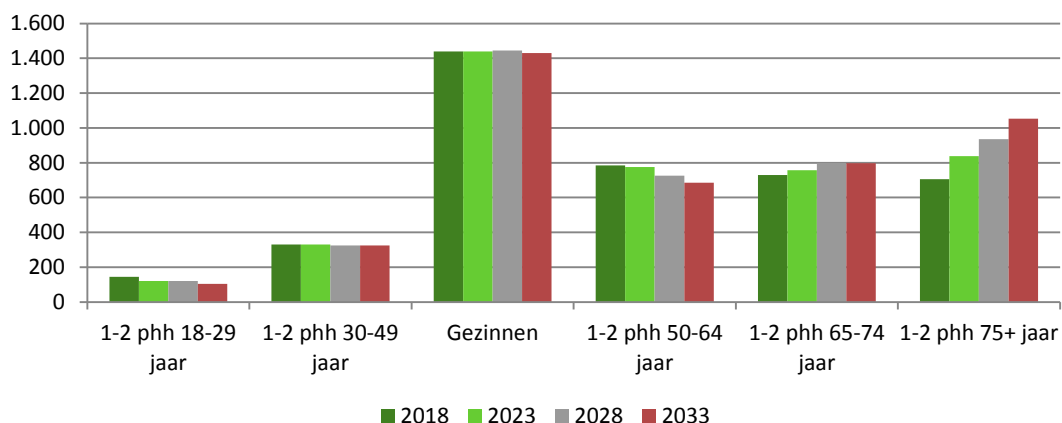
Zuidlaren profiteert (ietsje minder) van druk op Groningse woningmarkt

De oververhitte woningmarkt in de stad Groningen noopt woningzoekenden ertoe om hun zoekgebied uit te breiden naar stedelijke uitbreidingswijken en de kernen die met name aan de zuidwestkant van Groningen liggen. Zuidlaren ligt net iets buiten dat eerste zoekgebied van gezinnen en jonge 1+2 persoonshuishoudens die op zoek zijn naar een grondgebonden woning op korte afstand van de stad. Niettemin beschikt Zuidlaren op diverse plekken wel over het zogenaamde ‘excellente woonmilieu’ waar veel woningzoekenden vanuit de stad Groningen naar op zoek zijn. Daarom komt uit het woningmarktonderzoek van de RGA naar voren dat ook Zuidlaren –weliswaar in mindere mate als Eelde-Paterswolde- een kern is dat als substitutiekern kan profiteren van het grote aantal woningzoekenden dat vanwege de druk op de Groningse woningmarkt haar zoekgebied naar de omliggende kernen uitbreidt. Daarom nemen we het migratietrendscenario als kwantitatief uitgangspunt bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte voor Zuidlaren.

Groep gezinnen blijft groot, sterke groei 75-plussers

De groei van het aantal huishoudens (in het trendscenario) wordt vooral veroorzaakt door een verdere groei van het aantal oudere huishoudens (met name 75-plussers). Daarnaast neemt ook het aantal gezinnen toe, vooral door de instroom van vestigers uit andere gemeenten.

Figuur 6.4: Zuidlaren. Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling bij migratietrendscenario (2018-2033)



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

6.2 Ontwikkelingen koopsector

Recente verhuizingen: relatief vaak naar een rijwoning

In de afgelopen tien jaar betrof iets meer dan de helft van de verhuizingen in Zuidlaren een verhuizing naar een koopwoning (52%). Dat lijkt weinig gelet op de omvang van de koopvoorraad in deze kern (73% van de woningvoorraad in Zuidlaren zijn koopwoningen). Dit heeft vooral te maken met de hogere mutatiegraad in de sociale huursector. Mede door de economische crisis heeft de doorstroming in de bestaande koopvoorraad op een laag pitje gestaan.

Tabel 6.2: Zuidlaren. Verhuizingen naar een koopwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Zuidlaren	Totaal gemeente
Rijwoning	17%	22%	19%	16%
2-onder-1 kap	13%	17%	15%	16%
Vrijstaand	13%	14%	13%	22%
Meergezinswoning	5%	4%	4%	3%
Totaal koopsector	48%	56%	52%	57%
Totaal huursector	52%	44%	48%	41%
Overig	0%	0%	0%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS 2017

Onder vestigers ligt het aandeel verhuizers naar een koopwoning (54%) hoger dan onder huishoudens die binnen de eigen kern verhuizen (38%). Het vaakst verhuisde men naar een rijwoning, gevolgd door een vrijstaande woning. Het aantal verhuizingen naar een koopappartement was zeer beperkt.

Recente woningtransacties: vooral tweekappers en vrijstaande woningen

De laatste jaren trekt de woningmarkt aan. Hierdoor stijgen de transactieprijsen. In het 2^e half jaar van 2017 zijn er in Zuidlaren 63 woningen verkocht; vooral vrijstaande woningen en tweekappers. De gemiddelde transactieprijs lag op ruim €265.000. Dat kwam vooral door de verkoop van vrijstaande woningen; waarvan de gemiddelde transactieprijs relatief hoog ligt. De gemiddelde transactieprijs ligt wat lager dan in Eelde-Paterswolde, maar hoger dan in Vries. Gemiddeld werden woningen binnen 2,4 maanden verkocht. De gemiddelde verkooptijd voor ruime grondgebonden woningen was iets lager, rijwoningen en appartementen stonden gemiddeld genomen iets langer te koop. Woningen staan daarmee in Zuidlaren gemiddeld genomen iets langer te koop dan in Eelde-Paterswolde, maar korter dan in Vries.

Tabel 6.3: Zuidlaren. Kenmerken van verkochte woningen in Zuidlaren (1 juli 2017 t/m 28 november 2017)

	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Prijs per m ²	Gemiddeld woonoppervlak	Verkooptijd (in maanden)
Rij- / hoekwoning	11	€161.100	€1.690	98 m ²	3,2
2-onder-1 kap	23	€240.900	€2.070	118 m ²	2,2
Vrijstaand	25	€348.100	€2.350	154 m ²	2,0
Appartement	4	€180.300	€2.240	78 m ²	3,9
Totaal	63	€265.600	€2.120	126 m ²	2,4

Bron: NVM (2017)

Verkoop woningbouw kavels

Zoals reeds eerder is aangegeven, is het aantal verkochte bouw kavels vooral sinds 2015 sterk toegenomen in de gemeente. Werden er in 2014 nog 43 kavels verkocht, een jaar later waren dat er 73. Jaarlijks worden er ongeveer 4 à 5 kavels op de locatie Oude Tolweg-Zuid verkocht.

In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde valt op dat het aandeel kavels boven de 600 m² beperkt is. Het grootste deel van de kavels zit tussen de 250 en 600 m².

Tabel 6.4: Zuidlaren. Kenmerken verkochte kavels Oude Tolweg-Zuid versus gemeentelijk totaal (2010-2017).

	Oude Tolweg-Zuid	Totaal kavels gemeente
Rijwoning	16%	4%
2-onder-1 kap	29%	14%
Vrijstaand	52%	79%
Onbekend	3%	3%
Totaal	100%	100%
< 250 m ²	16%	7%
250-400 m ²	35%	16%
400-600 m ²	42%	29%
600-800 m ²	7%	27%
> 800 m ²	0%	21%
Totaal	100%	100%

Bron: Gemeente Tynaarlo (2017)

Kijkend naar de herkomst van personen die een woningbouwkavel hebben gekocht, valt op dat 40% van de kopers afkomstig is uit Zuidlaren. Het gemeentelijk gemiddelde ligt aanzienlijk lager, maar wordt sterk bepaald door de instroom van vestigers uit de regio Groningen in Ter Borch.

Tabel 6.5: Zuidlaren. Herkomst kopers woningbouwkavel 2010-2017

	Oude Tolweg-Zuid	Totaal kavels gemeente
Eelde-Paterswolde	0%	12%
Eelderwolde	0%	11%
Zuidlaren	40%	9%
Overig Gemeente Tynaarlo	2%	3%
Gemeente Groningen	28%	43%
Gemeente Haren	4%	2%
Gemeente Midden Groningen	5%	3%
Overig Groningen	9%	6%
Gemeente Assen	2%	2%
Gemeente Aa en Hunze	5%	2%
Overig Nederland	5%	5%
Buitenland	0%	1%
Totaal	100%	100%

Bron: Gemeente Tynaarlo (2017)

6.3 Ontwikkelingen huursector

In de gemeente Tynaarlo staan ongeveer 2.070 sociale huurwoningen. Ongeveer 640 daarvan staan in Zuidlaren (het merendeel daarvan is eigendom van Woonborg). Daarmee bestaat de woningvoorraad in Zuidlaren voor ongeveer 15% uit sociale huurwoningen. Daarmee is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag ten opzichte van andere kernen in de gemeente (Eelde-Paterswolde: 20%, Vries: 22%)

Recente verhuizingen: vooral grondgebonden woningen

Qua woningtype komt het beeld redelijk overeen met het gemeentelijk gemiddelde. De meeste verhuizingen vonden plaats naar een grondgebonden woning; vooral in de sociale sector, maar ook in de vrije sector.

Tabel 6.6: Zuidlaren. Verhuizingen naar een huurwoning naar herkomst verhuizer (2006-2015).

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal Zuidlaren	Totaal gemeente
Eengezinswoning sociaal	30%	19%	24%	21%
Meergezinswoning sociaal	0%	0%	0%	2%
Eengezinswoning vrije sector	16%	21%	19%	16%
Meergezinswoning vrije sector	6%	4%	5%	2%
Totaal huursector	52%	44%	48%	41%
Totaal koopsector	48%	56%	52%	57%
Overig	0%	0%	0%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

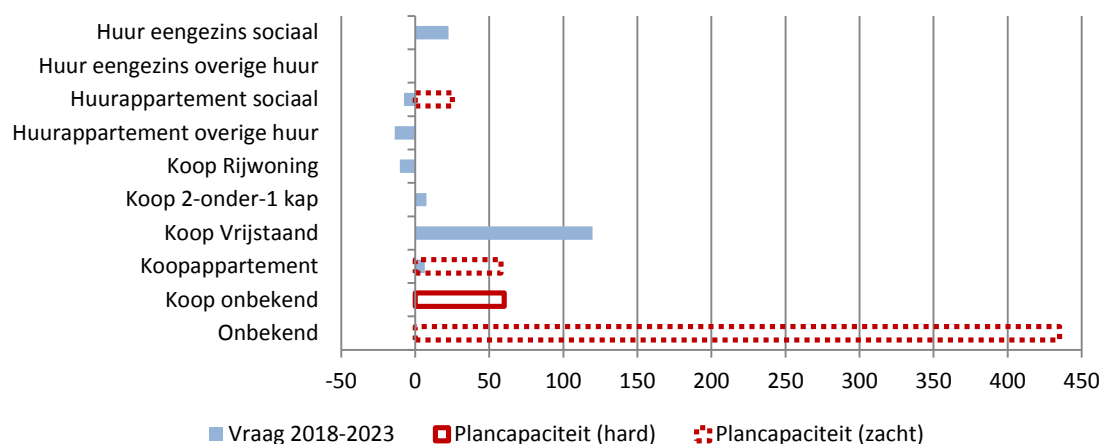
Bron: CBS 2017

De gemiddelde zoektijd bij Woonborg is 9 maanden. Exacte zoektijden per kern zijn niet beschikbaar. Wel is de zoektijd voor een grondgebonden woning doorgaans langer dan voor een gestapelde woning.

6.4 Toekomstige woningvraag

Op basis van zowel feitelijke verhuizingen als geuite woonwensen voor de toekomst is een toekomstig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte opgesteld voor Zuidlaren. Onderstaand figuur geeft de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2023 weer, op basis van het migratietrendscenario. We vergelijken de behoefte daarnaast met de huidige plancapaciteit.

Figuur 6.5 Zuidlaren. Verwachte woningbehoefte naar woningtypologie (2018-2023), afgezet tegen huidige plancapaciteit, op basis van migratietrend-scenario.



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

Sterke vraag naar vrijstaande koopwoningen

De vraag naar woningen richt zich in Zuidlaren zeer sterk op vrijstaande woningen. De sluit aan bij de constatering uit het woningmarktonderzoek RGA waarbij huishoudens die hun zoekgebied van de stad Groningen uitbreiden naar omliggende kernen, met name op zoek zijn naar grondgebonden woningen. In dat verband is de verwachting dat de substitutievraag ook deels tot uiting komt in de vraag naar tweekappers, ondanks dat de vraag op dit moment nog aanzienlijk kleiner is dan naar vrijstaande woningen (zoals uit het figuur blijkt). Aandachtspunt is dat er nog geen concrete plannen zijn voor het invullen van deze vraag. Wel zijn er diverse locaties binnen Zuidlaren waar nog diverse mogelijkheden zijn qua invulling, de Prins Bernhardhoeve voorop.

Kleine vraag naar eengezinshuurwoningen

Daarnaast is er -in tegenstelling tot de andere twee hoofdkernen- nog een lichte vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur. Deze vraag is vooral afkomstig van jonge 1+2 persoonshuishoudens die de markt als starter betreden, terwijl er de komende jaren relatief weinig woningen vrijkomen.

Andere marktsegmenten: nagenoeg geen toevoeging nodig

De vraag naar andere marktsegmenten is marginaal. Er is nog een kleine toevoeging mogelijk van koopappartementen, maar in de meeste andere marktsegmenten is er in geen ruimte voor verdere toevoegingen.

Marktkenners: weinig aanbod voor starters en ouderen

Marktkenners geven aan dat vestigers in Zuidlaren veelal gezinnen zijn die op zoek zijn naar een vrijstaande woning. De verkoop van woningen in het segment tot €400.000 loopt goed. In hogere prijscategorieën staan woningen duidelijk langer te koop. Woningaanbod voor starters wordt in Zuidlaren gemist. Hetzelfde geldt voor ouderen die gelijkvloers willen wonen. Ouderen willen wel doorgaans in de buurt van het centrum en voorzieningen wonen. De vraag is of daar mogelijkheden voor zijn in Zuidlaren.

6.5 Conclusie

Verwachte behoefte 2018-2028: 215 woningen

De verwachting is dat Zuidlaren aantrekkelijk genoeg is om de komende jaren mensen van buiten de kern aan te trekken. Daarom wordt rekening gehouden met een behoefte van ongeveer 215 extra woningen in de komende tien jaar. Het is met name de groep 75-plussers die in aantal sterk zullen toenemen.

Vraag naar vrijstaande woningen

De kwalitatieve woningvraag in Zuidlaren wordt sterk gedomineerd door de vraag naar vrijstaande woningen voor gezinnen. De groep senioren neemt in aantal weliswaar toe, maar hun verhuisgeneigdheid neemt af. Ze blijven langer in hun huidige (vaak vrijstaande) woning wonen. Een deel van de ouderen wil wel verhuizen, maar alleen als de locatie goed is (vooral in de buurt van het centrum). Omdat slechts een beperkt aantal vrijstaande woningen vrijkomt, is nieuwbouw noodzakelijk om in de vraag van gezinnen te voorzien. Deze vraag richt zich met name op het segment tot €400.000. Er zijn tot op heden nog geen plannen hiervoor.

Behoeft aan betaalbaar aanbod voor starters

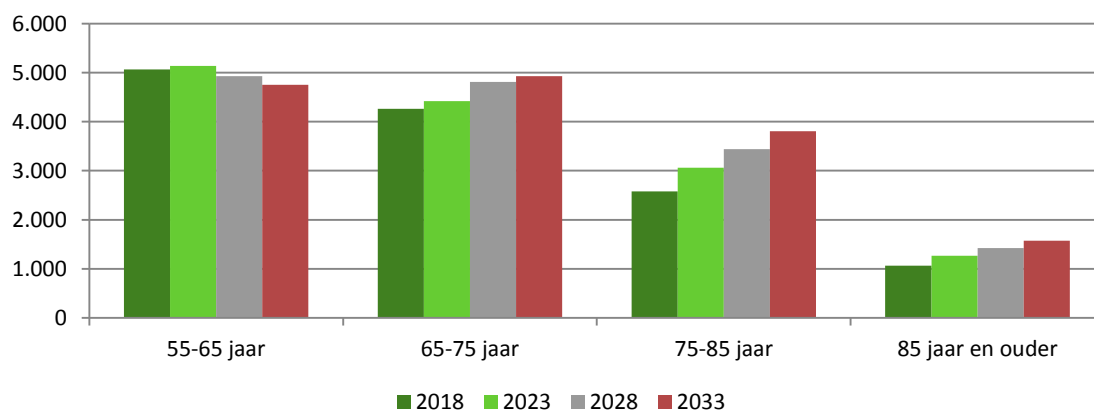
Net als in Eelde-Paterswolde geldt dat het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor jonge 1+2 persoons huishoudens zeer beperkt is, mede als gevolg van de prijsstijgingen in de afgelopen jaren. Dit maakt dat er de komende jaren ook behoefte is aan extra woningaanbod in de koopsector voor jonge huishoudens en starters.

7 Behoeftte 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.

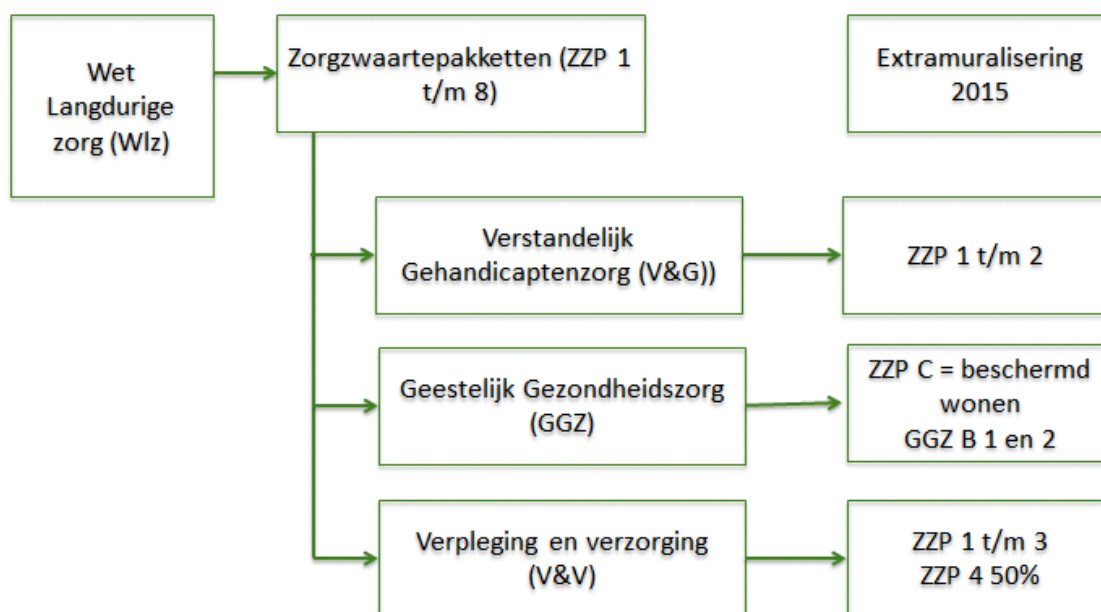
Figuur 7.1: Gemeente Tynaarlo. Ontwikkeling aantal inwoners van 55 jaar en ouder (2018-2033)



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.

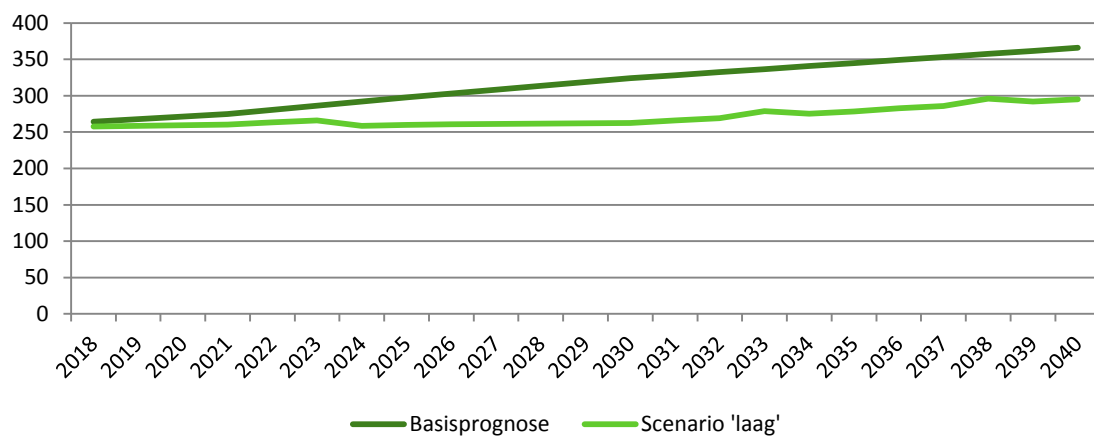
Op dit moment is er een uitgebreid aanbod aan intramurale woonzorgvormen in de gemeente (in totaal ongeveer 215 plaatsen)⁶.

- 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 Kornoeljihof van Interzorg, met onder andere 35 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 250 plaatsen in 2018 naar 300 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 (215). 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)
- Kornoeljihof in Vries beschikt over zelfstandige appartementen (55), maar deze zijn wel verouderd en daardoor lastiger te verhuren.

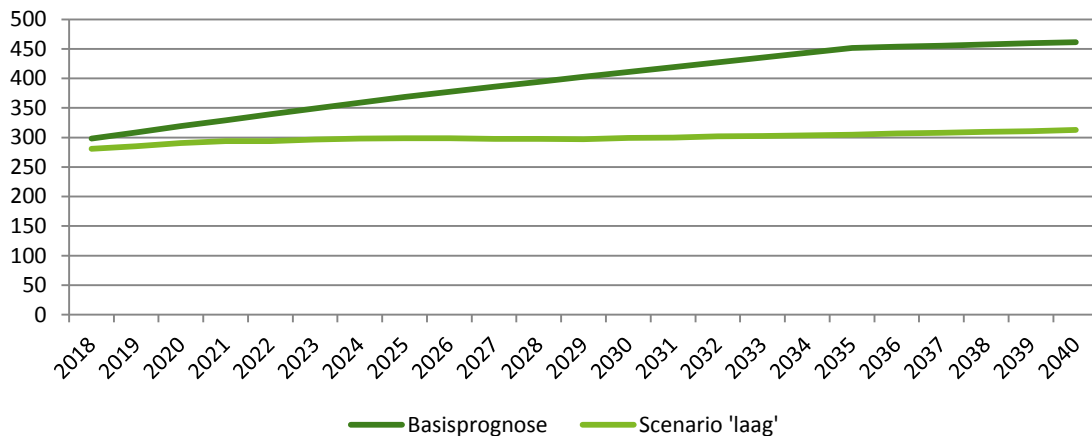
Daarmee ligt het totaal aantal woningen 'verzorgd wonen' op ruim 140 woningen.

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). Dit betekent bovendien dat er op dit moment al een tekort is van ongeveer (160 woningen), aangezien het huidige aanbod aan verzorgd wonen op 140 woningen ligt. Het ligt voor de hand dat een groot deel van de ouderen die (gezien hun zorgvraag) eigenlijk behoefte zouden hebben aan verzorgd wonen, nu nog in een reguliere woning wonen.

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 weggefallen verzorgingshuis. Betaalbaarheid en voldoende sociale contacten zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

7.3 Potentieel aanbod levensloopgeschikt woningen

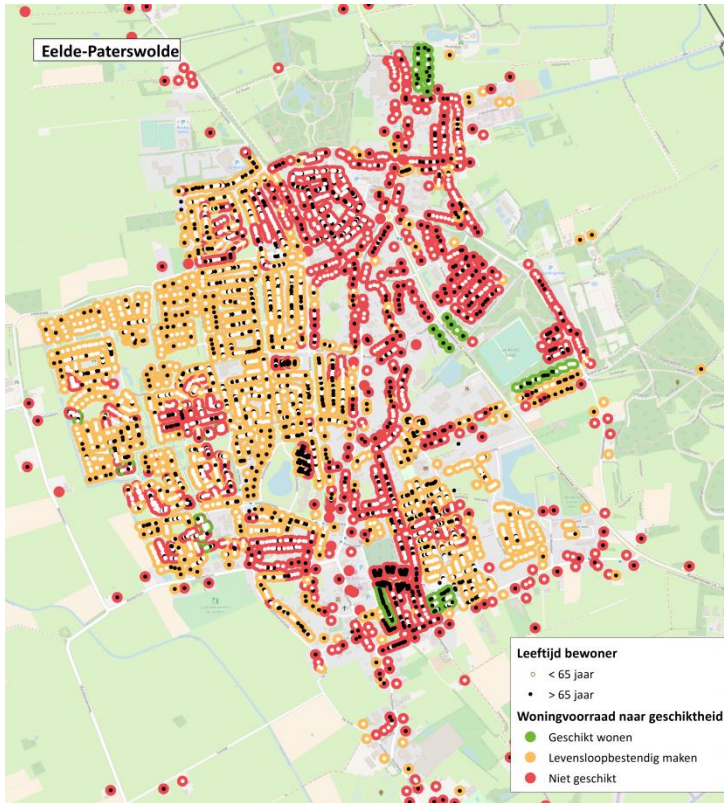
Bij levensloopgeschikte woningen gaat het om reguliere, zelfstandige woningen die zodanig zijn aangepast dat de woningen zowel voor mensen met als zonder fysieke beperkingen bewoonbaar zijn. Het zijn dus ook niet per se woningen die voor ouderen gelabeld zijn. Steeds vaker wordt ernaar gestreefd om deze 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

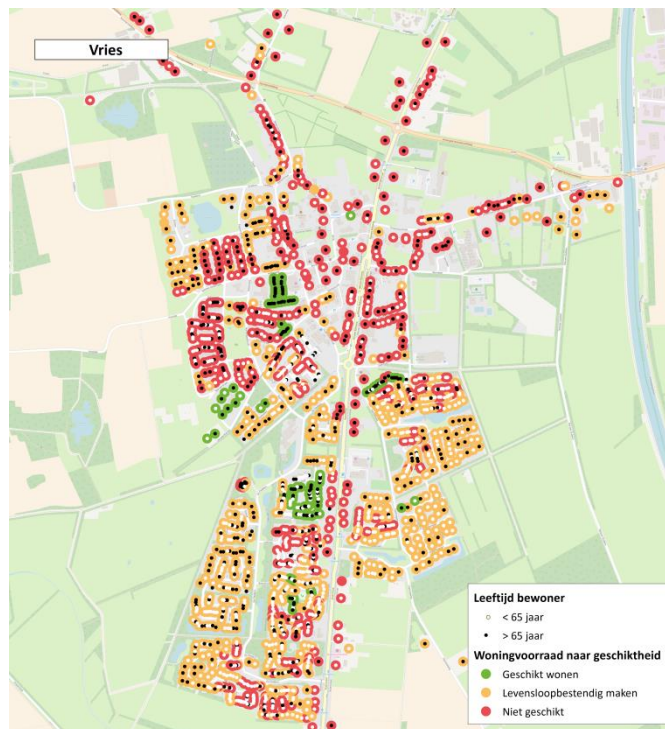
worden op het creëren van bewustwording om de huidige woning aan te passen. Het huidige geschikte woningaanbod wordt door ongeveer evenveel mensen tot 65 jaar als daarboven bewoond.

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.

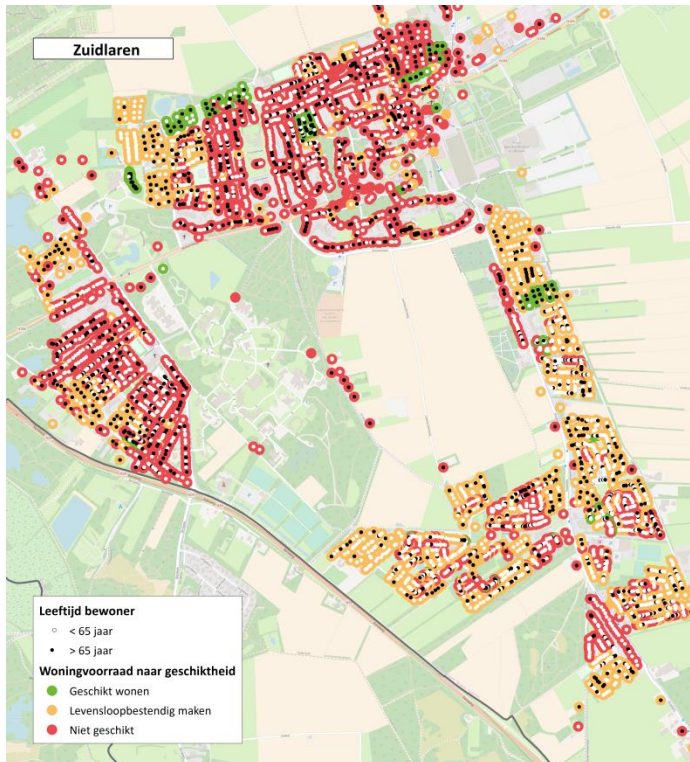
Als we kijken naar de leeftijd van de bewoners van geschikte woningen, dan valt op dat in Vries (in tegenstelling tot Eelde-Paterswolde) het aandeel 65-plussers dat in een geschikte woning woont, duidelijk hoger ligt (in Vries 15% tegenover 4% in Eelde-Paterswolde). Ook het aandeel 65-



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;

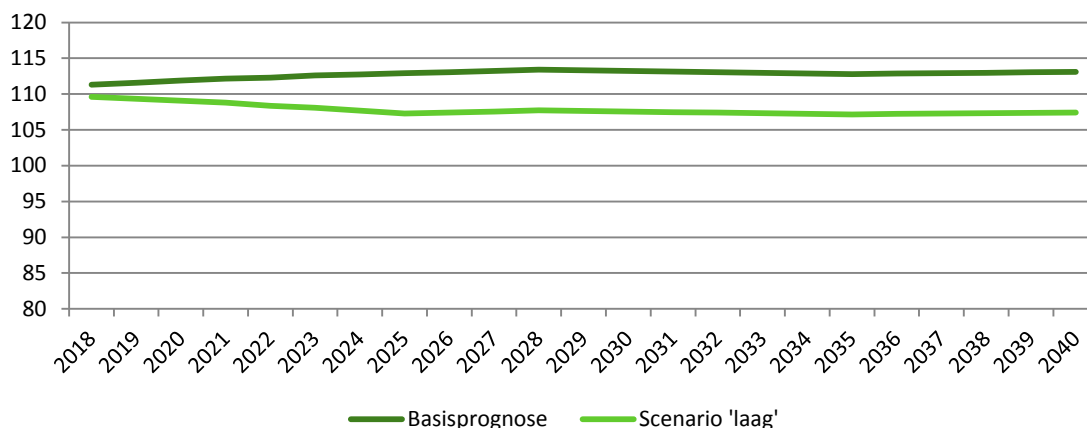
ook hierbij gaat het vooral om aanpasbare koopwoningen. Maar liefst 60% woont in een niet of nauwelijks aan te passen woning; het hoogste percentage in de gemeente. Indien deze oudere bewoners te maken krijgen met (ernstige) fysieke beperkingen zal -meer dan in andere kernen- een verhuizing naar een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

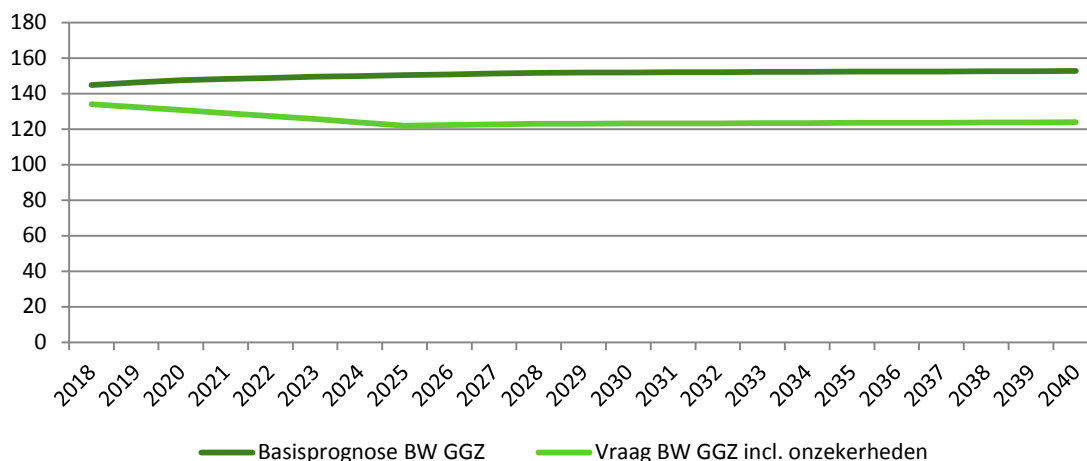
Beschermd wonen GGZ-C

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 Dennenoord 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 cumulatie 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 zelfstanig 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. Bovendien lijkt het er op dit moment al een tekort te zijn van ongeveer 160 woningen (gelet op het huidige aanbod verzorgd wonen). In de praktijk zal een deel van de ouderen die aan deze woonvorm behoefte hebben, in een reguliere woning wonen. Dat zal voor een deel uit vrije wil zijn, maar waarschijnlijk voor een deel ook omdat er geen aanbod verzorgd wonen beschikbaar is.

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: Bouwsteen voor een afwegingskader woningbouwinitiatieven

Wat is een afwegingskader?

De uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek maken duidelijk hoe de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in de gemeente Tynaarlo er de komende jaren uit ziet. De uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek kunnen gebruikt worden voor het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven; voorzien zij een behoefte die er is? Steeds meer gemeenten stellen hiervoor een afwegingskader op. Daarmee worden nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst op diverse criteria, zoals de woningbehoefte, maar vaak ook criteria die meer beleidsmatig van aard zijn (duurzaamheidsniveau, bijdrage aan het langer zelfstandig wonen, herbestemming van incurante panden, etc.). De consequenties van het gebruik van een afwegingskader zijn groot. Met het objectief beoordelen van plannen komen we tot een strengere selectie van plannen waaraan we als gemeente willen meewerken. Alleen de beste plannen kunnen tot ontwikkeling komen. Dit kan betekenen dat er wel kwantitatieve ruimte is voor een initiatief, maar dat er toch geen medewerking wordt verleend doordat een initiatief onvoldoende scoort op kwalitatieve criteria. Daarnaast kan de nieuwe werkwijze gevolgen hebben voor nog niet ontwikkelde locaties waar al wel toezeggingen zijn gedaan. Op het moment dat er voorzienbaarheid wordt gecreëerd, kan de bouwtitel worden ingetrokken op het moment dat ontwikkeling van het plan te lang op zich laat wachten.

Eerste voorstel: startpunt voor verdere uitwerking

Omdat de gevolgen van het gebruik van een afwegingskader groot zijn, is het belangrijk dat er voldoende draagvlak is voor zo'n kader. Iedereen binnen de gemeente (ambtelijke organisatie en bestuur) moet achter het doel en de opzet van het afwegingskader staan. In deze bijlage doen we een eerste voorstel voor een afwegingskader, gebaseerd op de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek. Dit voorstel moet gezien worden als het startpunt voor een verdere uitwerking, waarbij diverse betrokken partijen meedenken en input geven voor het definitieve afwegingskader.

Uitgangspunten van het 1^e voorstel afwegingskader

Dit eerste voorstel voor een afwegingskader woningbouwinitiatieven is opgebouwd uit drie stappen. Elk nieuw initiatief zal beoordeeld worden op deze drie stappen:

1. Kwalitatieve toets
2. Kwantitatieve toets
3. Juridische toets

Plannen worden eerst beoordeeld op basis van hun **kwaliteit**. In welke mate sluiten plannen aan bij de kwalitatieve woningbehoefte die er de komende jaren is? Dit kan in de verdere uitwerking aangevuld worden met criteria, gebaseerd op gemeentelijk beleid (zoals de Woonvisie, Dorpsagenda's, Duurzaamheidsbeleid, Nota Sociaal Domein, etc.). Per criterium krijgt een nieuw initiatief een score. Hoe hoger de score van een plan op een bepaald criterium, hoe hoger het plan gerangschikt wordt in de lijst van plannen (en dus hoe groter de kans op medewerking vanuit de gemeente).

In de tweede stap wordt de totale plancapaciteit afgezet tegen de **kwantitatieve behoefte**. Indien het aantal geplande woningen groter is dan de verwachte behoefte, dan zullen de plannen die qua kwaliteit

het hoogst scoren, op medewerking van de gemeente kunnen rekenen. Plannen die minder aansluiten op de beoogde kwaliteit (en daardoor onder de 'streep' van de kwantitatieve behoefte vallen) komen voornamelijk niet in aanmerking voor ontwikkeling.

Op basis van de eerste twee stappen zijn alle plannen gerangschikt naar kwaliteit en kwantiteit. De volgorde van de plannen kan echter nog veranderen als er zwaarwegende **juridische argumenten** zijn, die maken dat het niet doorgaan van een plan als zeer onwenselijk wordt beschouwd (bijvoorbeeld als daar grote financiële consequenties aan verbonden zijn). Dit kan gelden voor plannen waarvoor al een intentieovereenkomst bestaat.

Vervolgstappen na score op het afwegingskader

Op basis van de scores op de drie toetsen volgt een eindoordeel van de gemeente op het binnengekomen woningbouwinitiatief. In de basis gaat het daarbij om het al dan niet medewerking verlenen aan een plan. Maar dat kan soms ook onder bepaalde voorwaarden. Dit kan nader uitgewerkt worden in enkele vervolgstappen. Daarbij gaat het ook om de instrumenten die de gemeente nog heeft om de verdere uitwerking van een plan te volgen. Het creëren van voorzienbaarheid is daarbij een belangrijk punt. Dit kan mogelijkheden creëren om de bouwtitel van een plan waarvan de ontwikkeling te lang op zich laat wachten, te schrappen. Hierdoor ontstaat er weer ruimte voor goede initiatieven die wel snel van de grond kunnen komen.

1. Kwalitatieve toets

De kwalitatieve toets bestaat zoals gezegd uit vijf criteria. Elk nieuw initiatief wordt door medewerkers vanuit de gemeente beoordeeld op deze criteria. Per criterium krijgt het initiatief een score:

Tabel 7.1: Gemeente Tynaarlo: Kwalitatieve criteria afwegingskader woningbouwinitiatieven

Criterium	Sluit goed aan bij gewenste kwaliteit	Neutraal	Sluit slecht aan bij gewenste kwaliteit
1. Invulling geven aan kwalitatieve behoefte (per kern)	+2	0	-2
2. Inspelen op de behoefte aan wonen met zorg	+2	0	-2
<i>Eventueel aan te vullen met gemeentelijke beleidsuitgangspunten m.b.t. het wonen, zoals</i>			
3. Streven naar gevarieerde woonmilieus	+2	0	-2
4. Inspelen op behoefte aan levensloopgeschikte woningen	+2	0	-2
5. Het toevoegen van energieneutrale woningen	+2	0	-2
6. Etc....			
Totaalscore:			

Het is mogelijk om de score per criterium te variëren. Dat kan wenselijk zijn als het ene criterium belangrijker wordt geacht dan het andere. Bovendien kan ook de schaal (van -2 tot +2) aangepast worden, als de beoordeling van een plan op een bepaald criterium daarom vraagt. We lichten de vijf criteria nu nader toe:

1. Invulling geven aan kwalitatieve behoefte (per kern)

Een woningbouwinitiatief dient invulling te geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Tynaarlo. De woningbehoefte is gebaseerd op de geanalyseerde woningvraag op basis van

recente verhuisbewegingen en de toekomstige vraag (vanuit het WoON2015), de bestaande plannen en aanvullingen vanuit marktpartijen. Hierbij maken we onderscheid tussen de verschillende kernen:

Tabel 7.2: Kwalitatieve woningbehoefte 2018-2023 (naar kern)

		Eelde-Paterswolde	Vries	Zuidlaren	Overige kernen
Huur	Eengezins sociaal	0%	15%	10%	0%
	Eengezins vrije sector	25%	15%	0%	5%
	Meergezins sociaal	0%	15%	0%	0%
	Meergezins vrije sector	5%	10%	0%	5%
Koop	Rijwoning koop	15%	15%	10%	20%
	2-onder-1 kap	20%	15%	20%	30%
	Vrijstaand	35%	15%	50%	40%
	Appartement	0%	0%	10%	0%

2. Inspelen op de behoefte aan wonen met zorg

Naast de behoefte aan levensloopgeschikte woningen, is er ook vraag naar woonvormen voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Initiatieven die inspelen op deze zorgvraag kunnen rekenen op een positieve grondhouding vanuit de gemeente:

Woonvorm	Behoefte 2018-2028	Eelde-Paterswolde / Vries / Zuidlaren	Overige kernen
Intramuraal wonen	+50 plaatsen	100%	-
<ul style="list-style-type: none"> Focus op doelgroep ouderen Somatische / psychogeriatrische zorg Zwaardere zorg (> ZZP 4 V&V) Zowel grootschalige als kleinschalige woonvorm 			
Verzorgd wonen (zelfstandige woonvorm)	+100 woningen	70%	30%
<ul style="list-style-type: none"> Focus op doelgroep ouderen Somatische / psychogeriatrische zorg Nadruk op middelzware zorg (ZZP 3 en 4 V&V) Nabijheid zorgsteunpunt (< 500 meter) 			
Beschermd wonen (intramuraal wonen)	+10 plaatsen	100%	-
<ul style="list-style-type: none"> Focus op GGZ-C cliënten 			
Zelfstandig wonen voor uitstroom beschermd wonen	+20 woningen	100%	-
<ul style="list-style-type: none"> Focus op GGZ-clianten Lage huurprijs Kleine wooneenheden Evenwichtige spreiding over de hoofdkernen 			

De overige criteria die in het eerste voorstel van de kwalitatieve toets genoemd zijn, komen niet voort uit het woningmarktonderzoek. Deze criteria moeten daarom gezien worden ter inspiratie van het verder uitwerken van de beleidsmatige criteria die een plek zouden kunnen krijgen in het definitieve afwegingskader.

3. Streven naar gevarieerde woonmilieus

Vanuit de woonvisie is de ambitie uitgesproken om bij nieuwbouw van woningen tot gemêleerde woonwijken te komen. Dat betekent dat nieuwbouw een variatie aan woontypologieën bieden, zowel qua eigendom (koop, huur), type (rijwoning, semi-vrijstaand, appartement) als prijsstelling (zowel goedkoop, middelduur als duur). We richten ons hierbij met name op de meer substantiële

nieuwbouwplannen (+10 woningen of meer) die aan dit criterium moeten voldoen. Deze variatie wordt beoordeeld op basis van de volgende graadmeters:

- Niet meer dan 75% van de toe te voegen woningen bestaat uit hetzelfde eigendomstype (hetzij koop, particuliere huur of sociale huur)
- Niet meer dan 50% van de toe te voegen woningen bestaat uit hetzelfde woningtype (hetzij, rij- / hoekwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen of appartementen)
- Niet meer dan 50% van de toe te voegen woningen kent dezelfde prijsklasse¹⁰:
 - goedkope koop
 - middeldure koop
 - dure koop
 - < €710 (sociale huur)
 - > €710 (vrije sector huur)

4. Inspelen op behoefte aan levensloopgeschikte woningen

Het aantal mensen met zorgvraag dat langer zelfstandig blijft wonen neemt de komende jaren verder toe. Met onze nieuwbouw willen we daarop inspelen. Daarom stellen we als criterium dat nieuwe initiatieven moeten inspelen op de behoefte aan levensloopgeschikte woningen. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- 100% de nieuw toe te voegen woningen in de hele gemeente voldoen aan de kwaliteitsnorm Basispakket Woonkeur (woning is dan geschikt om te wonen voor mensen die gebruik maken van een rollator of rolstoel).

5. Bijdrage leveren aan het creëren van een duurzame woonomgeving

Dit criterium komt bovenop het basisuitgangspunt dat alle nieuwe woningen vanaf 1-7-2018 niet meer aan het aardgasnet aangesloten moeten zijn. De bijdrage aan een duurzame woonomgeving kan op meerdere manieren plaatsvinden. Te denken valt aan:

- a. Nieuwe woningen zijn Nul-op-de-Meter. Hierbij wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.
- b. Nieuwe woningen maken gebruik van duurzame bouwmaterialen (bijvoorbeeld hergebruik van materialen).
- c. Nieuwe woningen maken zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen (zonnepanelen, warmtekoudepomp, warmtenet, etc.).
- d. Het initiatief houdt rekening met voldoende klimaatadaptatie in de directe woonomgeving (nadruk op halfverharding in tuinen en openbare ruimte, voldoende bomen in de woonomgeving, natuurlijke waterbergingsmogelijkheden).

6. Overige suggesties m.b.t. criteria volkshuisvestelijke ambities

Naast voorgenoemde beleidscriteria zijn er nog andere ambities mogelijk waaraan nieuwe initiatieven getoetst kunnen worden. Deze ambities kunnen bijvoorbeeld uit beleidsdocumenten worden overgenomen, zoals de Woonvisie, Dorpsagenda's, Prestatieafspraken, Structuurvisies, Klimaatvisies, etc. Enkele mogelijke voorbeelden:

- Woningbouwinitiatieven die betrekking hebben op inbreidingslocaties krijgen een hogere score / waardering dan plannen die zich richten op uitbreidingslocaties
- Woningbouwinitiatieven waarbij herbestemming van leegstaand vastgoed wordt betrokken in het plan, krijgen een hogere score dan plannen waar dat niet aan de orde is.

¹⁰ Koopprijsklassen nader te bepalen

- Woningbouwinitiatieven leveren een bijdrage aan de leefbaarheid / vitaliteit van kleine kernen
- Etc...

Het bepalen van de eindscore op de kwalitatieve toets is geen puur wiskundige berekening. Voor een deel blijft het bepalen van een score een inschatting van een of meerdere medewerkers binnen de gemeente. Maar met het toekennen van punten aan een plan op basis van meerdere criteria kan de uiteindelijk keuze wel meer geobjectiveerd worden.

2. Kwantitatieve toets

Op basis van de kwalitatieve toets zijn de plannen beoordeeld op hun volkshuisvestelijke kwaliteit. Als de kwaliteit van het plan positief beoordeeld wordt, zal onderzocht worden in hoeverre een plan passend is binnen de kwantitatieve woningbehoefte. In deze stap zetten we daarom de totale plancapaciteit per vijf jaar af tegen de verwachte kwantitatieve woningbehoefte.

Verwachte woningbehoefte 2018-2023

De verwachte kwantitatieve behoefte hebben we per kern in kaart gebracht. Hierbij maken we onderscheid tussen de drie hoofdkernen en de overige kernen.

Kern	Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2023
Eelde-Paterswolde	+110 woningen
Vries	+15 tot +35 woningen
Zuidlaren	+105 woningen
Overige kernen	p.m.
Gemeente Tynaarlo	+385 woningen

In hoofdstuk 2 was reeds aangegeven dat in het migratietrendscenario de verwachte woningbehoefte voor de komende tien jaar op ongeveer 770 woningen ligt (77 woningen per jaar). Voor de eerste vijf jaar gaan we uit van de helft van dat aantal.

Voor de kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren gaan we uit van de kwantitatieve behoefte volgens het migratietrendscenario (voor beide kernen ongeveer 20 tot 25 woningen per jaar). Voor de kern Vries gaan we uit van het migratiesaldo = 0 scenario, mede omdat het trendscenario vertekend wordt door de beperkte nieuwbouw over de afgelopen jaren. Dit houdt in dat er ruimte is voor 15 woningen in de komende vijf jaar. Lukt het om meer vestigers van buiten de kern aan te trekken, dan kan de behoefte hoger uitpakken (tot ongeveer 30 à 35 woningen voor de komende vijf jaar).

Voorafgaand aan de kwantitatieve toets kunnen plannen nog worden gerangschikt naar jaar van ontwikkeling. Op basis daarvan wordt gekeken hoeveel woningen (en daarmee dus initiatieven) binnen de kwantitatieve ruimte voor de betreffende jaren van ontwikkeling vallen.

3. Juridische toets

De laatste toets bestaat uit het nagaan of er sprake is van bestaande afspraken over de ontwikkeling van een initiatief. Zijn er in het verleden bepaalde toezeggingen gedaan? Hoe hard zijn die? Ook de grondpositie kan mogelijk een rol spelen in het nader rangschikken van initiatieven (bijvoorbeeld als het om een grote locatie gaat die in bezit is van de gemeente). Dit kan aanleiding zijn om de beoordeling van een initiatief (op basis van stap 1 en 2) alsnog te herzien.

Vervolgstappen na toetsing plannen

Nadat een plan een eindscore heeft meegekregen op basis van de drie toetsen, is duidelijk of de gemeente wel of geen medewerking wil verlenen aan het initiatief. Er zijn op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve toets, vier mogelijke uitkomsten:

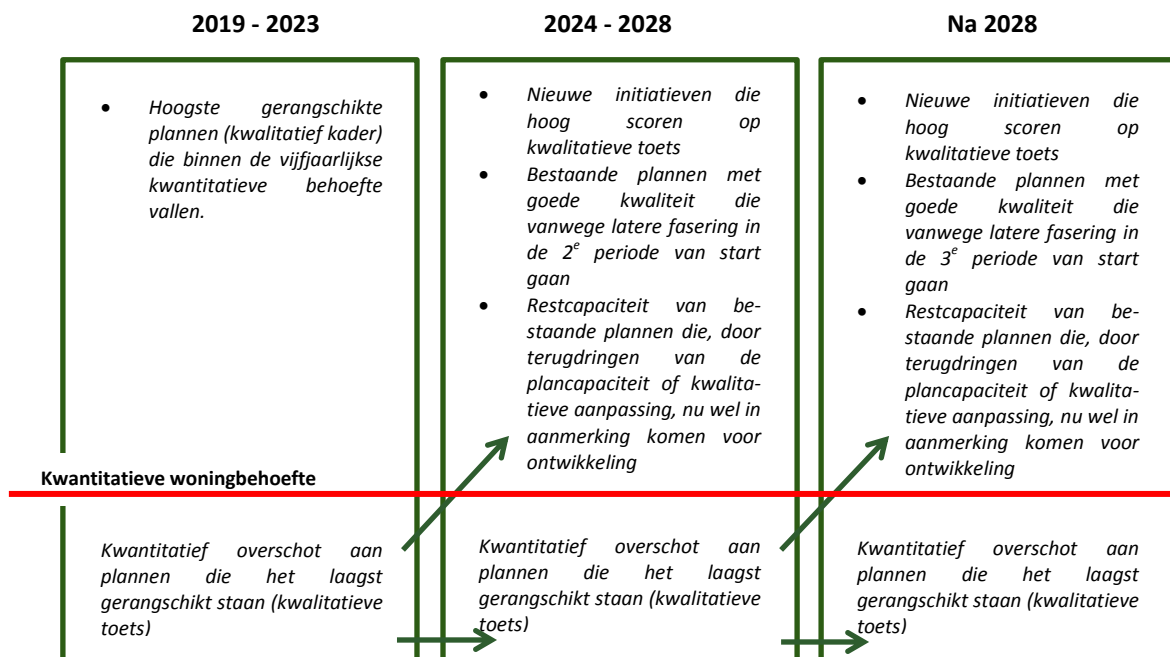
1. Positieve score op kwalitatieve toets, positieve score op kwantitatieve toets
2. Positieve score op kwalitatieve toets, negatieve score op kwantitatieve toets
3. Negatieve score op kwalitatieve toets, positieve score op kwantitatieve toets
4. Negatieve score op kwalitatieve toets, negatieve score op kwantitatieve toets

Bij uitkomst 1 is de vervolgstap helder; de gemeente verleend medewerking en de ontwikkeling van het initiatief kan voortgezet worden. Ook het vervolg bij uitkomst 4 is logisch; beide toetsen vallen negatief uit en daarmee is er geen ruimte om op enige wijze alsnog mee te werken aan de ontwikkeling van het plan. Voor de andere uitkomsten ligt dit anders:

Goede score kwalitatieve toets, onvoldoende op kwantitatieve toets = fasering

Het kan zijn dat er binnen een bepaald jaar veel kwalitatief goede initiatieven worden aangedragen. Plannen die dan net iets minder hoog scoren, kunnen vanwege de kwantitatieve kaders alsnog buiten de boot vallen. De vervolgstap is dat gemeente in overleg met de initiatiefnemer kijkt naar een mogelijke fasering van het plan over meerdere jaren. Daarbij kan het gaan om een gelijkmatige fasering over meerdere jaren (dus jaarlijks een zelfde aantal woningen op de markt brengen), maar het is ook mogelijk om de focus van de productie op een beperkt aantal jaren te leggen, zij het later dan aanvankelijk gepland. Als over de wijze van fasering overeenstemming wordt bereikt, moet de langere realisatietermijn tevens worden vastgelegd in een overeenkomst, zodat daarmee de bouwtermijn van drie jaar kan worden aangepast.

Indien fasering niet mogelijk is en/of voor de initiatiefnemer ongewenst is, leidt dit tot bijstelling van de kwantitatieve ruimte voor het daaropvolgende jaar, of (als dit niet mogelijk is) tot een advies om niet mee te werken.



Lage score kwalitatieve toets, passend binnen kwantitatieve kaders = aanpassen plan

In dit voorbeeld is de kwantitatieve vraag groter dan het bestaande planaanbod. Omdat een plan onvoldoende tegemoet komt aan de kwalitatieve criteria is het vooralsnog niet wenselijk dat een plan tot ontwikkeling komt. In dat geval treden gemeente en initiatiefnemer met elkaar in overleg om te kijken op welke punten de beoogde plancapaciteit beter kan aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking

Met dit eerste voorstel ligt er een basis om het afwegingskader verder uit te werken. In dit verdere traject dient er naast een discussie over de inhoudelijke uitgangspunten ook nagedacht te worden over enkele praktische zaken van het afwegingskader, zoals:

- Op welk moment worden plannen getoetst? Is dat eenmaal per jaar of op het moment dat er een principeverzoek wordt ingediend bij de gemeente?
- Willen we als gemeente voorzienbaarheid creëren? Als dat het geval is, wordt er een houdbaarheidsdatum aan een principeakkoord gekoppeld. Dat betekent dat als ontwikkelaars niet binnen een bepaalde termijn starten met de ontwikkeling, de bouwtitel wordt ingetrokken. Daarbij moet ook worden nagedacht over de wijze waarop dit wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaars en welke meetmomenten daarbij van belang zijn.
- Wanneer is een score van een plan voldoende? Geldt daarbij dat de plannen met de hoogste score die binnen de kwantitatieve ruimte vallen, sowieso tot ontwikkeling mogen komen? Of moet elk plan een minimale score halen, ongeacht of er voldoende kwantitatieve ruimte is?
- Worden alle nieuwe initiatieven aan het afwegingskader getoetst of komen er uitzonderingsposities? Bijvoorbeeld voor specifieke locaties, initiatieven die op specifieke doelgroepen inspelen of plannen die betrekking hebben op een beperkt aantal woningen.

Vervolgproces voor definitief afwegingskader

Om tot een breed gedragen afwegingskader te komen, is het belangrijk om de eerste aanzet uit deze bijlage verder uit te werken en de bruikbaarheid in de dagelijkse te toetsen. Er zijn meerdere mogelijkheden om dit te doen. We geven hieronder enkele suggesties om tot een nadere uitwerking te komen:

1. Toelichting doel en eerste aanzet afwegingskader aan Raad

Het is belangrijk dat zowel het college als de gemeenteraad goed inzicht hebben in de gevolgen van het vaststellen van een toekomstig afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Daarom is het zaak om doel en eerste aanzet in een presentatie nader toe te lichten. Dit kan gekoppeld worden aan een presentatie met de belangrijkste uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek. Deze presentatie kan tevens gebruikt worden om eerste input voor over kwalitatieve criteria op te halen bij de raadsleden.

2. Overleg met lokale makelaars / ontwikkelaars

In de toekomst zullen met name ontwikkelaars geconfronteerd worden met de gevolgen van het afwegingskader. Het zijn hun initiatieven die op basis van het afwegingskader getoetst worden. Zij moeten dus plannen zo mogelijk aanpassen aan de (nieuwe) kwalitatieve en kwantitatieve criteria.

Daarom kan het verstandig zijn om in een werksessie het doel van het afwegingskader nader toe te lichten en met hen te kijken naar relevante kwalitatieve criteria. Daarmee wordt het externe draagvlak voor het afwegingskader aanzienlijk vergroot.

3. Ambtelijke werksessie

Nu is het zaak om de verkregen input concreet uit te werken. Hiervoor wordt een overleg gehouden met diverse medewerkers van de gemeente die met hun beleidsveld direct of indirect betrokken zijn bij de woningbouwopgave (o.a. wonen, economie, projectontwikkeling, ruimtelijke ordening, sociaal domein, duurzaamheid). Met hen werken we de kwalitatieve criteria nader uit. Welke criteria nemen we op in het kader, welke weegfactor geven we deze criteria mee en hoe operationaliseren we bepaalde begrippen?

4. Praktische toepasbaarheid toetsen

Op basis van de eerste stappen wordt een concept afwegingskader uitgewerkt. Vervolgens wordt een werksessie gehouden met opnieuw de ambtelijke organisatie om te zien of het conceptkader praktisch werkbaar is voor de organisatie. Daarvoor worden de bestaande plannen (die bekend zijn bij de gemeente) getoetst aan het kader. De uitkomst daarvan (de rangschikking van de plannen) wordt besproken met de praktische kennis van de ambtenaren. Is de uitkomst logisch? Of worden plannen die als waardevol worden gezien nu opeens als onvoldoende beoordeeld? Op basis van deze realiteitscheck wordt het afwegingskader nogmaals aangepast.

5. Terugkoppeling aan betrokkenen

De laatste stap is om het definitieve kader nog eenmaal voor te leggen aan de partijen die betrokken zijn geweest bij de verdere uitwerken (Raad, externe partijen, ambtelijke organisatie).

Bijlage II: 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 III: Verslag marktkennerpanel

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 reeltief 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 wooncarriere 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 doorstromers: 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 hypotheekvoorschriften (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 gelijkvloerse 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 patiobungalow
- Prijscategorie €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: bellegers investeren in goedkope rijwoningen

In beperkte mate zien marktpartijen dat lokale beleggers goedkope rijwoningen (< €250.000) opkopen en vervolgens opkanppen 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

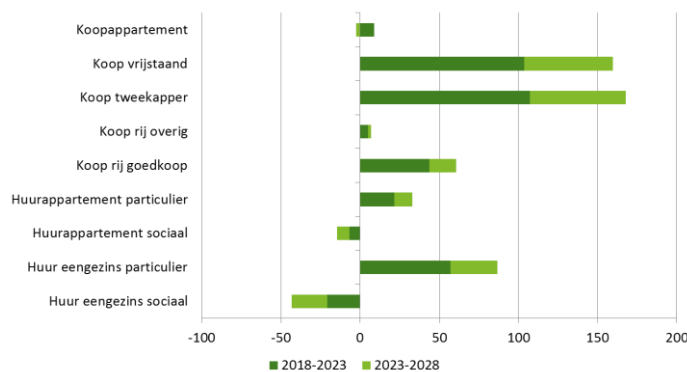
Makelaars zien dat door de oververhitte woningmarkt er een overloop ontstaat van gezinnen die vanuit de stad groningen op zoek gaan naar een woning in de omliggende kernen. In eerste instantie gaan deze gezinnen dan een woning zoeken in Ter Borch, gevolgd door Eelde-Paterswolde. Het gaat dan vaak om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

De locatie Grote Veën 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 marktkeners zien dat de kwaliteitsvraag in Paterswolde nog iets hoger ligt dan in Eelde.

Marktkeners 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

Marktkeners stellen dat de instroom in Zuidlaren vooral komt door jonge stellen met kinderen (in plaats van zonder). Daarnaast zijn marktkeners 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 IV: 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-cliënten.

Het is belangrijk om deze kwetsbare doelgroepen niet teveel te clusteren (werkt stigmatiserend en tot cumulatie van 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 zorgbehoevend is (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 meergenerationwonen
- Buiten de indicaties kijken: niet alle zorgdoelgroepen zijn uit de formele cijfers op te maken

Bijlage V: 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 bouwkaavel 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 (prijspeil 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 (prijspeil 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.