Woningmarktonderzoek Noordenveld

2020-2030

29 april 2020 | Definitief

INHOUD

Samenvatting **3**

1. Inleiding **7**
1.1 Aanleiding en doel 8
1.2 Werkwijze 9
1.3 Gebiedsindeling 11
1.4 Het regio-onderzoek 12
1.5 Positie van Noordenveld in de regio 15

2. Demografie **16**
2.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 17
2.2 Prognose 20

3. Woningen **26**
3.1 Samenstelling 27
3.2 Koopsector 28
3.3 Sociale huursector 32
3.4 Kwaliteit van de voorraad 39
3.5 Marktpositie 41
3.6 Woonwagens en standplaatsen 42

4. Verhuisgedrag **43**
4.1 Methodiek 44
4.2 Oriëntatie en vestiging 45
4.3 Gewenste woning 51
4.4 Verhuisredenen 53
4.5 Concessies 54
4.6 Zoektijd en obstakels 55
4.7 Verhuisgedrag samengevat 58

5. Woningbehoefte en programmering **59**
5.1 Behoefte per woonmilieu 60
5.2 Behoefte aan sociale huurwoningen 62
5.3 Behoefte aan koopwoningen 69
5.4 Behoefte aan middenhuur 72
5.5 Behoefte aan wonen met zorg 75
5.6 Programmaleidraad 79

6. Vijf speerpunten voor de woonvisie **82**

7. Bijlage **85**

S

SAMENVATTING

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

1. Noordenveld blijft voorlopig groeien
De gemeente Noordenveld moet tot 2030 rekening houden met een extra behoefte variërend van 460 in het lage scenario, 775 in het middenscenario tot 1.075 woningen in het hoge scenario. Dat is deels het gevolg van eigen vraag (vergrijzing, gezinsverdunning), maar het grootste deel van de extra behoefte wordt veroorzaakt door de druk op de woningmarkt in de stad Groningen. De verhuisenquête laat zien dat huishoudens die in Groningen geen woning kunnen vinden zich vaak oriënteren op dorpen ten zuidwesten van de stad, waaronder Roden en Peize. Hoeveel huishoudens er precies naar Noordenveld verhuizen hangt sterk af van de mate waarin het Groningen lukt om grondgebonden stadswoningen voor gezinnen te bouwen. Hoe minder gezinnen de stad weet te binden, hoe groter de overloop naar gemeenten als Noordenveld. De groei is sterker dan in het oude marktonderzoek uit 2015 werd verwacht. Continue monitoring van wat de stad Groningen weet te realiseren is erg belangrijk, omdat achterblijvende nieuwbouwproductie in Groningen, het planaanbod in buurgemeenten en de druk op de woningmarkt in Noordenveld communicerende vaten zijn. Naar verwachting blijft Noordenveld ook na 2030 nog groeien, vooral als gevolg van de overdruk vanuit de stad Groningen. Het is nu nog onzeker hoe groot die groei precies zal zijn.

2. Groei misgelopen door tekort aan bouwlocaties
In Noordenveld zijn de afgelopen jaren weinig woningen gebouwd, omdat er vrijwel geen nieuwbouwlocaties voor handen waren. De gemeente is daardoor een deel van de huishoudensgroei misgelopen. De verhuisenquête laat zien dat met name gezinnen met kinderen zich de afgelopen jaren wél op Noordenveld oriënteerden, maar uiteindelijk (noodgedwongen) uitweken naar buurgemeenten. Ter illustratie: in Leek (Oostindie) werden tussen 2015 en 2017 twee keer zo veel woningen gebouwd als in Roden.
Zeker met het oog op de overloop vanuit Groningen is het zaak om op korte termijn nieuwe locaties aan te snijden, zodat de gemeente zo veel mogelijk huishoudens weet te binden, ook na 2030.

3. Roden en Peize groeien stevig door overloop uit Stad
De dorpen Roden, Nieuw-Roden en Peize nemen naar verwachting het grootste deel van de huishoudensgroei voor hun rekening. De verhuisenquête laat zien dat deze kernen binnen Noordenveld het vaakst als ‘second-best’ worden gezien. Voor Roden en Nieuw-Roden rekenen we op een netto groei van 240 tot 615 huishoudens (waarvan zo’n 100 als gevolg van eigen vraag) en voor Peize verwachten we 115 tot 300 extra huishoudens (waarvan 25 als gevolg van eigen vraag). Lukt het de stad Groningen niet om al hun nu bekende plannen uit te voeren, dan is het denkbaar dat de behoefte in Roden, Nieuw-Roden en Peize nog iets hoger uitvalt. Het is daarom verstandig om enige speling in de plancapaciteit aan te houden.

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

4. Norg groeit ook, maar meer door lokale vraag
In Norg verwachten we tot 2030 een groei van 50 tot 95 huishoudens, waarvan 25 als gevolg van eigen vraag. De invloed van de overloop uit de stad Groningen is hier veel beperkter. Er is wel een kleine instroom van gezinnen uit Assen denkbaar, zeker bij passend aanbod. Buiten dat zien we dat Norg veel meer een lokale woningmarkt is. De locatie Oosterveld is met ruim 200 woningen wellicht wat te ruim bemeten voor Norg. Het is dan ook belangrijk om de vraag continu te blijven monitoren.

5. Maatwerk en meer kwaliteit in de woonkernen
In de woonkernen verwachten we de laagste netto groei (zie pagina 11 voor de dorpenindeling). We houden rekening met 50 tot 90 extra huishoudens tot 2030, waarbij het zwaartepunt ligt in de dorpen die het dichtst bij Groningen liggen. De verhuisenquête laat zien dat er vooral een wens is voor vernieuwing van de sociale huurvoorraad: mensen zijn bereid iets meer te betalen voor een nieuwe, kwalitatief goede woning. Huishoudens die onlangs verhuisden naar een koopwoning in een van de woonkernen hadden vaak liever een beter onderhouden woning gehad. Bij planvorming is het belangrijk geen enkel dorp op slot te zetten. Daarmee behoud je de mogelijkheid tot vernieuwing van de koopvoorraad. In de sociale huursector kan vernieuwing samengaan met verdunning op plekken met minder vraag en zeer lokaal verdichting op plekken met een betere marktpositie.

6. Sociale huur: groei vooral door eigen behoefte
De behoefte aan extra sociale huurwoningen richt zich naar verwachting voor 70% op grondgebonden woningen en voor 30% op appartementen. Bij appartementen is de plek erg belangrijk: dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar, óók met het openbaar vervoer. Een deel van de vraag naar appartementen is inwisselbaar voor levensloopgeschikte, grondgebonden woningen met bad- en slaapkamer op de begane grond. Er is ook behoefte aan meer diversiteit aan huurprijzen. Dat betekent vooral: meer in het goedkope of juist het dure segment. De vraag naar meer sociale huurwoningen is vooral het gevolg van de eigen behoefte. De verhuisenquête liet zien dat slechts 10% van de overloop vanuit de stad gericht is op de sociale huursector. We verwachten dat er tot 2030 zo'n 55 à 115 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

7. Middenhuur is nichemarkt
Door prijsstijgingen op de koopmarkt is er een steeds grotere groep huishoudens die te weinig verdient voor een koopwoning, maar te veel verdient om sociaal te kunnen huren. Zij zijn aangewezen op de particuliere huurmarkt. In Noordenveld zijn vraag en aanbod van particuliere huurwoningen min of meer in evenwicht. De prijsverschillen tussen de koop- en huurmarkt zijn er ook beperkt. We verwachten dat 5 tot 8% van de totale groei in Noordenveld zich richt op de particuliere huursector, waarvan een kwart een woning zoekt met een prijs tussen € 720 en € 900 per maand zoekt ('middenhuur'). Het middenhuursegment is dus een nichemarkt, waarbij we verwachten dat de vraag zich concentreert in Roden en Peize. In Noordenveld is bovendien nauwelijks sprake van een wal-en-schip-groep.

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

8. Stadse vraag vooral koop-georiënteerd
Ongeveer 90% van de overloop vanuit Groningen richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (€ 250.000 tot ca. € 400.000). Uit de verhuisenquête blijkt dat rust, ruimte en een groene omgeving de belangrijkste motieven zijn om te kiezen voor Noordenveld. Bij de planvorming is het zaak hierop te letten. Dat kan door te kiezen voor een ruime opzet van uitleglocaties, maar ook vormen van 'excellent wonen' te realiseren. Roden, maar vooral Peize, leent zich daar het best voor.

9. Kwetsbare buurten een impuls geven
Hoewel er in Noordenveld voldoende marktdruk is om leegstand te voorkomen, zijn er lokaal buurtjes aan te wijzen die op termijn kwetsbaar worden. Daarbij gaat het vooral om de 'doorsnee' woonbuurten in kleine en grotere dorpen, met veel vroeg-naoorlogse rijwoningen en appartementen. Vernieuwing is noodzakelijk om die buurten aantrekkelijk te houden. Dat kan door een gelijk aantal woningen terug te bouwen, maar ook door te verdunnen (bijvoorbeeld: tien woningen slopen, acht terugbouwen). Bij sociale huurwoningen is dat vaak eenvoudiger te realiseren dan in de koopvoorraad. Daarom is het belangrijk om voor voldoende prikkels te zorgen om te investeren in de koopvoorraad. De kaart in paragraaf 3.4 laat zien welke plekken hier het gevoeligst voor zijn. Overigens is het noodzakelijk om ook in minder gewilde dorpen te blijven vernieuwen. Dat kan o.a. volgens het principe van de 'rollende voorraad': nu goede woningen toevoegen, om op termijn incourante woningen te slopen (zie de afbeelding op pagina 64).

10. Medioren: duurzaam wonen gewild, geen 'innovatieve' woonvormen gewenst
Specifiek voor de groep 'jonge ouderen' (medioren, in de leeftijd van 55 tot 70 jaar) in Noordenveld onderzochten we voor welke bijzondere woonvormen zij openstaan. Daaruit blijkt dat zij het meest bereid zijn om duurzaam te bouwen, al dan niet zelf op een eigen kavel, of te kiezen voor een woning in een herbestemd pand. Er is juist weinig vraag naar minimalistisch wonen zoals tiny houses.

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

WAAROM DIT WONINGMARKTONDERZOEK?

Een sterk veranderde woningmarkt

Het vorige woningmarktonderzoek voor Noordenveld is geschreven in 2015. De woningmarkt trok op dat moment voorzichtig aan, maar er werd uitgegaan van beperkte groeimogelijkheden in de regiogemeenten, omdat de meeste vraag zich op de stad Groningen zou richten. Dat gebeurde ook, alleen in zo'n mate dat dat leidde tot een sterk overspannen stadse woningmarkt. De woningmarkt van de stad Groningen was eind 2019 zelfs het meest gespannen van Nederland.

De gemeente Noordenveld merkt de gevolgen daarvan. Doordat mensen in Groningen vaak geen passende woning kunnen vinden, kijken zij steeds vaker naar goed bereikbare dorpen in buurgemeenten als Noordenveld. Om maximaal op deze 'overloop' in te kunnen spelen, is het belangrijk te weten hoe deze groep er precies uitziet, wat voor soort woning zij zoeken en – ook belangrijk – op wat voor soort plek. Het woningmarktonderzoek geeft hier inzicht in.

Weinig bouwlocaties

Een bijkomende reden om nieuw marktonderzoek te laten uitvoeren is de constatering dat er in Noordenveld de afgelopen jaren weinig bouwlocaties beschikbaar waren. Door de grote vraag vanuit de stad Groningen en de natuurlijke groei binnen Noordenveld is er extra vraag naar woningen. Maar er zijn op dit moment geen grote uitbreidingslocaties voorhanden. We vermoeden dat huishoudens die eigenlijk in Noordenveld wilden wonen daardoor naar elders zijn uitgeweken. Ter illustratie: in Leek werden tussen 2015 en 2017 twee keer zo veel woningen gebouwd als in Roden. Het is aannemelijk dat een deel van de huishoudens aan Noordenveld te binden was geweest als er aanbod was. Dit woningmarktonderzoek is uitgevoerd om erachter te komen hoe groot de overdruk vanuit de stad precies is, welke segmenten en soorten plekken gevraagd worden en of er daadwerkelijk een tekort aan bouwlocaties is. Daarbij maken we steeds onderscheid tussen de vraag uit Noordenveld zelf en de vraag uit de stad Groningen.

Marktonderzoek als opmaat naar nieuwe woonvisie

Binnenkort gaat de gemeente Noordenveld haar woningbouwprogramma actualiseren. Ook als de gemeente in samenspraak met woningcorporaties Woonborg en Actium en de huurdersorganisaties haar woonbeleid gaat updaten, moet duidelijk zijn waar de aandacht de komende jaren naartoe gaat. In dit woningmarktonderzoek kijken we daarom niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar bestaande woningen. Wat is er nodig om huishoudens tevreden te laten wonen in huur- en koopwoningen? Waar moet de komende jaren iets gebeuren? In het laatste hoofdstuk van het marktonderzoek benoemen we enkele speerpunten voor een nieuwe woonvisie die uit het marktonderzoek naar voren komen. Die kunnen de onderlegger vormen voor nieuw woonbeleid.

1.1 AANLEIDING EN DOEL

WELKE THEMA'S KOMEN AAN DE ORDE?

De woningmarkt nu en in de komende jaren
Het woningmarktonderzoek voor Noordenveld is parallel aan het onderzoek voor de regio Groningen-Assen uitgevoerd. Dat betekent dat we thema's uit dat onderzoek specifiek voor Noordenveld in beeld hebben gebracht en aangevuld hebben met enkele gemeente-specifieke vraagstukken.

Hieronder een overzicht van de thema's die in dit woningmarktonderzoek aan de orde komen.

- Demografie: terugblik en prognose, met onderscheid naar natuurlijke groei en migratie
- Woningvoorraad: samenstelling van de sociale huur- en koopvoorraad, met aandacht voor bijzondere thema's als duurzaamheid, kwetsbaarheid en actueel aanbod
- Verhuisgedrag: hoe oriënteerden mensen zich, welke keuzes en afwegingen maakten zij, wat waren alternatieven en welke concessies deden mensen?
- Woningbehoefte: hoeveel woningen zijn er tot 2030 nodig in de sociale huur-, particuliere huur- en koopsector?
- Programmering: wat is het wensprogramma per dorp of cluster van dorpen en hoe verhoudt zich dat tot de huidige plannen?
- Input voor de woonvisie: welke aanknopingspunten levert het woningmarktonderzoek op voor het schrijven van een nieuwe woonvisie?

De uitkomsten presenteren we steeds op niveau van dorpen of dorpenclusters. Zie de kaart op pagina 11 voor een indeling.

1.2 WERKWIJZE

COMBINATIE VAN VELDWERK EN BESTAANDE CIJFERS

Verhuisenquête onder ruim 20.000 regiobewoners
Als onderdeel van het regionale marktonderzoek viel er in april 2019 bij ruim 20.000 recent verhuisde huishoudens uit de regio Groningen-Assen een enquête op de deurmat. We vroegen op welke plekken mensen zich oriënteerden, welke keuzes mensen maakten en welke concessies zij deden. Dat leidde tot een goed beeld van het verhuisgedrag van mensen en welke afwegingen daarin gemaakt worden. Aanschrijven gebeurde op basis van een steekproef onder iedereen die de afgelopen drie jaar verhuisde.

Omdat de gemeente Noordenveld bezig is met het actualiseren van het woonbeleid, heeft zij ervoor gekozen om álle huishoudens aan te schrijven die de afgelopen vijf jaar in Noordenveld zijn komen wonen. Daardoor was het mogelijk in te zoomen op dorpen binnen de gemeente: Roden en Nieuw-Roden, Peize, Norg en de optelsom van alle kleine dorpen (zie pagina 11). Uiteindelijk deden 493 huishoudens uit Noordenveld mee aan de verhuisenquête. Dat is een respons van 19,8% (zie de tabel rechts).

Er zijn uiteraard ook huishoudens die nu weliswaar niet in Noordenveld wonen, maar bij wie Noordenveld wel onderdeel was van het oriëntatieproces. Deze mensen zijn waar nodig ook in de analyse van de verhuisenquête meegenomen.

Aangevuld met bestaande cijfers
Behalve de verhuisenquête hebben we voor het woningmarktonderzoek gebruik gemaakt van bestaand materiaal. Dat zijn o.a. demografische cijfers van het CBS en de provincie Drenthe, gegevens uit de gemeentelijke WOZ-registratie (kenmerken van de woningvoorraad, zoals eigendom, type en prijs), VHE-bestanden en trendinformatie van de sociale verhuurders en energieverbruiksgegevens van netbeheerders.

Sommige analyses zijn al uitgevoerd als onderdeel van het regionale marktonderzoek. Die hebben we benut voor het gemeentelijke woningmarktonderzoek. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de kwetsbaarheidsscan (zie paragraaf 3.4).

Dorp	Verstuurd	Respons	In %
Roden en Nieuw-Roden	1.203	242	20,1%
Peize	437	96	22,0%
Norg	386	77	19,9%
Woonkernen	466	78	16,7%
Noordenveld	2.492	493	19,8%

Respons per dorp. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019)

Opmerking: Noordenveld had met 19,8% de hoogste respons van de zeven gemeenten in de regio Groningen-Assen. Dat komt mede doordat recent verhuisden in Noordenveld persoonlijk zijn uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek.

1.3 GEBIEDSINDELING

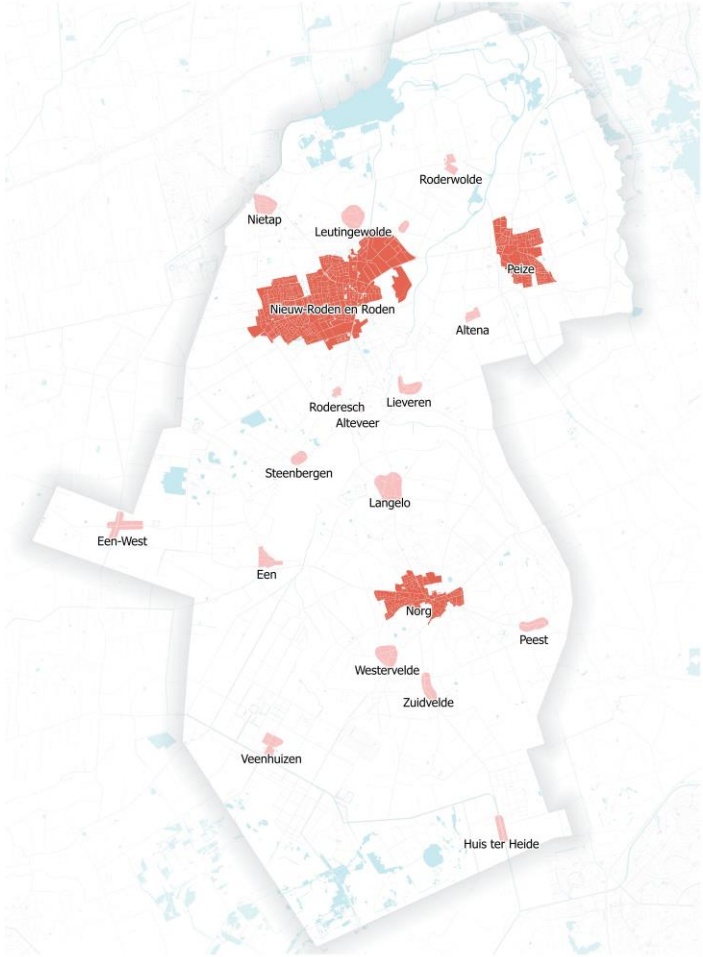
WOONMILIEUS IN NOORDENVELD

Twee woonmilieus, vier gebieden

In dit woningmarktonderzoek maken we onderscheid tussen twee soorten woonmilieus, conform de indeling die de regio Groningen-Assen hanteert. Roden en Nieuw-Roden, Peize en Norg behoren tot de volledige kernen. Dat zijn dorpen met een compleet voorzieningenpakket. De overige dorpen rekenen we tot de woonkernen. In deze dorpen zijn weinig voorzieningen.

De thema's in het woningmarktonderzoek werken we steeds uit voor de drie volledige kernen apart en voor de woonkernen samen. Dat leidt dus tot vier gebieden:

- Roden en Nieuw-Roden
- Peize
- Norg
- Woonkernen



1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

TERUGBLIK OP ONDERZOEK 2017

Substitutie en concessies

In het woningmarktonderzoek dat KAW/Weusthuis in 2017 voor de regio Groningen-Assen uitvoerde, bleek dat de stad Groningen onvoldoende plannen had om de grote vraag naar wonen in stedelijke woonmilieus te bedienen. Vooral de vraag naar grondgebonden, stedelijk wonen leidde tot substitutie op andere plekken, waarbij woningzoekenden concessies doen op ruimte, prijs, de mate van stedelijkheid en bereikbaarheid. Onderstaande afbeelding laat dat zien. In stappen:

1. In de stad. Een groot deel van de vraag naar stedelijk wonen richt zich op appartementen. Bij een grotere behoefte leidt dat tot verdichting, waardoor minder ruimte overblijft voor grondgebonden, stedelijk wonen.
2. Aan de stad. Een deel van de grondgebonden vraag schuift op naar de stadsranden. Deze mensen doen concessies op de mate van stedelijkheid in ruil voor een iets lagere prijs.
3. Om de stad. Een deel van de huishoudens die groen-stedelijk wilden wonen verhuist naar goed bereikbare regiokernen rondom de stad. Zij doen concessies op plek en bereikbaarheid, maar winnen op prijs en ruimte.

Een grotere druk op (centrum-)stedelijk wonen leidt tot substitutie naar buitenwijken en regiokernen rondom de stad. Bron: KAW/Weusthuis (2017).

1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

TERUGBLIK OP ONDERZOEK 2017

Martinitoren als vertrekpunt bij oriëntatie

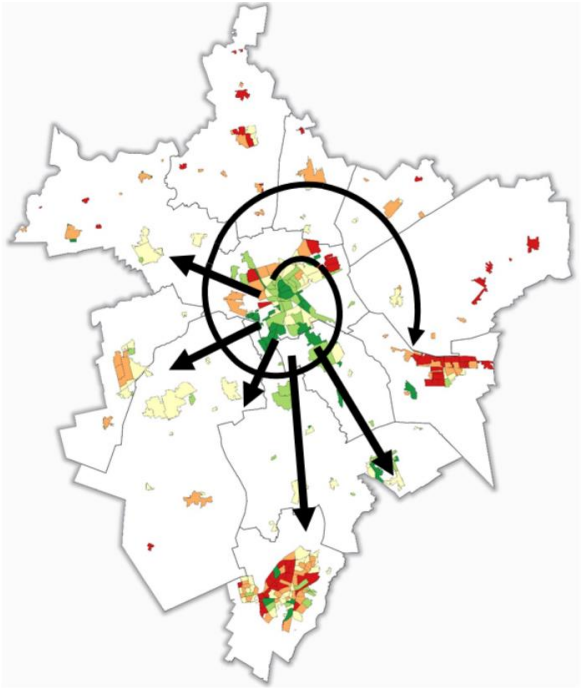
Gesprekken met makelaars en andere marktkenners lieten in 2017 al zien dat veel huishoudens het centrum van Groningen als beginpunt bij hun verhuisoriëntatie nemen. Door de vraagdruk in de binnenstad en de schilwijken eromheen breiden veel huishoudens hun oriëntatie uit. Daarbij bleek de windrichting erg bepalend te zijn:

1. Als huishoudens zich breder gaan oriënteren, komt de zuidwestkant van de stad als eerste in beeld: Groningen-Zuid, Haren, Eelde-Paterswolde.
2. Daarna oriënteren mensen zich 'met de klok mee': via Roden, Leek en Zuidhorn naar Winsum en Bedum, eindigend in Hoogezand-Sappemeer.

Dat is terug te zien in de vierkantemeterprijzen: wonen in Haren of Eelderwolde is relatief duur, terwijl je richting het noordoosten steeds meer huis voor je geld krijgt. De afbeelding rechts laat dit mechanisme zien.

Overloop naar Zuidwest, waaronder Noordenveld

Beide mechanismen – in, aan en om de stad en de oriëntatie met de klok mee – zorgden ervoor dat subregio Zuidwest, waar Noordenveld onder valt, kon rekenen op zo'n 1.000 huishoudens die als gevolg van de overdruk voor een regiokern zouden kiezen. Een klein deel van de vraag zou uitgaan naar excellente woonmilieus zoals Eelderwolde. De afstand tot de stad speelt daarin ook een rol: dorpen dicht bij Groningen profiteren meer van de overloop dan dorpen verder weg. Voor Noordenveld betekende dit onder andere dat in kernen als Peize en Roden meer vraag te verwachten was dan in bijvoorbeeld Norg.



Oriëntatie van woningzoekenden in de regio Groningen-Assen, volgens het marktonderzoek van KAW/Weusthuis uit 2017.

1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

UITKOMSTEN ONDERZOEK 2019

Nieuw onderzoek: toetsen van aannames uit 2017

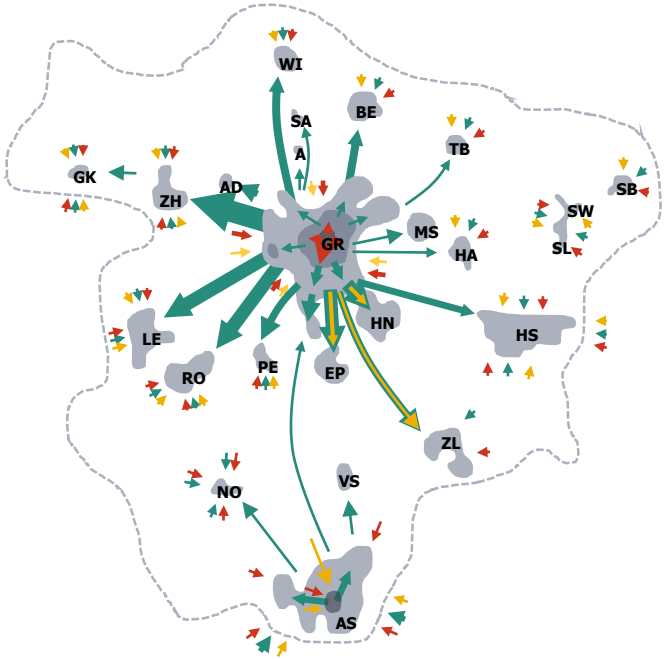
Het regionale marktonderzoek uit 2017 bouwde voort op prognoses uit het woningmarktonderzoek uit 2015. Uit gesprekken die we destijds met marktkenners voerden, werd al duidelijk dat de markt na de crisis wezenlijk veranderd was. Er werd meer verhuisd, de overdruk op de stad nam toe en er was een sterkere suburbanisatie naar de regiokernen zichtbaar. Om te toetsen of mensen er 'bewust' voor kozen om de stad te verruilen voor een regiokern, of dat dat het gevolg was van schaarste in de stad, is in 2019 opnieuw onderzoek uitgevoerd, waarbij mensen naar hun verhuismotieven en oriëntatieproces gevraagd is. Dat moet bijvoorbeeld antwoord geven op de vraag of mensen zich daadwerkelijk oriënteren als op de afbeelding op pagina 13 staat aangegeven, of dat het oriëntatieproces er anders uitziet.

Oriëntatie begint in Stad, maar eindigt veel breder

De oriëntatie van verhuizers in de regio op de stad Groningen is groot. Omdat de meest gewilde woonmilieus maar beperkt voorhanden zijn, doen verhuizers concessies en kijken zij vaak óók naar de regiokernen. Daarbij worden ruimer wonen in een groene omgeving en de prijs vaak als doorslaggevende reden genoemd. Het zwaartepunt van de oriëntaties ligt weliswaar op subregio Zuidwest, maar met name betaalbaarheid zorgt ervoor dat Noordoost voor veel verhuizers ook een alternatief is. De kaart hiernaast laat zien hoe verhuizers zich vanuit de stad oriënteren op de regio.

Regiokernen: centrumdorps of juist ruim wonen

Een belangrijk inzicht is dat er binnen regiokernen ook verschillen in oriëntaties bestaan. Er is juist vraag naar centrumdorpse woonmilieus, op een karakteristieke plek nabij voorzieningen, of ruim wonen aan de dorpsrand, terwijl de 'doorsnee' woonbuurten in dorpen minder gevraagd worden.



Schematische weergave van hoe verhuizers zich op plekken in de regio Groningen-Assen oriënteren. Let op: het gaat om zelfstandige huishoudens; de grote stroom jongeren naar de stad (op kamers) ontbreekt dus op de kaart. **Rood** = jongeren, **groen** = gezinnen, **geel** = ouderen.
Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

1.5 POSITIE VAN NOORDENVELD IN DE REGIO

VERHUISTRENDS

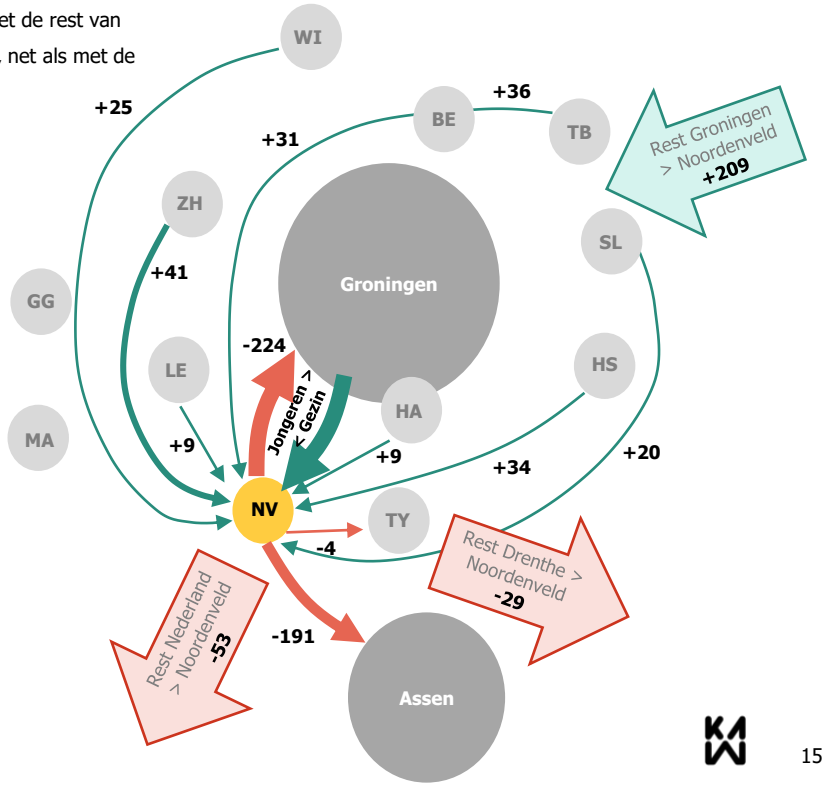
Netto instroom uit veel gemeenten, behalve Stad
De figuur rechts laat de positie van Noordenveld in de regio zien, door te kijken naar verhuisstromen. Omdat het CBS niet beschikt over verhuisstromen van huishoudens, kijken we hier naar verhuisstromen van personen over de periode 2008-2017. Het gaat daarbij om de netto in- en uitstroom.

Noordenveld verliest netto inwoners aan de steden Groningen en Assen en in zeer kleine aantallen aan de gemeente Tynaarlo. Daarbij moet worden opgemerkt dat de uitstroom naar Groningen vooral uit jongeren bestaat, maar dat gezinnen uit de stad instromen. Met de andere regiogemeenten heeft Noordenveld een positieve verhuisbalans. Opvallend is dat de gemeente ook mensen aantrekt uit subregio Noordoost, zoals Ten Boer en Slochteren. Uit eerdere onderzoeken in Noord-Groningen lieten zien dat mensen vooral vanwege de aardbevingen naar Noord-Drenthe verhuizen.

Noordenveld trekt ook per saldo mensen aan uit Groningse gemeenten die niet onder de regio vallen. Met de rest van Drenthe is een licht negatieve verhuisbalans, net als met de rest van Nederland.

Verhuisbewegingen tussen Noordenveld, de overige regiogemeenten en de rest van Groningen, Drenthe en Nederland. Cijfers bij pijlen staan voor in- minus uitstroom over periode 2008-2017, in personen. Bron: CBS (2019).

Let op: het CBS beschikt niet over cijfers over verhuizingen van huishoudens. Daarom kijken we hier naar verhuizingen van personen.



2

DEMOGRAFIE

2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

INWONERS EN LEEFTIJDSGROEPEN

Sterke vergrijzing in de woonkernen

De afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners van Noordenveld met ongeveer 1,2% toe. De vijf jaar ervoor daalde het aantal inwoners nog met 0,8% (zie de bovenste tabel hiernaast). Over de hele periode geldt dat het aantal 65-plussers het sterkst is toegenomen, gemiddeld maar liefst met een derde (zie de onderste tabel). De woonkernen vergrijzen het sterkst. Daar nam het aantal senioren met meer dan de helft toe! De leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar nam ook toe. Dat is te verklaren doordat er eind jaren 90 veel gezinswoningen zijn gebouwd, bijvoorbeeld in Peize, waarbij de kinderen van die gezinnen nu de 15-jaars-grens zijn gepasseerd.

Binnen Noordenveld valt op dat het inwonertal van Norg afnam. Dat komt mogelijk doordat er jarenlang geen woningbouw heeft plaatsgevonden. Ook in Roden en Nieuw-Roden daalde het inwonertal iets. Peize groeide het sterkst, met +185 personen in tien jaar. Ongeveer de helft van de groei van het aantal 65-plussers kwam neer in Roden en Nieuw-Roden. Tegelijk nam het aantal 0- tot 15- en 25- tot 45-jarigen daar het sterkst af. Daarbij gaat het om gezinnen.

Inwoners 2008-2018	'08	'13	'18	Δ '08-'13	Δ '13-'18	Δ '08-'18
Roden en Nieuw-Roden	15.830	15.839	15.809	9	-30	-21
Peize	4.210	4.260	4.395	50	135	185
Norg	3.390	3.243	3.298	-147	55	-92
Woonkernen	7.400	7.233	7.453	-167	220	53
Noordenveld	30.830	30.575	30.955	-255	380	125

Leeftijden Δ '08-'18	0-15	15-25	25-45	45-65	65+	totaal
Roden en Nieuw-Roden	-13,2%	3,8%	-16,0%	-4,6%	32,2%	-0,1%
Peize	-4,3%	15,9%	-11,9%	2,8%	28,4%	4,4%
Norg	-24,4%	8,2%	-14,3%	-3,9%	15,7%	-2,7%
Woonkernen	-26,3%	0,7%	-21,2%	8,5%	51,9%	0,7%
Noordenveld	-16,2%	4,8%	-16,6%	0,0%	32,5%	0,4%

Bevolkingsontwikkeling in Noordenveld. Enkele uitschieters zijn gearceerd, waarbij **groen** voor een toename staat en **rood** voor een afname. Bron: CBS (2019).

2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

HUISHOUDENS EN SAMENSTELLING

Dalend aantal gezinnen

Het aantal huishoudens in Noordenveld nam de afgelopen tien jaar met 579 toe. Omgerekend is dat 4,4%. In Peize groeide het aantal huishoudens het sterkst, met 8,6%. Norg kende met 2,8% de minst sterke groei.

Ingezoomd op soorten huishoudens zien we dat het aantal gezinnen met 2,9% afnam. Dat zagen we eerder ook in de leeftijdsgroepen terug. In de woonkernen daalde het aantal gezinnen het sterkst.

Het aantal alleenstaanden nam juist het sterkst toe, met gemiddeld 15,0%, maar in de woonkernen zelfs met bijna een kwart. In veel gevallen valt dit samen met de vergrijzing die we eerder zagen.

Huishoudens 2008-2018	'08	'13	'18	Δ '08-'13	Δ '13-'18	Δ '08-'18
Roden en Nieuw-Roden	6.880	7.052	7.149	172	97	269
Peize	1.740	1.809	1.890	69	81	150
Norg	1.540	1.518	1.584	-22	66	44
Woonkernen	2.970	2.991	3.087	21	96	117
Noordenveld	13.130	13.370	13.709	240	339	579

Huishoudenstypen Δ '08-'18	1-persoons	2-persoons	gezinnen	totaal
Roden en Nieuw-Roden	12,4%	2,6%	-1,7%	3,9%
Peize	16,3%	5,1%	6,5%	8,6%
Norg	11,9%	1,0%	-4,6%	2,8%
Woonkernen	24,4%	6,2%	-9,9%	3,9%
Noordenveld	15,0%	3,6%	-2,9%	4,4%

Huishoudensontwikkeling in Noordenveld. Enkele uitschieters zijn gearceerd, waarbij **groen** voor een toename staat en **rood** voor een afname. Bron: CBS (2019).

2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

NATUURLIJKE ONTWIKKELING EN MIGRATIE

Noordenveld groeit door migratie

Het aantal inwoners in Noordenveld nam over de periode 2013-2018 met 380 toe (zie pagina 17). Op basis van geboorte- en sterftecijfers weten we dat de natuurlijke groei over dezelfde periode -316 personen was. Dus: stel dat er geen verhuizingen van en naar Noordenveld zouden plaatsvinden, dan zou er sprake zijn van krimp.

Een positief verhuissaldo zorgt er dus voor dat Noordenveld nog groeit. De natuurlijke krimp is goed te verklaren: de gemeente vergrijst sterk, waardoor er per saldo meer mensen overlijden dan er geboren worden. Roden en Nieuw-Roden kennen per saldo de sterkste natuurlijke bevolkingsafname, gevolgd door Norg. Opvallend is de natuurlijke groei in de woonkernen. Dat wordt vermoedelijk veroorzaakt door een grote groep inwoners die net de 65-jaars-grens is gepasseerd. Het aantal sterfgevallen is in die groep nog niet hoog, waardoor er per saldo net iets meer geboortes dan sterfgevallen zijn. Naar verwachting slaat de natuurlijke groei over een aantal jaren om in krimp.

Bevolkingsontwikkeling Δ '13-'18	Saldo	Natuurlijke groei	Migratie
Roden en Nieuw-Roden	-30	-166	136
Peize	135	-32	167
Norg	55	-150	205
Woonkernen	220	32	188
Noordenveld	380	-316	696

De factoren natuurlijke ontwikkeling en migratie binnen de totale bevolkingsontwikkeling. Bron: CBS (2019).

2.2 PROGNOSE

UITLEG VAN DE METHODIEK

Trends zijn niet altijd maatgevend voor de toekomst
Bij het opstellen van een woningbouwprogramma per dorp is het belangrijk om te weten welk aantal woningen er nodig is. Als onderdeel van het regionale marktonderzoek is per gemeente een woningbehoefteraming gemaakt. Die raming gebruiken we ook voor deze gemeentelijke vertaling.

Prognosemodellen werken met twee hoofdingrediënten: natuurlijke huishoudensontwikkeling en migratie. Omdat veel verhuizingen plaatsvinden binnen een afstand van 10 kilometer is migratie op een laag schaalniveau (bijvoorbeeld tussen dorpen) van zeer grote invloed. Migratie kan dan bovendien aanbodgestuurd zijn: daar waar vraag is en op het juiste moment woningen gebouwd worden, ontstaat groei. Maar daar waar vraag is en géén ruimte voor woningbouw is, blijft groei uit. Noordenveld is daar zelf een goed voorbeeld van: doordat er bijna geen locaties waren, zijn veel mensen naar Oostindie in Leek verhuisd, waar op dat moment wél gebouwd werd. De trend is in dat geval geen goede maat voor een huishoudensprognose.

Op een hoger schaalniveau, zoals een regio, vallen de meeste verhuisbewegingen erbinnen. Op die schaal is de migratietrend een betere graadmeter voor de regionale woningvraag. Met die gedachte hebben we voor het regionale marktonderzoek een prognose per regiogemeente opgesteld, dus ook voor Noordenveld.

Een vraaggerichte prognose
Ons model begint met een 'eigen behoefte' door natuurlijke huishoudensontwikkeling en telt daar migratie bij op. De migratie bestaat uit het inlopen van het huidige woningtekort en een herverdeling van verhuizers die als gevolg van krapte in de stad naar de regiogemeenten verhuizen. Herverdeling doen we vraaggericht: op welke plek wilden huishoudens het liefst wonen en wat was hun tweede voorkeur? Hoe meer de stad Groningen kan voorzien in de grote grondgebonden, stedelijke woonvraag, hoe meer mensen de stad bindt en hoe minder de regiogemeenten profiteren van overloop. Omgekeerd zullen meer mensen naar de regiogemeenten verhuizen als de stad minder bouwt of meer gestapeld gaat bouwen.

Prognose afhankelijk van realisaties in Stad
De vraag naar woningen in Noordenveld is dus sterk afhankelijk van de mate waarin Groningen succesvol is in het binden van meer gezinnen, door voldoende grondgebonden stadswoningen te bouwen. We rekenen voor Noordenveld met drie scenario's:

- Het lage scenario, dat verband houdt met het hoge scenario van Groningen. Het regionale marktonderzoek gaat ervan uit dat daar een capaciteit van 15.000 woningen bij hoort (het verdichtingsoptimum; wordt er meer verdicht, dan bouwt de stad niet meer vraaggericht).
- Het middenscenario, dat gebaseerd is op de huidige concrete plannen voor de stad Groningen. Dat zijn er 13.000. Een langjarig gemiddelde van 1.300 woningen per jaar is in de stad echter nog nooit vertoond.
- Daarom rekenen we ook met een hoog scenario waarbij de stad 11.000 woningen bouwt. Dat betekent dat de overloop naar Noordenveld groter wordt.

2.2 PROGNOSE

BEHOEFTE OP GEMEENTENIVEAU EN PER DORP TOT 2030

Bandbreedtes per dorp

Het schema rechts laat de verwachte woningbehoefte voor Noordenveld zien over de periode 2020-2030.

- In het lage scenario (dat houdt in: als het de stad Groningen lukt om maximaal vraaggericht te bouwen) komen we voor Noordenveld uit op een netto groei van 460 woningen over tien jaar (jaarlijks ca. 50 woningen).
- In het middenscenario (als de stad alle huidige plannen weet te realiseren) komen we uit op 775 woningen over tien jaar, dus jaarlijks zo'n 80 woningen.
- In het hoge scenario (als de stad minder realiseert dan in de huidige planlijsten staat) moet Noordenveld rekening houden met 1.075 woningen.

De woningbehoefte hebben we ook vertaald naar een bandbreedte per dorp. Dat hebben we ook vraaggericht gedaan, op basis van oriëntaties uit de verhuisenquête. De bandbreedtes gebruiken we in hoofdstuk 5 om per dorp een doorvertaling naar de behoefte per segment te maken.

	Noordenveld	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen
Stap 1 Natuurlijke ontwikkeling Vorming en ontbinding van huishoudens (starters, "finishers")	190	100	25	25	40
+	+	+	+	+	+
Stap 2 Migratie en actueel woningtekort	270 tot 885	140 tot 510	90 tot 270	25 tot 70	10 tot 50
=	=	=	=	=	=
Scenario laag (= 15.000 in Groningen)	460	240	115	50	50
Scenario midden (= 13.000 in Groningen)	775	415	210	90	85
Scenario hoog (= 11.000 in Groningen)	1.075	610	295	95	90

* De verdeling naar dorpen is een inschatting van onder andere de marktpositie van plekken.

Woningbehoefte per dorp tot 2030. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos.

De langjarige binnenlandse migratietrend is gebaseerd op de periode 2008-2017, de buitenlandse op de periode 1988-2017. Voor Noordenveld hanteerden we cijfers tot en met 2015. In de jaren 2016-2017 zijn ontwikkelingen rond asielmigratie van grote invloed op de totalen, en dit effect is moeilijk te isoleren van reguliere migratie. Subtotalen kunnen afwijken door afrondingsverschillen.

Opmerking: in de praktijk is er enige uitwisselbaarheid tussen dorpen mogelijk als het gaat om instroom uit de stad. Bijvoorbeeld: iets meer plannen in Peize betekent iets minder plannen in Roden en andersom. Zolang het aanbod maar inspeelt op de vraag.

2.2 PROGNOSE

DOORKIJK OP DE LANGERE TERMIJN

Belangrijk: blijf monitoren wat de stad doet

De vraag naar woningen in Noordenveld is sterk afhankelijk van de mate waarin het de stad Groningen lukt om voldoende grondgebonden woningen te bouwen waarmee gezinnen aan de stad gebonden kunnen worden. Kijken we naar trends over de bouwproductie in Groningen, de aard van de huidige plannen en de complexiteit waarmee op korte termijn extra locaties ontwikkeld kunnen worden, dan is het aannemelijk dat de stad Groningen niet maximaal op de grondgebonden woonvraag kan inspelen. Er is dus een reële kans dat een deel van de stadse vraag uitvloeit naar Noordenveld. Het planaanbod in Noordenveld komt op dit moment *in aantallen* overeen met de verwachte behoefte in het middenscenario (ca. 785 woningen). Het is de komende jaren belangrijk om continu te monitoren hoe de vraag (en ook: het aanbod in de stad en andere regiogemeenten) zich ontwikkelt, zodat het planaanbod tijdig bijgesteld kan worden als de markt daarom vraagt.

Werken aan planaanbod voor na 2030

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Noordenveld ook na 2030 nog blijft groeien, maar wel in minder grote aantallen, mede doordat sterfte onder babyboomers steeds meer een rol gaat spelen. Voor de hele regio Groningen-Assen geldt een verwachte groei van zo'n 14.000 huishoudens, met mogelijk een plus daarbovenop, gezien de rol van de regio als economische motor (ter referentie: tot 2030 komt de groei uit op ruim 21.000 huishoudens). Het is aannemelijk dat de behoefte zich volgens een soortgelijk patroon als de tien jaar ervoor verspreidt, met dus een focus op de regio Zuidwest. Dat betekent dat Noordenveld ook na 2030 een substantiële rol op de regionale woningmarkt blijft vervullen.

Het huidige planaanbod van Noordenveld sluit in aantallen aan op de verwachte woningbehoefte tot 2030 volgens het middenscenario. Dat betekent dat er na 2030 geen plannen meer in de pijplijn zitten die de verwachte groei na 2030 kunnen faciliteren. Als de komende jaren blijkt dat meer huishoudens vanuit Groningen naar Noordenveld uitwijken, dan zijn er mogelijk al voor 2030 te weinig plannen. Het is daarom verstandig om op korte termijn aanvullende locaties te verkennen waarmee de behoefte na 2030 ingevuld kan worden. Het gaat daarbij vooral om locaties in of bij Peize of Roden, omdat het zwaartepunt van de stadse overloop zich in deze dorpen concentreert (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

2.2 PROGNOSE

ACCENTEN PER DOELGROEP

Instroom gezinnen compenseert natuurlijke daling
De tabel rechts laat enkele accenten per doelgroep zien, zowel vanuit de eigen behoefte als door migratie. Als we alleen naar de natuurlijke ontwikkeling kijken (bij migratie = 0), dan groeit alleen de groep seniorenhuishoudens nog, vooral in de leeftijd van 75 tot 85 jaar. Dat zijn hoofdzakelijk alleenstaanden. Het aantal gezinnen tussen 35 en 50 jaar en het aantal kleine huishoudens tussen 50 en 65 jaar neemt juist sterk af.

De huishoudensontwikkeling door migratie ziet er anders uit. Als we kijken naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen die de afgelopen jaren tussen de stad Groningen en regio Zuidwest (waaronder Noordenveld) zijn verhuisd, dan gaat het vooral om gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tussen 23 en 35 jaar. Het aantal ouderen bleef juist min of meer stabiel.

De verwachting is dat het aantal gezinnen in Noordenveld de komende jaren per saldo het sterkst toeneemt en het aantal oudere gezinnen (de aanstaande 'empty nesters') afneemt. Zij schuiven door naar de groep seniorenhuishoudens. Op termijn zal het beeld van een vergrijsd Noordenveld zich dus wat normaliseren. Overigens is het belangrijk op te merken dat 65-plussers in de praktijk weinig verhuizen. Het aantal gezinnen neemt ogenschijnlijk wel af, maar dat betekent niet dat er meer gezinswoningen vrijkomen. Daar is de komende jaren dus nog steeds behoefte aan.

Doelgroep	Door natuurlijke ontwikkeling	Door migratie
< 23 jaar	0	- -
1+2, 23-35 jaar	-	++
1+2, 35-50 jaar	+	+
1+2, 50+65 jaar	- -	+
gezin, 23-35 jaar	+	++
gezin, 35-50 jaar	- -	++
gezin, 50-65 jaar	-	+
65-75 jaar	+	0
75-85 jaar	++	0
> 85 jaar	++	0
Δ 2020-2030	+190*	+270 / +550*

Huishoudensontwikkeling met accenten per leeftijdsgroep en type.
Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos.

* De totalen onderaan komen overeen met de aantallen uit de prognose op pagina 21.

2.2 PROGNOSE

ACCENTEN NAAR LEEFTIJD

Noordenveld vergrijst sterk

Door natuurlijke ontwikkeling neemt het aantal ouderen in Noordenveld de komende jaren fors toe. Het gaat daarbij vooral om 75-plussers en in mindere mate om 65- tot 75-jarigen. De overige leeftijdsgroepen zullen in omvang iets afnemen.

De leeftijdsopbouw van de overloop vanuit Groningen ziet er anders uit. Dat zullen vooral gezinnen met kinderen zijn. De groep 18- tot 23-jarigen zal min of meer stabiel blijven, omdat zij bovengemiddeld vaak wegtrekken naar grote steden, voor studie of 'leven in de stad'.

Het saldo onderaan de tabel laat zien dat de vergrijzing sterke invloed heeft op de huishoudensgrootte. Het aantal huishoudens groeit namelijk sneller dan het aantal inwoners, zelfs ondanks de instroom van gezinnen (met gemiddeld drie of vier personen per huishouden). Dat betekent tegelijk dat er veel tweepersoonshuishoudens zijn die als gevolg van sterfte of verhuizing naar een verzorgingshuis buiten Noordenveld veranderen in een eenpersoonshuishouden. Op termijn leidt dat ertoe dat er bevolkingskrimp optreedt, parallel aan een nog (licht) groeiend aantal huishoudens.

Leeftijdsgroep	Door natuurlijke ontwikkeling	Door migratie
< 12 jaar	-	+
12-18 jaar	- -	+
18-23 jaar	-	0
23-35 jaar	-	+
35-50 jaar	0	++
50-65 jaar	-	+
65-75 jaar	+	0
75-85 jaar	++	0
> 85 jaar	++	0
Δ 2020-2030	+525	

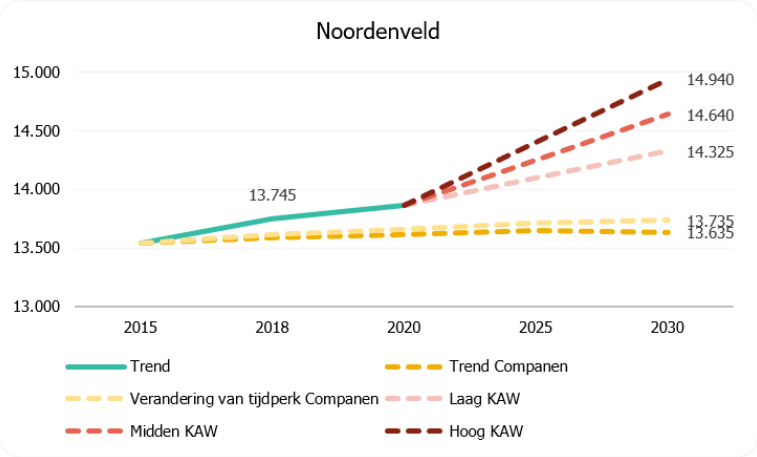
Huishoudensontwikkeling met accenten per leeftijdsgroep en type.
Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos.

2.2 PROGNOSE

TERUGBLIK OP COMPANEN-PROGNOSE 2015

Oude prognoses op gemeenteniveau te gematigd
De Companen-prognose voor Noordenveld uit het woningmarktonderzoek uit 2015 liggen lager dan de prognose op basis van het regionale marktonderzoek en de trend over de afgelopen vier jaar. Dat heeft alles te maken met de naweeën van de crisis, die nog in de oude scenario's verweven waren. Zie de figuur hiernaast.

In bijlage B.1 staan ook vergelijkingen op dorpsniveau. Daarbij valt op dat de twee scenario's uit de nieuwe prognose vaak boven de twee scenario's uit de Companen-prognose liggen. Alleen voor Peize wijkt het beeld iets af. Daar ligt het lage scenario uit de nieuwe prognose in 2030 iets onder het lage scenario uit de oude prognose. Het oude model verwachtte een sterkere groei na 2025, waardoor de lijn aan het einde hoger uitkomt. Waarom er na 2025 een snelle groei werd verwacht is niet duidelijk. Voor Norg en de woonkernen valt de Companen-prognose behoorlijk lager uit, met zelfs een krimpverwachting. Dat beeld is in de nieuwe prognose niet meer terug te zien.



Vergelijking van de oude en nieuwe prognose op gemeenteniveau. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos, Companen (2015).

3

WONINGEN

3.1 SAMENSTELLING

SOCIALE HUUR, PARTICULIERE HUUR EN KOOP

In dit hoofdstuk kijken we hoe de woningvoorraad in Noordenveld is samengesteld, met onderscheid naar koop en sociale huur. Daarbij baseren we ons o.a. op gegevens uit de gemeentelijke WOZ-registratie, VHE-bestanden van de sociale verhuurders en energieverbruiksgegevens van netbeheerders.

Meeste corporatiewoningen staan in Roden en Nieuw-Roden

De tabel rechts laat per dorp zien hoeveel sociale huur-, particuliere huur- en koopwoningen er staan. In Roden en Nieuw-Roden is het aandeel sociale huurwoningen het hoogst (27%). In Peize en Norg is dat ongeveer 15% en in de woonkernen maar 7%. Voor de koopvoorraad zien we de contramal: een relatief hoog aandeel in de woonkernen en een lager aandeel in Roden en Nieuw-Roden.

Particuliere huursector relatief klein

De particuliere huurmarkt zien we als het restant woningen dat wél verhuurd wordt, maar geen eigendom is van een corporatie. Gemiddeld in Noordenveld is dat 5,5%, waarbij het aandeel alleen in Peize vrij laag is: 2%. Elders in de regio, en dan met name in stedelijk gebied, ligt dat percentage hoger.

	Roden en Nieuw-Roden		Peize		Norg		woonkernen		Noordenveld	
	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %
sociale huur	2.005*	27%	325*	14%	280	17%	165	7%	2.780	20%
particuliere huur	450	6%	60	2%	100	6%	135	6%	745	5%
koop	4.910	67%	1.945	84%	1.270	77%	2.025	87%	10.150	74%
totaal	7.365	100%	2.330	100%	1.655	100%	2.325	100%	13.670	100%

Woningvoorraad naar eigendom. Bron: VHE-lijsten Woonborg, Actium en Woonzorg Nederland (peildatum: mei 2019), WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

* De aantallen zijn inclusief in totaal veertig woningen van Woonborg met een streefhuurprijs hoger dan € 720. Daarbij gaat het om 35 woningen met zorg en vijf woningen met een verkooplabel.

3.2 KOOPSECTOR

NAAR TYPE

In de tabel hieronder laten we per dorp zien hoe de woningvoorraad in de koopsector is samengesteld.

Vrijstaand wonen overal dominant

Overal in de gemeente Noordenveld is vrijstaand wonen de meest voorkomende vorm van wonen. In de volledige kernen ligt het aandeel vrijstaande woningen gemiddeld op 38%, in de woonkernen is dat 67%. Dit beeld past goed bij het karakter van de dorpen in Noordenveld: hoe kleiner het dorp, hoe ruimer je er kunt wonen.

Merendeel appartementen staat in Roden

De centrumfunctie van Roden zorgt ervoor dat het aantal appartementen daar beduidend hoger ligt dan in andere dorpen in Noordenveld. In Roden en Nieuw-Roden bestaat 7% van de woningen uit appartementen, tegenover 2% in Peize, Norg en de woonkernen.

Rijen en tweekappers vaakst in volledige kernen

Gemiddeld bestaat ongeveer de helft van de woningvoorraad in Noordenveld uit rijwoningen en tweekappers. In Roden en Nieuw-Roden ligt dat aandeel net iets hoger dan in de andere kernen, vooral wat betreft het aandeel rijwoningen. Peize heeft van de volledige kernen het laagste aandeel rijwoningen.

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Noordenveld
rij / hoek	30%	17%	25%	13%	24%
2-onder-1-kap	31%	29%	25%	17%	27%
vrijstaand	31%	50%	47%	67%	44%
appartement	7%	2%	2%	2%	4%
anders	1%	1%	1%	2%	1%
totaal	4.910	1.945	1.200	2.025	10.080

Koopvoorraad naar type. Bron: WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

3.2 KOOPSECTOR

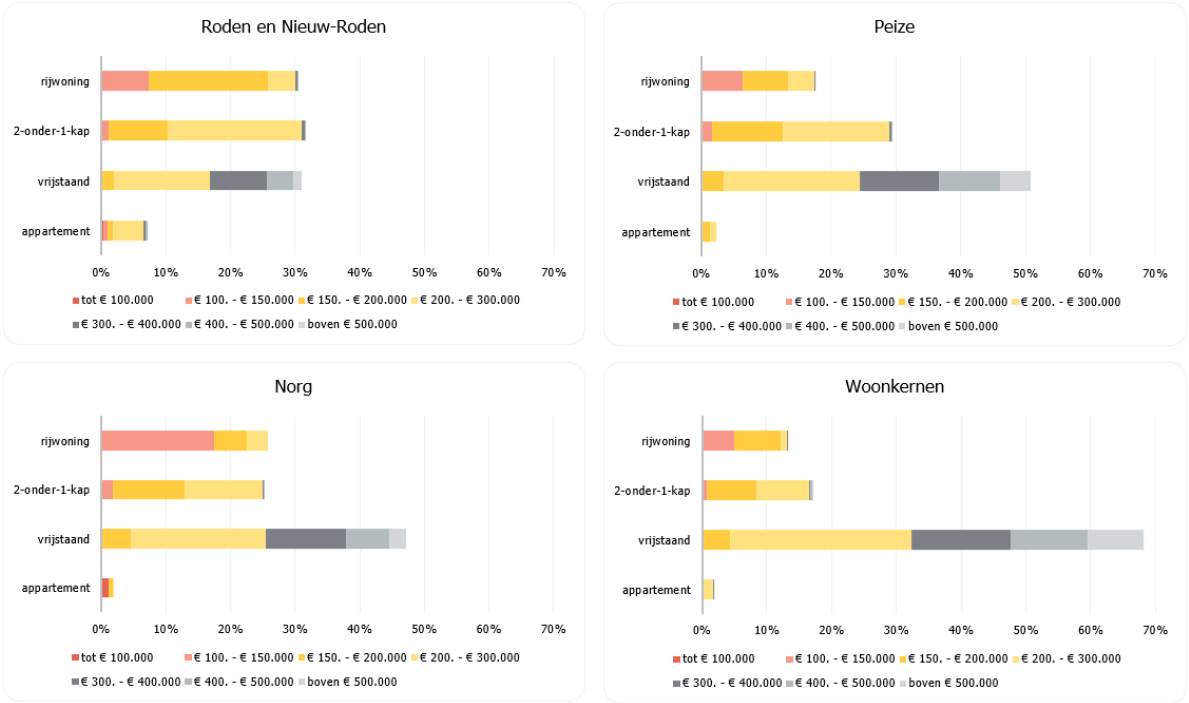
NAAR TYPE EN PRIJS

De figuren hiernaast laten per dorp zien hoe de prijsopbouw van koopwoningen eruitziet.

Duurste woningen in de woonkernen

In de woonkernen staan niet alleen de meeste vrijstaande woningen, maar ook de meeste woningen in het dure prijssegment (meer dan € 300.000). De prijsopbouw van Peize en Norg ontlopen elkaar nauwelijks. In Roden en Nieuw-Roden staan naar verhouding de meeste woningen in het betaalbare koopsegment, tussen € 200.000 en € 300.000. Het gaat dan vooral om tweekappers en vrijstaande woningen. Rijwoningen zijn in Roden en Nieuw-Roden sowieso meer voorhanden, maar de prijs ervan ligt ook lager. Relatief veel rijwoningen zijn tussen € 150.000 en € 200.000 waard.

Slechts een enkele woning in Noordenveld heeft een écht lage prijs, lager dan € 100.000. In absolute zin gaat het om zo'n veertig woningen, waarvan het merendeel appartementen.



Koopvoorraad naar type en prijs. Bron: WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019).

3.2 KOOPSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

De tabel hiernaast laat per dorp en per soort woning zien wat het gemiddeld relatief gasverbruik van koopwoningen is. Dat is het aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt en is een goede maat om de energie(on)zuinigheid van een woning te meten. De kaart op pagina 40 geeft inzicht in plekken die goed of slecht scoren (koop en huur samen).

Grootste opgave bij grondgebonden woningen in woonkernen

Verhoudingsgewijs verbruiken grondgebonden koopwoningen in woonkernen het meeste gas in relatie tot de grootte van de woning. Een vijfde van de woningen heeft een gasverbruik van meer dan 6 m³/m³. In absolute zin gaat het om een kleine 400 woningen. In Roden en Nieuw-Roden gaat het om ongeveer dezelfde aantallen.

Appartementen zijn gemiddeld het vaakst energiezuinig. Alleen in Norg staan enkele koopappartementen die veel gas verbruiken. Naar verhouding staan in Peize de meest zuinige woningen (minder dan 5 m³/m³ gas).

	< 4 m³/m³	4 tot 5 m³/m³	5 tot 6 m³/m³	6 tot 7 m³/m³	> 7 m³/m³	totaal
Roden en Nieuw-Roden	38%	32%	18%	8%	5%	4.751
grondgebonden	34%	33%	19%	9%	4%	4.415
appartement	78%	11%	3%	1%	7%	336
Peize	40%	33%	16%	6%	5%	1.796
grondgebonden	39%	34%	17%	6%	5%	1.756
appartement	98%	0%	0%	0%	3%	40
Norg	32%	37%	20%	6%	4%	1.112
grondgebonden	33%	37%	21%	6%	4%	1.097
appartement	0%	47%	7%	7%	40%	15
woonkernen	38%	26%	17%	9%	10%	1.788
grondgebonden	37%	26%	17%	9%	11%	1.756
appartement	97%	0%	0%	3%	0%	32
Noordenveld	37%	31%	18%	8%	6%	9.447
grondgebonden	36%	32%	19%	8%	6%	9.024
appartement	78%	11%	2%	1%	7%	423

Relatief gasverbruik van koopwoningen. Bron: kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019).

3.2 KOOPSECTOR

ACTUEEL AANBOD

De tabel hiernaast laat per dorp zien hoeveel woningen er eind mei 2019 te koop stonden en hoeveel er verkocht waren onder voorbehoud van financiering. Het gaat om een momentopname op basis van aanbod op Funda.

Druk op de koopmarkt fors gestegen

Gemiddeld staat ongeveer 1% van de koopvoorraad in Noordenveld te koop. Dat is erg weinig. Ter vergelijking: het woningmarktonderzoek uit 2015 laat zien dat het aandeel te koop staande woningen destijds varieerde van 3% in Roden en Nieuw-Roden, 2% in Peize tot 6% in Norg. Daaruit blijkt dat de krapte op de woningmarkt is toegenomen en dat de doorlooptijd van te koop staand aanbod korter is geworden. De krapte is het sterkst in het segment tot twee ton: twee derde van de totale koopvoorraad is goedkoper dan € 200.000, tegenover 10% van het te koop staand aanbod. Dat zijn 10 tot 15 woningen in heel Noordenveld (ca. 0,2%).

Aanbod vooral duurder, vrijstaand wonen

Ongeveer 60% van het aanbod in mei 2019 bestond uit duurdere, vrijstaande woningen. Hoewel deze cijfers niet bekend zijn, ligt het voor de hand dat de doorlooptijd bij deze woningen hoger ligt dan bij rijen en tweekappers, waarvan de prijs gemiddeld lager ligt. Het aanbod van rijen en tweekappers is beperkt; per dorp gaat het om enkele woningen en in Roden en Nieuw-Roden om circa dertig.

Gelet op de prijs zijn woningen in Peize het duurst (€ 2.705 per m²) en in Roden en Nieuw-Roden het goedkoopst (€ 2.255). De gemiddelde vraagprijs in Noordenveld ligt op € 2.375; in mei 2018 was dat ongeveer € 100 lager).

Aantal te koop staand	te koop	verkocht onder voorbehoud	totaal	% te koop staand t.o.v. voorraad
Roden en Nieuw-Roden	49	25	74	1,0%
Peize	15	6	21	0,7%
Norg	16	6	22	1,3%
woonkernen	27	5	32	1,4%
totaal	107	42	149	1,1%

Vraagprijs per m² (€)	rijwoning	twee-onder-één-kap	vrijstaand	appartement	gemiddeld
Roden en Nieuw-Roden	1.855	2.055	2.520	2.470	2.255
Peize		2.075	2.845	2.195	2.705
Norg	1.310	2.040	2.580	1.140	2.260
woonkernen		2.455	2.525		2.515
totaal	1.805	2.140	2.590	2.200	2.375

Actueel koopaanbod. Bron: Funda (peildatum: mei 2019). Bedragen zijn afgerond op 5-tallen.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

NAAR CORPORATIE EN TYPE

Woonborg beheert 85% van sociale huursector

In Noordenveld zijn twee sociale verhuurders actief: Woonborg en Actium. Het grootste deel van de sociale huurvoorraad is in bezit van Woonborg. Daarvan staan de meeste woningen in Roden en Nieuw-Roden. Alleen in Norg heeft Woonborg geen bezit. Actium verhuurt in heel Noordenveld woningen, waarvan de meeste in Norg staan. Het aandeel nultredenwoningen ligt op 32%, waarvan in Peize en Norg naar verhouding de meeste staan en in de woonkernen de minste. Bij appartementen is 80% traploos, bij grondgebonden woningen is dat 20% (vaak nieuwe woningen).

Relatief veel sociale huurappartementen in Peize

Driekwart van de sociale huurwoningen in Noordenveld is grondgebonden. Met name in Norg en de woonkernen ligt het aandeel grondgebonden woningen hoog: gemiddeld meer dan 90%. In Peize staan relatief veel sociale huurappartementen (41%). Een groot deel is voor ouderen (o.a. de Esborg en Esrank). Ook in Roden en Nieuw-Roden staan relatief veel sociale huurappartementen (27%).

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	Kleine dorpen	Noordenveld
Actium	76	20	183	75	354
ggb regulier	70	20	99	47	236
ggb nultreden	0	0	74	28	102
app regulier	3	0	6	0	9
app nultreden	3	0	4	0	7
Woonborg	1.888	306	0	76	2.270
ggb regulier	1.186	140	0	66	1.392
ggb nultreden	175	31	0	10	216
app regulier	110	19	0	0	129
app nultreden	417	116	0	0	533
Actium + Woonborg	1.964	326	183	151	2.624
ggb regulier	1.256	160	99	113	1.628
ggb nultreden	175	31	74	38	318
app regulier	113	19	6	0	138
app nultreden	420	116	4	0	540

Sociale huurvoorraad naar corporatie en type. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Werkelijke totalen sociale huurwoningen: Actium: 374, Woonborg: 2.270.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

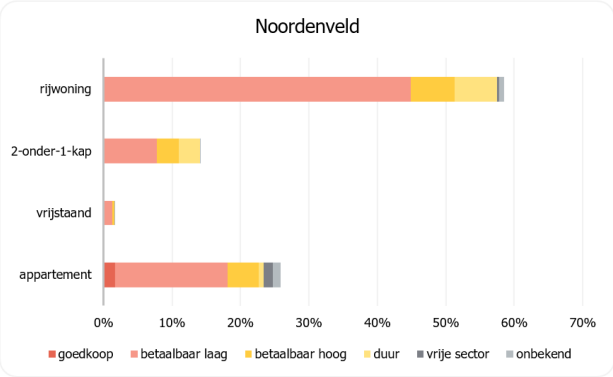
NAAR TYPE EN PRIJS

De figuur hiernaast laat zien hoe de streefhuurprijzen van sociale huurwoningen in Noordenveld verdeeld zijn.

Passend toewijzen

Huurprijzen spelen een belangrijke rol bij het krijgen van huurtoeslag en het passend toewijzen door corporaties. Sinds 1 januari 2015 zijn corporaties verplicht om 95 procent van de huishoudens met een inkomens onder de huurtoeslaggrens passend toe te wijzen. Dat betekent dat de huur onder de aftoppingsgrens moet liggen (bij een- en tweepersoonshuishoudens: € 607, bij grotere huishoudens: € 651). Huishoudens krijgen daarmee een woning die past bij hun inkomen. Andersom betekent dat dat de woningvoorraad qua prijs moet passen bij de inkomens en huishoudenstypen in het gebied.

Op de pagina hierna kijken we preciezer naar de verdeling van de streefhuurprijzen per dorp.



Sociale huurvoorraad naar type en prijs. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019). Uitleg bij de categorieën: 'goedkoop' = tot € 424, 'betaalbaar laag' = tussen € 424 en € 607, 'betaalbaar hoog' = tussen € 607 en € 651, 'duur' = tussen € 651 en € 720.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

NAAR TYPE EN PRIJS

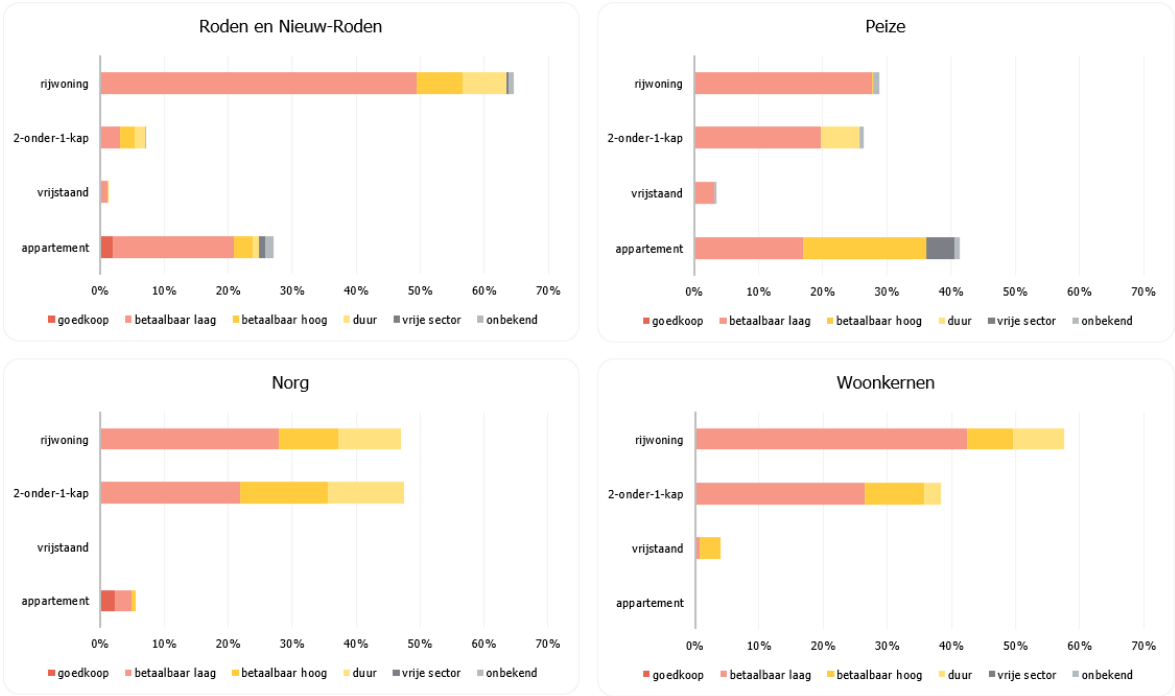
De figuren hiernaast laten per dorp zien hoe de streefhuurprijzen van sociale huurwoningen eruitzien.

Meeste betaalbare rijwoningen in Roden en Nieuw-Roden

Ongeveer de helft van de sociale huurvoorraad in Roden en Nieuw-Roden bestaat uit rijwoningen met een streefhuur tussen € 424 en € 607. In de andere dorpen komt dit prijssegment ook relatief veel voor, maar dan vaker als tweekapper. Dat past bij het karakter van deze dorpen (kleinere dorpen, ruimer wonen).

Goedkope huur in Norg, dure huur in Peize en Roden

In Roden en Peize staat een klein aantal appartementen met een streefhuurprijs boven de liberalisatiegrens (35 woningen met zorg en vijf met een verkooplabel). In alle gevallen gaat het om appartementen van Woonborg. Omgekeerd staan in Norg en Roden enkele goedkope woningen, met een prijs tot € 424. Het gaat hier om woonwagens en (voormalige) seniorenappartementen.



Sociale huurvoorraad naar type en prijs. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

In de tabel hiernaast laten we per dorp en per soort woning zien wat het gemiddeld relatief gasverbruik van sociale huurwoningen is. Dat is het aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt. De kaart op pagina 40 geeft inzicht in plekken die goed of slecht scoren (koop en huur samen).

Laagste verbruiken in Roden en Nieuw-Roden

In Roden en Nieuw-Roden staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen met een laag relatief gasverbruik (tot 5 m³/m³). Dat komt mede doordat er vrij veel nieuwe appartementen en tweekappers staan, die energiezuiniger zijn. In Peize staan juist relatief veel woningen met een hoger relatief gasverbruik: een kwart verbruikt meer dan 6 m³/m³. Het gaat hier om oude woningen uit de jaren 60. Appartementen zijn doorgaans zuiniger dan grondgebonden woningen, deels doordat ze gemiddeld nieuwer zijn, deels doordat appartementen minder warmteverlies hebben (ingeklemde ligging tussen andere woningen).

	< 4 m³/m³	4 tot 5 m³/m³	5 tot 6 m³/m³	6 tot 7 m³/m³	> 7 m³/m³	totaal
Roden en Nieuw-Roden	30%	38%	21%	7%	4%	1.884
grondgebonden	28%	44%	21%	6%	2%	1.409
appartement	38%	18%	23%	12%	9%	475
Peize	38%	19%	18%	12%	13%	324
grondgebonden	16%	22%	26%	19%	17%	189
appartement	68%	14%	7%	3%	7%	135
Norg	28%	31%	25%	6%	10%	177
grondgebonden	30%	33%	26%	4%	7%	167
appartement	0%	0%	0%	-	-	10
woonkernen	23%	26%	26%	19%	7%	151
grondgebonden	23%	26%	26%	19%	7%	151
appartement	-	-	-	-	-	-
Noordenveld	31%	34%	21%	8%	6%	2.536
grondgebonden	26%	40%	22%	8%	4%	1.916
appartement	44%	17%	19%	10%	10%	620

Relatief gasverbruik van sociale huurwoningen. Bron: kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

In de tabel rechts laten we zien hoe de verdeling van energie-indexen bij sociale huurwoningen eruitziet. We vergelijken dat met het gemiddeld relatief gasverbruik per energie-index-categorie.

Meeste woningen op label A, B of C

Gemiddeld heeft zo'n driekwart van de sociale huurwoningen energielabel C of beter (oftewel: energie-index 1,80 of lager). In Peize ligt dat aandeel iets hoger door het hoge aandeel appartementen. In Roden en Nieuw-Roden ligt het aandeel juist iets lager, doordat daar meer grondgebonden woningen staan.

In het algemeen geldt: hoe beter het energielabel, hoe lager het relatief gasverbruik. Ingezoomd op typen woning zien we dat tweekappers in Roden en Nieuw-Roden het laagste relatief gasverbruik hebben (en ook: een nieuw bouwjaar) en tweekappers in Peize het hoogste (met ook een oud bouwjaar).

Energie-index en -label	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Noordenveld	m³/m³
0,60 of lager (A++)	1%	0%	0%	0%	0%	-
0,61 - 0,80 (A+)	2%	0%	3%	0%	2%	2,6
0,81 - 1,20 (A)	20%	42%	30%	29%	24%	3,9
1,21 - 1,40 (B)	17%	30%	7%	23%	19%	4,9
1,41 - 1,80 (C)	33%	8%	35%	25%	29%	4,8
1,81 - 2,10 (D)	13%	12%	15%	9%	13%	5,1
2,11 - 2,40 (E)	8%	5%	7%	2%	7%	5,2
2,41 - 2,70 (F)	4%	2%	1%	0%	3%	5,3
meer dan 2,70 (G)	1%	2%	0%	2%	1%	6,4
onbekend	1%	0%	3%	10%	2%	-
totaal	1.965	325	190	165	2.645	4,7

Energie-indexen en -labels van sociale huurwoningen. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019), kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ZOEKTIJD EN INSCHRIJFDUUR

Beide corporaties houden in hun monitoringsysteem allerlei gegevens bij over woningzoekenden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarvan is de zoektijd het meest veelzeggend.

Gemiddelde zoektijd bijna tien maanden

De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie op een vrijkomende sociale huurwoning en het moment dat de woning toegekend en geaccepteerd wordt.

De tabel rechtsboven laat zien hoelang woningzoekenden bij Woonborg gemiddeld op zoek zijn naar een woning in Noordenveld. Bij 65% van de toewijzingen lag de zoektijd niet hoger dan een halfjaar. Bij 16% is het verschil tussen eerste reactie en toewijzing meer dan 24 maanden, waardoor het gemiddelde hoger uitvalt dan een halfjaar.

De gemiddelde zoektijd lag in de periode 2015-2018 op bijna tien maanden. In de grotere kernen Roden en Peize was dat respectievelijk tien en zeven maanden. Bij de overige kernen is er te weinig verhuisd om een gemiddelde te kunnen berekenen. Dat geldt ook voor de woningen van Actium in Norg.

In Noordenveld geldt dat huishoudens die een grondgebonden, niet gelijkvloerse woning zoeken de hoogste zoektijd hebben. Appartementen met lift kennen de kortste zoektijd.

Ouderen staan lang ingeschreven en slagen snel

Dat appartementen met lift de kortste hebben, is niet geheel toevallig. Senioren staan gemiddeld namelijk het langst ingeschreven en sparen dus veel punten op. Hun zoektijd is daardoor vrij kort (zie de tabel hiernaast): bij 60- tot 70-jarigen is de zoektijd gemiddeld vijf maanden, bij 70-plussers zeven maanden.

Jongeren en 40- tot 50-jarigen zoeken gemiddeld het langst: ongeveer een jaar. Zij schrijven zich in en beginnen direct met reageren, maar moeten vervolgens even geduld hebben voordat ze een woning kunnen betrekken.

Zoektijd	In %
korter dan 6 maanden	65%
6 tot 9 maanden	6%
9 tot 12 maanden	5%
12 tot 15 maanden	3%
15 tot 18 maanden	3%
18 tot 24 maanden	3%
langer dan 24 maanden	16%

Leeftijdsgroep	Gemiddelde zoektijd	Gemiddelde inschrijfduur
tot 23 jaar	11	28
23-30 jaar	12	45
30-40 jaar	11	44
40-50 jaar	13	38
50-60 jaar	10	31
60-70 jaar	5	65
70 jaar e.o.	7	103

Zoektijd en inschrijfduur. Bron: Woonborg (periode 2015-2018).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

MUTATIES

De tabel hiernaast laat zien per dorp het aantal mutaties zien. De gegevens zijn niet een-op-een vergelijkbaar: Actium meet het aantal mutaties over de periode 2017-2019, terwijl Woonborg over de periode 2015-2017 meet. De cijfers geven desondanks een indicatie van het aantal verhuringen per dorp.

Relatief veel mutaties in Peize

Het absolute aantal mutaties per dorp is ongeveer evenredig met het aantal sociale huurwoningen dat er staat. In Roden en Nieuw-Roden ligt het aantal mutaties het hoogst, in Norg en de woonkernen het laagst.

In Peize zijn *naar verhouding* de meeste mutaties. Vooral appartementen zijn vaak van huurder veranderd. Mogelijk komt dat door de aanwezigheid van seniorencomplexen, waarbij door sterfte of verhuizing naar intramurale opvang meer gemuteerd wordt dan elders.

Dorp	Actium	Woonborg
Roden en Nieuw-Roden	20	361
Peize	3	83
Norg	31	
woonkernen	14	18
Noordenveld	68	462

Mutaties per dorp. Bron: Woonborg (periode 2015-2017) en Actium (periode 2017-medio 2019).

Monitoring drukmaten nog in de kinderschoenen

Woonborg en Actium zijn pas recent begonnen met het monitoren van marktsignalen op de sociale huurmarkt. Er is daardoor nog geen langjarige trend te meten en dus ook geen eenduidige vergelijking met eerdere periodes mogelijk. Een hogere zoektijd kan dus tijdelijk zijn, maar kan ook betekenen dat er daadwerkelijk meer vraag naar woningen is.

De komende jaren gaan Woonborg en Actium door met monitoren, zodat ontwikkelingen beter in perspectief geplaatst kunnen worden.

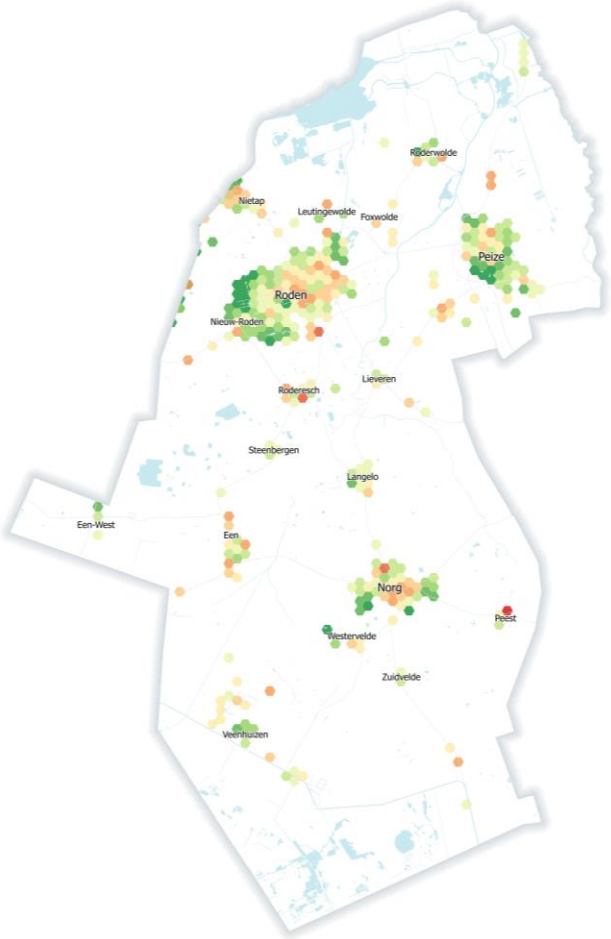
3.4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

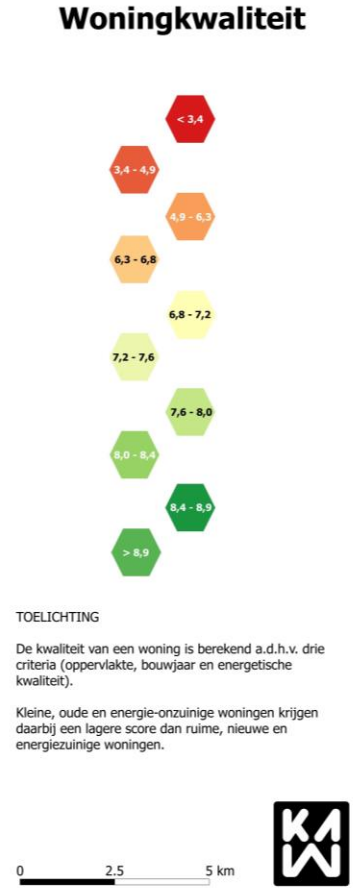
WONINGKWALITEIT

De kaart rechts laat de woningkwaliteit in Noordenveld zien. Er is gekeken naar oppervlakte, ouderdom en duurzaamheid. Dat leidt tot een rapportcijfer per woning. Op de kaart is dat samengevat in 'grids' van 250 bij 250 meter.

Vroeg-naoorlogse rijwoningen vaakst onder de maat

Plekken die oranje of lichtrood kleuren zijn vaak buurten met veel rijwoningen uit de jaren 50 en 60. Deze woningen zijn vaak slecht te isoleren en lastig aanpasbaar voor zorgbehoevenden door een 'smalle' plattegrond. In Roden, Norg en Nietap komt dit soort woningen relatief vaak voor, met concentraties in dorpse woonbuurtjes (zie ook pagina 46). Het gaat om een mix van koop- en huurwoningen, zoals op de foto's hieronder. In de woonkernen wordt een lage score vaak veroorzaakt door een hoog gasverbruik, terwijl het juist vaak om karakteristieke woningen gaat die erg gewild zijn. Verduurzaming is daar een passende ingreep.





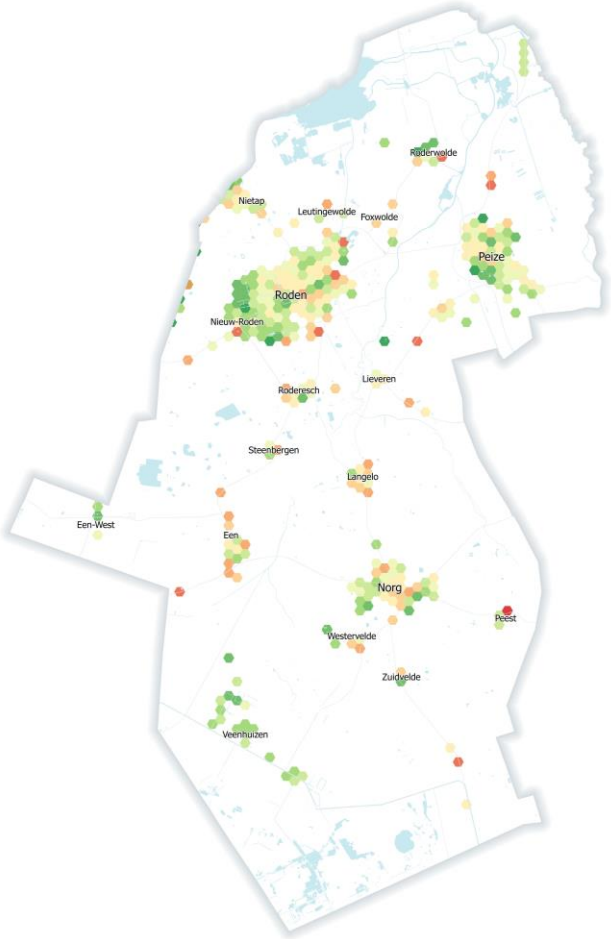
3.4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

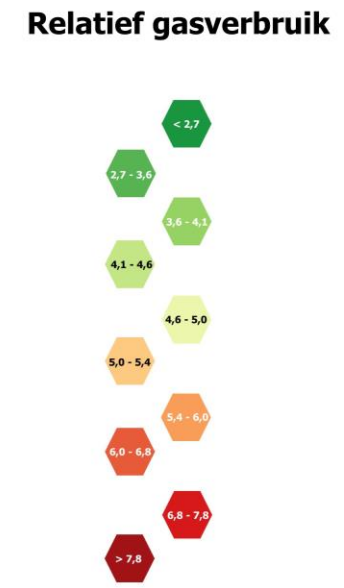
DUURZAAMHEID

Hoogste gasverbruik in de woonkernen

De kaart rechts laat zien wat het relatieve gasverbruik van woningen is. Dat wil zeggen: hoeveel kuub gas wordt er gemiddeld per kuub woning gebruikt? Op plekken die groen kleuren staan naar verhouding veel energiezuinige woningen, op plekken die rood kleuren staan woningen die relatief veel energie verbruiken.

In de woonkernen zien we doorgaans de minst zuinige woningen. Dat is te verklaren: de woningvoorraad is daar relatief oud en minder goed geïsoleerd, waardoor die plekken sneller rood of oranje kleuren. Het gaat daarbij vaak om particuliere woningen. Het vraagt om een goede strategie om verduurzaming in de koopsector op gang te krijgen, omdat ingrepen vaak gepaard gaan met veel geld. In de sociale huursector is vaak al veel gedaan om woningen energiezuiniger te maken. Plekken met veel sociale huurwoningen zullen op de kaart daardoor vaker geel of groen kleuren.





3.5 MARKTPOSITIE

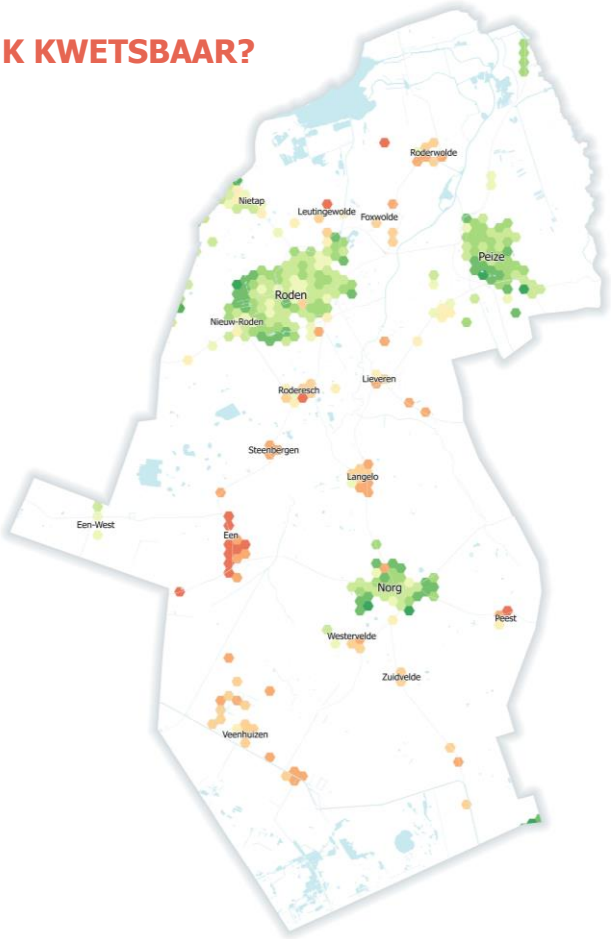
WELKE PLEKKEN ZIJN OP TERMIJN MOGELIJK KWETSBAAR?

Combinatie van woning en omgeving

De kaart hiernaast laat het toekomstperspectief van woningen zien. Daarbij is gekeken naar woning én omgeving, waarbij de omgeving zwaarder meeweegt dan de woning, zoals eerder onderzoek naar verhuismotieven liet zien. Rode of oranje gebieden zijn plekken waar de kans op vraaguitval op termijn het grootst is, uitgaande van de woningvoorraad op dit moment. Zie bijlagen B.2 en B.3 voor scores op omgeving en vierkantemeterwaarde afzonderlijk.

Dorpen aan de zuidwestrand van Noordenveld hebben zwakste marktpositie. De combinatie van een verouderde woningvoorraad, weinig voorzieningen en een minder goede bereikbaarheid kan daar zorgen voor lokale vraaguitval. De kans daarop is tot 2030 nog klein, omdat er nog groei wordt verwacht. Impulsen in de woningvoorraad voorkomen dat deze plekken op termijn echt kwetsbaar worden.

Let op: het model houdt geen rekening met minder meetbare, 'zachte' kenmerken als imago, sociale binding in een dorp of landschappelijke kwaliteit.



3.6 WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN

RODERESCH EN NORG

Twintig standplaatsen voor woonwagens
In de gemeente Noordenveld zijn twee locaties met standplaatsen voor woonwagens: de Berkenheuvel in Roderesch en de Klimopstraat in Norg. In Roderesch zijn in totaal vijftien 'vakken' en in Norg vijf. Beide locaties zijn in beheer van Actium.

In het nieuwe 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid', dat in de zomer van 2018 door het Rijk is opgesteld, staat onder andere dat het aantal standplaatsen niet mag afnemen zolang er behoefte is. Hoe groot de behoefte aan standplaatsen in Noordenveld precies is, is niet bekend. De gemeente en woningcorporatie Actium gaan dat binnenkort onderzoeken. De woningbehoefte die we in hoofdstuk 5 laten zien, is daarom exclusief de eventuele vraag naar extra standplaatsen.

Het nieuwe beleidskader rondom het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Bron: Ministerie van BZK (2018).

4

VERHUISGEDRAG

4.1 METHODIEK

ORIËNTATIE, KEUZES EN AFWEGINGEN

Keuzeprocessen van verhuizers leren kennen

Om de toekomstige woningbouwplannen in Noordenveld beter af te stemmen op de wensen van verhuizers is het belangrijk te weten welke keuzes en afwegingen potentiële verhuizers maken. Dat proces is als onderdeel van het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen voor zo'n 3.500 recent verhuisden in beeld gebracht.

Een deel van hen (ca. 500) woont nu in de gemeente Noordenveld. De rest woont nu weliswaar buiten de gemeente, maar heeft zich mogelijk wel op één of meer dorpen in Noordenveld georiënteerd. In de analyses hierna nemen we daarom iedereen mee die nu in Noordenveld woont, er hiervoor woonde of bij wie Noordenveld onderdeel van het oriëntatieproces was.

In het kader hiernaast leggen we kort uit hoe we het oriëntatieproces van recent verhuisden precies in beeld brachten. Voor een verkorte weergave van dit hoofdstuk: zie paragraaf 4.7.

Hoe brachten we het oriëntatieproces in beeld?

Bijna iedereen doorloopt voordat hij of zij verhuist een oriëntatieproces. Je begint met zoeken op de plek die het meest aan je wensen voldoet en je richt je vaak specifiek op een bepaald soort woning en/of prijssegment. Een klein deel vindt daadwerkelijk de woning die hij of zij zoekt, maar het merendeel stelt de eisen bij. Dat leidt er vaak toe dat het zoekproces zich verbreedt en meer plekken in beeld komen.

Om erachter te komen welke plekken dat zijn, vroegen we recent verhuisden hun oriëntatieproces te reconstrueren:

1. Waar woonde iemand vóórdat hij of zij ging verhuizen?
2. Waar begon iemand met zoeken?
3. Waar zocht iemand eventueel nog meer?
4. Waar wilde iemand beslist niet wonen?
5. Waar woont iemand nu?

Plekken waar iemand begon met zoeken rekenen we tot de eerste voorkeur van mensen. Plekken die niet als eerste voorkeur genoemd werden, maar waar men zich later wél op heeft georiënteerd, zien we in dit onderzoek als alternatief of tweede voorkeur.

Twee fictieve voorbeelden ter illustratie (cijfers corresponderen met de onderdelen uit het oriëntatieproces):

Verhuisde X	Verhuisde Y
1 Leek	1 Leek
2 Roden en Nieuw-Roden	2 Roden en Nieuw-Roden
3 Peize	3 Peize
4 Stad Groningen	4 Stad Groningen
5 Roden	5 Peize
↓	↓
Woont op plek eerste voorkeur ('geslaagd' qua plek)	Woont op plek tweede voorkeur (maakte 'second-best-keuze')

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WELKE PLEK HAD DE EERSTE VOORKEUR EN HOEVEEL MENSEN VONDEN DAT?

Noordenveld als onderdeel van regio Zuidwest

Binnen het regionale marktonderzoek is de gemeente Noordenveld onderdeel van subregio Zuidwest. Behalve Noordenveld vallen daar ook de gemeente Tynaarlo en de voormalige gemeenten Leek en Zuidhorn (nu onderdeel van Westerkwartier) en Haren (nu Groningen) onder.

De tabel rechts laat van alle huishoudens die aan het regionale marktonderzoek meededen zien waar zij zich in eerste instantie op oriënteerden en waar zij uiteindelijk zijn gaan wonen. Om aan te geven hoe de vraag zich verhoudt tot andere plekken in de regio Groningen-Assen laten we de aantallen voor Groningen, Assen, Noordoost en heel Zuidwest ook zien.

Een afleesvoorbeeld: van alle ondervraagden keken 454 huishoudens als eerste voorkeur naar Noordenveld. Uiteindelijk zijn er 418 huishoudens gaan wonen. Er zijn dus 36 huishoudens die eigenlijk in Noordenveld wilden wonen, maar elders terecht zijn gekomen.

Meer marktdruk dan gemiddeld in Zuidwest

Uit de verhuisenquête blijkt dat huishoudens zich vaker oriënteerden op Noordenveld dan dat ze er zijn gaan wonen. Dat betekent dat sommige huishoudens eigenlijk in Noordenveld wilden wonen, maar daar niet de woning vonden die ze zochten. Zij zijn uiteindelijk ergens anders gaan wonen. Zeer waarschijnlijk had Noordenveld deze huishoudens aan zich kunnen binden als het juiste woningaanbod voorhanden was geweest.

De marktdruk ligt in Noordenveld iets hoger dan in de rest van subregio Zuidwest. Dat blijkt ook uit het voorbeeld dat we net gaven: in Noordenveld verhuisden 36 huishoudens naar elders omdat ze er geen passende woning vonden, gemiddeld over heel Zuidwest waren dat per saldo acht.

Binnen Noordenveld bestaan wel verschillen. In Peize is het verschil tussen oriënteren en vestigen relatief groot. Er zijn dus relatief veel huishoudens die in eerste instantie in Peize wilden wonen, maar bij wie dat uiteindelijk niet lukte. Voor Norg geldt hetzelfde, maar signalen verderop wijzen erop dat huishoudens er wél vaak een woning kunnen vinden. Het is dus denkbaar dat een deel in eerste instantie naar Norg kijkt, maar later om andere redenen besluit er niet te gaan wonen. In Roden en Nieuw-Roden en in de woonkernen is het verschil minimaal. Daar lijken vraag en aanbod min of meer in balans te zijn.

Regio / gemeente / dorp	Gezocht	Gevonden	Saldo
Stad Groningen	1104	899	-205
Stad Assen	482	604	122
Noordoost	473	565	92
Zuidwest	996	988	-8
Noordenveld	454	418	-35
Roden en Nieuw-Roden	*205*	*210*	*5*
Peize	*97*	*83*	*-14*
Norg	*84*	*58*	*-26*
woonkernen	*68*	*68*	*0*

Oriëntatie en vestiging per gebied. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019). Let op: de aantallen hebben betrekking op de eerste voorkeur van huishoudens!

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WIE SLAAGDEN VAAK QUA PLEK, WIE MINDER VAAK?

In de tabel rechts laten we zien welke groepen vaak elders zijn gaan wonen omdat zij geen passende woning vonden op de plek van hun eerste voorkeur (rode cellen). We laten ook zien welke groepen juist wel vaak slaagden (groene cellen).

Jonge gezinnen vinden vaakst niet wat ze zoeken

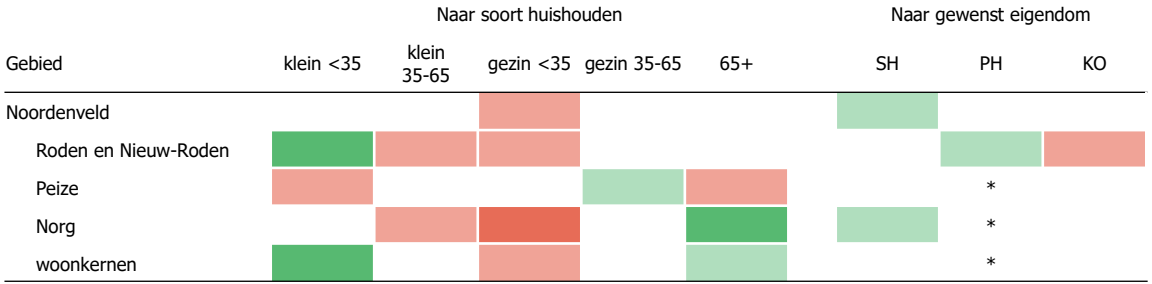
In het algemeen geldt dat gezinnen het vaakst zijn uitgeweken naar elders omdat ze niet de woning vonden die ze zochten. Dat geldt het sterkst in Norg. In Peize slaagden jonge gezinnen naar verhouding het vaakst, maar ook daar geldt dat sommige huishoudens uiteindelijk buiten het dorp zijn gaan wonen, omdat ze in Peize geen woning konden vinden.

Kleine huishoudens: verschilt per dorp

Voor kleine huishoudens geldt een wisselend beeld. In Peize verhuisden vooral kleine huishoudens tot 35 jaar naar elders omdat ze geen passende woning konden vinden. In Roden en Nieuw-Roden en in Norg geldt dat juist voor kleine huishoudens in de leeftijd 35 tot 65 jaar.

Sociale huurders vinden wel vaak een woning

Huishoudens die een sociale huurwoning zoeken lukt het vaak wel om in Noordenveld te gaan wonen. Met name in Norg lag het aantal vestigers hoger dan het aantal zoekers, wat erop wijst dat sommigen in eerste instantie buiten Norg een woning zochten.



Mate waarin doelgroepen slaagden qua plek. Bij groepen met een (*) is de respons te laag om betrouwbare uitspraken over te doen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

Lichtgroen: significant vaker gevonden dan gezocht, lichtrood: significant vaker gezocht dan gevonden. Extremen zijn aangegeven met **donkergroen** of **donkerrood**. **Wit**: ongeveer even vaak gezocht als gevonden. De afkortingen 'SH', 'PH' en 'KO' staan voor huishoudens die respectievelijk een sociale huur-, particuliere huur- of koopwoning zochten.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WELK WOONMILIEU HAD DE EERSTE VOORKEUR EN HOEVEEL MENSEN VONDEN DAT?

Meer profiel in woonmilieus gewenst

In de verhuisenquête is ook gevraagd wat voor soort buurt mensen zoeken en in wat voor soort buurt zij nu wonen. De tabel rechts laat zien welke soorten buurten in Noordenveld meer of minder gevraagd worden.

In het algemeen geldt dat er behoefte is aan meer profiel in soorten buurten: óf wonen in het centrum van een groter dorp met een karakteristieke sfeer en voorzieningen nabij, óf ruim en landelijk wonen. Overigens hoeft dat laatste niet per se wonen in het buitengebied te betekenen, maar kan dat ook wonen in een ruim opgezette buurt aan de rand van een dorp zijn. Een deel mag 'excellent' zijn, om zo tegemoet te komen aan de vraag naar meer luxe en onderscheidende woonproducten op een hoogwaardige locatie.

Andersom geldt dat er een overschot is aan de doorsnee woonbuurtjes in kleine en grotere dorpen. Het gaat dan vooral om buurtjes met veel vroeg-naoorlogse rijwoningen en appartementen, in huur en koop.

Veel gezocht en weinig gevonden: centrum van een groter dorp (linksboven), landelijk wonen (rechtsboven), excellent dorps (onder)

Veel gevonden en weinig gezocht: dorpse woonbuurt (links) en woondorp (rechts)

Woonmilieu	Gezocht	Gevonden	Saldo
Centrum van een groot dorp	26	17	-9
Dorpse woonbuurt	105	127	23
Woondorp	41	57	16
Landelijk gebied	59	43	-17
'Excellent' dorps	15	9	-6
totaal	307	307	

Oriëntatie en vestiging per woonmilieu. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

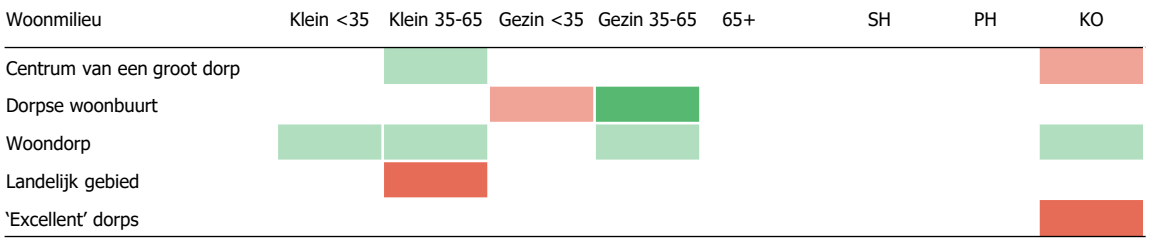
WIE SLAAGDEN VAAK QUA WOONMILIEU, WIE MINDER VAAK?

De tabel hiernaast laat per dorp zien welke groepen vaak slaagden qua woonmilieu (groene cellen) en wie voor een ander woonmilieu kozen omdat zij er geen passende woning konden vinden (rode cellen).

Gezinnen komen vaak in dorpse buurten terecht

Hoewel gezinnen ouder dan 35 jaar vaak op zoek zijn naar een koopwoning in of rondom het centrum van een groter dorp, belanden zij relatief vaak in een dorpse woonbuurt. Dat is deels te verklaren doordat woningen in dat soort buurten vaak ruim zijn, zowel qua woonoppervlakte als qua buitenruimte, passend bij de wens van gezinnen met kinderen.

In iets mindere mate geldt hetzelfde voor de woondorpen. Daar komen alle groepen vaker terecht dan zij in eerste instantie zoeken. Vooral koopwoningen worden daar vaak gevonden. Excellent dorps wonen wordt in Noordenveld nauwelijks gevonden, omdat het aanbod ervan ook klein is.



Mate waarin doelgroepen slaagden qua woonmilieu. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

Lichtgroen: significant vaker gevonden dan gezocht, **lichtrood**: significant vaker gezocht dan gevonden. Extremen zijn aangegeven met **donkergroen** of **donkerrood**. **Wit**: ongeveer even vaak gezocht als gevonden. De afkortingen 'SH', 'PH' en 'KO' staan voor huishoudens die respectievelijk een sociale huur-, particuliere huur- of koopwoning zochten.

Er is op kleine schaal wel vraag naar, dus bij plannen voor nieuwbouw is het denkbaar om op dit segment in te spelen, (uiteraard) in het bijzonder in de koopsector.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

HOEVEEL MENSEN KOZEN VOOR SECOND-BEST?

In de tabel rechtsboven laten we zien hoeveel huishoudens nu wonen op de plek die zij als eerste voorkeur aangaven en hoeveel huishoudens qua plek een second-best-keuze maakten. De tabel eronder laat zien bij hoeveel procent van de second-best-groep die plek in het rijtje van tweede voorkeuren genoemd werd.

Meerderheid woont op plek van eerste voorkeur

In totaal woont 85% van de verhuisden op de plek van hun eerste voorkeur; zij zijn dus 'geslaagd' qua plek. Dat is evenveel als gemiddeld in de hele regio Groningen-Assen.

Norg: vaakst geslaagd qua plek

In Norg slaagden naar verhouding de meeste huishoudens qua plek. Van de huishoudens die de afgelopen vijf jaar in Norg zijn komen wonen, gaf 91% Norg aan als plek van eerste voorkeur. Omgekeerd zijn dus relatief weinig huishoudens als second-best-keuze in Norg gaan wonen (9%). Degenen die dat wel deden, noemden Norg in slechts een kwart van de gevallen als tweede-voorkeursplek.

(Nieuw-)Roden en Peize: vaak bewust alternatief

In Roden en Nieuw-Roden slaagde 87% van de huishoudens qua plek. Dat is iets meer dan gemiddeld. Van de groep die Roden en Nieuw-Roden niet als eerste voorkeur zag, maar er nu wel woont, noemde bijna de helft (46%) Roden en Nieuw-Roden als tweede-voorkeursplek. Beide dorpen worden dus vaak als serieus alternatief in de woonplaats-oriëntatie meegenomen.

Het profiel voor Peize is vergelijkbaar, behalve dat daar nog iets meer huishoudens als second-best-keuze terecht kwamen, vooral uit de stad Groningen. Ruim 40% van hen noemde Peize wel als serieuze tweede-voorkeursoptie.

Woonkernen weinig als alternatief genoemd

Huishoudens die naar een van de woonkernen verhuisden, deden dat iets vaker dan gemiddeld als second-best-optie. Daar komt bij dat de woonkernen weinig als tweede-voorkeursoptie zijn genoemd. Desondanks geldt: 80% vond zijn of haar eerste voorkeur en is dus geslaagd qua plek!

Woont nu in:	Deze plek had hun eerste voorkeur	Deze plek was een second-best-keuze
Roden en Nieuw-Roden	87%	13%
Peize	81%	19%
Norg	91%	9%
woonkernen	80%	20%
Noordenveld	85%	15%

Woont nu in:	% second-best-groep dat deze plek als tweede voorkeur noemde
Roden en Nieuw-Roden	46%
Peize	41%
Norg	28%
Kleine dorpen Noordenveld	24%

Eerste voorkeuren en second-best-keuzes. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019). Afleesvoorbeeld: in Roden en Nieuw-Roden maakte 13% een second-best-keuze qua plek. Zij wonen nu dus in Roden en Nieuw-Roden, maar noemden die plek niet als eerste voorkeur. Van deze groep noemde 46% Roden en Nieuw-Roden wél als tweede voorkeur.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WAAR WILDEN ZIJ EIGENLIJK WONEN EN WAAR KWAMEN ZIJ VANDAAN?

Hoofddorpen gevoed door overdruk zuidkant Stad

In de tabel rechtsboven laten we zien waar de groep die een second-best-keuze qua plek maakte eigenlijk had willen wonen (top drie, uitgaande van hun eerste voorkeur).

Voor de dorpen in Noordenveld zien we een duidelijke tweedeling in eerste-voorkeursoriëntatie. Huishoudens die de volledige kernen Roden, Nieuw-Roden en Peize als second-best-optie kozen, wilden in eerste instantie aan de zuidwestkant van Groningen (zuidelijke en westelijke stadswijken, Haren, Eelderwolde, Eelde-Paterswolde) wonen. Voor Norg bestaat een heel wisselend beeld, waardoor de aantallen te laag zijn om betrouwbare uitspraken over te doen.

Huishoudens die de woonkernen als second-best-optie kozen, hadden eigenlijk in een volledige kern in Zuidwest willen wonen. Binnen Noordenveld gaat het dan vooral om Roden en Nieuw-Roden, daarbuiten vrijwel alleen om Leek-Tolbert.

Veel second-best-kiezers woonden in Groningen

Degenen die als gevolg van een second-best-keuze in Noordenveld kwamen wonen, zochten niet alleen in de stad Groningen, maar ze woonden er vaak ook al. De tabel rechtsonder laat de vorige woonplaats van deze groep zien. Met name huishoudens die als second-best voor Roden en Nieuw-Roden of Peize kozen, woonden in de stad Groningen én keken in eerste instantie dus ook naar de stad.

Second-best-kiezers die naar de woonkernen verhuisden, woonden relatief vaak al in regio Zuidwest, waarvan een deel in de volledige kernen. Ook Assen zorgde voor enige instroom naar de woonkernen. Doordat Noordenveld aan de rand van de regio ligt, is er in Norg en de woonkernen ook relatief veel instroom van buiten de regio. Dat is in Roden, Nieuw-Roden en Peize minder of niet het geval.

In het algemeen geldt dat gezinnen het vaakst second-best kozen (bijna 50%) en ouderen het minst vaak (ca. 15%).

	Zochten eigenlijk een woning in:		
Wonen nu in:	1	2	3
(Nieuw-)Roden	GR, zuidelijke wijken	ZW, Haren	GR, westelijke wijken
Peize	ZW, Haren	GR, zuidelijke wijken	ZW, excellent wonen
Norg	-	-	-
woonkernen	ZW, volledige kernen		

	Woonden hiervoor in:				
Wonen nu in:	GR	AS	NO	ZW	Elders
(Nieuw-)Roden	76%	4%	4%	9%	7%
Peize	82%	0%	7%	11%	0%
Norg	50%	13%	0%	0%	37%
woonkernen	13%	19%	0%	42%	26%
Noordenveld	63%	7%	4%	16%	11%

Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019)

4.3 GEWENSTE WONING

HOEVEEL MENSEN VONDEN HUN OPTIMALE WONING?

Hoeveel mensen vonden de woning die ze zochten?
In de verhuisenquête vroegen we mensen wat voor woning zij zochten en wat voor woning zij uiteindelijk vonden. Als het eigendom, type en prijssegment dat ze zochten overeenkomt met wat ze vonden, dan maakte iemand een optimale woningkeuze. Komt dat niet overeen, dan maakte iemand een suboptimale woningkeuze. We kijken hier alleen naar mensen die daadwerkelijk in Noordenveld zijn gaan wonen.

In Noordenveld vond gemiddeld 38% van de verhuizers de woning waar ze naar op zoek waren. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio Groningen-Assen (42%). De rest maakte (op delen) een suboptimale keuze. Er bestaan wel verschillen tussen dorpen. In Roden en Nieuw-Roden maakten verhuizers relatief vaak een suboptimale woningkeuze. In Norg en de woonkernen slaagden mensen juist het vaakst qua woning.

Waarop leverden mensen in?
De meeste verhuizers die een suboptimale woningkeuze maakten, leverden in op het type woning. Veel mensen zochten eigenlijk een vrijstaande woning in het segment tussen € 200.000 en € 400.000, maar zijn gaan wonen in een tweekapper of rijwoning, vaak rond de € 250.000. Dat gebeurde verspreid over de dorpen in Noordenveld.

Mensen die qua koopprijs een suboptimale keuze maakten, zijn vaak in een duurdere woning gaan wonen dan ze in eerste instantie wilden. Het meest voorkomend is de concessie van segment € 250.000 tot € 300.000 (wens) naar segment € 300.000 tot € 400.000 (nu). Dat gebeurde vooral in Peize, Roden en Nieuw-Roden.

Bewoners van sociale huurwoningen maakten naar verhouding vaker suboptimale woningkeuzes dan huiseigenaren. Zij leveren niet zozeer in op type, maar vaker op prijs (wens: vaak goedkoper) en vooral op bouwjaar (wens: vaak nieuwer).

Suboptimale woningkeuzes in de sociale huursector hebben dus vaker raakvlakken met wooncomfort: nieuwer betekent vaak duurzamer en een betere onderhoudsstaat van de woning. In de koopsector zijn suboptimale keuzes vaker gerelateerd aan ruimte: van vrijstaand wonen (wens) naar tweekappers en rijwoningen (nu) betekent vaak ook minder oppervlakte in en om huis.

Woont nu in:	Optimale woning gevonden	Optimale woning niet gevonden
Roden en Nieuw-Roden	34%	66%
Peize	36%	64%
Norg	46%	54%
woonkernen	47%	53%
Noordenveld	38%	62%

Optimale en suboptimale woningkeuzes. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.3 GEWENSTE WONING

WAT VOOR KENMERKEN ZIJN MEER OF MINDER GEWENST?

Meer koopwoningen in de grotere dorpen

De overzichten hierna laten per dorp zien waar het woningaanbod aan had moeten voldoen om maximaal op de behoefte van woningzoekenden in te spelen. Daarbij kijken we óók naar wensen van mensen die eigenlijk in Noordenveld hadden willen wonen.

In het algemeen zien we dat er meer behoefte is aan koopwoningen, met name in de drie grootste dorpen. Dat kunnen ook kavels zijn. Opvallend is dat er op de meeste plekken vraag is naar nieuwe woningen of woningen met een recent bouwjaar. Dat is vermoedelijk het gevolg van het beperkte aanbod aan nieuwbouwlocaties: mensen zoeken eigenlijk een nieuwe woning met veel kwaliteit (lees ook: duurzaam), maar komen vanwege gebrek aan aanbod in een iets oudere woning terecht. Zij doen op bepaalde punten dus concessies.

In de sociale huur is de wens meer kwalitatief en vaak op prijs en/of betaalbaarheid gericht.

Wensen in Roden en Nieuw-Roden

Meer koopwoningen, bij voorkeur vrijstaand of kavels in het middeldure segment

Ook: meer woningen in koopsegment tot € 200.000

Iets meer aanbod in segment € 607 tot € 651 sociale huur

Iets minder particuliere huur

Meer duurzame woningen met lage energielasten, iets meer gestapeld*, maar vooral: meer nieuwbouw

Wensen in Peize

Iets meer koopwoningen, met name vrijstaand of kavels, maar ook iets meer rijwoningen

Meer woningen in koopsegment tot € 250.000

Minder aanbod in segment € 414 tot € 607 sociale huur, meer aanbod tot € 424 en vooral € 651 tot € 720

Iets meer vrijesectorhuur boven € 720

Meer duurzame woningen met lage energielasten

Wensen in Norg

Meer koopwoningen, bij voorkeur vrijstaand of kavels

Iets meer in het duurdere koopsegment, vanaf € 200.000

Minder sociale huur, maar binnen sociale huur wel meer tot € 424 en juist minder boven € 607

Particuliere huur is in evenwicht

Meer woningen met potentie tot aanpassen / naar eigen wens vormgeven, maar ook: meer nieuwbouw

Wensen in de woonkernen

Verdeling over koop, sociale huur, particuliere huur is in balans

Bij koop: iets meer middensegment (€ 250.000 tot € 300.000), iets minder duur en heel goedkoop

Bij sociale huur: minder in segment € 414 tot € 607, maar meer tot € 414 of juist € 607 tot € 720

Meer recente / nieuwe woningen

Meer duurzame woningen met lage energielasten, meer onderhoudsvrij

* Op dorpsniveau is de extra vraag naar appartementen gering, maar opgeteld tot het niveau van Noordenveld is er wel enige vraag. Het is reëel om die vraag te projecteren op Roden en eventueel op Peize. Zie hoofdstuk 5 voor een onderverdeling naar segmenten.

4.4 VERHUISREDENEN

WAAROM VESTIGDEN MENSEN ZICH, WAAROM VERTROKKEN ZIJ?

Zuidwest om omgeving én woning gewild

In de verhuisenquête vroegen we huishoudens naar de belangrijkste motieven om te verhuizen. De tabel hieronder laat zien welke motieven het belangrijkst waren, voor huishoudens die zich in Noordenveld vestigden en eruit zijn vertrokken. Ter referentie zijn ook de percentages voor alle volledige kernen en woonkernen in Zuidwest (waar Noordenveld onder valt) toegevoegd.

	Belangrijkste reden:			
	Woning	Plek	Persoonlijk	Anders
Gevestigd in				
ZW, volledige kern	30%	22%	37%	11%
ZW, woonkern	25%	30%	34%	11%
Noordenveld	28%	25%	37%	10%
Vertrokken uit				
ZW, volledige kern	24%	17%	42%	18%
ZW, woonkern	22%	18%	38%	22%
Noordenveld	30%	12%	31%	27%

Belangrijkste verhuisredenen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

In het algemeen geldt dat Noordenveld gewild is vanwege het woningaanbod én de omgeving. Met name de ruimte in en om de woning maakt dat woningzoekenden kiezen voor Noordenveld. Daarnaast maken veel huishoudens de stap van een huurwoning (vaak in de stad) naar een koopwoning. Deze keuze hangt vaak samen met gezinsvorming, samenwonen en trouwen.

De tabel rechts laat zien dat in het bijzonder huishoudens die eerder in de stad Groningen woonden vaak vanwege de woning naar Noordenveld verhuizen. Groter wonen wordt het vaakst als reden genoemd. Bij mensen die eerder al in een regiogemeente woonden is dat verschil kleiner. Zij woonden al relatief groot en verhuizen juist vaker om persoonlijke redenen (werk, samenwonen, etc.).

Het rustige en groene karakter van Noordenveld wordt door vestigers het vaakst als positief verhuismotief genoemd. Met name Stadjers kiezen vaak voor Noordenveld vanwege rust, ruimte en groen (90% van de vestigers noemt dit).

Huishoudens die van buiten de regio Groningen-Assen naar Noordenveld verhuizen, doen dat vaak vanwege werk en de rustige en groene woonomgeving. Voor hen is de combinatie van bereikbaarheid én groen een belangrijk vestigingsmotief.

Nabijheid Stad versus veel rust, ruimte en groen

Overigens geldt: hoe groter de afstand tot de stad Groningen, hoe meer vestigers voor de plek kiezen vanwege rust en groen. Afstand en omgevingskwaliteit lijken dus een belangrijk onderdeel van het afwegingskader van verhuizers te vormen.

	Belangrijkste reden:			
Verhuisrichting	Woning	Plek	Persoonlijk	Anders
Stad GR > N'veld	39%	29%	28%	4%
Regio > N'veld	27%	19%	37%	17%
Buiten regio > N'veld	13%	34%	47%	7%
gemiddeld	28%	25%	37%	10%

Verhuisredenen naar richting. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.5 CONCESSIES

WAT HADDEN MENSEN HET LIEFST ANDERS GEDAAN?

Verhuizen is concessies doen

Het lukt bijna niemand om qua plek, qua woonmilieu en qua woning de ideale keuze te maken. Om erachter te komen wat het grootste pijnpunt in de verhuiskeuze van mensen is geweest, vroegen we huishoudens wat ze achteraf het liefst anders hadden gedaan. De tabel rechts laat per dorp zien wat de grootste concessie van mensen is geweest.

Woningkenmerk vaakst punt van verbetering

De meeste huishoudens die in Noordenveld zijn komen wonen hadden het liefst een kenmerk van de woning anders gezien (63%). In Roden en Nieuw-Roden wordt ruimte in de woning het vaakst als concessie genoemd. In Peize, Norg en de woonkernen hadden mensen vaak liever een ander woningtype gekozen. Beide concessies zijn te relateren aan het feit dat veel second-best-kiezers eigenlijk vrijstaand wilden wonen, maar in een (kleinere) rijwoning of tweekapper terecht kwamen (zie paragraaf 4.3). Meer aanbod aan vrijstaand wonen had bij een deel van de verhuizers dus tot een optimale(re) woningkeuze geleid.

Overal: duurzaamheid als concessie

In alle dorpen in Noordenveld worden duurzaamheid en energiezuinigheid vaak als concessie genoemd. Deels komt dat doordat woningen in Noordenveld relatief groot zijn (een grotere woning betekent hogere energielasten), maar de energiescans uit hoofdstuk 3 laten zien dat een deel van de voorraad ook meetbaar veel energie verbruikt.

Gebied	Woonplaats	Soort buurt	Kenmerk van de woning
Roden en Nieuw-Roden	20%	16%	64%
Peize	19%	10%	70%
Norg	26%	19%	54%
woonkernen	26%	23%	51%
Noordenveld	21%	16%	63%

Concessies. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

Huurders: iets vaker plek als verbeterpunt

Sociale huurders zien hun woonplaats en woonmilieu naar verhouding iets vaker als verbeterpunt dan huiseigenaren. Volgens veel huurders komt dat doordat zij een woning toegewezen krijgen, waardoor ze minder grip hebben op de directe woonomgeving (overlast, buren, soort buurt) dan mensen die een woning kopen. Huurders die de woning wél als verbeterpunt noemen, zien het liefst dat hun woning een hoogwaardiger afwerking heeft of duurzamer is.

4.6 ZOEKTIJD EN OBSTAKELS

HOELANG DEDEN MENSEN OVER HET VINDEN VAN EEN WONING?

Langste zoektijden in Peize

In de verhuisenquête vroegen we mensen hoelang hun zoektocht naar een andere woning duurde. Daaruit blijkt dat huishoudens die in Peize zijn gaan wonen gemiddeld het langst hebben gezocht: circa 300 dagen. In de woonkernen zochten mensen iets korter, maar met gemiddeld 275 dagen nog steeds langer dan gemiddeld in Noordenveld (circa 235 dagen). In Norg, Roden en Nieuw-Roden zijn de zoektijden het kortst: in Norg zoeken mensen circa 180 dagen, in Roden en Nieuw-Roden zo'n 210 dagen.

De gemiddelde zoektijden bij huiseigenaren passen bij het beeld dat naar voren komt uit de gemiddelde vraagprijzen per m² woning, zoals we in paragraaf 3.2 lieten zien. Daar waar de prijzen het hoogst liggen, is veel vraag en weinig aanbod, waardoor mensen langer op zoek zijn naar een passende woning.

Oudere gezinnen zoeken het langst

Met name gezinnen ouder dan 35 jaar – vaak de gezinnen met oudere kinderen die meer ruimte zoeken – zijn het langst bezig om een woning te vinden. Dat heeft zeer waarschijnlijk alles te maken met het beperkte aanbod van ruime, vaak nieuwe gezinswoningen in Noordenveld. Vooral gezinnen die in Peize zijn gaan wonen deden significant langer over het vinden van een woning. In paragraaf 4.2 zagen we dat oudere gezinnen wel vaak slagen qua plek en woonmilieu. Het lijkt er dus op dat deze groep vrij 'kieskeurig' is: ze zoeken net zolang totdat ze een woning op de juiste plek gevonden hebben.

Sociale huurders zoeken iets langer

Uit gegevens van Woonborg en Actium blijkt dat sociale huurders gemiddeld zo'n acht maanden actief zoeken naar een andere huurwoning (zie paragraaf 3.3). Daarmee ligt de gemiddelde zoektijd iets hoger dan bij kopers, maar het verschil is beperkt. Uit de verhuisenquête blijkt dat huurders uit Peize het langst zochten. Ook dat sluit aan op het beeld dat Peize een iets hogere marktdruk heeft dan de rest van Noordenveld.

Gebied	< 3 mnd	3-6 mnd	6-12 mnd	1-3 jaar	> 3 jaar	Gemiddelde zoektijd (dagen)
Roden en Nieuw-Roden	40%	24%	20%	13%	3%	212
Peize	24%	27%	19%	23%	7%	301
Norg	43%	27%	21%	6%	4%	182
woonkernen	32%	28%	14%	18%	8%	275
Noordenveld	36%	26%	19%	15%	5%	236

Gemiddelde zoektijd. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.6 ZOEKTIJD EN OBSTAKELS

WELKE OBSTAKELS KWAMEN ZOEKERS TEGEN?

Weinig aanbod in prijssegment grootste obstakel

Aan recent verhuisde huishoudens is ook gevraagd welke obstakels zij tegenkwamen in hun zoekproces (zie de tabel rechtsonder). Het gebrek aan aanbod in het gewenste prijssegment wordt daarbij het vaakst genoemd. Vooral in Norg hadden mensen moeite om een woning in het juiste segment te vinden. Daar ging het vooral om het koopsegment vanaf € 200.000, zoals we zagen in de overzichtjes in paragraaf 4.3. Het gebrek aan aanbod van het gewenste woningtype werd ook relatief vaak genoemd. Dat obstakel komt in elk dorp ongeveer evenveel voor.

Ongeveer een op de vijf woningzoekenden ervaart concurrentie van andere zoekers. Dat is vergelijkbaar met andere gebieden in subregio Zuidwest. In Roden, Nieuw-Roden en Peize ervaren mensen iets meer concurrentie van anderen, in Norg juist heel weinig.

Sociale huurders ervaren minder concurrentie

De obstakels die sociale huurders ervaren in hun zoekproces lijken erg op die van kopers: het is soms lastig om een woning in het gewenste prijssegment of het gewenste type te vinden. Huurders ervaren wel wat minder concurrentie van andere woningzoekenden dan kopers.

Jonge huishoudens ervaren vaakst concurrentie

Huishoudens tot 35 jaar die een koopwoning zoeken, zeggen het vaakst last te hebben van concurrentie door andere kopers. Dat past bij het beeld uit paragraaf 4.2: jonge huishoudens – vooral gezinnen – slagen minder vaak op hun eerste-voorkeursplek, doen concessies op (delen van) hun woningkeuze of wijken uit naar elders.

Gebied	Weinig aanbod in gewenste prijs	Weinig aanbod in gewenste type	Weinig aanbod in de juiste kwaliteit	Wat ik wilde, kon ik niet betalen	Veel concurrentie van andere zoekers	Andere redenen
Roden en Nieuw-Roden	21%	23%	13%	15%	23%	7%
Peize	25%	15%	15%	20%	15%	10%
Norg	38%	25%	0%	25%	13%	13%
woonkernen	31%	23%	0%	23%	15%	21%
Noordenveld	24%	22%	10%	18%	20%	9%

Problemen en obstakels bij het zoeken naar een woning. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

KADER: WOONWENSEN VAN MEDIOREN

REGULIERE EN BIJZONDERE WOONVORMEN

Hoe ziet de woonwens van 'jonge ouderen' eruit?
Een specifieke vraag binnen het marktonderzoek is de vraag naar reguliere en bijzondere woonvormen door medioren. Het gaat daarbij om 55- tot 70-jarigen, van wie een deel bij verhuizing kiest voor een tussenvorm van regulier wonen en wonen met zorg. Denk bijvoorbeeld aan wonen in een hofje of wonen samen met leeftijdsgenoten.

In de verhuisenquête vroegen we medioren of zij voor een bijzondere woonvorm hadden gekozen als die mogelijkheid er was geweest. Hun uitspraken hebben we vertaald naar een 'kanswaarde': 'misschien' weegt voor een derde mee, 'waarschijnlijk' voor twee derde en 'zeker wel' volledig. Het antwoord 'niet' nemen we niet mee in de analyse.

Peize staat meest open voor bijzondere woonvormen
Opvallend is dat medioren die Peize meenamen in hun verhuisoriëntatie het vaakst openstaan voor bijzondere woonvormen. Met name duurzaam bouwen en het hergebruiken van bestaande panden zouden zij als serieuze optie meenemen in hun afwegingen. In vergelijking met andere dorpen overwegen medioren ook vaak zelf te bouwen in Peize, al dan niet in een experimentele vorm. Bij het maken van plannen voor Peize-Zuid is het verstandig om deze vormen van wonen een plek te geven, bijvoorbeeld door een deel welstandsvrij te laten bouwen of kaders te stellen voor duurzaam bouwen.

Liever wonen met leeftijdsgenoten dan tiny houses
Medioren staan duidelijk minder open voor minimalistische woonvormen als tiny houses dan andere leeftijdsgroepen. Gemiddeld overweegt 31% minimalistisch wonen, terwijl dat onder medioren in Zuidwest slechts 5 tot 10% is. Medioren zouden sneller kiezen voor vormen van 'homogeen wonen': wonen met gelijkgestemden of leeftijdsgenoten, al dan niet in een hofje.

Bijzondere woonvorm:	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Noordenveld
Zelf bouwen	22%	32%	28%	27%	26%
Samen bouwen	13%	19%	16%	16%	16%
Experimenteel bouwen	18%	29%	22%	22%	22%
Wonen in een hofje	16%	21%	18%	20%	18%
Minimalistisch zoals tiny houses	5%	11%	6%	8%	7%
Wonen met gelijkgestemden	24%	22%	22%	27%	24%
Wonen met meer generaties	30%	31%	26%	26%	29%
Duurzaam bouwen	56%	71%	64%	67%	63%
Hergebruik van gebouwen	43%	53%	49%	55%	49%

Mate waarin medioren openstaan voor bijzondere woonvormen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

Uitgedrukt in traditionele product-combinaties zoeken medioren het vaakst een vrijstaande koopwoning in het (middel)dure segment. Zie de schema's in de bijlage voor een precieze vraagverdeling. Sommige bijzondere woonvormen lenen zich hier goed voor (bijv. experimenteel bouwen / kavels waarop mensen zelf hun vrijstaande woning kunnen bouwen), andere producten lenen zich beter voor rijwoningen (bijv. wonen in een hofje).

4.7 VERHUISGEDRAG SAMENGEVAT

DE RODE DRAAD UIT DE VERHUISENQUÊTE

Roden, Nieuw-Roden en Peize vaakst in beeld
In Noordenveld is de druk op de woningmarkt iets hoger dan in andere gemeenten ten zuidwesten van Groningen. Als we kijken naar de eerste oriëntatie van mensen, dan is Peize het meest gewild. Als we ook kijken naar de alternatieve keuzes van mensen die eigenlijk in de stad wilden wonen, dan zijn zowel Peize als Roden en Nieuw-Roden vaak in beeld. Deze dorpen zijn dus vaak een serieus alternatief voor stadse zoekers, vaak vanwege bereikbaarheid en ligging (bij Peize in het bijzonder: de nabijheid van de Onlanden). Norg en de woonkernen zijn minder vaak in beeld bij stadjers. De woonkernen vormen wel vaak een alternatief voor mensen die eerst in Roden, Nieuw-Roden, Peize of Norg zochten.

Jonge gezinnen slagen in Noordenveld het minst vaak qua woonplek. Dat betekent dat zij vaak moeten uitwijken naar elders om de geschikte woning te vinden. Voor een deel is dat buiten Noordenveld. Sociale huurders en senioren lukt het wél vaak om op de gewenste plek een woning te vinden.

Woonmilieus: meer profiel gewenst
Binnen dorpen zijn er verschillen in de gewildheid van plekken. In het algemeen is er meer behoefte aan wonen in het centrum van een groter dorp met een karakteristieke sfeer en voorzieningen nabij óf juist ruim en landelijk wonen, aan de dorpsrand. Er is juist minder vraag naar 'doorsnee' buurtjes in kleine en grotere dorpen.

Vonden mensen de woning die ze zochten?
Ongeveer twee derde van de verhuizers deed op één of meer kenmerken van de woning concessies. In Roden en Nieuw-Roden gebeurde dat het vaakst, in Norg en de woonkernen het minst vaak. Kopers deden het vaakst concessies op het woningtype (bijv.: wenste vrijstaand, maar woont nu twee-onder-één-kap) en daarmee samenhangend de prijs. Huurders leverden niet zozeer in op woningtype, maar wel op prijs (vaak duurder dan ze wilden) en met name op bouwjaar (wens: nieuwer, en dus met meer kwaliteit). Duurzaamheid werd door zowel kopers als huurders vaak als verbeterpunt aan de woning genoemd.

Grootste obstakels: schaarste en concurrentie
In Peize deden huishoudens gemiddeld het langst over het zoeken van een woning, in Norg het kortst. In het algemeen geldt dat oudere gezinnen in Noordenveld het langst bezig waren met zoeken. Veel woningzoekenden kwamen obstakels tegen tijdens het zoeken. Schaarste aan woningen in het gewenste prijssegment of type werd het vaakst genoemd, gevolgd door concurrentie op de woningmarkt. Niet geheel verrassend zagen jongere huishoudens concurrentie van anderen het vaakst als obstakel. Hoewel dat niet met de enquêteresultaten te onderbouwen is, ligt het voor de hand dat hogere woningprijzen als gevolg van 'tegen elkaar opbieden' door deze groep als grootste obstakel wordt gezien.

Peize staat meest open voor bijzondere woonvormen
Onder medioren ('jonge ouderen') zijn duurzaam bouwen en hergebruik van oude panden het vaakst genoemd als bijzondere woonvorm, en dan vooral in Peize. Er is onder medioren weinig behoefte aan tiny houses.

5

WONINGBEHOEFTE EN PROGRAMMERING

5.1 BEHOEFTE PER WOONMILIEU

UITKOMSTEN MARKTONDERZOEK REGIO GRONINGEN-ASSEN

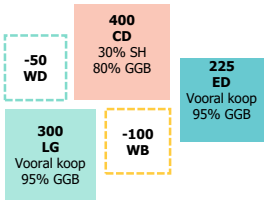
Vertaling naar woonmilieus

In het regionale marktonderzoek is de totale behoefte van 460 tot 1.075 extra woningen verder verdeeld over woonmilieus. Het cartogram rechtsonder geeft de uitkomsten voor Noordenveld weer voor het hoge scenario. Een interpretatie van de uitkomsten volgt hierna.

Legenda

- CD — Centrumdorps
- WB — Woonbuurt in een groot dorp
- WD — Woondorp
- ED — Excellent dorps
- LG — Landelijk gebied

Noordenveld



Gewenste netto ontwikkeling per woonmilieu bij scenario midden. Aandeel per product is een inschatting o.b.v. de bruto vraag naar beschikbare woningen. Gebaseerd op verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

CD

Relatie met:

WB

Centrumdorps wonen en dorpse woonbuurten

In volledige kernen zien we een tweedeling in de vraag: óf wonen in of nabij het centrum met een karakteristieke sfeer en voorzieningen binnen handbereik, óf ruim en landelijk wonen. Beide woonmilieus uiten zich in de vraag naar grondgebonden wonen: zo'n 80%. De centrumdorpse vraag staat in relatie met vernieuwing van bestaande woonbuurten om het centrum heen. De verhuisenquête laat een overschot aan dat soort buurten zien, terwijl dit vaak juist buurten met grondgebonden woningen zijn nabij dorpscentra. Het kan reden zijn tot herontwikkeling (vooral sociale huur), maar meer nog tot stimuleren van renovatie (in het bijzonder bij koopwoningen). Als we alleen naar de wensen van verhuisden kijken, dan moet ongeveer 30% van het beschikbare woningaanbod in de sociale huursector vallen. De rest is particuliere huur of koop. Het betekent dus niet dat daadwerkelijk 30% van de sociale huurvoorraad in een centrumdorps milieu hoeft te staan.

WD

Relatie met:

LG

Woondorpen en landelijk gebied

Er is minder vraag naar 'wonen in woondopen', maar meer behoefte aan 'wonen in landelijk gebied'. Het is logischer om dit op te vatten als ruimte bieden voor:

- maatwerkontwikkelingen in het buitengebied;
- kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;
- bij grootschaligere nieuwe uitbreidingen een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen.

In woondorpen zijn vroeg-naoorlogse, complexmatig gebouwde woningen het meest kwetsbaar. In Noordenveld komen die op kleine schaal voor. Corporaties spelen hierop in door te verdunnen bij vervanging. Leegstand in de koopsector is op termijn denkbaar, maar in Noordenveld is dat risico minder groot. Stagnerende doorstroming en achterblijvende prijsontwikkeling en investeringsbereidheid zijn voorlopig de grootste risico's in de koopsector. Woningen op ruime kavels hebben soms toekomst als nieuwbouwkavel. Het is raadzaam om nu al een strategie te maken voor de langere termijn, om zo problemen een slag voor te zijn.

5.1 BEHOEFTE PER WOONMILIEU

UITKOMSTEN MARKTONDERZOEK REGIO GRONINGEN-ASSEN

ED
Relatie met:
CD
WB
LG
WD

Excellent dorps

In de regio is vraag naar 'excellent dorps' wonen. Excellent dorps wonen kan samenvallen met centrumdorps wonen, maar op kleine schaal ook met landelijk en ruim wonen in of rondom woondorpen. Imago en uitstraling zijn lastig meetbare factoren, maar wel van belang bij excellent wonen. In Noordenveld is Peize-Zuid een voorbeeld waar we kansen zien om excellent wonen te ontwikkelen (zie verderop).

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het soort woonmilieus dat we hierboven noemden.

Centrumdorps

Woondorpen

Excellent dorps en landelijk gebied

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BEPALENDE FACTOREN

Behoefteraming

Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoeveel sociale huurwoningen er in Noordenveld en in de verschillende dorpen daarbinnen nodig zijn. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk te voorspellen zijn, maar soms ook beduidend minder goed.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 22.700 voor eenpersoons- en € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 607 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651 voor drie- of meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Noordenveld is dat zo'n 10%. Omgekeerd is iedereen vrij om te kopen. In Noordenveld woont 7,5% van de huishoudens met een laag inkomen niet in een corporatiewoning.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn in elk geval:

- Ontwikkeling van het aantal huishoudens;
- Samenstelling van de doelgroep, waaronder de mate waarin ouderen daadwerkelijk de stap van koop naar huur maken;
- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die toegang heeft tot sociale huur;
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school;
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepelere hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar een koopwoning;
- Verschuiving van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen onder ouderen;
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt.

Deze factoren leveren in theorie een ruime bandbreedte op van sterke toename tot sterke afname van de behoefte aan sociale huur. Om toch keuzes te maken, werken we hierna toe naar een werkbare bandbreedte.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BANDBREEDTE OP GEMEENTENIVEAU

Benadering: behoefte aan sociale huurwoningen

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Noordenveld nog substantieel groeit. Deels is dat het gevolg van eigen aanwas (zo'n 190 huishoudens tot 2030), deels komt dat door de overdruk in de stad Groningen, waardoor huishoudens de stap naar de regio maken. Die laatste groep bestaat voor 9% uit sociale huurders en voor 91% uit kopers of particuliere huurders.

De totale groei van 460 tot 1.075 huishoudens bestaat voor een deel uit huishoudens die met hun inkomen tot de doelgroep van beleid horen. De meeste van hen maken daadwerkelijk aanspraak op een sociale huurwoning. De rest woont met een lager inkomen in een koop- of particuliere huurwoning. Bij de benadering van de behoefte aan sociale huur kijken we alleen naar de groep die daadwerkelijk aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Volgens de Lokale Monitor Wonen is dat in Noordenveld 17,3% van het totale aantal huishoudens. Dat is dus gecorrigeerd voor 'goedkope' en 'dure' scheefheid.

Socrates-model

Het landelijke Socrates-model voorspelt dat het aantal huishoudens dat aanspraak maakt op sociale huur in de periode 2018-2030 de volgende ontwikkeling doormaakt:

- Lage variant: -0,9%
- Hoge variant: +1,6%

Dat leidt tot de volgende behoefteraming voor Noordenveld:

- Behoefte laag: 17,3% - 0,9% = 16,4%
- Behoefte hoog: 17,3% + 1,6% = 18,9%

Voor de stadse vraag naar sociale huur houden we 9% aan, zoals blijkt uit de verhuisenquête van het regionale marktonderzoek.

Omgerekend naar aantallen leidt dat tot de volgende bandbreedte tot 2030*:

	Laag	Midden	Hoog
Door eigen vraag		30 tot 35	
Door stadse vraag	25	50	80
Totale behoefte aan sociale huur	55	85	115

Management van onzekerheden

Het netto toevoegen van 55 woningen tot 2030 lijkt een ondergrens, maar er blijven tal van onzekerheden op de woningmarkt die ervoor kunnen zorgen dat die ondergrens door de tijd heen verandert. Woningen toevoegen blijft hoe dan ook management van onzekerheden, waarbij feitelijke monitoring (in cijfers en signalen) strategische keuzes moet voeden, zoals nieuwbouw, sloop, verdunning, verkoop, per dorp, met daarbij oog voor de vraag van nu en de overschotten die op termijn mogelijk zullen ontstaan.

Het is bovendien nog onzeker wat de behoefte aan sociale huur na 2030 is. Naar verwachting vlakt de totale woningvraag af (de zogenaamde 'hobbel'). Dat betekent mogelijk dat de vraag naar sociale huur stagneert of (zeer lokaal) een omslag maakt naar krimp. Als dat gebeurt, is dat het eerst te merken in de woonkernen. Monitoring is ook hiervoor cruciaal.

* Het gaat hier om de behoefte aan zelfstandige woningen, dus exclusief bijvoorbeeld jongerenhuisvestiging (met meerdere kamers achter één voordeur) of woningen voor mensen met een zorgindicatie.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Overwegingen voor maken van strategie per dorp

Strategieën van corporaties gaan veel verder dan alleen aantallen. Ongeacht of er in een dorp veel of weinig groei is, het grootste deel van de voorraad staat er al. Per woning is er een afweging nodig: geen actie, renovatie of verduurzaming, sloop-nieuwbouw, verkoop, etc. Belangrijk is dat woningen en bijbehorende woonlasten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dat leidt per dorp tot een set aan maatregelen, die opgeteld moeten passen binnen de totale investeringsruimte van de corporaties en die zowel nu als in de toekomst verstandig zijn.

Denk in een 'rollende voorraad'

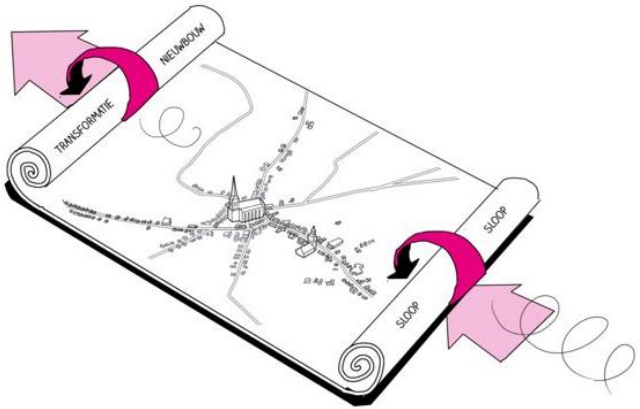
Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige dorpen de zekerheid ontbreekt of er in die tijdspanne nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een 'rollende voorraad' hoeven investeringen van nu niet samen te vallen met mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is inzet nodig. Dat betekent:

- Goed onderhoud;
- Toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande gebouwen (zoals een lege school);
- Sloop (en naar behoefte vervanging) van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat;
- Verkoop van huurwoningen;
- Dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen, zoals niet-permanente bouwvormen.

Bij groeiende dorpen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemmen groter moeten zijn dan sloop en verkoop, in krimpende dorpen andersom. Het is nergens aannemelijk dat de voorraad volledig naar nul daalt, tenzij uitponden in de kleinste dorpen vanuit efficiëntie een overweging kan zijn.

Uitgangspunt is dat corporaties overal blijven investeren. Zonder investeringen in de kwaliteit van de bestaande voorraad lopen corporaties het risico op een negatieve spiraal waarin matige woningkwaliteit overgaat in (verdere) afname van woningvraag.



De rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incourante woningen). Zou vernieuw je de voorraad en houd je je dorp gewild.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

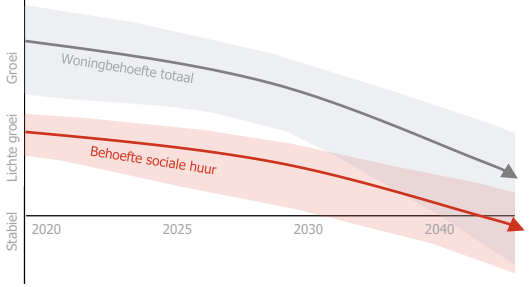
Ontwikkeling in de tijd

Bij een groei van 460 tot 1.075 huishoudens tot 2030 neemt het aantal woningen in Noordenveld met 3,5 tot 7,5% toe. Daarbinnen gaat het om 55 tot 115 extra sociale huurwoningen. Dat is een groei van 0,4 tot 0,8% op de totale voorraad. Op de langere termijn vlakt de huishoudensgroei af, en daarmee ook de woningbehoefte.

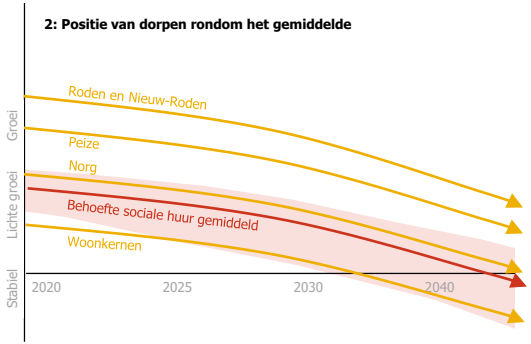
De figuren rechts schetsen deze gedachte.

- De eerste figuur laat in grijs de totale behoefteontwikkeling zien richting 2040, beginnend op relatief veel groei, daarna afvlakkend, maar wel nog steeds groei. In rood de bandbreedte voor sociale huur. Na 2030 neemt de onzekerheid toe.
- De tweede figuur laat de positie van dorpen rondom het gemiddelde zien. In rood nogmaals de bandbreedte voor sociale huur, in geel de drie grootste dorpen en de woondorpen in Noordenveld.

1: Sociale huur binnen de totale behoefteontwikkeling



2: Positie van dorpen rondom het gemiddelde



Aantallen per dorp

De verwachte 55 tot 115 extra sociale huurwoningen verdelen we als volgt over de dorpen:

	Huidig aantal	Extra behoefte
Roden en Nieuw-Roden	2.005	30 tot 40
Peize	325	20 tot 35
Norg	280	5 tot 15
woondorpen	165	0 tot 5

Accenten per segment

Uit de verhuisenquête blijkt dat vraag en aanbod qua type redelijk in evenwicht zijn. Er is een lichte verschuiving naar grondgebonden zichtbaar, vooral in de woonkernen. Dat is in lijn met de strategie van de corporaties, die zich bij nieuwbouw of vervanging in woonkernen vooral op grondgebonden wonen richten. Qua prijs zien we dat er iets meer vraag is naar de segmenten goedkoop en betaalbaar hoog. De overige segmenten zijn er al voldoende en de vraag daarnaar is lager.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Roden, Nieuw-Roden en Peize
In deze dorpen is de grootste behoefte aan extra sociale huur te verwachten. De positie van deze dorpen binnen de gemeente en de stadsregio is goed, waardoor vraagdaling ook op de langere termijn niet aannemelijk is.

De woonvraag in Roden, Nieuw-Roden en Peize richt zich voor twee derde op grondgebonden wonen en voor een derde op appartementen. Dat komt overeen met het huidige aanbod aan sociale huurwoningen. Er is behoefte aan een grotere mix van segmenten, met netto iets meer goedkope of juist dure woningen (met kwaliteit). Gezien de bouwkosten is het echter niet reëel dat het aanbod aan goedkope woningen met nieuwbouw vergroot kan worden.

Bij appartementen is de locatie erg belangrijk: het liefst in de dorpskern, nabij voorzieningen, zodat de appartementen ook geschikt zijn voor senioren. In de praktijk mogen dat ook levensloopbestendige, grondgebonden woningen zijn, zolang de toegankelijkheid ervan maar goed is. Recente cijfers van Woonborg laten zien dat er ook onder jongeren tot 23 jaar een behoefte is aan appartementen op een goede locatie. Hoewel de prognose rekening houdt met de vorming van huishoudens door jongeren, kan het zijn dat de aantallen voor met name Roden iets onderschat worden. Extra aanbod kan er namelijk voor zorgen dat jongeren in Noordenveld blijven wonen, terwijl zij anders mogelijk naar een stad als Groningen waren verhuisd. Monitoring door de corporaties is belangrijk bij het bepalen van de precieze vraag.

Bij de grondgebonden woonvraag speelt juist een kwaliteitswens: er zijn weliswaar (vooral) al veel rijwoningen, maar die zijn lang niet altijd van de gewenste kwaliteit. Een combinatie van toevoeging en sloop-nieuwbouw is voor dit type denkbaar. Andere denkbare strategieën voor deze dorpen zijn:

- Renovatie en verduurzaming van woningen in bestaande buurten. Met name in Peize ligt het relatieve gasverbruik van grondgebonden woningen hoger dan gemiddeld (zie paragraaf 3.3).
- Verkoop van grondgebonden sociale huurwoningen. Er is vanuit de stadsregio vraag naar betaalbare, grondgebonden koopwoningen. Doordat de marktpositie goed is, zijn er weinig risico's te verwachten en is de kans op blijvend versnipperd bezit klein. Verkoop leidt ertoe dat er op andere plekken in het dorp gecompenseerd moet worden. Dat biedt kansen voor verdichting op binnendorpse locaties.

Het schema op pagina 68 geeft het wensprogramma voor Roden, Nieuw-Roden en Peize weer, met een indicatie van doelgroepen per type en segment.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Norg

De vraag in Norg is vooral lokaal van aard. Er is nog enige groei te verwachten, maar minder dan in Roden en Peize, doordat er minder overloop vanuit Groningen is te verwachten.

De verwachting is dat de woonvraag vooral grondgebonden van aard is. Dat komt overeen met het huidige aanbod in Norg. Qua prijs ligt de nadruk op het goedkopere segment. Ook hier geldt dat toevoegen van goedkope grondgebonden woningen met nieuwbouw niet aannemelijk is. De rest van de opgave in Norg richt zich op renovatie en verduurzaming van bestaand bezit. Bij verkoop van woningen is het belangrijk dat er bij voorkeur alleen verkocht wordt uit complexen (rijen) waar al versnipperd bezit is. Ook is het beter geen woningen met een kwetsbare marktpositie op de koopmarkt te brengen. Langer in bezit houden van dit soort woningen kan wel tegemoet komen aan de vraag naar iets meer goedkope woningen.

Woonkernen

Hier is beperkt extra vraag te verwachten. Uit de verhuisenquête blijkt vooral dat er een kwalitatieve wens is. Het zijn vooral (aanstaande) gezinnen tussen 30 en 40 jaar die bereid zijn om meer te betalen (segment boven € 607) in ruil voor een modernere woning. Met het oog op het binden van inwoners kan het een kans zijn om deze doelgroep te huisvesten. In de dorpen ligt dus vooral een vernieuwingsopgave, die in sommige dorpen gepaard zal gaan met verdunning en wellicht op andere plekken met enige verdichting. De verwachting is dat in dorpen aan de zuidwestrand van de gemeente op termijn vooral verdund moet worden, terwijl dichter bij Groningen en in mindere mate Assen nog enige netto toevoeging denkbaar is.

Een probleem dat in veel Drentse woonkernen speelt, is dat dorpen met enige ontspanning op de woningmarkt huishoudens aantrekken die weinig binding met het dorp hebben. Dat kan negatieve effecten op het dorp hebben. Het is goed om hierover met de dorpen in gesprek te blijven. Als corporatie kun je enige schaarste aanhouden om dit probleem het hoofd te bieden.

Het schema op pagina 68 geeft het wensprogramma voor Norg en de woonkernen weer, met een indicatie van doelgroepen per type en segment.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

WENSPROGRAMMA

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Top-3 doelgroepen die hier vooral naar kijken:
Type					
grondgebonden	20 tot 35	15 tot 40	5 tot 15	0 tot 5	tweeoudergezin, 30 tot 40 jaar, eenoudergezin
appartement	10 tot 20*	5 tot 20	-	-	70 jaar en ouder, jonger dan 30 jaar, stel
Prijssegment					
goedkoop	stabiel	mag meer			jonger dan 30 jaar, alleenstaand, 55 tot 70 jaar
betaalbaar laag	stabiel	mag minder	maatwerk, met nadruk op goedkoop	maatwerk, maar liefst óf tot € 424 óf boven € 607 i.c.m. kwaliteit	70 jaar en ouder, eenoudergezin, 30 tot 40 jaar
betaalbaar hoog	mag meer	stabiel			70 jaar en ouder, tweeoudergezin, stel
duur	stabiel	mag meer			tweeoudergezin, stel, 70 jaar en ouder
Aanvullend	Renovatie van bestaand bezit, verkoop van grondgebonden woningen om aan vraag naar betaalbare koop te voldoen, verdichten op centrumdorpse locaties (zie cartogram op pagina 60).		Renovatie van bestaand bezit, mogelijk 'schuiven' met bezit (in ene dorp wat verkopen, in andere iets bijbouwen). Voorzichtig zijn met versnippering. Verdichten op centrumdorpse locaties (zie cartogram op pagina 60).		

Let op: het gaat om netto aantallen, dus exclusief nieuwbouw als gevolg van eventuele sloop van woningen. Gelet op de toekomstbestendigheid van woningen is het verstandig zo veel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen (sowieso bij appartementen, dus met lift). Appartementen zijn in de praktijk vaak inwisselbaar voor een levensloopgeschikte, grondgebonden woning.

* De totale vraag naar appartementen in Roden ligt mogelijk iets hoger door een behoefte onder jongeren. Inschrijfgegevens van Woonborg en het aantal reacties op een recent opgeleverd appartementencomplex voor jongeren wijzen daarop.

Voor elk type en prijssegment zijn de drie doelgroepen genoemd die zich daar het meest op oriënteren. In bijlage B.4 staat een preciezer overzicht. Let op: de cijfers zijn in verband met celvulling gebaseerd op de antwoorden voor de hele subregio Zuidwest!

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

BANDBREEDTE OP GEMEENTENIVEAU

Overloop uit Stad vooral gericht op koop

Het regionale marktonderzoek laat zien dat driekwart van de overloop uit de stad Groningen zich richt op subregio Zuidwest, waar Noordenveld onderdeel van is. Het grootste deel van de behoefte (zo'n 90%) richt zich op de koopsector. Bij vraaggericht bouwen betekent dat dus dat het aandeel koopwoningen de komende jaren sneller zal stijgen dan het aandeel huurwoningen. De verhuisenquête gaf ook aan dat vooral gezinnen de stad verruilen voor de regio, omdat zij ruimer en groener willen wonen. Om voldoende op de stadse vraag in te kunnen spelen, moet het woningbouwprogramma dus voor een belangrijk deel uit gezinswoningen bestaan.

Op basis van de totale woningbehoefte van 460 tot 1.075 extra woningen tot 2030 en de verwachte behoefte aan sociale huur (zie paragraaf 5.2) leidt dat tot de volgende bandbreedte voor koopwoningen:

	Laag	Midden	Hoog
Door eigen vraag		155 tot 160	
Door stadse vraag	245	535	805
Totale behoefte aan koop	405	690	960

Bouw in Stad sterk bepalend voor koopvraag in Noordenveld

Het feit dat de vraag naar koopwoningen voor een groot deel gevoed wordt door de stad Groningen en dat de vraag naar koop in totaliteit een groot aandeel van de woningvraag in Noordenveld vormt, zorgt ervoor dat de bandbreedte vrij breed is. Dat betekent dat de mate waarin de stad Groningen weet in te spelen op de behoefte aan koopwoningen zeer bepalend is voor de daadwerkelijke vraag naar koopwoningen in Noordenveld.

Bij een lagere realisatie door de stad valt de behoefte in Noordenveld hoger uit. Andersom geldt dat Noordenveld minder vraag hoeft te verwachten als de stad veel realiseert.

Het bouwtempo in de stad Groningen lag zelden boven de 1.000 woningen per jaar. Om maximaal in te spelen op de vraag moeten dat de komende jaren enkele honderden woningen meer zijn. Daarvan uitgaande verwachten we dat Noordenveld eerder rekening moet houden met de bovenkant van de bandbreedte voor koopwoningen dan de onderkant, omdat de stad die aantallen waarschijnlijk niet gaat halen. Belangrijk is dat locaties beschikbaar zijn en tijdig ingezet kunnen worden.

Nieuwbouwproject Van der Velde in Roden. Bron: Funda.

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Roden, Nieuw-Roden en Peize

Deze dorpen zijn het meest in beeld bij huishoudens die als gevolg van overdruk de stad verlaten. Zij vragen vooral grondgebonden wonen, in een ruime en groene setting. De eigen vraag is ook vooral grondgebonden van aard, maar een deel zoekt ook een comfortabel appartement, liefst op een goede locatie in of direct rondom het centrum.

Het regionale marktonderzoek laat zien dat huishoudens zo veel mogelijk profiel wensen in het aanbod. Dat betekent: of wonen nabij het dorpscentrum, of juist ruim en landelijk wonen, bijvoorbeeld aan de dorpsrand. Er is dus een combinatie van in- en uitbreiding nodig. De planvorming voor beide dorpen voorziet daar ook in.

Verspreid over de dorpen is op kleine schaal ook excellent wonen denkbaar. In Peize wordt dat vanwege de ligging (o.a. ten opzichte van de Onlanden) en afstand tot Groningen net iets meer gevraagd dan in Roden en Nieuw-Roden. Daar kan ook iets meer in het hogere segment ontwikkeld worden. Bij de invulling van excellent wonen kan gedacht worden aan meer vrijheid in ontwerp van woningen of bijvoorbeeld ruimte voor nieuwe vormen van wonen (zie ook het kader *woonwensen van medioren* in hoofdstuk 4), zodanig dat de plek uniek is binnen de gemeente of regio.

Andere aandachtspunten zijn:

- Bied voldoende vrije kavels aan, in verschillende maten, omdat ook ouderen vaker op een (kleinere) kavel bouwen;
- Realiseer ook projectmatige bouw van tweekappers en rijwoningen, met een mix van prijsklassen, zodat er ook aanbod is voor starters. Inbreidingslocaties zijn daarvoor ook passend. Er zal ook in het segment tot € 200.000 gebouwd moeten worden, omdat het aanbod daarvan in de bestaande voorraad zeer beperkt is. Bouwen voor doorstroming kan ook helpen, maar is vermoedelijk niet afdoende.
- Bied met name in de dorpscentra ruimte voor koopappartementen, waarbij gewaakt moet worden voor overaanbod (niet: vijf ontwikkelaars bouwen elk een complex van tien appartementen).

	Roden en Nieuw-Roden	Peize
Bandbreedte	210 tot 560	95 tot 240
eigen vraag	75 tot 80	35 tot 40
stadse vraag	135 tot 480	60 tot 200
Type		
rij/hoek	30 tot 80	10 tot 30
2^1	60 tot 155	25 tot 60
vrijstaand	110 tot 290	50 tot 125
appartement	10 tot 30	10 tot 25
Prijssegment		
< € 150.000	stabiel	stabiel
€ 150. - € 200.000	mag meer	mag meer
€ 200. - € 250.000	stabiel	stabiel
€ 250. - € 300.000	mag meer	mag meer
€ 300. - € 400.000	mag minder*	mag meer
> € 400.000	stabiel*	stabiel*

* Bij substantiële vraag uit Groningen is hier meer behoefte aan. 'Mag minder' wordt dan 'stabiel' en 'stabiel' wordt dan 'mag meer'.

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Norg

In Norg komt de vraag naar koopwoningen vooral uit de omgeving zelf en uit Assen, maar minder vanuit de stad Groningen, omdat de afstand groter is. Er wordt een mix aan typen gevraagd, maar de nadruk ligt op vrijstaand wonen. Op zeer kleine schaal is er nog behoefte aan koopappartementen of rijwoningen.

Bij vrijstaande woningen mag het prijssegment iets hoger zijn (vooral middelduur, tussen € 250.000 en € 300.000). Voor de overige woningtypen is een spreiding van prijzen gewenst, waarbij er wel vraag is naar iets meer woningen tot de twee ton.

Norg heeft een uitbreidingslocatie. De vraag naar vrijstaand wonen (ruim, aan de dorpsrand) past daar goed bij. Het is raadzaam om de overige woningtypen op inbreidingslocaties te bouwen, omdat die vraag beter aardt op binnendorpse locaties (prijsverhouding, voorzieningen).

Woonkernen

Er is weliswaar vraag naar wonen in woonkernen, maar signalen wijzen er wel op dat kernen dicht bij voorzieningen op een groter aandeel van de vraag kunnen rekenen dan woonkernen die geïsoleerder liggen (zie ook de kaart in paragraaf 3.4). We rekenen daarom met een netto bandbreedte van 50 tot 60 woningen.

In de woonkernen richt de meeste vraag zich op vrijstaande woningen, maar die staan er ook al veel, vooral in het duurdere segment tot zo'n vier ton. Er is juist behoefte aan woningen in een prijssegment lager. Daarbij moet gedacht worden aan iets minder grote kavels op binnendorpse locaties. Met het oog op de langere termijn is het niet verstandig om verder uit te breiden, maar hooguit lege plekken aan de dorpsrand op te vullen.

	Norg	woonkernen
Bandbreedte	45 tot 80	50 tot 85
eigen vraag	ca. 20	ca. 25
stadse vraag	25 tot 60	25 tot 80
Type		
rij/hoek	5 tot 15	ca. 10
2^1	10 tot 20	15 tot 30
vrijstaand	25 tot 35	25 tot 45
appartement	5 tot 10	-
Prijssegment		
< € 150.000	stabiel	stabiel
€ 150. - € 200.000	mag meer	mag meer
€ 200. - € 250.000	stabiel	stabiel
€ 250. - € 300.000	mag meer	mag meer
€ 300. - € 400.000	stabiel*	mag minder*
> € 400.000	stabiel*	stabiel*

* Bij substantiële vraag uit Groningen is hier meer behoefte aan. 'Mag minder' wordt dan 'stabiel' en 'stabiel' wordt dan 'mag meer'.

5.4 BEHOEFTE AAN MIDDENHUUR

WAL-EN-SCHIP-GROEP

Landelijke trend: meer vraag naar middenhuur
De laatste jaren is er een opkomende markt voor middenhuur. Dat zijn woningen met een prijs boven de socialehuurgrens van € 720. In landelijke discussies gaat het over het segment tot ongeveer € 1.000, maar buiten de steden zal het eerder gaan om een maximale prijs van zo'n € 900.

De vraag naar middenhuurwoningen is vooral afkomstig van huishoudens die niet kunnen of willen kopen, maar te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om ouderen met een goed pensioen, jongeren met een goed inkomen maar weinig zekerheid of gezinnen met een tijdelijke woonwens, bijvoorbeeld ter overbrugging tussen verkoop en aanvaarding van een koopwoning.

Met name in de steden, maar ook in de regiogemeenten nam het aanbod de laatste jaren toe. Dat gebeurde niet zozeer door nieuwbouw, maar vooral doordat particuliere beleggers in deze markt stapten, soms met één woning, en soms ook als bedrijfsmodel met tientallen woningen.

Er is geen wal-en-schip-groep in Noordenveld
Er bestaat een verband tussen de behoefte aan middenhuur en prijsniveaus op de koopmarkt. Daar waar prijzen op de koopmarkt hoog zijn, is het voor meer mensen niet mogelijk om een voor hen passende koopwoning te financieren. Het rendement voor beleggers is in deze gebieden bovendien groter, waardoor zij sneller middenhuurwoningen aanbieden. De groep die vanwege prijsvorming op de middenhuur is aangewezen wordt vaak de 'wal-en-schip-groep' genoemd.

Het schema rechts laat zien in hoeverre er een gat meetbaar is tussen de huur- en koopmarkt, op basis van twee referentie-woningtypes, door te kijken naar de kosten per vierkante meter woonoppervlakte.

Uit het schema blijkt dat huishoudens met een inkomen boven de grens voor sociale huur (ca. € 37.000) een soortgelijke rij-koopwoning kunnen kopen, met een iets hogere last per vierkante meter woning. Bij koopappartementen liggen de lasten zelfs iets lager. Dat is overigens zonder rekening te houden met bijkomende lasten en een maandelijks bedrag dat huiseigenaren moeten sparen voor onderhoud aan hun woning. De sociale huur- en koopmarkt sluiten dus redelijk goed op elkaar aan. Huren bij beleggers in Noordenveld is relatief duur; het gat tussen de sociale huur- en koopmarkt en de vrije huurmarkt – zeker bij appartementen – is fors.

Gezinswoning (rij, 100 m²)			
Prijs per m²	Corporatie	Belegger	Koop
	ca. € 5,40	ca. € 9,50	ca. € 6,20
Appartement (75 m²)			
Prijs per m²	Corporatie	Belegger	Koop
	ca. € 6,50	ca. € 11,00	ca. € 6,00

5.4 BEHOEFTE AAN MIDDENHUUR

TYPE, PRIJS EN DOELGROEP

Aanbod aan particuliere huur in Noordenveld
De particuliere huurmarkt is doorgaans een markt waar weinig zicht op is. In Noordenveld zijn we ervan uitgegaan dat alle huurwoningen die geen eigendom van een corporatie zijn tot de particuliere huursector behoren. Gemiddeld ligt het aandeel op zo'n 5,4%, waarbij in Norg de meeste particuliere huurwoningen staan (6,2%), gevolgd door Roden en Nieuw-Roden (6,1%) en de woonkernen (5,7%). In Peize staan de minste particuliere huurwoningen (2,5%). Omdat we de huurprijzen niet kennen, kunnen we niet zeggen welk aandeel een prijs in het middenhuursegment heeft.

Beperkt deel middenhuur binnen totale extra vraag
Uit de verhuisenquête weten we dat de vraag naar woningen in de particuliere huursector zo'n 5 tot 8% van de totale woonvraag is (zie de tabel onderaan). Gemiddeld zijn vraag en aanbod in Noordenveld dus redelijk in evenwicht. Omdat het prijsgat tussen sociale huur en koop beperkt is, bestaat deze groep uit huishoudens die er om praktische redenen voor kiezen om te huren (flexibiliteit, geen vast contract). Van de vraag naar particuliere huur richt driekwart zich op het prijssegment tot € 720 per maand en een kwart op woningen in de middenhuur. Bij een totale groei van 460 tot 1.075 woningen in Noordenveld gaat het dus om enkele tientallen woningen in de particuliere huursector, waarbinnen het middenhuursegment een nichemarkt is. Dat kan bijvoorbeeld door bij het ontwikkelen van een complex met particuliere huurwoningen enkele woningen met een prijs boven € 720 aan te bieden.

We verwachten dat de behoefte aan middenhuur binnen de volledige kernen in Noordenveld iets groter is in Roden, Nieuw-Roden en Peize en iets kleiner in Norg. Dat is in lijn met de actuele prijsverhoudingen op basis van een snelle scan van aanbod op Funda (weliswaar kleine aantallen). Hoewel de verhuisenquête aangeeft dat de vraag in woonkernen iets groter is dan in volledige kernen, zien wij dat niet als reëel, zeker omdat de vraag vooral van jongeren afkomstig is en zij vaker voorzieningenkernen opzoeken. Wij verwachten dan ook dat de uiteindelijke behoefte lijkt op het beeld in de volledige kernen (ca. 5%, waarvan een kwart middenhuur).

		waarvan type:		waarvan huurprijs:		waarvan doelgroep:				
Woonmilieu	% behoefte aan particuliere huur	ggb	app	< € 720	> € 720	klein <35	klein 35-65	gezin <35	gezin 35-65	65+
ZW, volledige kern	5%	67%	33%	77%	23%	25%	19%	25%	17%	14%
ZW, woonkern	8%	61%	39%	76%	24%	42%	20%	17%	17%	5%
					▲ middenhuur ▲					

Behoefte aan particuliere huurwoningen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019). Omdat de celvulling voor Noordenveld te laag was, kijken we naar alle volledige kernen en woonkernen in Zuidwest.

KADER: INKOMENSVERDELING

Inkomensgroepen

De schema's hiernaast laten zien hoe de inkomens in Noordenveld zijn verdeeld, met onderscheid naar huishoudensgroottes. Omdat de verhuisenquête alleen door recent verhuisden is ingevuld is de inkomensverdeling die daaruit voortkomt niet representatief. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is bijvoorbeeld lager dan de Lokale Monitor Wonen laat zien. Dat komt mogelijk doordat huishoudens met lage inkomens minder vaak verhuizen dan huishoudens met hogere inkomens en dus ondervertegenwoordigd zijn in de enquête.

We hebben ons daarom gebaseerd op twee bronnen:

- De Lokale Monitor Wonen voor het aandeel huishoudens tot de huurtoeslaggrens (Noordenveld: 23,1%).
- Omdat dit aandeel in het Westerkwartier exact hetzelfde is en daar vorig jaar diepgravend onderzoek naar inkomens is gedaan (zowel onder huurders als huiseigenaren), hebben we de verdeling *daarbinnen* berekend op basis van dat onderzoek.

Omdat inkomensgegevens zeer moeilijk te verkrijgen zijn, is dit de meest precieze benadering die we kunnen geven.

HUUR	TOT ARMOEDE-GRENS	TOT HUURTOESLAGGRENS	TOT SOCIALE-HUURGRENS	BOVEN SOCIALE-HUURGRENS
1 persoon	€ 12.360 2,7% ± 350 hh	€ 22.700 5,9% ± 800 hh		
2 personen	€ 16.440 0,1% ± 25 hh	€ 30.825 3,5% ± 475 hh	€ 38.035 4,5% ± 625 hh	> € 38.035 2,8% ± 375 hh
3+ personen	€ 23.280 2,1% ± 275 hh			

EIGENAAR	TOT ARMOEDE-GRENS	TOT HUURTOESLAGGRENS	TOT SOCIALE-HUURGRENS	BOVEN SOCIALE-HUURGRENS
1 persoon	€ 12.360 0,4% ± 50 hh	€ 22.700 1,7% ± 250 hh		
2 personen	€ 16.440 0,3% ± 50 hh	€ 30.825 5,5% ± 750 hh	€ 38.035 11,1% ± 1.525 hh	> € 38.035 58,5% ± 8.025 hh
3+ personen	€ 23.280 0,9% ± 125 hh			

Inkomensverdeling in Noordenveld, onderverdeeld naar relevante inkomensgrenzen (conform indeling 2019). De percentages uit de twee schema's tellen op tot 100%. Hh = huishoudens. Bron: Lokale Monitor Wonen (cijfers 2017), inkomens- en woonlastenonderzoek gemeente Westerkwartier (2018).

5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

WLZ-INDICATIES

Meer mensen met een zorgbehoefte

Noordenveld is al sterk vergrijsd en de komende jaren zet dat door. Dat betekent dat het aantal ouderen met een zorgbehoefte ook toeneemt. Met onze woonzorgscan hebben we de precieze vraag naar wonen met zorg berekend. We maken onderscheid tussen drie groepen:

- Ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg): zij komen in aanmerking voor intramuraal wonen;
- Kwetsbare ouderen: zij komen niet in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan woonplek waarbij zorg nabij is ('beschut wonen');
- Ouderen met een Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning): zij wonen zelfstandig, maar met zorgondersteuning.

Drie scenario's

Omdat regels rondom wonen met zorg continu veranderen en strenger worden, werken we met drie scenario's:

- Sterke extramuralisering (S1), waarbij we ervan uitgaan dat de extramuralisering van wonen met zorg verder doorzet. Extramuralisering van cliënten met somatische aandoeningen is sterker dan die van PG-cliënten.
- Matige extramuralisering (S2), waarbij de extramuralisering minder sterk doorzet dan in scenario S1.
- Geen verdere extramuralisering (S3), waarbij de normen blijven zoals ze in 2019 zijn vastgesteld.

Het schema hieronder laat zien hoeveel ouderen in Noordenveld nu een Wlz-indicatie hebben en hoe dat zich volgens de drie scenario's ontwikkelt. We maken daarbij onderscheid tussen mensen met somatische (SOM) en psychogeriatrische (PG) aandoeningen.

	SOM S1	SOM S2	SOM S3	PG S1	PG S2	PG S3
2019	47	47	47	360	360	360
2020	35	42	47	346	351	357
2025	30	50	59	416	430	444
2030	18	53	71	481	497	531

Aantal ouderen met een Wlz-indicatie en de verwachte ontwikkeling ervan. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2019).

Toename aantal Wlz-indicaties

In 2019 hebben 407 mensen in Noordenveld een indicatie voor Wlz-zorg. Naar verwachting neemt dat aantal richting 2030 toe. Volgens ons model ligt het aantal benodigde plekken voor SOM of PG dan tussen 499 (S1) en 602 (S3). Deze toename is te verklaren door de vergrijzing en past bij trends in vergelijkbare gemeenten. De groepen VG (verstandelijk gehandicapt) en LG (lichamelijk gehandicapt) blijven ongeveer even groot. Twee kanttekeningen:

- Een deel van de mensen met een Wlz-indicatie gebruikt geen intramurale zorg. Zij ontvangen zorg thuis of in een particuliere instelling die gefinancierd wordt met een pgb, mpt of vpt. Trends laten zien dat het aantal mensen dat op die manier zorg ontvangt licht toeneemt.
- Verregaande extramuralisering is op korte termijn niet realistisch. Voor de komende jaren is scenario 3 daarom het meest betrouwbaar. Op de langere termijn zal de extramuralisering wel doorzetten, omdat het huidige systeem financieel en qua bemensing niet houdbaar is. Voor de langere termijn geeft scenario 1 daarom een beter beeld van de verwachte vraag.

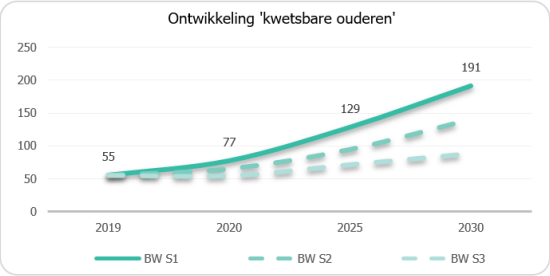
5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

BESCHUT WONEN

Meer vraag naar beschutte woonvormen

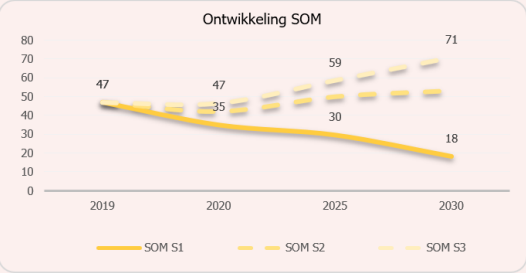
Het aanscherpen van indicatiestellingen zorgt er ook voor dat ouderen met een (lichte) zorgvraag en Wmo-indicatie steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het gaat om een kwetsbare groep ouderen die een beschutte woonomgeving nodig heeft, waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten, zorg binnen handbereik is en waar naar hen wordt omgekeken. Deze groep neemt in alle scenario's toe, variërend van 89 (S1) tot 191 (S3) in 2030.

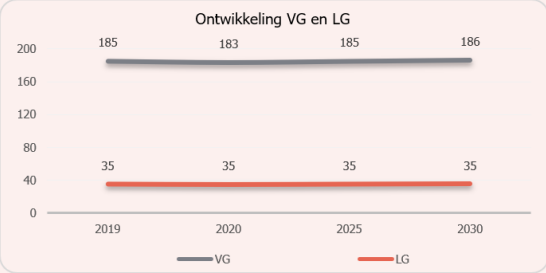
Verwachte ontwikkeling van de groep kwetsbare ouderen die behoefte heeft aan een beschutte woonvorm. Bron: woonzorgscan KAW en Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2019).

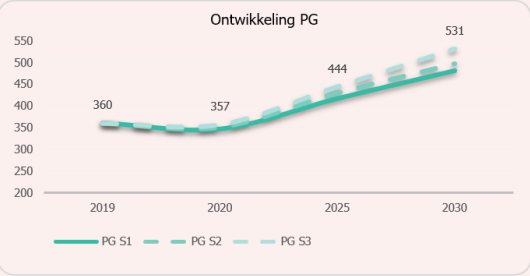


In één overzicht: SOM, PG, VG en LG

De figuren hieronder laten grafisch de verwachte ontwikkeling van de groepen SOM, PG, VG en LG zien (zie ook de vorige pagina).







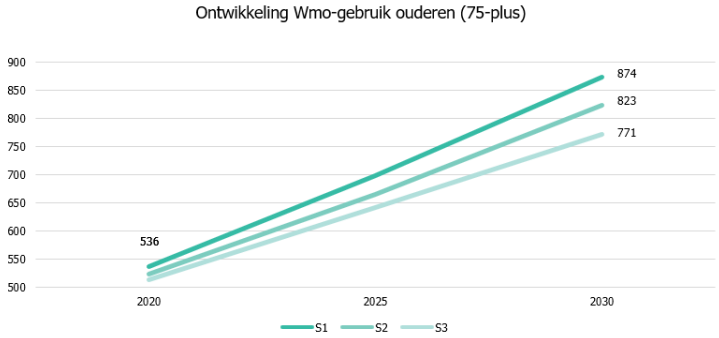
Verwachte ontwikkeling van het aantal SOM-, PG-, VG- en LG-indicaties. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2019).

5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

ZELFSTANDIG WONEN MET EEN WMO-INDICATIE

Groep die zelfstandig woont met zorgvraag groeit, aantal geschikte woningen voldoende

De meeste ouderen wonen zelfstandig in hun eigen woning, al dan niet met zorgondersteuning. In 2019 lag het aantal 75-plussers met één of meer Wmo-indicatie(s) op ongeveer 500. Doordat wet- en regelgeving in de toekomst naar verwachting verder wordt aangescherpt en omdat de vergrijzing in Noordenveld toeneemt, verwachten we een stijging van het aantal Wmo-vragers, variërend van bijna 800 in 2030 in het laagste scenario tot bijna 900 in het hoogste scenario (zie de figuur rechts). De meerderheid van hen maakt gebruik van huishoudelijke hulp. Dat zal ook in de toekomst zo zijn.



Verwachte ontwikkeling van het aantal ouderen dat zelfstandig woont met een Wmo-ondersteuning. Bron: gemeente Noordenveld (2019) en woonzorgscan KAW (2019).

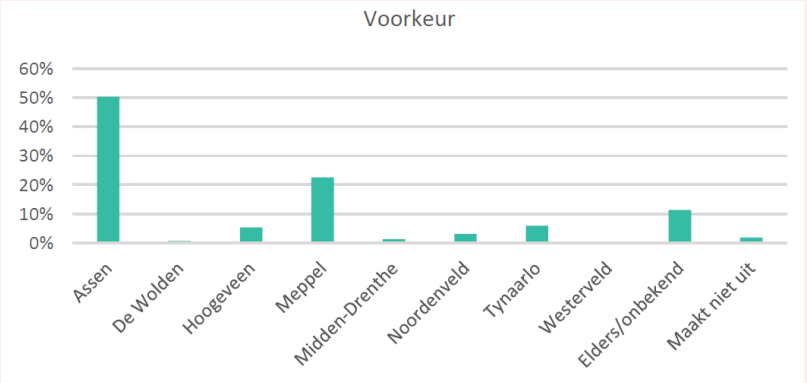
In Noordenveld staan op dit moment zo'n 850 levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Dat is meer dan het aantal ouderen met een Wmo-indicatie. Een deel van de woningen wordt dus bewoond door ouderen die (nog) geen Wmo-indicatie hebben, maar bijvoorbeeld uit voorzorg in een levensloopgeschikte woning wonen. Overigens wonen ook niet alle ouderen met een Wmo-indicatie in een sociale huurwoning; een deel heeft een eigen woning en ontvangt daar zorg.

Op basis van de cijfers is er dus geen reden om in grote aantallen extra levensloopgeschikte woningen in de sociale huur toe te voegen. Omdat er op dit moment veel vraag is naar levensloopgeschikte woningen is het wel denkbaar om in lichte mate met het groeiende aantal ouderen met een zorgvraag mee te bewegen. Overigens zal veel nieuwbouw al levensloopgeschikt zijn (of eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn), waardoor het aantal geschikte woningen automatisch zal groeien. Daarnaast geldt voor veel woningen dat ze met kleine ingrepen zorggeschikt te maken zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift. Alleen bij (oudere) woningen met een krappe plattegrond is dat lastiger. Bij nieuwbouw is het advies om zo veel mogelijk in te zetten op levensloopgeschikte woningen met twee slaapkamers, zodat ze op termijn ook inzetbaar zijn om bijvoorbeeld kleine gezinnen in te huisvesten.

KADER: UITSTROOM BIJZONDERE DOELGROEPEN

Uitstroom bijzondere doelgroepen: bescheiden rol voor Noordenveld
De extramuralisering van wonen met zorg leidt ertoe dat kwetsbare groepen (zoals ggz-cliënten) steeds vaker in een reguliere woning terechtkomen. De toenemende druk op de woningmarkt en regels rondom passend toewijzen zorgen er bovendien voor dat deze groepen steeds meer in de knel komen, zeker omdat zorgverstrekkers willen dat cliënten zo kort mogelijk beroep doen op intramurale woonvormen. Daarom moeten gemeenten en corporaties zorgen voor voldoende woonruimte voor deze groepen.

In 2018 is onderzoek gedaan naar de effecten van extramuralisering van bijzondere doelgroepen op de vraag naar (sociale huur)woningen in de regio Assen. Dat onderzoek laat zien dat de uitstroom van cliënten vooral is gericht op de grotere kernen in de regio (met name Assen, maar ook Meppel en Hoogeveen) en dat Noordenveld bij deze groepen minder in beeld is. De kleine groep die wél naar Noordenveld kijkt, is naar verwachting vooral op zoek naar betaalbare eenpersoonswoningen in de sociale huursector.



Gemeenten waar uitstromers vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang het liefst naartoe verhuizen. Bron: Onderzoek Uitstroom Regio Assen - Actieprogramma Weer Thuis (KAW, 2018).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

WENSPROGRAMMA PER DORP

Programma 2020-2029

Het schema hieronder laat in één overzicht zien welke programma er per dorp gewenst is, op basis van de vorige paragrafen. De behoefte aan particuliere huur geven we weer met een '+' of een '0', omdat de aantallen klein zijn.

De aantallen toevoeging in de particuliere huur moeten worden geminderd op het programma voor de koopsector. Het gaat om netto aantallen, dus bij sloop kan er een groter bruto programma tegenover staan.

		Sociale huur				Particuliere huur*				Koop					
Dorp / dorpencluster	Behoefte	Huidig aantal	Egz	App	Prijs-accent	Huidig aantal	Egz	App	Prijs-accent	Huidig aantal	Rij	2^1	Vrij/ kavels	App	Prijsaccent
Roden en Nieuw-Roden	240 tot 615	2.055	20 tot 35	10 tot 20	Meer spreiding	450	+	0 / +	ca. 25% boven € 720	4.910	30 tot 80	60 tot 155	110 tot 290	10 tot 30	Meer € 150. tot € 200.000, meer > € 250.000
Peize	115 tot 300	325	15 tot 40	5 tot 20	Meer spreiding	60	+	0	ca. 25% boven € 720	1.945	10 tot 30	25 tot 60	50 tot 125	10 tot 25	
Norg	50 tot 95	280	5 tot 15		Meer spreiding	100	0 / +	0	weinig behoefte boven € 720	1.270	5 tot 15	10 tot 20	25 tot 35	5 tot 10	Meer € 150. tot € 200.000, meer > € 250.000, in woonkernen minder € 300. tot € 400.000
Woonkernen	50 tot 90	165	0 tot 5		Meer boven € 607	135	0	0		2.025	ca. 10	15 tot 30	25 tot 45		

Programmaleidraad. Appartement kan ook zijn: levensloopgeschikte woningen. Egz = eengezinswoning, App = appartement. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

Vooral in Roden extra plannen nodig

In onderstaand overzicht vergelijken we de verwachte behoefte met de planlijst. In Roden, Nieuw-Roden en Peize is ruimte voor extra plannen, zeker bij een grotere overloop vanuit de stad Groningen. In Norg en de woonkernen is het programma mogelijk wat te ruim. Het overzicht is gebaseerd op de planmonitor van de regio Groningen-Assen, waar alle op dit moment bekende plannen in worden bijgehouden. Let op: we kijken hier naar de behoefte tot 2030.

Dorp of dorpencluster	Bandbreedte	Netto plannen	Match in aantal	Opmerking
Roden en Nieuw-Roden	240 tot 615	170	Ruimte voor meer programma	Ook bij minder stadse vraag is er ruimte voor extra programma. Locaties zoeken. Enige ruimte voor plannen sociale huur. Prijssegment van huidig planaanbod koop past bij de vraag.
Peize	115 tot 300	153	Bij midden- en hoog scenario ruimte voor extra programma	Ook behoefte aan binnendorpse locaties. Plannen ook richten op excellent wonen. Ruimte voor plannen sociale huur. Veel PM-plannen; type en prijssegment nog onbekend.
Norg	50 tot 95	224	Mogelijk te veel programma	Goed monitoren hoe verkoop Oosterveld verloopt. Gefaseerd ontwikkelen. Plannen sociale huur passend. Mix van typen en prijssegmenten, passend bij behoefte.
Woonkernen	50 tot 90	112	Mogelijk iets te ruim programma	Vraag blijvend monitoren. Prioriteit geven aan locaties op gewilde plekken (nabij volledige kernen, dicht bij Stad) en binnendorpse locaties. Plannen sociale huur passend. Bij veel plannen type en prijssegment nog onbekend.

Vergelijking tussen de verwachte behoefte en het planaanbod. Bron: planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

PLANNEN IN DE TIJD GEZET

Meeste plannen in komende vijf jaar

De figuur hiernaast laat zien hoeveel plannen er over de periode 2012-2018 gerealiseerd zijn, hoeveel plannen er nog in de pijplijn zitten en in hoeverre planning en realisatie in gelijke pas lopen (dat laatste alleen over de periode 2015-2018 in verband met beschikbare planlijsten).

Uit de figuur blijkt dat Noordenveld goed op schema loopt: plannen die er voor een bepaald jaar liggen, worden vaak ook uitgevoerd (de groene en gele lijn lopen nagenoeg over elkaar heen). Voor de komende jaren zitten er jaarlijks zo'n 90 plannen in de pijplijn. Dat is passend bij de behoefte. In de periode 2024-2026 en vanaf 2028 droogt het op. Beoordelen we de plannen ook op plek, dan zijn er in Roden en Nieuw-Roden meer plannen wenselijk, en in Norg mogelijk minder (zie eerder).

Realisatie van plannen en plannen 'in de pijplijn'. Bron: planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

6

VIJF SPEERPUNTEN VOOR DE WOONVISIE

VIJF SPEERPUNTEN

VOOR IN DE NIEUWE WOONVISIE

Dit woningmarktonderzoek vormt een belangrijke onderlegger voor de actualisatie van het woonbeleid. Hieronder geven we vijf speerpunten mee die volgens ons een plek moeten krijgen in een nieuwe woonvisie.

1. Zorg voor extra plancapaciteit

Het woningmarktonderzoek laat zien dat Noordenveld een belangrijke rol vervult in het opvangen van de overdruk op de stad-Groninger woningmarkt. Met name gezinnen met een wens om ruimer en groener te wonen, kiezen vaak voor subregio Zuidwest en in het bijzonder voor Noordenveld. We zien tegelijkertijd dat huishoudens nu vaak elders neerstrijken, omdat zij in Noordenveld geen passend aanbod vinden. Dat komt deels door een gebrek aan bouwlocaties in dorpen dicht bij de stad, maar deels ook omdat locaties die wél beschikbaar zijn niet snel genoeg tot ontwikkeling komen, zoals Peize-Zuid. Op basis van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek adviseren we om een nieuwe locatie aan te breken, vooral in of bij Roden, omdat daar het aantal plannen achterblijft bij de verwachte vraag.

Hoeveel huishoudens als gevolg van de overdruk in Groningen naar Noordenveld verhuizen, wordt sterk bepaald door de mate waarin de stad Groningen vraaggericht weet te bouwen voor gezinnen. Hun vraag richt zich op grondgebonden wonen in een stedelijk woonmilieu, maar de ruimte daarvoor is beperkt. Lukt het de stad om maximaal vraaggericht te bouwen, dan zal de overloop naar Noordenveld kleiner zijn. Lukt dat niet, dan profiteert Noordenveld hiervan. Omdat het Groningen nog nooit is gelukt om jaarlijks 1.500 woningen te bouwen, is ons advies om voor het planaanbod tot 2030 minimaal uit te gaan van het middenscenario (+775 huishoudens in Noordenveld). Omdat Noordenveld naar verwachting ook na 2030 blijft groeien, is het verstandig om nu al te programmeren conform het hoge scenario. Dat betekent dat er extra planruimte nodig is. Het is verstandig om daar nu al werk van te maken, omdat het vaak tijd kost om geschikte locaties te vinden en die vervolgens tot ontwikkeling te brengen (bestemmingsplanwijzigingen, eigenaarschap van de gronden, etc.). Bovenal geldt dat het bouwtempo van de stad en de overloop naar Noordenveld continu gemonitord moeten worden, zodat het planaanbod tijdig bijgesteld kan worden als dat nodig is.

2. Verbeter en verduurzaam bestaande woningen

Naar alle waarschijnlijkheid staat 90% van de woningen die nu in Noordenveld staan er over 50 jaar nog steeds. Dat betekent dat er ook aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de bestaande voorraad. Bij de corporaties gebeurt dat al, door incourante woningen te slopen en te vervangen door nieuwe, duurzame en vaak levensloopbestendige woningen. De kaart op pagina 39 kan benut worden om hier in de nieuwe woonvisie verdere afspraken over te maken, zoals welke plekken prioriteit hebben.

Bij de particuliere voorraad is de gewenste kwaliteitsslag minder eenvoudig te maken. Het zal daar in eerste instantie vooral om verduurzaming gaan, met vaak een verbetering van comfort en onderhoudsstaat als gevolg. Het is belangrijk

VIJF SPEERPUNTEN

VOOR IN DE NIEUWE WOONVISIE

om in de nieuwe woonvisie aandacht te hebben voor hoe huiseigenaren gestimuleerd worden om aan woningverbetering en -verduurzaming te doen. Op verschillende plekken is daar al mee geëxperimenteerd. Er zijn drie stappen:

- Kennis: huiseigenaren moeten weten wat ze kunnen doen op het gebied van verduurzaming en wat dat kost;
- Actie: ze moeten gestimuleerd worden om tot actie over te gaan;
- Hulp: huiseigenaren die het niet kunnen betalen moeten geholpen worden.

3. Zoek naar locaties voor excellent wonen

Uit het regionale marktonderzoek komt naar voren dat er veel vraag is naar excellente woonmilieus. Tegelijk is de resterende ruimte in bestaande excellente woonmilieus, zoals Eelderwolde en Haren, beperkt. Daarom is het verstandig om elders in de regio te zoeken naar kleinschalige locaties waar excellent wonen ontwikkeld kan worden. Dat kan het best op locaties met een 'plus', zoals een goed imago of nabijheid van natuur. In Noordenveld zien we vooral bij Peize kansen voor excellent wonen, door de nabijheid van de stad en de Onlanden en omdat de inkomens in Peize hoger liggen (dat is geen voorwaarde, maar vaak wel medebepalend of een plek door de markt als excellent wordt gezien). Ons advies is om in de nieuwe woonvisie de ambitie uit te spreken om ruimte te geven voor excellent wonen in Peize-Zuid en daarbij aan te sturen op een karakter dat in de regio nog niet bestaat.

4. Bied ook ruimte aan de vraag van eigen inwoners

Een groot deel van de extra vraag naar woningen komt uit de stad Groningen. Toch is er ook een eigen behoefte, als gevolg van huishoudensvorming (starters, scheidingen) en -verdunning. De prognose gaat uit van +190 huishoudens over de komende tien jaar. Bij deze groep is het des te belangrijker om ze te binden aan dorpen waar minder stadse groei te verwachten is. Dat betekent dat ook daar op kleine schaal nieuwbouw mogelijk moet zijn. Het gaat weliswaar om maatwerk en per dorp om enkele woningen tot 2030, maar ruimte bieden draagt in dit geval bij aan het stabiel houden van kleinere kernen, waar op langere termijn als gevolg van sterfte huishoudensdaling kan optreden.

5. Sociale huur: de juiste woning op de juiste plek

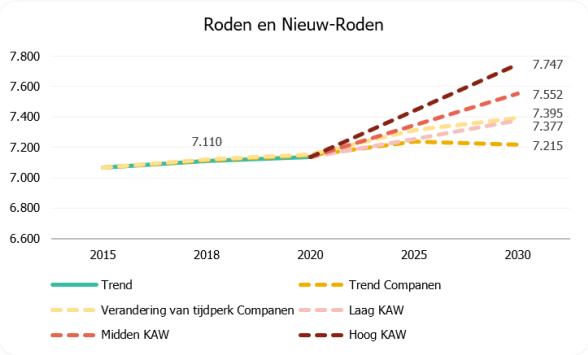
De sociale huursector in Noordenveld groeit naar verwachting nog met 55 tot 115 woningen tot 2030. Omdat de vergrijzing de komende jaren toeneemt, maar over een jaar of 15 ook weer afneemt, is het belangrijk om nieuwe woningen zo veel mogelijk levensloopbestendig te bouwen, waarbij het mogelijk is om zowel oudere alleenstaanden als jonge gezinnen te huisvesten. De extra woningen zullen met name in de volledige kernen gebouwd worden (per saldo toename), terwijl in de kleine kernen wél nieuwe woningen nodig zijn, maar op kleine schaal ook verdund mag worden (het principe van de 'rollende voorraad', zie pagina 64). Daar is meer differentiatie in prijs ook gewenst. Ons advies is om daar – binnen de beperkingen rond passend toewijzen – op kleine schaal invulling aan proberen te geven.

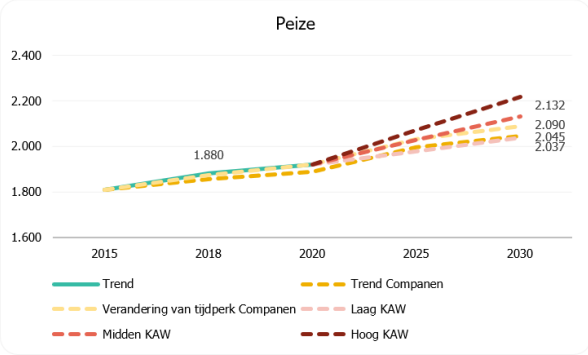
B

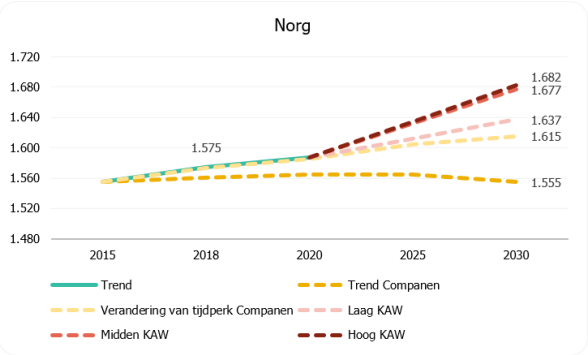
BIJLAGE

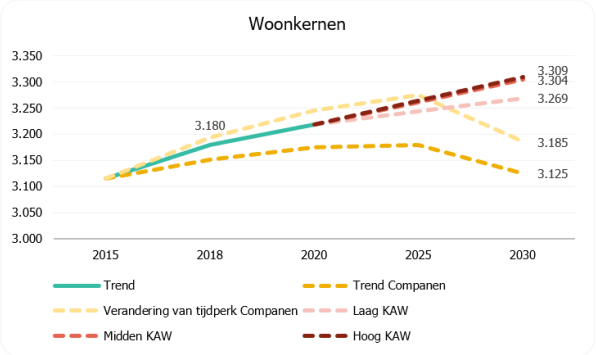
B.1 VERGELIJKING PROGNOSES

UITSPLITSING PER DORP









Vergelijking van de oude en nieuwe prognose op dorpsniveau.
Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos, Companen (2015).

B.2 VIERKANTEMETERWAARDEN

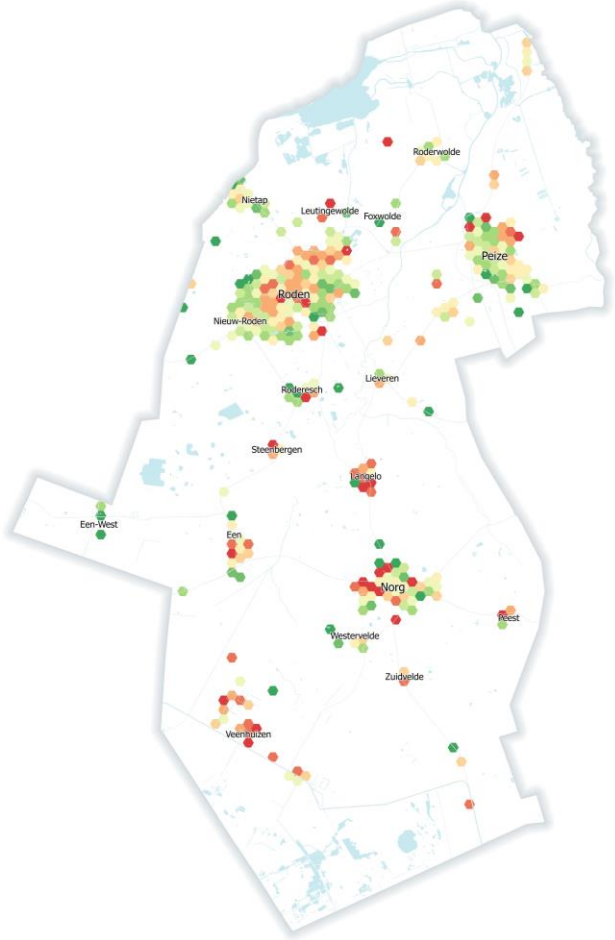
GEMIDDELDE WAARDE PER M² WONING

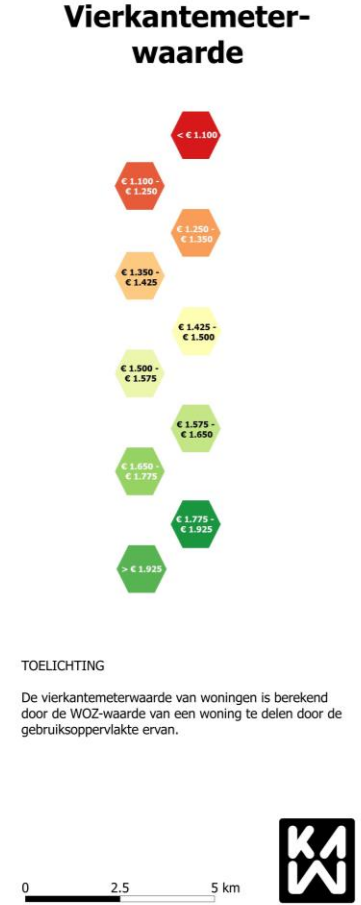
Goede graadmeter voor gewildheid van plekken

De kaart rechts laat de gemiddelde vierkantemeterwaarde van woningen zien. Die is berekend door de WOZ-waarde van woningen te delen door de oppervlakte ervan. De vierkantemeterwaarde is doorgaans een goede graadmeter voor de gewildheid van woningen en plekken, doordat WOZ-waarden door de jaren heen bepaald worden, mede op basis van vraag en aanbod.

De vierkantemeterwaarde is meegewogen in het oordeel over de marktpositie van woningen (zie de kaart op pagina 41). We zien het volgende:

- De waarde van woningen ligt aan de noordkant van de gemeente gemiddeld iets hoger dan aan de zuidkant. De invloed van de stad Groningen speelt hier een rol in.
- Binnen Roden en Peize zijn de oudere buurten met vooral rijwoningen te herkennen. De waarden liggen daar lager. Andersom liggen de waarden in nieuwere buurten en aan de randen van dorpen vaak iets hoger (nieuw, groter wonen, uitzicht).





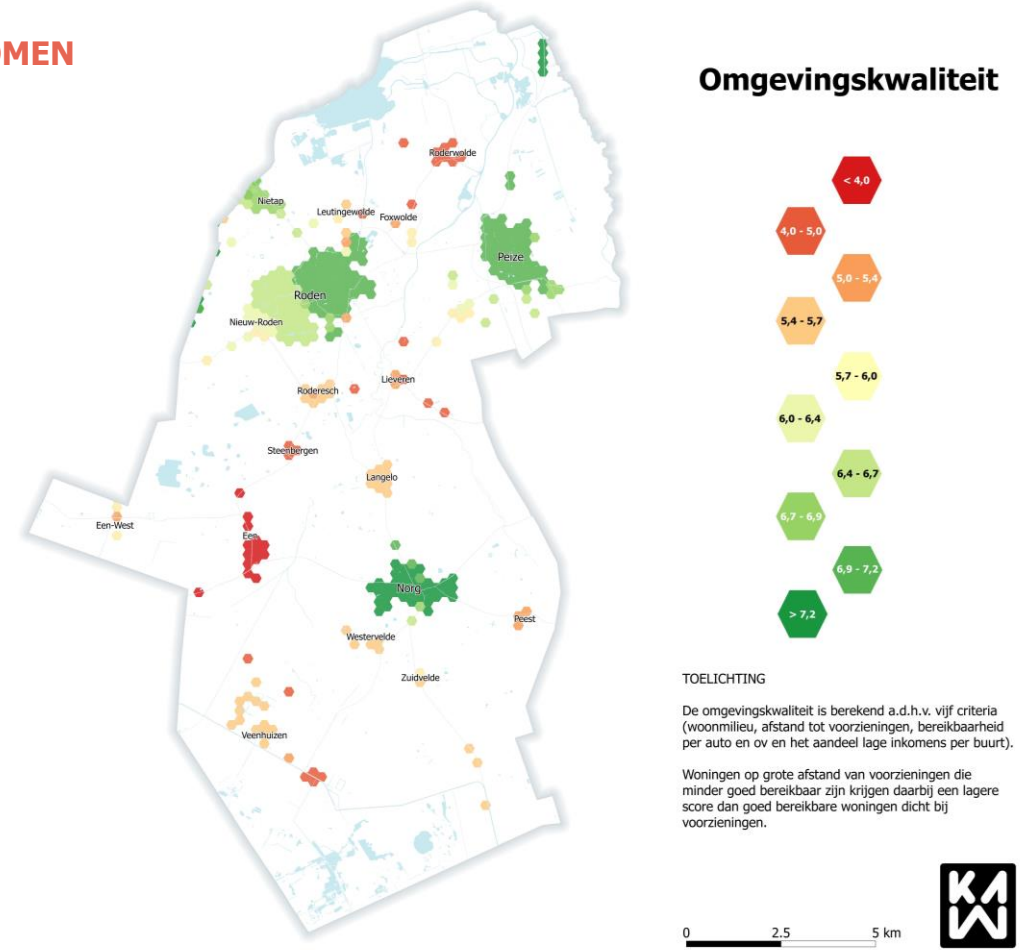
B.3 OMGEVINGSKWALITEIT

VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID, INKOMEN

Voorzieningenniveau erg bepalend

Eerder onderzoek naar verhuismotieven leerde dat de aanwezigheid van voorzieningen, zoals een supermarkt of huisarts, het zwaarst meeweegt in iemands beslissing om naar een bepaalde plek te verhuizen. De kaart rechts laat een gewogen score zien van meetbare omgevingsfactoren: de nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en het inkomensniveau (in relatie tot investeringskracht bij bestaande woningen). Deze factoren zijn ook meegewogen in het oordeel over de marktpositie (zie de kaart op pagina 41). Samengevat:

- De drie grootste kernen in Noordenveld hebben de hoogste scores. Dat is logisch, want daar is het voorzieningenpakket het meest volledig.
- Met name de zuidwesthoek van Noordenveld scoort laag op omgevingskenmerken: Een, Een-West, Veenhuizen en dorpen tussen Norg en Roden liggen relatief geïsoleerd en hebben nauwelijks voorzieningen. Voor de dorpen ten zuiden van het Leekstermeer geldt hetzelfde.



B.4 WENSPROGRAMMA NAAR DOELGROEP

NAAR TYPE EN PRIJS

Het schema hieronder geeft weer hoe doelgroepen die een sociale huurwoning zoeken zich oriënteren naar type en prijs. Een kruising naar leeftijd, huishoudenstype en type prijssegment is niet mogelijk, omdat de aantallen dan te klein worden en uitkomsten niet langer betrouwbaar zijn.

Leeftijd	**Type**		**Prijssegment**			
	ggb	app	goedkoop	betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
Jonger dan 30 jaar	50%	50%	39%	43%	11%	8%
30 tot 40 jaar	76%	24%	17%	54%	21%	9%
40 tot 55 jaar	71%	29%	21%	53%	21%	6%
55 tot 70 jaar	61%	39%	27%	50%	14%	9%
70 jaar en ouder	13%	87%	2%	58%	30%	10%

Huishoudenstype	**Type**		**Prijssegment**			
	ggb	app	goedkoop	betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
Alleenstaand	52%	48%	32%	51%	10%	7%
Stel	51%	49%	20%	44%	25%	11%
Tweeoudergezin	90%	10%	11%	47%	29%	13%
Eenoudergezin	73%	27%	20%	56%	22%	1%

Wensprogramma naar doelgroep. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019). Let op: de cijfers zijn in verband met celvulling gebaseerd op de antwoorden voor de hele subregio Zuidwest! Ggb = grondgebonden, app = appartement.

PROJECTNAAM
Woningmarktonderzoek Noordenveld

OPDRACHTGEVERS
Gemeente Noordenveld
Actium
Woonborg

PROJECTTEAM
Emiel Heuff

STATUS
Definitief

DATUM
29 april 2020

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats