de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
M.H. van der Zee

Kenmerk
1969208654

Zuidhorn
21 januari 2025

Onderwerp
Woonbehoefteonderzoek 2024 Regio Groningen - Assen

Geachte leden van de raad,

In de Regio Groningen-Assen (RGA) werken de overheden en woningcorporaties samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om een actueel beeld te krijgen van de behoefte laat de RGA periodiek een woningbehoefteonderzoek uitvoeren. Hiermee kunnen de gemeenten, woningcorporaties en de provincies toetsen of de ambities die zijn opgesteld nog in lijn zijn met de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Een woonbehoefteonderzoek vormt een belangrijke bouwsteen voor het maken van regionale woningbouwafspraken en het opstellen van gemeentelijk woonbeleid.

Woonbehoefteonderzoek 2024 Regio Groningen - Assen
Advies- en onderzoeksbureau Companen heeft in de afgelopen maanden een woonbehoefteonderzoek voor de RGA uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een analyse van een aantal trends op de regionale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling verhuisbewegingen en de kenmerken van de woningvoorraad. Daarnaast is er een enquête gehouden onder huishoudens in de regio. Hiervoor is een steekproef getrokken onder alle huishoudens. Er is een aanvullende steekproef getrokken onder thuiswonende jongeren in de leeftijd tot 30 jaar om de vraag van starters in beeld te brengen.

In de rapportage worden verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen belicht. Het gaat om de huidige situatie op de woningmarkt, de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen, de omvang en samenstelling van de woonbehoefte in het licht van de woondealafspraken en de woonbehoefte van aandachtsgroepen. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets.

Resultaten

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- Extra woningbouw nodig: De vraag naar woningen in de regio is groter dan eerder werd afgesproken in de zogenaamde woondeals tussen provincies en het Rijk. Tot 2030 is er een extra behoefte van ongeveer 4.300 woningen bovenop de eerder afgesproken 15.200 woningen.
- Groeiende bevolking door migratie: De bevolkingsgroei in de regio is vooral veroorzaakt door zowel binnenlandse als buitenlandse migratie. In Groningen is de buitenlandse instroom het grootst. Naast de instroom van vluchtelingen gaat het hier om buitenlandse studenten en werknemers. In de overige gemeenten laat de buitenlandse instroom een wisselender beeld zien. De precieze omvang van deze instroom is niet zeker, wat weer invloed heeft op de toekomstige woningbehoefte.
- Sociale huurwoningen: De regio heeft behoefte aan 5.400 sociale huurwoningen, wat 28% van de totale vraag is. Dit komt overeen met de landelijke richtlijn van 30%, hoewel er op gemeenteniveau variatie in de vraag is.
- Tekort aan betaalbare koopwoningen: Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen, vooral woningen tot € 290.000. Door de stijgende bouwkosten is het moeilijk om deze woningen te realiseren. Dit vraagt om creatieve oplossingen zoals kleinere woningen of transformatie van bestaande gebouwen.
- Vraag naar levensloopgeschikte woningen: Door de vergrijzing en een toenemend aantal mensen met fysieke beperkingen groeit de vraag naar levensloopgeschikte woningen. Dit stelt extra eisen aan de woningmarkt op het gebied van betaalbaarheid en woningaanpassingen.

De woonbehoefte is toegenomen in het Westerkwartier

In de woondeal is afgesproken dat het Westerkwartier ca. 2400 woningen toevoegt in de periode 2022 tot en met 2030. De nieuwe huishoudensprognoses laten een grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognoses werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. In de onderstaande tabel is de kwantitatieve (netto) woningbehoefte tot en met 2040 te lezen.

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal 2024 t/m 2040
Assen	2.735	845	430	**4.010**
Groningen	9.885	4960	3395	**18.240**
Het Hogeland	1.170	140	-105	**1.205**
Midden-Groningen	1.470	245	60	**1.775**
Noordenveld	575	100	0	**675**
Tynaarlo	880	110	10	**1.000**
Westerkwartier	2.785	1175	680	**4.640**
Totaal	**19.500**	**7.575**	**4.470**	**31.545**

Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, ABF, bewerking Companen.

In het Westerkwartier is een grote vraag naar betaalbare woningen
De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, is een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. In de onderstaande tabel is een indicatie van de kwalitatieve (netto) woningbehoefte van de gemeente Westerkwartier te lezen.

Opgave	2024-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2050
01.Huur sociaal grondgebonden	325	60	10	20 tot 40
02.Huur sociaal appartement / levensloopgeschikt	375	280	165	300 tot 460
03.Middenhuur grondgebonden	40	-45	-25	0
04.Middenhuur appartement / levensloopgeschikt	185	100	70	60 tot 80
05.Koop grondgebonden tot 290	600	30	10	100 tot 140
06.Koop grondgebonden 290 - 390	270	35	5	100 tot 160
07.Koop grondgebonden 390+	370	200	110	200 tot 300
08.Koop appartement / levensloopgeschikt tot 290	310	250	155	80 tot 120
09.Koop appartement / levensloopgeschikt 290-390	190	175	105	160 tot 240
10.Koop appartement / levensloopgeschikt 390+	110	110	65	240 tot 360

Op basis van de marktvraag is de netto behoefte aan sociale huur in het Westerkwartier ca. 26%. De landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda is dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur (bruto) in haar nieuwbouwprogramma opneemt.

Communicatie
Het woonbehoefteonderzoek wordt openbaar gemaakt met een persbericht. De rapportage is te vinden op de website van Regio Groningen – Assen.

Vervolg
Het woonbehoefteonderzoek bevat veel informatie en actuele inzichten in de woonbehoefte. Het onderzoek geeft richting aan, maar is niet één op één te vertalen naar een woonprogramma voor het Westerkwartier. Er kunnen verschillende overwegingen zijn om af te wijken van de geraamde behoefte. Daarnaast moeten ruimtelijke aspecten meegewogen worden om te bepalen hoeveel woningen waar gebouwd kunnen worden. Vooralsnog zijn de kwantitatieve ambities uit de woondeal leidend. De nieuwe behoeftecijfers zijn vooral relevant als doorkijk naar de lange termijn (na 2030) en als zich mogelijkheden aandienen om op de korte termijn de nieuwbouwproductie te verhogen.

De RGA gaat de data verder duiden en vertalen naar regionale woningbouwafspraken. Deze woningbouwafspraken bieden planologische ruimte voor (de versnelling van) de realisatie van de woningbouwopgave. Tegelijkertijd bepalen wij hoe de resultaten worden ingezet voor ons eigen woonbeleid en -programma.

Raadsactiviteit Programma Wonen
In het tweede kwartaal van dit jaar informeren wij u in een raadsactiviteit over de voortgang van het Programma Wonen. In deze raadsactiviteit wordt ook aandacht aan de resultaten van het woonbehoefteonderzoek 2024 Regio Groningen – Assen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester
R. Kleijnen, secretaris