Woningmarktonderzoek Assen 2019



Gemeente Assen, Actium & MEVM



26 februari 2020

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	26 februari 2020
TITEL	Woningmarktonderzoek Assen 2019
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Assen, Actium & MEVM
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	106.103/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

Samenvatting 5

1 Inleiding 14

2 Bevolking en huishoudens 18
- 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren 18
- 2.2 Bevolkingssamenstelling 23
- 2.3 Bevolkings- en huishoudensprognose 24

3 Woningvoorraad 30
- 3.1 Samenstelling woningvoorraad 30
- 3.2 Ontwikkelingen op de koopmarkt 37
- 3.3 Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 40
- 3.4 Betaalbaarheid van het wonen 41
- 3.5 Duurzaamheidsopgave woningvoorraad 42
- 3.6 Duurzaamheid en woonlasten 44

4 Woonwensen 48
- 4.1 Verhuisgeneigdheid 48
- 4.2 Gewenste woning en woonomgeving 49
- 4.3 Eisen aan woning 52
- 4.4 Wens om te vertrekken 54
- 4.5 Substitutiegedrag 56
- 4.6 Vraag naar alternatieve woonvormen 57
- 4.7 Behoefte woonwagenstandplaatsen 59

5 Wonen en zorg 63
- 5.1 Opgave ouderenhuisvesting 63
- 5.2 Huidige situatie ouderen 65
- 5.3 Opgave diverse zorgdoelgroepen 67

6 Toekomstige woningbehoefte 70
- 6.1 Behoefte aan sociale huur 70
- 6.2 Kwalitatieve woningbehoefte naar type 74
- 6.3 Vertaling naar de wijken 82

Bijlage: Trendworkshop 84

Bijlage 2: Uitwerking scenario's 93



Samenvatting

Samenvatting

Bevolkingsontwikkeling Assen sterk afhankelijk van migratie

Per 1 januari 2019 telde de gemeente Assen 67.960 personen. Sinds 2010 is de bevolking met ongeveer 1.100 personen gegroeid. De bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren laat een sterk wisselend beeld zien. In de periode tot en met 2008 was er een sterke groei van het aantal inwoners. Tussen 2011 en 2014 bleef het inwonertal nagenoeg gelijk, en vanaf 2016 is de bevolking weer gegroeid. Voor Assen geldt dat de bevolking in belangrijke mate wordt bepaald door binnenlandse migratie. Daarnaast valt op dat de buitenlandse migratie steeds meer toeneemt.

De bevolkingssamenstelling is de afgelopen jaren veranderd. Het aantal ouderen is in de afgelopen jaren toegenomen en het aantal jongeren afgenomen. In 2010 was circa 15% van de bevolking 65 jaar of ouder en in 2019 is dit toegenomen naar 20% van de bevolking. De vergrijzing zal in de komende jaren verder doorzetten.

Assen heeft aantrekkingskracht op ouderen en gezinnen

Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Assen de afgelopen jaren een aantrekkingskracht heeft op ouderen en (aanstaande) gezinnen. Jongeren verlaten per saldo de gemeente. Dit is overigens een gebruikelijk beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten. Verreweg de meeste verhuisbewegingen vinden plaats tussen Assen en Groningen. In de periode 2004 tot en met 2008 trok Assen mensen aan vanuit Groningen. In de jaren daarna (2009 tot en met 2015) is echter het omgekeerde het geval en vertrekken mensen per saldo vanuit Assen naar Groningen. De afgelopen jaren zien we echter weer een kentering in deze ontwikkeling. Het aantal personen dat zich vanuit Groningen in Assen vestigt neemt jaarlijks toe en in 2017 trok Assen per saldo voor het eerst weer mensen vanuit Groningen aan.

Gezinnen wonen in de buitenwijken

Ongeveer een derde van de huishoudens in Assen bestaat uit (eenouder) gezinnen. Daarnaast is 38% een één-/tweepersoonshuishouden tot 65 jaar en ongeveer een kwart 65 jaar of ouder. In het Centrum wonen relatief veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Gezinnen wonen juist meer in de buitenwijken van Assen, zoals Kloosterveen en Marsdijk.

In Lariks en Noorderpark wonen relatief veel mensen met lage inkomens

De inkomens verschillen per wijk. Wijken waar naar verhouding veel huishoudens met lage inkomens wonen zijn Lariks en Noorderpark. In deze wijken heeft respectievelijk 43% en 40% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. In Marsdijk en Kloosterveen wonen naar verhouding de hoogste inkomens. In Marsdijk heeft 64% een inkomen van meer dan € 42.436 en in Kloosterveen is dat 71%.

Bevolkings- en huishoudensprognoses in vier scenario's

Om inzicht te krijgen in de verwachte woningbehoefte in de komende jaren is een bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld. De groei van Assen wordt sterk bepaald door migratiebewegingen. Tegelijkertijd constateren we dat het verloop van zowel het binnen- als het buitenlands migratiesaldo sterk wisselt. En ook voor de komende jaren zijn er een aantal onzekerheden die van invloed zijn op de verwachte ontwikkeling van de bevolking. Denk hierbij aan de huidige druk op de koopmarkt die vraag naar (koop)woningen opstuwt. Daarnaast blijft de nieuwbouwproductie de afgelopen jaren structureel achter en loopt het woningtekort op. Ook kan de nieuwbouwambitie in Groningen een belangrijke

invloed hebben op de woningvraag in Assen. Vanwege al deze onzekerheden is ervoor gekozen om vier prognose-scenario's uit te werken.
Hierbij zijn scenario laag, midden-hoog en hoog door de provincie Drenthe doorgerekend op basis van het Primos-prognosemodel. Het scenario midden-laag is de CBS prognose (2019).

Ontwikkeling van de bevolking

Afhankelijk van het scenario groeit de bevolking van Assen met -90 (scenario laag) tot +5.730 personen (scenario hoog) in de periode tot 2030. Beide midden scenario's zitten daar met een groei van +2.840 tot +3.190 tussenin. Na 2030 neemt de groei van de bevolking af.

Tabel 1.1: Bevolkingsontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2019 - 2040

Scenario	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2030	2030 - 2040
Laag	67.960	67.680	67.600	67.210	66.440	-360	-1.160
Midden-laag	67.960	69.600	70.800	72.100	73.000	+2.840	+2.200
Midden-hoog	67.960	69.890	71.150	71.670	71.760	+3.190	+610
Hoog	67.960	71470	73.690	74.840	75.590	+5.730	+1.900

Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

Ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens groeit met +1.470 tot +4.390 in de periode tot en met 2030. Het midden-laag scenario (+2.670) en het midden-hoog scenario (+3.360) laten een jaarlijkse huishoudensgroei zien die tussen de +240 en +300 huishoudens ligt in de komende tien jaar. Na 2030 blijft, met uitzondering van scenario laag, het aantal huishoudens groeien. Deze groei ligt echter wel beduidend lager dan in de jaren daarvoor. De groei van het aantal huishoudens zit grotendeels in de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Het aantal gezinnen blijft de komende jaren stabiel.

Tabel 1.2: Huishoudensontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2019 - 2040

Scenario	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2030	2030 - 2040
Laag	31.030	31.980	32.500	32.640	32.340	+1.470	-160
Midden-laag	31.030	32.600	33.700	34.300	34.400	+2.670	+700
Midden-hoog	31.030	33.030	34.390	34.880	34.860	+3.360	+470
Hoog	31.030	33.760	35.420	36.200	36.680	+4.390	+1.260

Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

Samenstelling woningvoorraad

De gemeente Assen telt 31.420 woningen en hiervan is 59% koop en 40% huur. Het totale corporatiebezit telt 8.870 woningen. Van alle sociale huurwoningen heeft het grootste deel op dit moment een huurprijs tussen € 425 en € 608 per maand. Op basis van de enquête is het prijsniveau in de particuliere huurvoorraad in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat circa 44% een huurprijs tot € 720 heeft. Ongeveer 37% van de particuliere huurwoningen heeft een huur tussen € 720 en € 900 en 19% boven de € 900.
Ongeveer de helft van de koopwoningen in Assen heeft een WOZ-waarde van minder dan € 200.000. Circa 54% van de appartementen heeft een waarde van minder dan € 150.000. Vrijstaande woningen hebben uiteraard de hoogste WOZ-waarde: circa 37% heeft een waarde tussen € 300.000 en € 400.000 en 30% een waarde van meer dan € 400.000.
Circa twee op de vijf woningen in Assen is een rijwoning en een kwart is een appartement. Met name in Assen-Centrum, Lariks, Noorderpark en Oost staan veel appartementen. In West, Marsdijk, Kloosterveen en het buitengebied staan juist veel twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.
De meeste inwoners in Assen zijn zeer te spreken over hun woning en woonomgeving. Gemiddeld beoordelen Assenaren hun woning, de ruimte die zij hebben in hun woning en hun buitenruimte met een 8.

Druk op de koopmarkt neemt toe

De verschillende indicatoren op de koopmarkt in Assen laten zien dat de druk in de afgelopen jaren is toegenomen. De gemiddelde transactieprijs lag in het eerste kwartaal van 2019 op € 219.000 en is sinds 2013 met +27% gestegen.
In vergelijking met het Nederlands gemiddelde zijn de woningprijzen overigens relatief betaalbaar. De gemiddelde transactieprijs in Nederland lag in het eerste kwartaal op € 306.000 en in de periode 2013 tot en met het eerste kwartaal 2019 is de gemiddelde transactieprijs met 44% gestegen.
Wat opvalt is dat in 2018, voor het eerst sinds 2013, het aantal transacties is gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Het aantal transacties neemt af als gevolg van een fors gedaald aanbod. De aanbodkrapte heeft reeds geleid tot een toegenomen druk op de Assense koopwoningenmarkt.
Om in de gemeente Assen een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 193.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 43.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 54.000) of een vrijstaande woning (€ 77.000) is een beduidend hoger inkomen nodig.

Evenals druk op de sociale huurmarkt

Ook op de sociale huurmarkt neemt de druk toe. Zowel het gemiddeld aantal reacties per woning neemt toe als de gemiddelde wachttijd. Meer mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning en de doorstroming naar een koopwoning wordt steeds lastiger. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren relatief veel sociale huurwoningen gesloopt. Hier komt wel vervangende nieuwbouw voor terug, maar de periode tussen sloop en nieuwbouw zorgt tijdelijk voor extra druk op de sociale huurmarkt.
Er zijn overigens wel verschillen per woningtype. Eengezinswoningen, appartement zonder lift en beneden- en bovenwoningen krijgen beduidend meer reacties dan bijvoorbeeld woningen geschikt voor ouderen. Dit hangt samen met het zoekgedrag van verschillende type woningzoekenden. Jonge huishoudens willen snel een woning en reageren vaak. Ouderen zijn doorgaans kritischer en reageren alleen als de woning echt aansluit bij de wens.

Kwart van de huurders heeft een betaalbaarheidsrisico

In 2014 had ongeveer 34% van de huurders in de sociale voorraad van Assen een betaalbaarheidsrisico. In 2018 is dit gedaald naar circa 24% van de huurders. Aan deze daling liggen een aantal verklaringen ten grondslag. Zo is aan de inkomstenkant het besteedbaar inkomen van eenoudergezinnen aanzienlijk verbeterd. Het kindgebonden budget is voor deze groep namelijk verhoogd. Daarnaast speelt het passend toewijzen, en de wijze waarop de corporaties dit hebben uitgevoerd, een belangrijke rol in de daling van de risicogroep. Door het passend toewijzen is de verhouding tussen de huurlasten en het inkomen kleiner geworden. Ook heeft het gematigde huurbeleid een belangrijke rol gespeeld in het beperken van de uitgaven.

Duurzaamheidsmaatregelen moeten doorgaans winst opleveren

Het gas- en elektraverbruik nam de afgelopen jaren af. Zowel in de koop- als in de huursector. Toch ligt er nog een grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. De meeste woningeigenaren willen hun woning verduurzamen, maar geven aan dat dit vervolgens wel geld moet opleveren – door de kosten te ondervangen met energiebesparing. In de huursector geeft de meerderheid aan niet in staat of bereid te zijn om meer huur te betalen om de verduurzaming te bekostigen. '*No regret*'-maatregelen zijn mede hierom het meest populair. Zonnepanelen (door 53% van de respondenten genoemd als mogelijke verduurzamingsmaatregel), dubbel glas (31%) en isolatie zijn relatief gemakkelijk aan te brengen en leveren direct comfort en besparing op.

Als we kijken naar de bouwperiode van woningen in de verschillende wijken dan ligt de grootste duurzaamheidsopgave in het centrum, Assen-Oost en Noorderpark. In deze wijken staan relatief veel woningen gebouwd voor 1960.

Ook in het buitengebied staan relatief veel oude woningen. In Pittelo, Assen-West en Lariks is het merendeel gebouwd tussen 1960 en 1985. Dit betekent dat in deze wijken in de basis een grote opgave ligt op het gebied van isolatie van de woningen.

Circa 35% van de huishoudens heeft verhuisplannen

Naar schatting 35% van de huishoudens in Assen heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Jonge huishoudens hebben over het algemeen vaker plannen om te verhuizen dan ouderen. Ook valt op dat huishoudens in een koopwoning minder vaak willen verhuizen. Huishoudens in een particuliere huurwoningen willen daarentegen het vaakst verhuizen. Dit past bij het beeld dat huren in de particuliere huur vaak een tijdelijke situatie is.

Vooral vraag naar vrijstaande koopwoningen en huurappartementen

De meest gevraagde woningtypen zijn vrijstaande koopwoningen (23% van de verhuisgeneigde huishoudens zoekt zo'n woning) en huurappartementen (23%). De vraag naar vrijstaande koopwoningen komt vooral vanuit gezinnen. Huurappartementen zijn vooral populair onder starters (50% van hen wil een huurappartement) en ouderen. Van de 65-75-jarigen wil 45% naar een huurappartement verhuizen. Onder 75-plussers is dit zelfs 77%. Naast vrijstaande woningen en huurappartementen zijn ook eengezinswoningen in de huursector, en twee-onder-één-kap en gelijkvloerse grondgebonden woningen in de koop gewild.

De meeste huishoudens zoeken een rustige woonomgeving

De meeste mensen in Assen zoeken een rustige woonomgeving. Ongeveer de helft (47%) zoekt deze in een meer stedelijke omgeving. De andere helft (53%) zoekt juist een groene omgeving in de buitenwijken van Assen. Starters en ouderen zoeken vaker wat meer levendigheid. Ouderen omdat hier meer (zorg)voorzieningen zijn, starters voor de reuring.

De meeste mensen willen in Assen blijven

Van de verhuisgeneigden in Assen wil 86% in de gemeente blijven wonen. Mensen die willen vertrekken willen dit vooral omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden in Assen, of omdat zij dichterbij familie en/of vrienden willen wonen. Als men Assen wil verlaten, zoeken huishoudens vooral een woning in de omliggende meer landelijke gemeenten, zoals Aa en Hunze, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Noordenveld. Starters willen relatief vaak naar Groningen: hier speelt de nabijheid van werk en studie een belangrijke rol.

Als men niet kan verhuizen, stelt men verhuizing doorgaans uit

De meeste huishoudens geven aan dat zij niet beïnvloed worden door de stijging van de huizenprijzen. Als zij toch beïnvloed worden, betekent dit meestal dat zij hun verhuiswens uitstellen. Ook gebeurt het regelmatig dat huishoudens hun wensen en eisen naar beneden bijstellen, of dat zij gaan huren in plaats van kopen.

Vraag naar alternatieve woonvormen

Er liggen kansen in het toevoegen van alternatieve woonvormen. Circa 21% van de huishoudens met verhuisplannen geeft aan open te staan voor alternatieve woonvormen. Dit zijn bijvoorbeeld Tiny Houses, hofjeswoningen, mantelzorg-units, microwoningen en kangoeroewoningen. Hofjeswoningen zijn het meest populair onder alle huishoudenstypen. Vooral onder 65-75-jarigen is de interesse in dit concept groot. Naast hofjeswoningen zijn ook Tiny Houses en kangoeroewoningen gewild.

Behoefte aan 10 tot 15 standplaatsen in de komende vijf jaar

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in juli 2018 een nieuw beleidskader uitgewerkt dat gemeenten handreikingen biedt voor beleidsvorming rondom woonwagens. In dit woningmarktonderzoek is de behoefte naar woonwagenstandplaatsen in beeld gebracht. Op basis van de analyse van de huidige leeftijdssamenstelling en gesprekken met woonwagenbewoners ramen we de komende vijf jaar een extra vraag van maximaal 10 tot 15 standplaatsen.

Toenemende groep ouderen met een mobiliteitsbeperking

Door de vergrijzing neemt het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking toe. Ouderen zijn vaker minder mobiel dan jongere huishoudens. De inschatting is dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking tot 2030 met 1.660 toeneemt. Naar schatting 16% van de ouderen heeft zelfs een zware mobiliteitsbeperking: zij gebruiken een rollator of rolstoel binnenshuis. Deze groep groeit van 610 naar 1.110 huishoudens in 2030. De vraag naar zelfstandige woningen die ook met een lichte zorgvraag te bewonen zijn, groeit met 1.110 woningen. Het grootste deel van de vraag ligt in nultredenwoningen (+660), maar ook de vraag naar aangepaste (+290) en geclusterde (+160) woningen neemt toe.

Groeiende vraag naar beschermd wonen voor ouderen

Vooral de vraag naar beschermd wonen voor ouderen neemt de komende jaren toe. Dit is vooral toe te schrijven aan de groeiende groep die met dementie te maken krijgt. Ook betekent het feit dat mensen langer zelfstandig blijven wonen dat de mensen die uiteindelijk intramuraal moeten gaan wonen gemiddeld een zwaardere zorgvraag hebben dan nu het geval is. Tussen 2018 en 2040 neemt de vraag naar beschermde woonplekken toe van 360 naar 700.

Beperkte vraagontwikkeling GHZ en GGZ

Als we kijken naar de vraag naar intramurale zorg in de gehandicaptenzorg (GHZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ), dan zien we een lichte groei in de vraag naar het aantal plekken. Het aandeel personen op de totale bevolking dat deze zorgplekken nodig heeft verandert niet veel, maar doordat de bevolking van Assen blijft groeien groeit de vraag naar intramurale zorg voor gehandicapten mee. In totaal neemt de vraag naar gehandicaptenzorg met zo'n 30 plekken toe.

Gewenste toevoeging sociale huurvoorraad

Op basis van verschillende (on)zekere ontwikkelingen is een doorrekening gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei).
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de welvaartsgroei.

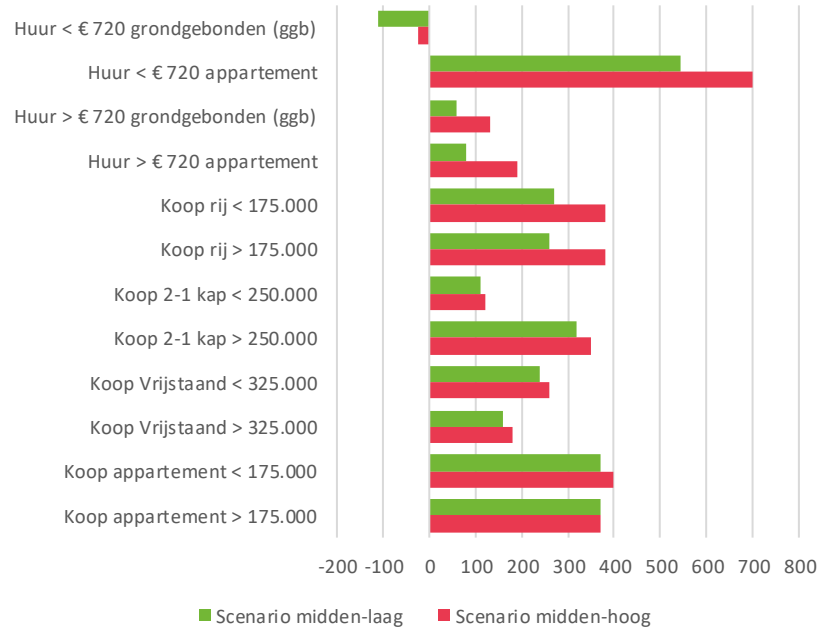
Bij een gelijkblijvende scheefheid (13%) zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode tussen 2019 en 2030 moeten toenemen met +350 tot +590 woningen. Dit is een netto toevoeging van circa +30 tot +55 sociale huurwoningen per jaar. Let wel: het gaat hierbij om de totale omvang van de sociale voorraad (zowel van corporaties als particuliere verhuurders). De nieuwbouwopgave kan hoger liggen als gevolg van compensatie van sloop of verkoop van sociale huurwoningen.

Aanvullend is er een extra opgave die voortvloeit uit de uitstroom vanuit Beschermd Wonen (bijv. GGZ) en Maatschappelijke opvang. Op dit moment is er een jaarlijks tekort aan circa 17 plaatsen. Om in de komende vijf jaar het tekort in te lopen is er een aanvullende behoefte aan circa 85 woningen.

Woonvoorkeuren op basis van wens en gedrag

De kwalitatieve woningvraag is in beeld gebracht op basis van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt. Dit omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met het feitelijke gedrag in de periode 2015 tot en met 2017. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van een realistisch wensprofiel voor de komende jaren. Dit wensprofiel is gekoppeld aan de demografische ontwikkeling van de verschillende huishoudensgroepen en de verwachte verhuisgeneigdheid. Op basis hiervan is een simulatie gemaakt van vraag en aanbod door verhuizing. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 1.1: Gemeente Assen. Kwalitatieve woningbehoefte scenario midden-laag en scenario midden-hoog 2019 - 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2019.

Als we de verwachte vraag en het vrijkomende aanbod in Assen met elkaar confronteren dan wordt duidelijk waar de woningbouwopgave ligt in de komende jaren. In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij met name om de vraag van ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt toe in de komende jaren, maar is beperkt. Voor veel huishoudens is dit meer een noodgedwongen tussenstap dan een intrinsieke woonwens. Dit blijkt ook uit de hoge mate van verhuisgeneigdheid onder deze

groep. In de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van (betaalbare) rijwoningen en het toevoegen van koopappartementen.

Sterke vraag naar rustig stedelijk en buitenwijk rustig wonen

Door woonmilieuvoorkeuren van de verschillende woningtypen te koppelen aan de verwachte huishoudensontwikkeling per huishoudensgroep ontstaat inzicht in de kwantitatieve vraag per woonmilieu. In de periode tot en met 2030 neemt de vraag naar rustig stedelijk wonen en buitenwijk rustig toe. De vraag naar levendig stedelijk wonen staat op een derde plaats. Na 2030 is de verwachting dat de vraag en aanbod naar de woonmilieus buitenwijk rustig en buitenwijk levendig in evenwicht is.

Opgaven in de komende jaren

De druk op de Assense woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden om een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale voorraad is er toevoeging gewenst aan appartementen. Deze vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als ouderen. Het aantal eengezinswoningen kan op termijn zelfs afnemen. Dit betekent niet dat in het bouwprogramma geen ruimte is opgenomen voor realisatie van (kleinere) eengezinswoningen. Realisatie van grondgebonden sociale huurwoningen is namelijk gewenst als vervangingsopgave.
- De marktvraag naar huurwoningen in het prijssegment van meer dan € 720 lijkt beperkt in Assen en is sterk afhankelijk van de locatie.
- In de koopvoorraad ligt er juist een sterke opgave in het toevoegen van betaalbaar aanbod voor starters. Vanwege de prijsstijgingen en de financieringsmogelijkheden is het voor jonge huishoudens steeds lastiger geworden om een koopwoning te kopen. Toevoeging in het goedkope prijssegment hoeft overigens niet alleen te worden opgelost door nieuwbouw. Verkoop van corporatiebezit kan hier ook een belangrijke bijdrage aan leveren.
- Daarnaast is er een toename in de vraag naar koopappartementen. Deze vraag is sterk afkomstig van ouderen die willen verhuizen naar een geschikt koopappartement. Hierbij geldt wel dat het aanbod (indeling, prijsstelling en de locatie) goed moet aansluiten bij de wensen van deze kritische doelgroep.
- Er lijken mogelijkheden te liggen in het realiseren van alternatieve woonvormen. Vooral hofjeswoningen worden genoemd als een aantrekkelijke woonvorm. Daarnaast lijken er ook kansen te liggen in het realiseren van Tiny Houses. In het programma is hiervoor ruimte opgenomen.
- In de programmering blijft het belangrijk om oog te houden voor de onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en huishoudensontwikkeling. Vandaar het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Daarbij is het belangrijk om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Ook blijft het belangrijk om de huishoudensontwikkeling de komende jaren te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken.

Op basis van voorgaande stappen komen we tot het volgende programma-advies voor een bouwprogramma.

Tabel 1.3: Gemeente Assen. Indicatie bouwprogramma (netto toevoeging) 2019 - 2030

	Scenario midden-laag		Scenario midden-hoog	
	Woningen	Aandeel	Woningen	Aandeel
Huur grondgebonden < € 720	*	< 5%	*	< 5%
Huur appartement < € 720	550-600	Ca 20%	650-750	Ca 20%
Huur grondgebonden > € 720	50-75	< 5%	125-150	< 5%
Huur appartement > € 720	50-75	< 5%	175-200	< 5%
Koop rij	450-500	15-20%	600-650	15-20%
Koop 2^1 kap	400-450	15-20%	450-500	15-20%
Koop vrijstaand	375-425	10-15%	400-425	10-15%
Koop appartement	600-650	Ca 20%	650-700	Ca 20%
Alternatieve woonvormen	125-150	Ca 5%	150-175	Ca 5%
Totaal	**Ca 2.670 woningen**		**Ca 3.360 woningen**	

** Op basis van de marktanalyse is er geen uitbreidingsvraag naar grondgebonden woningen tot €720. Toch kan beleidsmatig de keuze worden gemaakt om dit segment toch op te nemen in het woningbouwprogramma.*



1 Inleiding

1 Inleiding

Aanleiding van het onderzoek

Het huidige woonplan van de gemeente Assen is inmiddels drie jaar oud en in 2020 toe aan een actualisatie. Na het aarzelend herstel uit de economische crisis vertoont de woningmarkt in Assen momenteel trekken van overspanning. Daarbij geldt dat in de verstedelijkingsafspraken binnen de regio Groningen-Assen is afgesproken dat groei binnen de regio de komende jaren vooral in de steden moet plaatsvinden. Assen heeft daar een belangrijke positie in.

Mede op basis van de nieuwe inzichten en afspraken zijn de toekomst-verwachtingen ten aanzien van bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling bijgesteld. Daarnaast is de Rijksoverheid bezig met het voorbereiden van maat-regelen voor de huurmarkt in aansluiting op de evaluatie van de herziene woningwet. De maatregelen zijn erop gericht om meer ruimte te bieden aan het bedienen van gezinnen met middeninkomens en ouderen, betaalbare verduurzaming te realiseren, de doorstroming te verbeteren en ruimte te bieden voor de aanpak van kwetsbare wijken.

Een actualisatie van het woonplan vraagt om een onderbouwing op basis van een nieuw woningmarktonderzoek waarin alle genoemde ontwikkelingen een plek krijgen. Een onderzoek dat de huidige staat opmaakt van de woningmarkt in Assen en in de regio, maar ook actueel inzicht geeft in de toekomstige behoefteontwikkeling op het gebied van wonen en de te verwachten trans-formatieopgave. Gezien het gedeelde belang van een goed en actueel woningmarktonderzoek, is het onderzoek uitgevoerd in een samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties Actium en Woonservice en huurders-platform MEVM.

De vraagstelling

Het woningmarktonderzoek biedt inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Assen en verwachte ontwikkelingen in de toekomst. De centrale vragen waarop dit onderzoek antwoord geeft, luiden als volgt:

1. Hoe ziet de bevolkings-, huishoudens- en woningvoorraadsamenstelling eruit en hoe heeft deze zich in de afgelopen jaren ontwikkeld?
2. Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefte-ontwikkeling in de komende jaren (2019 - 2030 met een doorkijk naar 2040)?
3. Hoe ziet de kwalitatieve woningbehoefte (naar type, prijs en eigendom) er in de komende jaren uit?

Daarnaast geeft dit onderzoek inzicht in:

- De ontwikkeling van de primaire, secundaire en tertiaire doelgroep in de komende jaren en de verwachte vraag naar sociale huurwoningen en middenhuur.
- De ontwikkeling van de vraag naar intramurale en extramurale woon-vormen in de komende jaren.
- De verwachte vraag naar woonwagenstandplaatsen.
- De verduurzamingsopgave in de (bestaande) woningvoorraad en de factoren die verduurzaming belemmeren.

Onderzoeksopzet

Statistische analyse bestaande bronnen

Het eerste deel van het onderzoek bestond uit een statistische analyse van een aantal trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de kenmerken van de woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-statistieken.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie en voorraadgegevens van de corporaties.
- De dynamiek op de sociale huur- en koopmarkt is in beeld gebracht op basis van verhuurgegevens van Actium en transactiecijfers van Woningmarktcijfers.nl.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2017.

Enquête onder zelfstandige huishoudens en thuiswonende jongeren

Daarnaast is er een enquête gehouden onder huishoudens in de gemeente Assen. Hiervoor is een steekproef getrokken onder alle huishoudens. Daarnaast 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 enquête (die zowel via internet als schriftelijk ingevuld kon worden) zijn vragen voorgelegd over onder andere de huidige woonsituatie, de woontevredenheid, eventuele verhuisplannen en woonwensen indien men wil verhuizen.

Respons

In totaal hebben 3.076 respondenten deelgenomen aan de enquête. Daarmee is de respons ruim voldoende om op het niveau van de te onderscheiden deelgebieden betrouwbare uitspraken te doen. Uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95% en 5% nauwkeurigheidsmarge.

Tabel 1.1: Gemeente Assen. Responsoverzicht enquête per deelgebied

Deelgebied	Totaal aantal huishoudens	Respons zelfstandige huishoudens	Respons thuiswonende jongeren	Respons totaal
Assen-Centrum	3.740	340	18	358
Lariks	3.050	217	12	229
Noorderpark	4.295	348	22	370
Assen-Oost	4.090	374	33	407
Pittelo	1.610	165	26	191
Assen-West	1.845	211	13	224
Peelo	2.960	271	56	327
Marsdijk	4.990	409	101	510
Kloosterveen	3.980	341	71	412
Buitengebied	470	42	6	48
Totaal	**31.030**	**2.718**	**358**	**3.076**

Bron: Enquête Companen 2019.

In het woningmarktonderzoek worden de uitkomsten gepresenteerd op het niveau van de negen wijken in Assen en het buitengebied. In deze rapportage zijn de belangrijkste uitkomsten beschreven. Daarnaast zijn er verdiepende uitkomsten weergegeven in een interactief dashboard. Hierdoor zijn op wijkniveau meerdere selecties te maken.

Trendworkshop

De ontwikkeling van de toekomst laat zich lastig voorspellen en er zijn diverse (externe) factoren die hierop van invloed zijn. In een workshop met beleidsmakers van de gemeente Assen en woningcorporatie Actium, vertegenwoordigers van huurdersorganisatie MEVM, een welzijnsorganisatie en

makelaars zijn daarom de meest relevante trends voor Assen in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de woningmarkt in de brede zin van het woord waarbij in is gegaan op thema's als de bestaande voorraad, de koopvoorraad, de (sociale) huurvoorraad, leefbaarheid en wonen en zorg. Het uitgebreide verslag is in de bijlage opgenomen.

Panelbijeenkomst met woonwagenbewoners

Er is een panelbijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van de vier woonwagenlocaties in Assen en mensen die op zoek zijn naar een locatie in de gemeente Assen. Tijdens deze bijeenkomst is doorgepraat over de behoefte aan standplaatsen en thema's die spelen op de huidige locaties in Assen.

Marktkennerspanel met professionals

De eerste uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd en besproken tijdens twee marktkennerspanels. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten verder ingekleurd en aangescherpt. In twee groepen zijn verdiepende gesprekken gevoerd over de thema's 'wonen en zorg' en 'woningmarkt'. Bij het marktkennerspanel waren verschillende partijen aanwezig: corporaties, ontwikkelaars, makelaars, welzijnsorganisaties en beleidsmedewerkers van de gemeente Assen.

2 Bevolking en huishoudens



2 Bevolking en huishoudens

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Per 1 januari 2019 telde de gemeente Assen 67.960 personen. Sinds 2010 is het inwonertal met circa 1.100 personen toegenomen. Dit is een groei van circa 2%. Het aantal huishoudens groeide in dezelfde periode van 29.230 in 2010 naar 31.030 huishoudens in 2019. Dit is een toename van 5%.

Tabel 2.1: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2010 - 2019

Leeftijd	2010		2015		2019	
0 tot 15 jaar	12.855	19%	12.090	18%	11.135	16%
15 tot 30 jaar	11.305	17%	10.890	16%	11.560	17%
30 tot 45 jaar	14.425	22%	12.955	19%	12.025	18%
45 tot 65 jaar	18.245	27%	19.200	29%	19.760	29%
65 jaar of ouder	10.025	15%	12.030	18%	13.475	20%
Totaal	**66.855**	**100%**	**67.165**	**100%**	**67.960**	**100%**

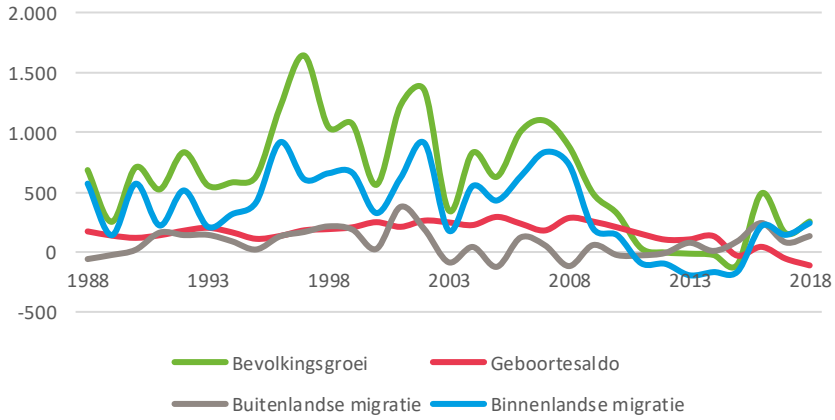
Bron: CBS 2019.

Het is duidelijk te zien dat de bevolking in de afgelopen jaren is vergrijsd: het aantal ouderen is toegenomen en het aantal jongeren is afgenomen. In 2010 was circa 15% van de bevolking 65 jaar of ouder en in 2019 is dit toegenomen naar 20% van de bevolking.

Ontwikkeling sterk afhankelijk van binnenlandse migratie

De bevolkingsontwikkeling van Assen laat de afgelopen jaren een sterk wisselend beeld zien. Terugkijkend naar de ontwikkeling in de afgelopen 30 jaar valt op dat de periode van sterke bevolkingsgroei vooral in de tweede helft van de jaren '90, het begin van deze eeuw en vlak voor de economische crisis plaats heeft gevonden. In de periode tussen 2011 en 2014 (crisisjaren) bleef het inwonertal nagenoeg gelijk en vanaf 2016 was er weer een toename van het aantal inwoners. Dit zijn ook de jaren waarin relatief weinig mensen zich vestigden in Assen. Duidelijk is dat de bevolkingsontwikkeling in Assen sterk wordt bepaald door binnenlandse migratie. Daarnaast valt op dat de buitenlandse migratie de afgelopen jaren is toegenomen. Voor de komende jaren is de verwachting dat de buitenlandse migratie toe gaat nemen. Het gaat hierbij om instroom van statushouders, maar ook arbeidsmigranten en kenniswerkers. Met name de instroom van arbeidsmigranten en kenniswerkers zal toenemen.

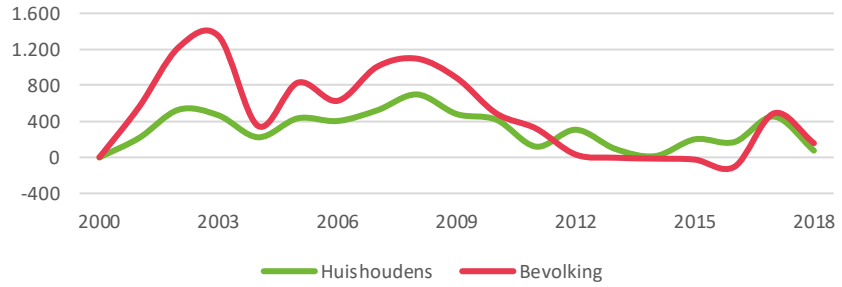
Figuur 2.1: Gemeente Assen. Ontwikkeling bevolkingsgroei 1988 - 2018



Bron: CBS 2019.

In figuur 2.2 is de huishoudens- en bevolkingsontwikkeling weergegeven van de afgelopen jaren. Hierbij valt op dat de ontwikkeling van het aantal huishoudens stabieler is dan de ontwikkeling van de bevolking. Ook tussen 2013 en 2016 - toen de bevolking van Assen in omvang licht daalde - bleef het aantal huishoudens gestaag groeien. De gezinsverdunning speelt hier een belangrijke rol in.

Figuur 2.2: Gemeente Assen. Ontwikkeling bevolking en aantal huishoudens 2000 - 2018



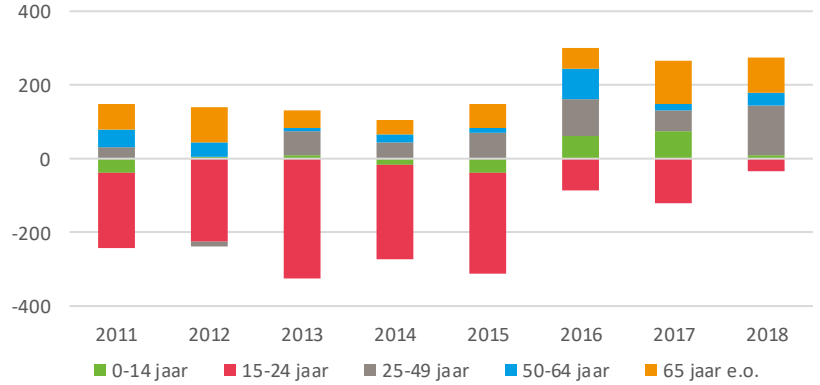
Bron: CBS 2019.

Vooral aantrekkingskracht op gezinnen en ouderen

Analyse van verhuisbewegingen van de afgelopen jaren laat zien dat Assen een aantrekkingskracht heeft op ouderen en (aanstaande) gezinnen. De afgelopen jaren vestigden zich per saldo 65-plussers. Een mogelijke verklaring hiervoor is het zorgaanbod in Assen, waardoor veel mensen uit omliggende gemeenten naar de stad trekken wanneer zij meer behoefte hebben aan zorg en voorzieningen. Ook de leeftijdsgroep 25 tot en met 49 jaar vestigt zich per saldo, maar laat een meer wisselend beeld zien. In 2011, 2012 en 2014 vestigden zich per saldo minder mensen in deze leeftijdsgroep dan in de overige jaren.

Daarnaast valt op dat jongeren in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar per saldo de gemeente Assen verlaten. Het gaat hierbij om jongeren die vanwege werk of studie naar elders in het land verhuizen. Dit is een beeld dat we terug zien in de meeste Nederlandse gemeenten. Na 2015 is er overigens sprake van een daling van het aantal jongeren die vertrekken. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met de afschaffing van de basisbeurs. Hierdoor gaan minder studenten op kamers dan daarvoor het geval was.

Figuur 2.3: Gemeente Assen. Migratiesaldo naar leeftijdsklassen (personen), 2011 - 2018



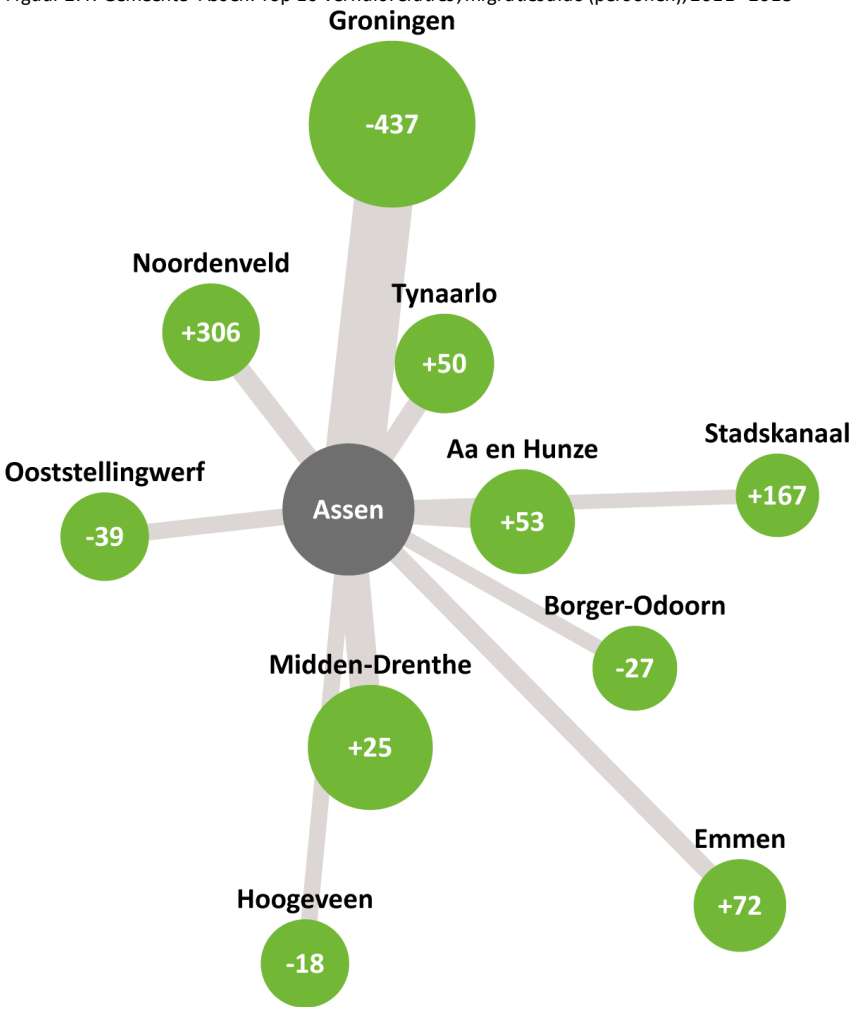
Bron: CBS 2019.

Sterke relatie met Groningen en centrumfunctie voor Drenthe

Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen Assen en andere Nederlandse gemeenten dan vinden verreweg de meeste verhuisbewegingen plaats tussen Assen en Groningen. In de periode 2011 tot en met 2017 vertrokken 4.060[1] personen vanuit Assen naar Groningen en bewandelden 3.593 personen de omgekeerde weg. Per saldo vertrokken mensen naar de gemeente Groningen. Daarnaast zijn er sterke verhuisrelaties met de omliggende gemeenten Midden-Drenthe, Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo. In figuur 2.4 zijn de verhuisrelaties met omliggende gemeenten weergegeven: de grootte van de bollen geeft de orde van grootte van het aantal verhuisbewegingen aan. De cijfers in de bollen laten het migratiesaldo zien (negatief betekent per saldo vertrek, positief per saldo vestiging).

[1] Uitgangspunt is de nieuwe gemeente Groningen (inclusief Haren en Ten Boer).

Figuur 2.4: Gemeente Assen. Top 10 verhuisrelaties, migratiesaldo (personen), 2011 - 2018



Bron: CBS 2019.

Tabel 2.2: Gemeente Assen. Top 10 verhuisrelaties, migratiesaldo (personen), 2011 - 2018

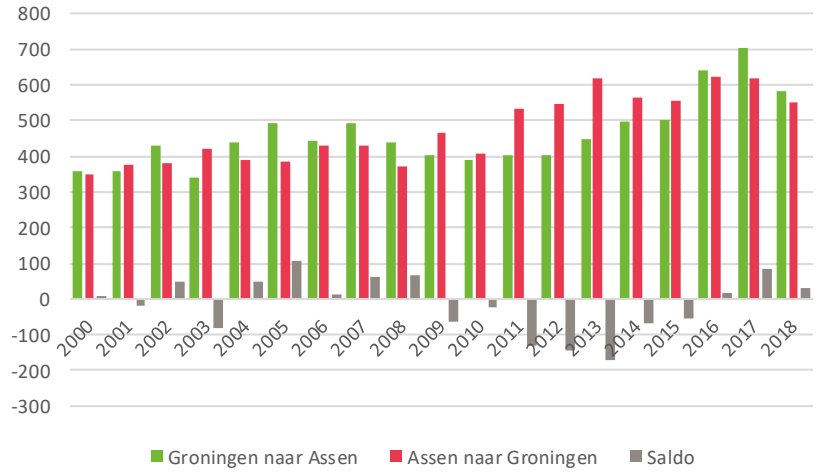
Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo
Groningen	4.173	4.610	-437
Midden-Drenthe	2.349	2.324	+25
Aa en Hunze	1.330	1.277	+53
Noordenveld	1.094	788	+306
Tynaarlo	1.075	1.025	+50
Emmen	729	657	+72
Hoogeveen	522	540	-18
Ooststellingwerf	520	559	-39
Stadskanaal	368	201	+167
Borger-Odoorn	287	366	-27

Bron: CBS 2019.

Instroom vanuit Groningen neemt toe

Duidelijk is dat Assen een sterke relatie heeft met Groningen. Kijken we langer terug in de tijd dan valt op dat Assen de periode 2004 tot en met 2008 per saldo mensen aantrok vanuit Groningen. In de periode 2011 tot en met 2017 zien we dat het omgekeerde het geval is. In deze periode 'verliest' Assen per saldo mensen aan Groningen. De recente jaren laten weer een kentering zien in deze ontwikkeling. Het aantal personen dat vanuit Assen naar Groningen vertrekt is de afgelopen jaren stabiel, maar het aantal personen dat zich vanuit Groningen vestigt in Assen neemt jaarlijks toe. In 2016 trok Assen per saldo voor het eerst mensen aan vanuit Groningen (+19), in 2017 (+84) en in 2018 (+30). De druk op de Groningse woningmarkt speelt hierin mogelijk een rol: huishoudens op zoek naar een betaalbaar alternatief in de buurt van voorzieningen kiezen daarom steeds meer voor Assen.

Figuur 2.5: Gemeente Assen. Verhuisbewegingen tussen Assen en Groningen, 2000 - 2018



Bron: CBS 2019.

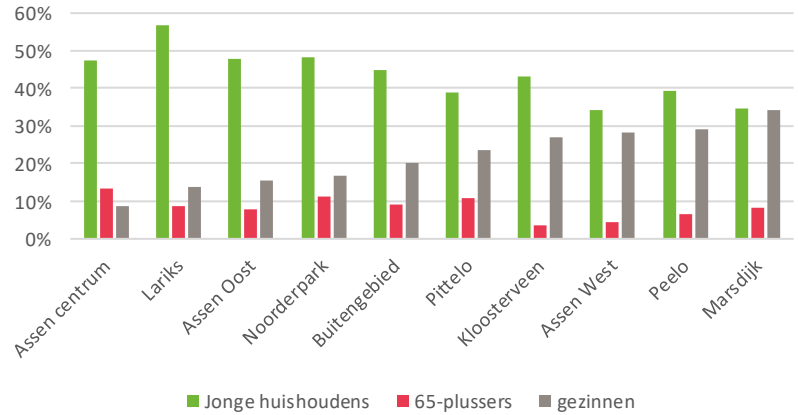
Woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen

In het Woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen 2020 - 2030 (KAW 2019) is in regionaal verband onderzoek gedaan naar de verhuisrelaties en achterliggende verhuismotieven van huishoudens in de regio. In dit onderzoek wordt de conclusie getrokken dat Assen steeds meer het profiel vertoont van een eigen markt en minder afhankelijk is van toestroom vanuit Groningen, zoals decennia eerder het geval was. Deze conclusie sluit aan bij de voorgaande cijfers. Daarnaast wordt geconcludeerd dat Assen zou moeten inspelen op de vraag van regionale woningzoekenden die een rustige, maar toch goed bereikbare plek willen.

Waar richten vestigers zich op?

Binnen Assen bestaan er flinke verschillen in welke doelgroepen naar welke wijk verhuizen. Het centrum, Lariks en Noorderpark zijn bijvoorbeeld erg in trek bij jonge (één- en tweepersoons-)huishoudens en ouderen, terwijl Assen West, Peelo en Marsdijk vooral een instroom van gezinnen kennen.

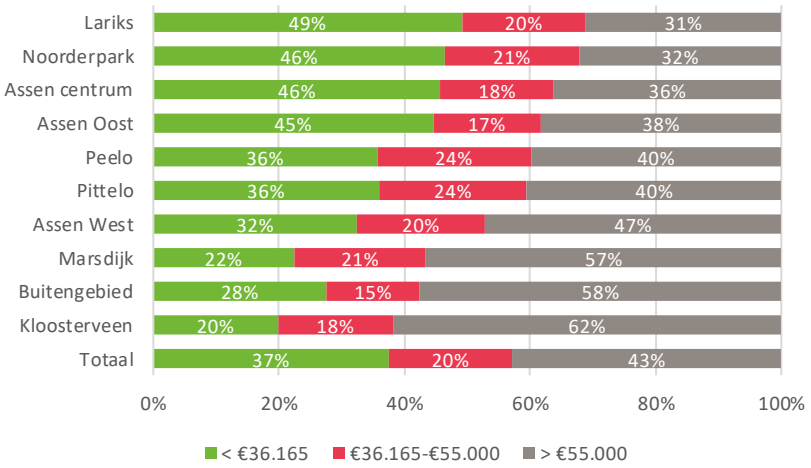
Figuur 2.6: Gemeente Assen. Instroom huishoudenstypen per wijk, 2006 - 2017



Bron: CBS Microdata 2019.

Ook naar inkomensniveau zijn er duidelijke verschillen. In Marsdijk, het buitengebied en Kloosterveen hebben de meeste vestigers een inkomen van meer dan € 55.000. In Lariks is dit 31%: daar heeft bijna de helft van de instroom een inkomen waarmee zij tot de doelgroep van de corporaties behoren. Ook in Noorderpark, het centrum en Assen Oost zien we relatief veel lagere inkomens landen.

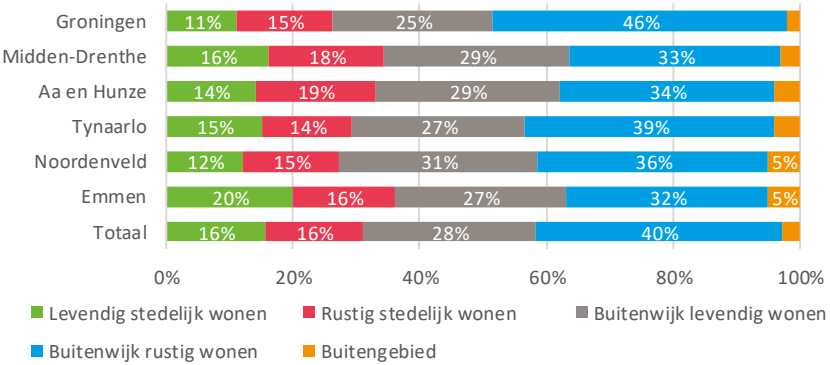
Figuur 2.7: Gemeente Assen. Inkomensniveau vestigers per wijk, 2006 - 2017



Bron: CBS Microdata 2019.

Daarnaast verschilt het per herkomstgemeente waar huishoudens zich vestigen. Als we kijken naar de top 6 herkomstgemeenten van vestigers in Assen, zien we dat vestigers uit Groningen zich vooral op de rustige buitenwijken richten. Vestigers uit bijvoorbeeld Emmen richten zich juist meer op de stedelijke woonmilieus in Assen. Mensen die uit Groningen trekken, doen dat deels omdat Assen een goedkoper alternatief is, maar ook omdat Assen meer ruimte en groen biedt dan Groningen. Vestigers uit Emmen zoeken juist meer voorzieningen dan er in hun oude woonplaats waren. Toch richt het grootste deel van de vestigers van buiten Assen zich op een rustige buitenwijk.

Figuur 2.8: Gemeente Assen. Oriëntatie woonmilieus van vestigers uit top 6 gemeenten, 2006 - 2017



Bron: CBS Microdata 2019.

Verhuisbewegingen tussen de wijken in Assen

In de onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen tussen de wijken in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat inwoners van het centrum relatief sterk georiënteerd zijn op de wijken Lariks, Noorderpark en Oost. Daarnaast valt op dat Kloosterveen relatief veel mensen vanuit West, Marsdijk en het buitengebied heeft aangetrokken.

Tabel 2.3: Gemeente Assen. Verhuisbewegingen tussen wijken in Assen (personen), 2006 - 2017

Van \ Naar	Centrum	Lariks	Noorderpark	Oost	Pittelo	West	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen	Buitengebied	Totaal
Centrum	28%	15%	13%	15%	3%	4%	5%	6%	9%	1%	100%
Lariks	12%	22%	18%	11%	7%	4%	7%	7%	10%	1%	100%
Noorderpark	11%	15%	26%	11%	6%	4%	8%	9%	9%	1%	100%
Oost	12%	8%	11%	40%	3%	3%	5%	7%	8%	2%	100%
Pittelo	13%	15%	17%	10%	14%	4%	7%	8%	12%	1%	100%
West	14%	10%	12%	12%	4%	18%	6%	7%	14%	2%	100%
Peelo	9%	9%	14%	9%	4%	3%	24%	15%	12%	1%	100%
Marsdijk	10%	7%	10%	9%	3%	3%	8%	35%	13%	3%	100%
Kloosterveen	9%	6%	6%	5%	2%	4%	3%	5%	57%	2%	100%
Buitengebied	13%	5%	10%	19%	2%	4%	5%	11%	18%	13%	100%
Totaal	13%	12%	14%	14%	4%	4%	8%	12%	17%	2%	100%

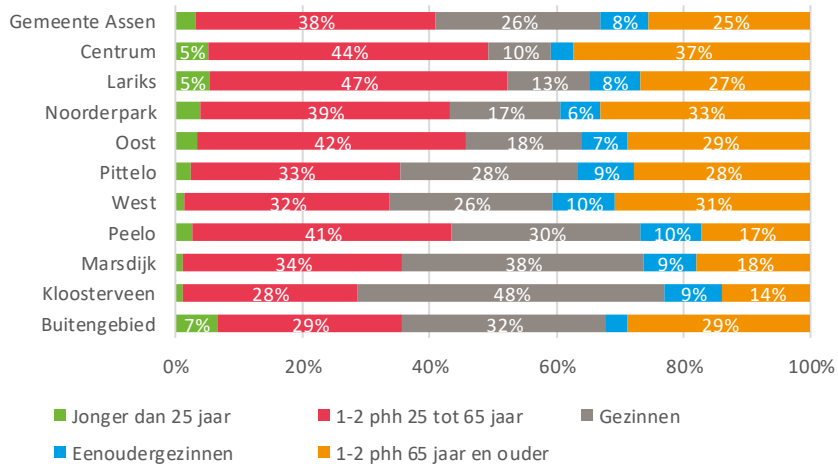
Bron: CBS Microdata 2019.

2.2 Bevolkingssamenstelling

Huishoudenssamenstelling per wijk

De verschillen in oriëntatie van vestigers zien we terug in de bevolkingsopbouw van de verschillende wijken. In het centrum wonen bijvoorbeeld relatief veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Een groot deel hiervan is 65 jaar of ouder. Dit sluit aan bij de behoefte van ouderen om dicht in de buurt van (zorg)voorzieningen te wonen, zodat zij - ook als zij minder mobiel worden - deze gemakkelijk kunnen bereiken. Lariks kent ook veel één- en twee-persoonshuishoudens, maar de bevolking is hier over het algemeen wat jonger dan in het centrum. Waar kleine huishoudens vooral in en rond het centrum wonen, kiezen gezinnen met kinderen juist voor de buitenwijken van Assen. Kloosterveen is bij uitstek een wijk met (jonge) gezinnen. Ook in Marsdijk wonen veel gezinnen, gevolgd door Peelo, Pittelo en Assen West.

Figuur 2.9: Gemeente Assen. Huishoudensopbouw naar wijk, 2017



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019.

Inkomenssamenstelling per wijk

Kijken we naar de inkomenspositie van huishoudens in Assen dan zijn er grote verschillen tussen de wijken. In Lariks en Noorderpark heeft ongeveer 70% van de huishoudens een inkomen tot € 38.035. Het gemeentelijke gemiddelde is 48%. In Marsdijk en Kloosterveen wonen juist relatief veel hogere inkomens. In Marsdijk heeft 64% een inkomen van meer dan € 42.436 en in Kloosterveen is dat 71%. In beide wijken wonen relatief veel gezinnen en staan naar verhouding veel koopwoningen.

Tabel 2.4: Gemeente Assen. Inkomensgroepen naar wijk, 2017

	Tot HT-grens		HT-grens tot € 38.035		€ 38.035 tot € 42.436		Meer dan € 42.436	
Centrum	1.150	34%	790	23%	165	5%	1.265	38%
Lariks	1.340	43%	885	29%	155	5%	725	23%
Noorderpark	1.750	40%	1.090	25%	245	6%	1.325	30%
Oost	1.210	32%	860	23%	210	6%	1.480	39%
Pittelo	515	33%	350	22%	100	6%	610	39%
West	375	21%	350	20%	115	6%	945	53%
Peelo	765	26%	540	19%	195	7%	1.395	48%
Marsdijk	755	15%	705	14%	280	6%	3.140	64%
Kloosterveen	515	13%	405	11%	200	5%	2.715	71%
Buitengebied	95	21%	95	21%	15	3%	240	54%
Gemeente Assen	8.470	28%	6.070	20%	1.680	6%	13.840	46%

Bron: Lokale Monitor Wonen 2019.

2.3 Bevolkings- en huishoudensprognose

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

Migratiebewegingen zijn sterk wisselend

De groei van Assen is in de afgelopen jaren sterk bepaald door binnenlandse migratie. De analyse van migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat duidelijk zien dat het verloop van zowel het binnen- als het buitenlands migratiesaldo sterk wisselt. Daarbij valt op dat migratie een sterke relatie heeft met de economische ontwikkeling. In jaren van economische voorspoed trekt Assen relatief veel mensen aan, terwijl in een laagconjunctuur er zelfs sprake was van een vertrekoverschot. In de periode 1995 - 2008 vestigden zich per saldo gemiddeld +600 personen per jaar vanuit andere Nederlandse gemeenten. In de periode daarna daalde het binnenlands migratiesaldo sterk en was er tussen 2011 - 2015 zelfs sprake van een vertrekoverschot. Sinds 2016 is er weer sprake van een positief binnenlands migratiesaldo (gemiddeld +200 personen).

Trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op prognoses

Er is een breed scala aan trends en ontwikkeling die relevant zijn voor de ontwikkeling van de bevolking en daarmee samenhangende woningbehoefte. In een trendworkshop zijn deze trends en ontwikkelingen in beeld gebracht voor Assen. Een aantal trends met een hoge mate van zekerheid en een grote impact op de bevolkingsontwikkeling zijn de vergrijzing, wonen met zorg en langer zelfstandig wonen. Maar ook technologische ontwikkelingen als toename E-health en domotica past hierbij omdat deze een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het langer zelfstandig wonen. Trends en ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van migratie en de economie zijn

beduidend minder zekere ontwikkelingen, maar hebben wel degelijk een grote impact op de bevolkingsontwikkeling. In de bijlage zijn de uitkomsten van de trendworkshop uitgebreid beschreven.

Onzekerheden die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling

Ook voor de komende jaren zijn er een aantal onzekerheden te benoemen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling. De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het vertrouwen in de koopmarkt in combinatie met de lage hypotheekrente zorgt voor een sterk opstuwend effect in de vraag naar koopwoningen. Daarnaast leert de praktijk van de afgelopen jaren dat de nieuwbouwproductie structureel achterblijft bij de vraag, waardoor het woningtekort oploopt. Ook speelt de ambitie van Groningen, om de komende jaren 15.000 woningen te realiseren, een belangrijke rol in de woningvraag in Assen. De feitelijke realisatie van nieuwbouw in Groningen zal van invloed zijn op de behoefte-ontwikkeling in Assen. Als Groningen in staat is om deze ambitie te vervullen zal dit mogelijk leiden tot een lagere woningbehoefte in Assen. Het omgekeerde is ook geval: als de productie in Groningen achterblijft - en de druk op de Groningse markt hoog blijft - zal leiden tot extra vraag naar woningen in Assen. Daarnaast geldt dat meerdere gemeenten in de regio de ambitie hebben om een deel van deze opgave op zich te nemen.

Uitwerking in scenario's

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo zijn er vier scenario's uitgewerkt. Deze scenario's geven een toekomstbeeld van de mogelijke ontwikkeling van bevolking en huishoudens bij verschillende migratiesaldi. De input voor deze migratiesaldi zijn afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en zien er als volgt uit:

Tabel 2.5: Input binnen- en buitenlandsmigratiesaldo per scenario

	Scenario laag	Scenario midden-laag	Scenario midden-hoog	Scenario hoog
Binnenlands saldo	-20	+20	+170	+340
Buitenlands saldo	+50	+110	+130	+150
Migratiesaldo 2019 - 2030	**+30**	**+130**	**+300**	**+490**
Binnenlands saldo	0	+20	+110	+220
Buitenlands saldo	+30	+80	+80	+80
Migratiesaldo 2030 - 2040	**+30**	**+100**	**+190**	**+300**

- In het **scenario laag** wordt in de periode tot 2030 gerekend met een migratiesaldo van +30. Dit ligt lager dan het gemiddelde in de periode 2010 - 2018 (+65) en deze prognose komt bijna overeen met een prognose op basis van natuurlijke groei.
- Het **scenario midden-laag** is de CBS-prognose (2019). In de periode tot 2030 is een migratiesaldo van +130 doorgerekend en in de jaren daarna met +100.
- De input voor het **scenario midden-hoog** ligt tussen de CBS-prognose en scenario hoog. De input voor het migratiesaldo in de periode tot 2030 (jaarlijks +300) ligt lager dan het gemiddelde in de periode 2016 - 2018 (+350).
- Ten aanzien van het **scenario hoog** is een doorrekening gemaakt van een positief migratiesaldo +490 in de periode tot 2030. Dit migratiesaldo ligt hoger dan het gemiddelde in de periode 2016 - 2018 (+350), maar lager dan de 'hoogtijdagen' tussen 2000 en 2008 (+630).

Op dit moment sluit de ontwikkeling van het aantal huishoudens het meest aan bij het scenario midden-laag en midden-hoog. In de komende jaren is het belangrijk om de migratiebewegingen en nieuwbouwproductie te blijven monitoren.

Ontwikkeling van de bevolking

Afhankelijk van het scenario groeit de bevolking van Assen met -90 (scenario laag) tot +5.730 personen (scenario hoog) in de periode tot 2030. Beide middenscenario's zitten daar met een groei van +2.840 tot +3.190 tussenin. Na 2030 neemt de groei van de bevolking af.

In de periode na 2030 is er een verschil tussen het midden-laagscenario (CBS) en het midden-hoogscenario in de ontwikkeling van het aantal personen. Ondanks een lager migratiesaldo neemt het aantal inwoners sterker toe. Dit betekent dat het CBS (scenario midden-laag) voor die periode uitgaat van een hoger geboortesaldo dan het prognosemodel van de provincie Drenthe (gebaseerd op Primos). Belangrijk is om deze ontwikkeling te blijven monitoren.

Tabel 2.6: Bevolkingsontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2019 - 2040

Scenario	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Laag	67.960	67.680	67.600	67.210	66.440	-360	-1.160
Midden-laag	67.960	69.600	70.800	72.100	73.000	+2.840	+2.200
Midden-hoog	67.960	69.890	71.150	71.670	71.760	+3.190	+610
Hoog	67.960	71.470	73.690	74.840	75.590	+5.730	+1.900

Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

Verschil Primos en CBS

De scenario's laag, midden-hoog en hoog zijn doorgerekend met behulp van het Primos prognosemodel. Deze exercitie is uitgevoerd door de provincie Drenthe. Het scenario midden-hoog is gebaseerd op een ander prognosemodel, namelijk de CBS-prognose (2019). In de periode na 2030 zijn er verschillen in bevolkings- en huishoudensontwikkeling waarneembaar. Dit lijkt te zitten in verschillende aannames ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal personen per huishouden. Mogelijke oorzaak hiervan zijn verschillen in aannames ten aanzien van migratiepatronen per leeftijdsgroep. De achterliggende cijfers hierover zijn echter niet te achterhalen.

Invloed bouwproductie Groningen op regionale behoefte

In het Woningmarktonderzoek regio Groningen-Assen wordt aangegeven dat de woningbehoefte in de regio in belangrijke mate bepaald wordt door de bouwproductie in Groningen. Er zijn 3 scenario's opgesteld, waarvan de middelste bandbreedte als meest waarschijnlijk wordt geacht:

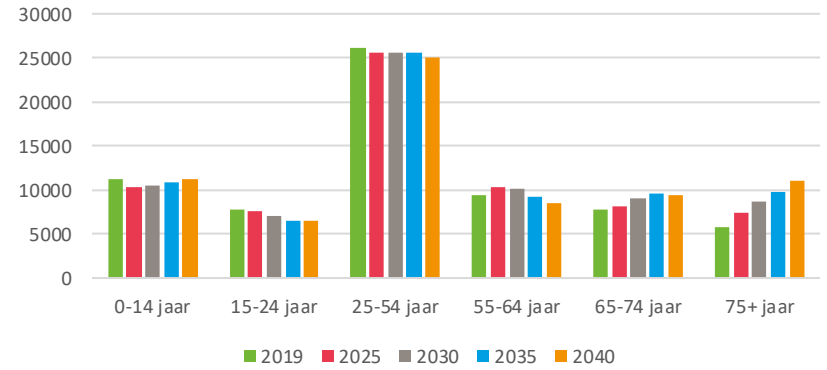
- **De stad versnelt:** uitgangspunt dat Groningen 15.000 woningen bouwt.
- **Midden:** uitgangspunt dat Groningen 13.000 woningen bouwt. Dat is het aantal dat nu in de planlijsten staat.
- **De regio versnelt:** uitgangspunt dat 11.000 woningen worden gebouwd. Dat is minder dan in de planningslijst, maar boven het tempo van eerdere decennia. De regiokernen profiteren hierbij extra van stedelijke overloop.

De gekozen methodiek om de woningbehoefte in de afzonderlijke regiogemeenten te bepalen gaat uit van herverdeling op basis van de eerste oriëntatie van recent verhuisden. Hierbij wordt geconcludeerd dat Assen een bijzondere positie heeft als relatief grote stad aan de rand van de regio. Analyse van migratietrends leert dat Assen een sterke aantrekkingskracht heeft op inwoners in aangrenzende Zuid-Drentse gemeenten. Het is daarom denkbaar dat Assen meer huishoudens kan bedienen dan waar in het onderzoek regio Groningen-Assen rekening wordt gehouden. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 1.715 (Stad versnelt) tot 2.635 (Regio versnelt) in de periode tot 2030. Daarnaast houdt het regionale onderzoek rekening met een extra trek vanuit het zuiden naar Assen van circa 400 huishoudens en daarmee een woningbehoefte van 3.025 tot 2030.

Veranderende samenstelling bevolking

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers sterk toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder. In onderstaande voorbeeld, het midden-hoog scenario, groeit het aantal 65-74-jarigen met 17% en in het aantal 75-plussers met 48%.

Figuur 2.10: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario midden-hoog, 2019 - 2040



Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

Ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens groeit met +1.470 tot +4.390 in de periode tot 2030. Het midden-laag scenario (+2.670) en het midden-hoog scenario (+3.360) laten een jaarlijkse huishoudensgroei zien die tussen de +275 en +340 huishoudens in de komende tien jaar ligt. Na 2030 blijft, met uitzondering van scenario laag, het aantal huishoudens groeien. Deze groei ligt echter wel beduidend lager dan in de jaren daarvoor.

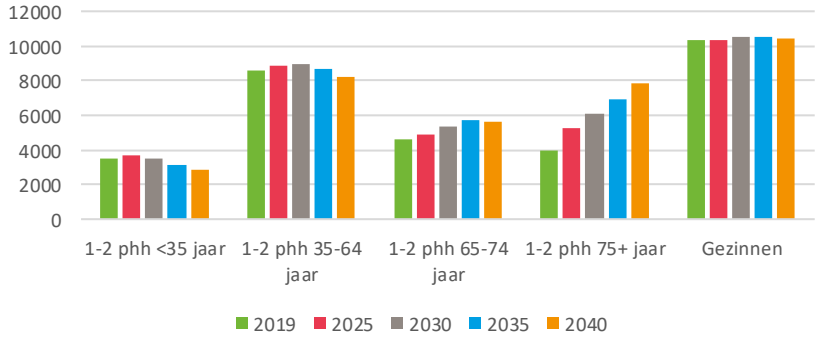
Tabel 2.7: Huishoudensontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2019 - 2040

Scenario	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2030	2030 - 2040
Laag	31.030	31.980	32.500	32.640	32.340	+1.470	-160
Midden-laag	31.030	32.600	33.700	34.300	34.400	+2.670	+700
Midden-hoog	31.030	33.030	34.390	34.880	34.860	+3.360	+470
Hoog	31.030	33.760	35.420	36.200	36.680	+4.390	+1.260

Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de verandering van de huishoudenssamenstelling. De groei van het aantal huishoudens zit grotendeels in de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Het aantal gezinnen blijft de komende tijd stabiel.

Figuur 2.11: Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd -scenario midden-hoog-2019 - 2040



Bron: CBS 2019, doorrekening provincie Drenthe 2019.

Huidige woningtekort is 1,7%

Het huidige woningtekort bedraagt momenteel 546 woningen (bron: ABF) en dit komt neer op 1,7% van de woningvoorraad. Bij doorrekening van de huishoudensprognose is geen rekening gehouden met een extra inloop van het woningtekort. In onderzoek[2] van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2017) is beschreven dat een woningtekort van 1,5% tot 2% als acceptabel wordt gezien. Daarom zien we geen aanleiding extra aannames te doen ten aanzien van extra inloop van het woningtekort.

[2] Bron: Cijfers omtrent woningbehoefte, productie en plancapaciteit in woningmarktregio's. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017.



3 Woningvoorraad

3 Woningvoorraad

3.1 Samenstelling woningvoorraad

Huidige voorraad naar eigendomssituatie

In de onderstaande tabel is de samenstelling van de woningvoorraad in Assen weergegeven. Het gaat hier om zelfstandige woningen. Circa 59% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, 40% is een huurwoning en van 1% van de voorraad is op basis van beschikbare data de eigendomssituatie niet vast te stellen. Binnen de huurvoorraad bestaat onderscheid tussen huurwoningen van corporaties (28% van de totale voorraad) en huurwoningen van overige verhuurders (12% van de totale voorraad).

Tabel 3.1: Gemeente Assen. Samenstelling zelfstandige woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2019

	Aantal	%
Koopwoningen	18.210	59%
Huurwoningen corporaties	8.870	28%
Huurwoningen overige verhuurders	3.910	12%
Onbekend	430	1%
Totaal	**31.420**	**100%**

Bron: CBS 2019.

De corporatievoorraad is in de afgelopen jaren in omvang afgenomen. Op 1 januari 2014 telde de totale corporatievoorraad nog 9.235 woningen. In vijf jaar tijd is de voorraad met circa 350 woningen afgenomen. Actium heeft de afgelopen jaren relatief veel woningen gesloopt ten behoeve van een transformatie-opgave. De nieuwbouwproductie kwam in 2019 pas echt op gang. Deze afname van de voorraad zorgt voor een toename van de druk op de sociale voorraad.

In totaal zijn er vijf corporaties actief in Assen. Actium heeft met 7.765 verreweg het grootste aandeel sociale huurwoningen in de gemeente.

Tabel 3.2: Gemeente Assen. Woningbezit corporaties, 10-7-2019

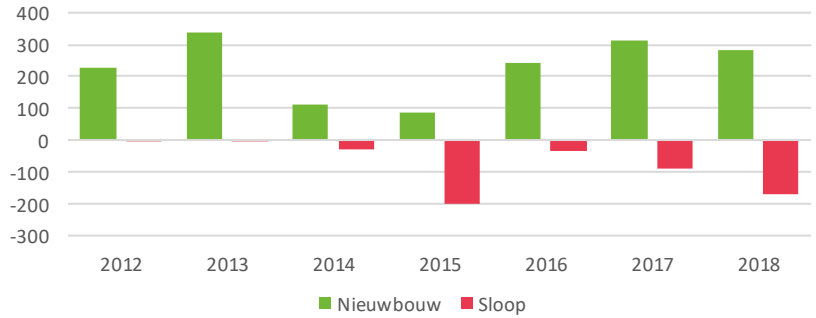
	Aantal	%
Actium*	7.765	88%
Woonconcept	395	4%
Omnia Wonen	340	4%
Woonzorg	185	2%
Woonservice*	155	2%
Onbekend	30	0%
Totaal	**8.870**	**100%**

*)In dit overzicht zijn door Actium en Woonservice aangekochte woningen van Mooiland al meegenomen. Bron: Corporaties 2019.

Nieuwbouwproductie trekt aan

In de periode 2012 - 2018 zijn er gemiddeld 225 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd in Assen. In 2014 en 2015 zijn er relatief weinig woningen gebouwd en in 2017 en 2018 relatief veel (circa 300 per jaar). Daar staat tegenover dat in beide jaren, en dan met name 2018, relatief veel woningen zijn onttrokken aan de voorraad. Het gaat hierbij met name om sloop van sociale huurwoningen.

Figuur 3.1: Gemeente Assen. Ontwikkeling woningvoorraad, 2012 - 2018

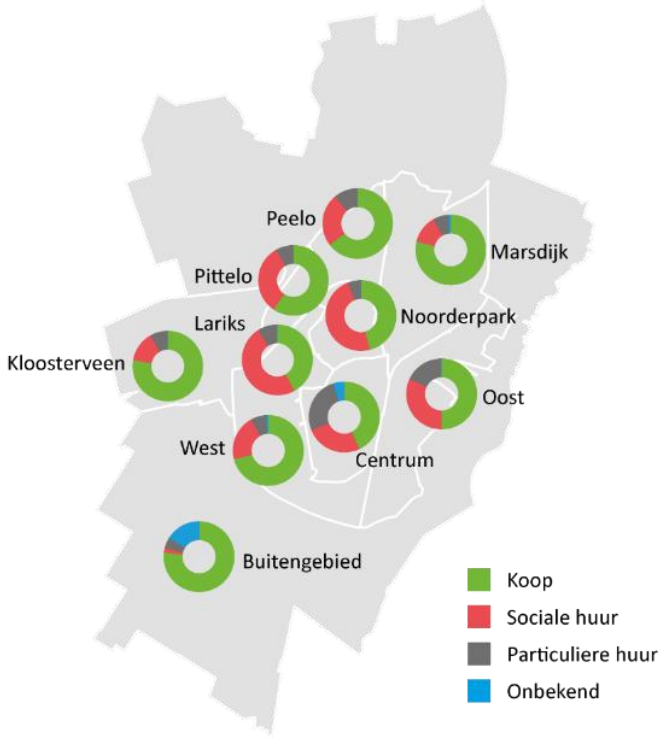


Bron: CBS 2019.

Verhouding huur- en koopwoningen per wijk

Tussen de wijken zijn grote verschillen in eigendomsvorm. In Noorderpark, Lariks (met name appartementen) en Pittelo (met name eengezinswoningen) staan relatief veel sociale huurwoningen. In Marsdijk, Kloosterveen en het buitengebied staan vooral koopwoningen: ongeveer 75% van de woningvoorraad. In het centrum zien we een relatief hoog aantal particuliere huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld woningen boven winkels, maar ook 'reguliere' appartementen in de vrije sector.

Figuur 3.2: Gemeente Assen. Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 2019

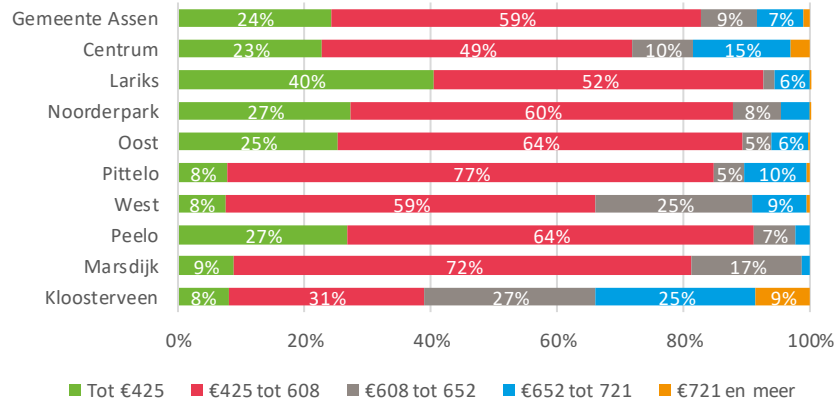


Bron: CBS 2019.

Prijsniveau sociale huurvoorraad

Het grootste deel van de huidige huurders in de sociale huurvoorraad heeft een huurprijs tussen € 425 en € 652 per maand. In Lariks (en in mindere mate in het centrum, Noorderpark, Oost en Peelo) hebben relatief veel huurders een huurprijs tot € 425 per maand. In West, Marsdijk en Kloosterveen hebben relatief veel huurders een huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens.

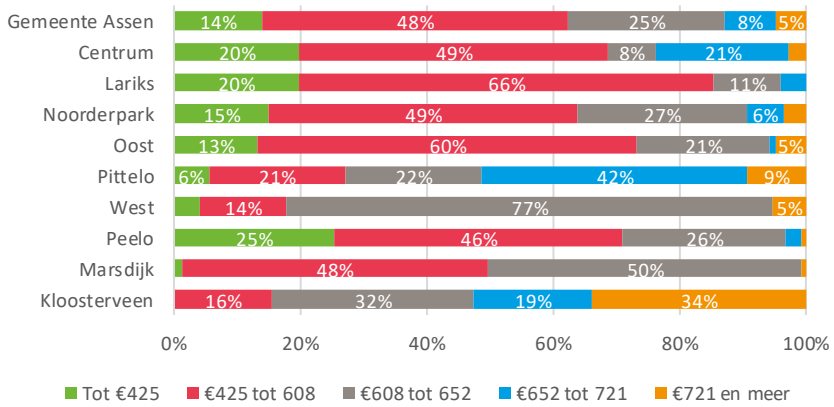
Figuur 3.3: Gemeente Assen. Prijsopbouw (netto huur) sociale huurvoorraad, naar wijk 2019



Bron: Corporaties 2019.

In onderstaande figuur is de streefhuurvoorraad weergegeven. Dit is de huurprijsopbouw na mutatie. In de streefvoorraad neemt het aandeel woningen met een huur tot € 425 af en het aantal huurwoningen met een huurprijs tussen € 425 en € 608 per maand toe.

Figuur 3.4: Gemeente Assen. Prijsopbouw (streefhuur) sociale huurvoorraad, naar wijk 2019

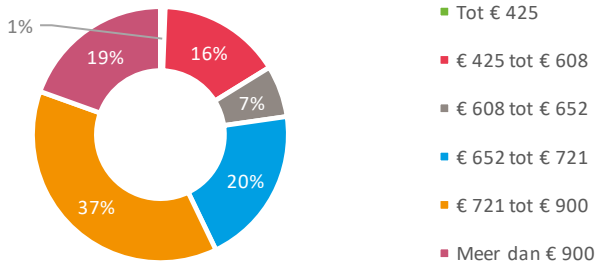


Bron: Corporaties 2019.

Prijsniveau particuliere huurvoorraad

Huurprijzen in de particuliere sector zijn doorgaans lastig in kaart te brengen. Er is geen eenduidige registratie zoals dat bij corporatiewoningen het geval is. Op basis van de enquête die we voor dit onderzoek uitgevoerd hebben kunnen we toch een inschatting maken van de huren die in de particuliere sector betaald worden. Hieruit blijkt dat circa 44% van de particuliere huurvoorraad een huurprijs tot en met € 720 per maand heeft. Circa 37% van de particuliere huurwoningen heeft een huurprijs in het zogenaamde middenhuursegment (tussen de € 720 en € 900 per maand). Daarnaast heeft ongeveer 19% een huur van € 900 of hoger.

Figuur 3.5: Gemeente Assen. Huurprijsopbouw particuliere huurvoorraad, 2019

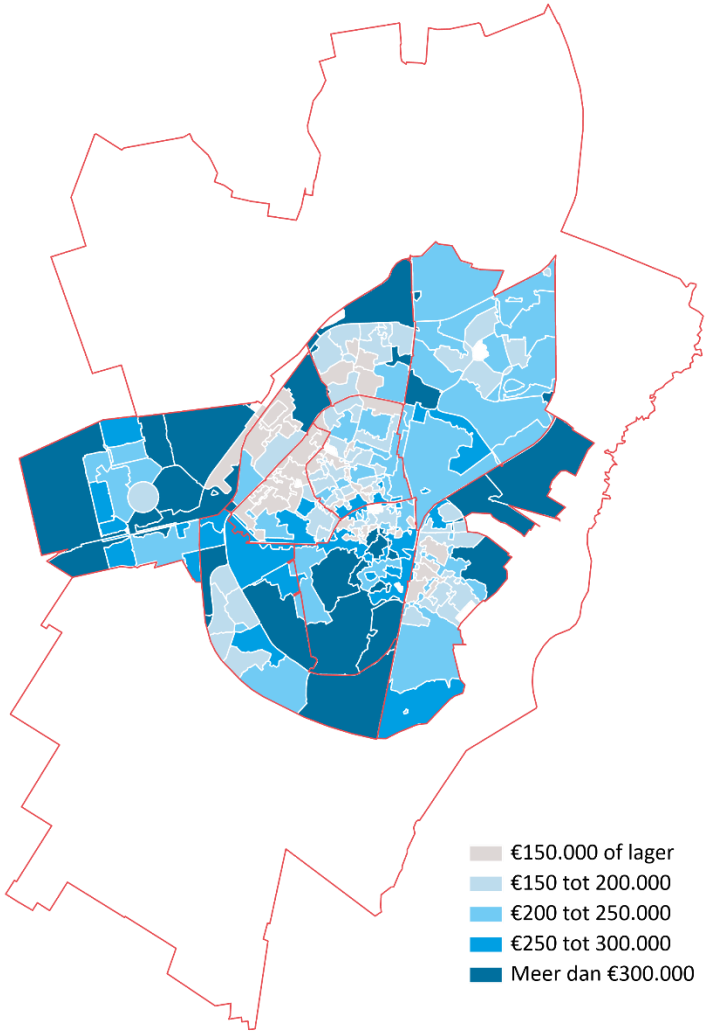


Bron: Enquête Companen 2019.

Prijsniveau koopvoorraad

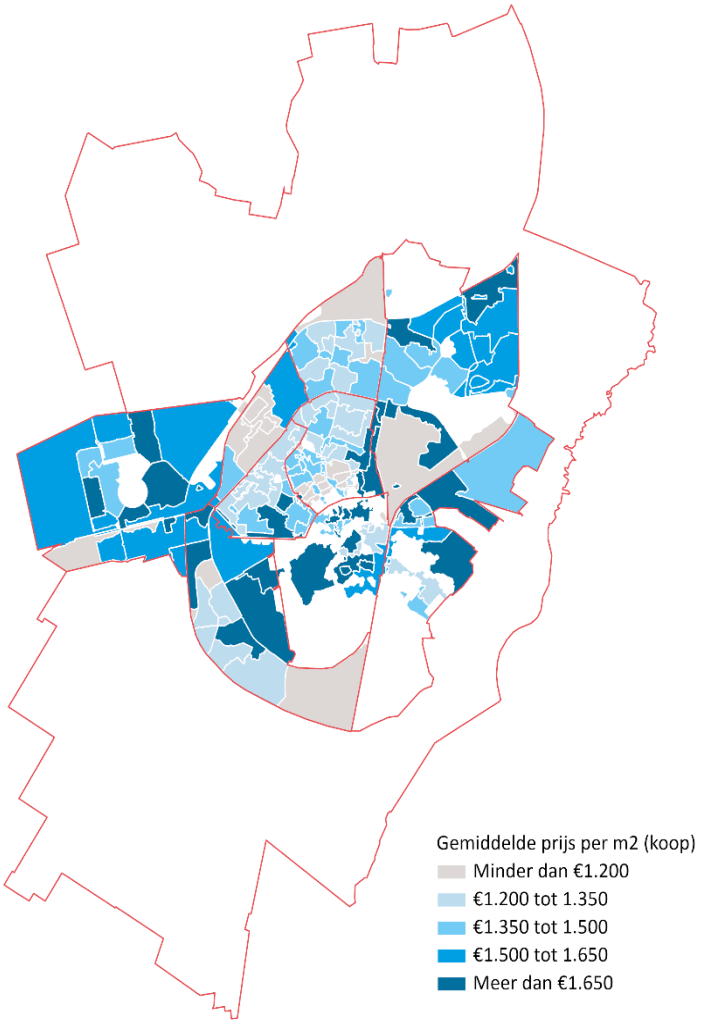
Het prijsniveau van de koopvoorraad is in beeld gebracht op basis van de WOZ-registratie. Als we kijken naar de prijsniveaus van koopwoningen in Assen zijn er duidelijke verschillen. In wijken als Lariks en Noorderpark zijn de gemiddelde WOZ-waarden laag (het merendeel onder de € 150.000). In Kloosterveen en Marsdijk zijn de WOZ-waarden gemiddeld juist hoog. Dit is te verklaren uit het feit dat in Kloosterveen en Marsdijk nieuwe woningen staan, die doorgaans meer waard zijn. Veel andere wijken laten een meer gemêleerd beeld zien qua waarde van koopwoningen.

Figuur 3.6: Gemeente Assen. Gemiddelde WOZ-waarde koopvoorraad, 2019



Het buitengebied is buiten beschouwing gelaten vanwege het geringe aantal woningen.
Bron: WOZ-registratie gemeente Assen 2019.

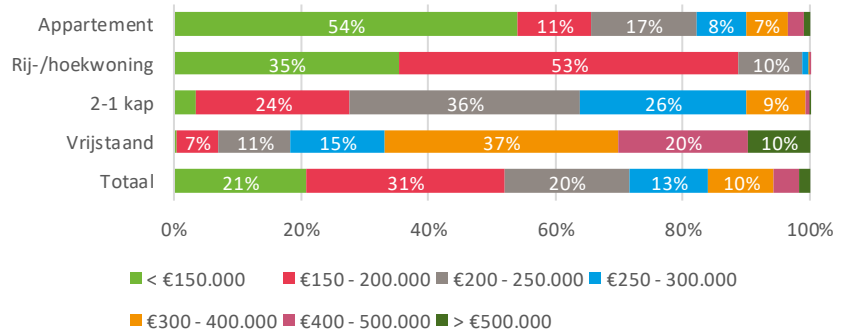
Figuur 3.7: Gemeente Assen. Gemiddelde prijs per m², 2019



Het buitengebied is buiten beschouwing gelaten vanwege het geringe aantal woningen.
Bron: WOZ-registratie gemeente Assen 2019.

De meeste woningen (52%) in Assen hebben een WOZ-waarde onder de € 200.000. Uiteraard zijn er wel flinke verschillen tussen woningtypen te zien. Meer dan de helft van de appartementen in Assen heeft een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Bij rij- en hoekwoningen heeft de meerderheid van de woningen juist een WOZ-waarde van € 150.000 tot € 200.000. Driekwart van de twee-onder-één-kapwoningen in Assen hebben een waarde van meer dan € 200.000. Van vrijstaande woningen heeft eenzelfde aandeel een WOZ-waarde van meer dan € 300.000.

Figuur 3.8: Gemeente Assen. WOZ-prijsklasse koopwoningen, naar woningtype

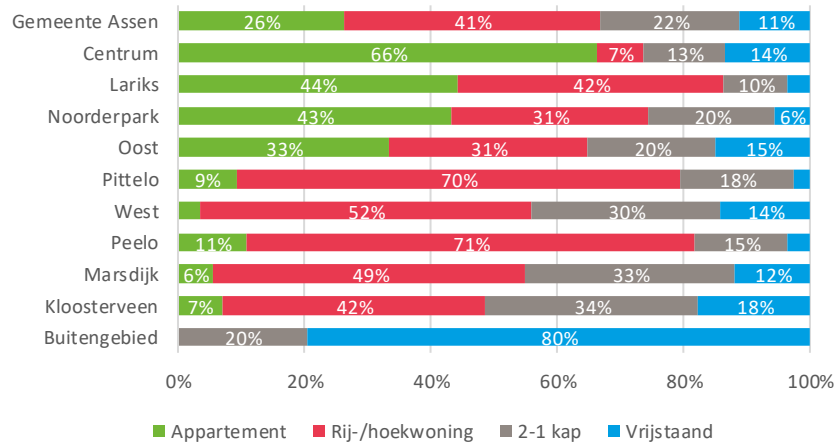


Bron: WOZ-registratie gemeente Assen 2019.

Huidige samenstelling naar woningtype

Ongeveer twee op de vijf woningen in Assen is een rij- of een hoekwoning en een kwart is een appartement. Met name in Assen-Centrum (66%), Lariks (44%), Noorderpark (43%) en Oost (33%) staan veel appartementen. Pittelo en Peel zijn juist wijken die hoofdzakelijk bestaan uit rij- en hoekwoningen.
Een derde van de voorraad zijn twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Deze woningen staan met name in West, Marsdijk, Kloosterveen en het buitengebied.

Figuur 3.9: Gemeente Assen. Woningtypen naar wijk, 2019

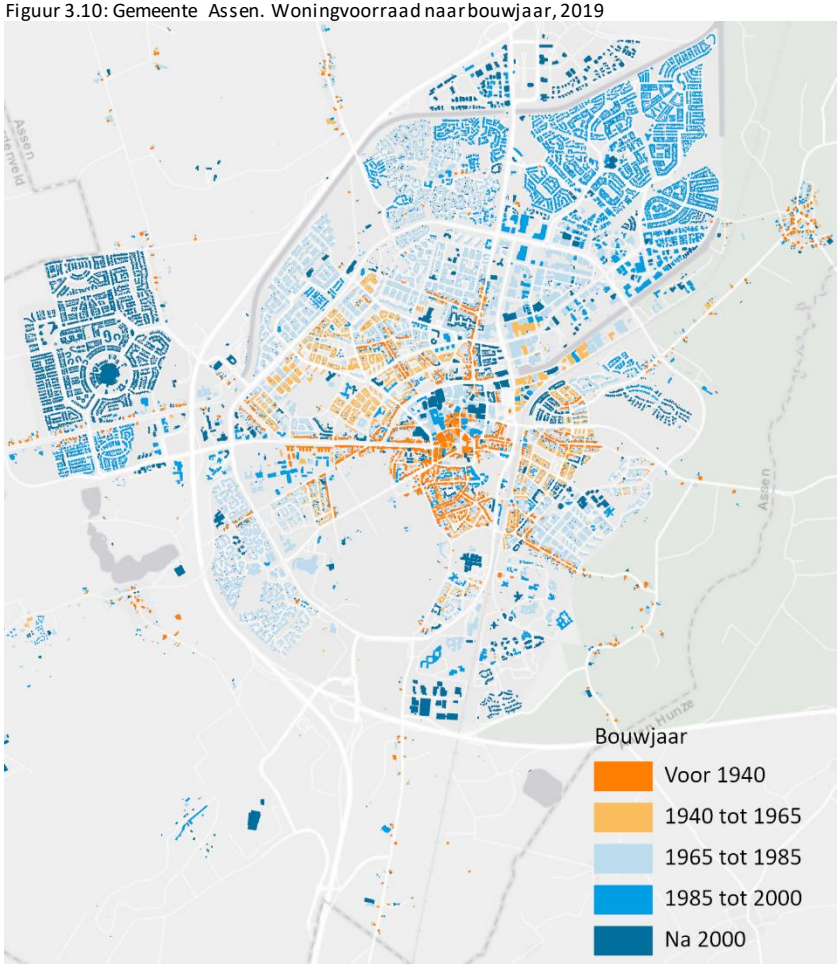


Bron: Gemeente Assen 2019.

Bouwjaar van de woningvoorraad

De kaart op de volgende pagina is een weergave van de woningvoorraad naar bouwjaarklasse. In het centrum staan relatief veel vooroorlogse woningen. In Lariks en Oost staan relatief veel vroeg-naoorlogse woningen, gebouwd in de periode tot 1965. Marsdijk is gebouwd in de periode tussen 1985 en 2000 en Kloosterveen is de meest recente uitbreidingswijk.

Figuur 3.10: Gemeente Assen. Woningvoorraad naar bouwjaar, 2019

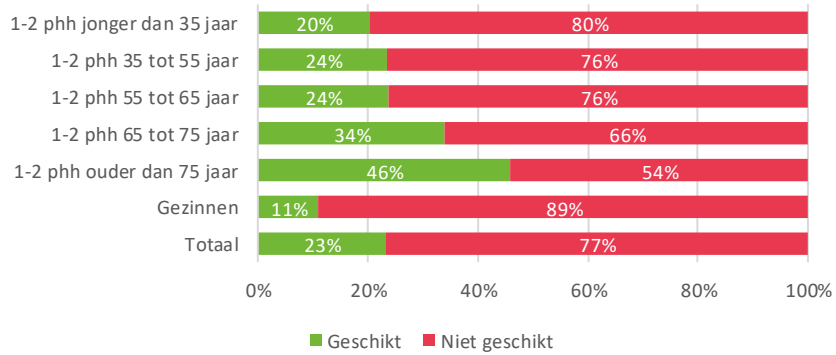


Bron: WOZ-registratie gemeente Assen 2019.

Geschiktheid van de voorraad

Op basis van de enquête is in beeld gebracht of mensen in een geschikte woning wonen. Dit wil zeggen dat zowel de toegang van de woning als de badkamer, keuken en slaapkamer te bereiken is zonder trap te hoeven lopen. De meeste inwoners van Assen geven aan niet in een woning te wonen waar zij enerzijds de voordeur kunnen bereiken zonder trap te hoeven lopen, en anderzijds bijvoorbeeld de badkamer, toilet, keuken en slaapkamer kunnen bereiken zonder trap te hoeven lopen. We zien hier echter wel verschillen tussen leeftijdsgroepen: ouderen lijken voor te sorteren op een afnemende mobiliteit, en al naar een woning te verhuizen waar zij geen trappen hoeven te lopen (of ze passen hun woning dusdanig aan zodat dit niet hoeft).

Figuur 3.11: Gemeente Assen. Geschiktheid woningvoorraad naar huishoudenstype, 2019

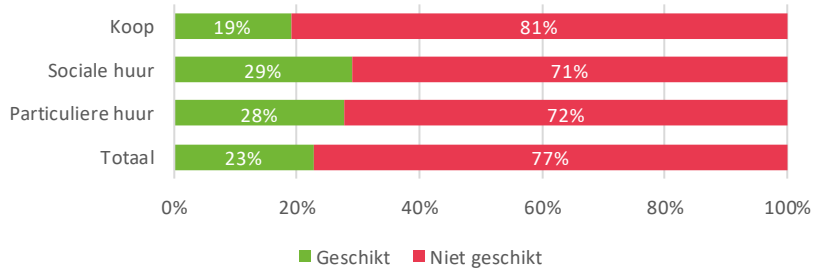


Bron: Enquête Companen 2019.

Kijken we naar de verhoudingen in de huur- of koopsector, dan zien we niet veel verschil tussen de verschillende eigendomssituaties. Wel is het aandeel geschikte woningen in de koopvoorraad wat lager dan in de huursector (19% tegenover rond de 30%). Mogelijk komt dit doordat een groter deel van de

huurvoorraad uit appartementen bestaat, terwijl de meeste koopwoningen grondgebonden (met meerdere verdiepingen) woningen zijn.

Figuur 3.12: Gemeente Assen. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom, 2019



Bron: Enquête Companen 2019.

Assenaren zijn tevreden over hun woning en woonomgeving

Wat vinden mensen van hun woning en woonomgeving? De bewoners van Assen zijn bevraagd over verschillende aspecten van hun woning en woonomgeving. De meeste mensen zijn erg tevreden over hun huidige woonsituatie. Gemiddeld geven Assenaren hun woning, de ruimte die zij hebben in hun woning en hun eigen buitenruimte afgerond een 8. De andere aspecten (staat van het onderhoud, woonlasten en het imago van de wijk) krijgen gemiddeld afgerond een 7.

Als we dit op wijkniveau in kaart brengen, zien we dat vooral de nieuwere wijken Marsdijk en Kloosterveen, en het buitengebied bovengemiddeld hoog scoort. Op ieder vlak zijn bewoners hier tevredener dan het gemeentelijke gemiddelde. Bewoners in Lariks, Noorderpark en Peelo zijn over het algemeen minder tevreden dan het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 3.3: Gemeente Assen. Tevredenheid woning en woonomgeving naar wijk

Wijk	Woning	Ruimte in woning	Staat van onderhoud	Ruimte om woning	Energie-lasten	Hypotheek-/huurlaste	Imago van de wijk
Gemeente Assen	7,9	8,0	7,5	7,7	6,7	7,1	7,1
Centrum	7,9	7,7	7,5	7,3	6,7	6,7	7,5
Lariks	7,1	7,4	6,7	7,0	6,1	6,6	6,1
Noorderpark	7,7	7,9	7,1	7,8	6,4	7,0	6,8
Oost	7,9	8,0	7,4	7,9	6,8	7,0	7,0
Pittelo	7,8	8,2	7,4	7,7	6,6	7,2	5,8
West	8,0	8,4	7,4	8,0	6,6	7,0	7,2
Peelo	7,8	7,9	7,1	7,7	6,7	7,0	6,6
Marsdijk	8,2	8,1	7,9	8,1	6,8	7,6	7,8
Kloosterveen	8,2	8,3	8,1	8,0	7,0	7,2	7,8
Buitengebied	8,7	9,0	8,1	9,2	6,9	8,0	8,4

Bron: Enquête Companen 2019.

Uitgesplitst naar eigendom zien we dat mensen in koopwoningen op alle vlakken een hoger cijfer geven aan hun woning en woonomgeving dan mensen in huurwoningen. Vooral het verschil van waardering van de staat van onderhoud van de woning is groot tussen de koop- en huursector: die waardering ligt een stuk lager in de huur. Wat betreft woonlasten scoort vooral de particuliere huur erg laag: blijkbaar vinden heel veel mensen in huurwoningen in de vrije sector dat zij te veel huur betalen. Het imago van de wijk wordt vooral door mensen in corporatiewoningen laag gewaardeerd.

Tabel 3.4: Gemeente Assen. Tevredenheid woning en woonomgeving naar eigendom

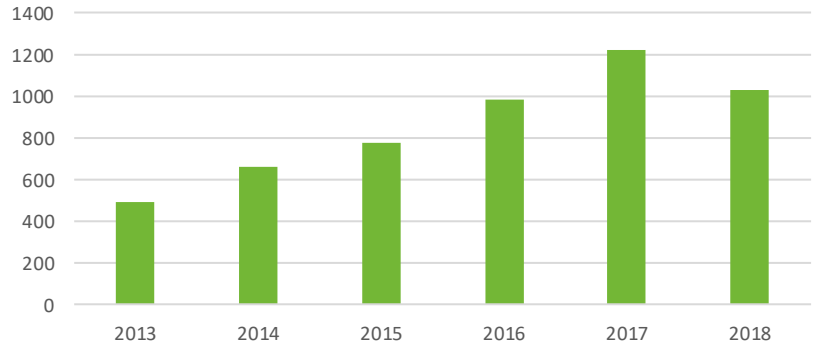
Wijk	Woning	Ruimte in woning	Staat van onderhoud	Ruimte om woning	Energie-lasten	Hypotheek-/huurlasten	Imago van de wijk
Totaal	7,9	8,0	7,5	7,7	6,7	7,1	7,1
Koop	8,4	8,4	8,0	8,2	7,0	7,8	7,6
Sociale huur	7,2	7,4	6,8	7,3	6,2	6,3	6,3
Particuliere huur	7,3	7,1	6,5	6,6	6,5	5,3	6,9

3.2 Ontwikkelingen op de koopmarkt

Sterke stijging van het aantal transacties

Het aantal transacties nam na de crisisjaren (vanaf 2013) flink toe. In 2013 verwisselden 490 woningen van eigenaar. In 2017 is het aantal transacties meer dan verdubbeld naar ruim 1.200 transacties. In 2018 is het aantal transacties afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. Een belangrijke verklaring hiervoor is de afname van het woningaanbod. Sinds 2013 neemt het aantal te koop staande woningen af. Woningzoekenden hebben hierdoor minder keuzemogelijkheden en dit kan leiden tot een verder prijsopdrijvend effect.

Figuur 3.13: Gemeente Assen. Ontwikkeling aantal transacties (2010 - 2018)



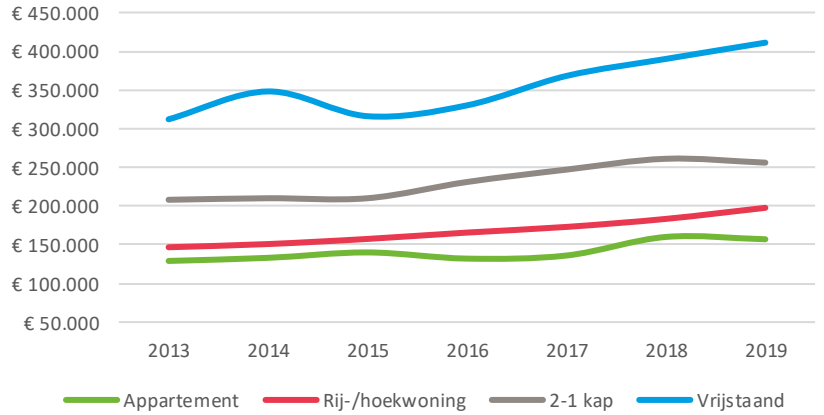
Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

Gemiddelde transactieprijzen gestegen

De gemiddelde transactieprijs van een woning in Assen ligt op € 219.000 en is sinds 2013 met +27% gestegen. In 2018 gaat het om een prijsstijging van bijna 8% per jaar. In het eerste kwartaal van 2019 lag de gemiddelde transactieprijs van een appartement op € 157.000. Een rij-/hoekwoning verwisselde voor € 197.000 van eigenaar en vrijstaande woningen voor € 411.000. De transactieprijzen van vrijstaande woningen zijn in de afgelopen jaren sneller gestegen dan die van andere woningtypen.

In vergelijking met het Nederlands gemiddelde zijn de woningprijzen overigens relatief betaalbaar. De gemiddelde transactieprijs in Nederland lag in het eerste kwartaal van 2019 op € 306.000 en in de periode 2013 tot en met het eerste kwartaal 2019 is de gemiddelde transactieprijs met 44% gestegen.

Figuur 3.14: Gemeente Assen. Ontwikkeling transactieprijzen naar woningtype (2013 - 2019)



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

Met welk inkomen kun je een woning kopen in Assen?

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 180.000 [3]. Om in de gemeente Assen een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 193.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 43.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 54.000) of een vrijstaande woning (€ 77.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in Assen.

Tabel 3.5: Gemeente Assen. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 157.000	€ 35.000
Tussenwoning	€ 193.000	€ 43.000
Hoekwoning	€ 207.000	€ 46.000
2-1 kap	€ 256.000	€ 54.000
Vrijstaand	€ 411.000	€ 77.000

Bron: Rabobank Hypotheken, 2019.

Op basis van de huidige hypotheekregels mogen huishoudens maximaal 100% van de waarde van hun woning lenen. Om een woning te kunnen kopen is het daarom noodzakelijk om bijkomende kosten als overdrachtsbelasting en notariskosten zelf te bekostigen en is eigen geld nodig. Voor een (gemiddelde) rijwoning van € 193.000 komt dit neer op circa € 11.000 eigen geld en dit staat nog los van eventuele verbouwingskosten.

[3] Op basis van één inkomen, bij rentevast periode 10 jaar, zonder resterende schulden (studieschuld, BKR, etc.).

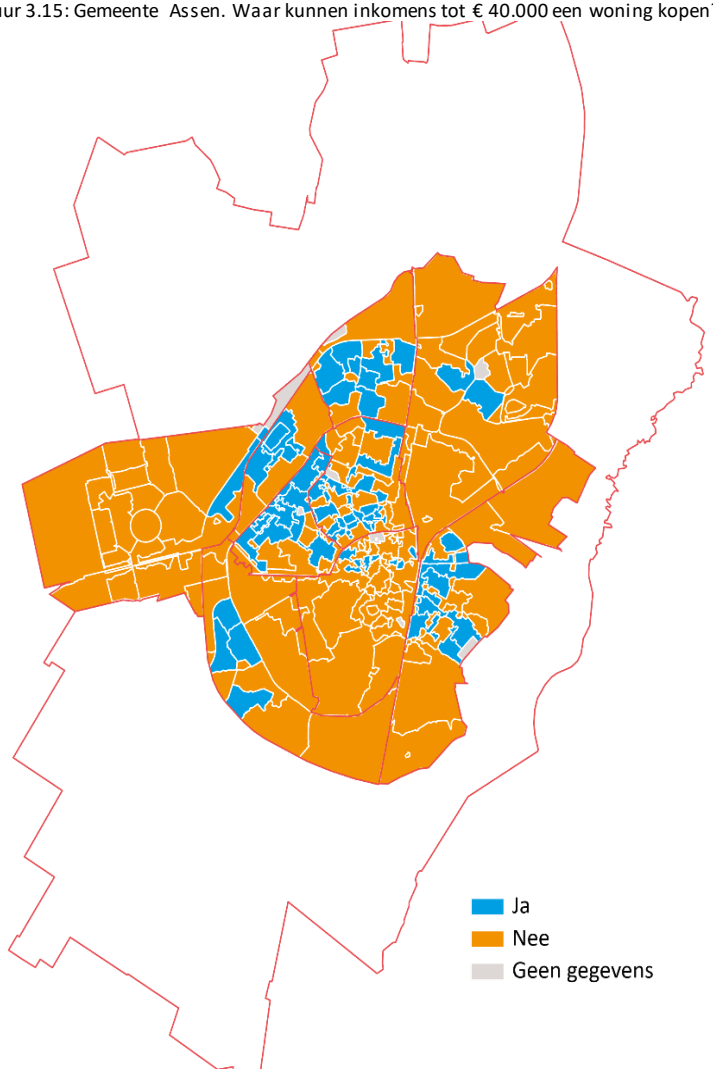
Positie van middeninkomens

Huishoudens met een inkomen tussen circa € 38.000 en circa € 46.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep midden-inkomens verdient net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en vaak net te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactieprijzen van appartementen en tussenwoningen lijkt het dat er in Assen wel degelijk mogelijkheden zijn voor middeninkomens in de bestaande voorraad. Echter, door stijging van de woningprijzen, zal het aanbod de komende tijd afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt verslechtert.

In welke wijken kunnen kopers terecht?

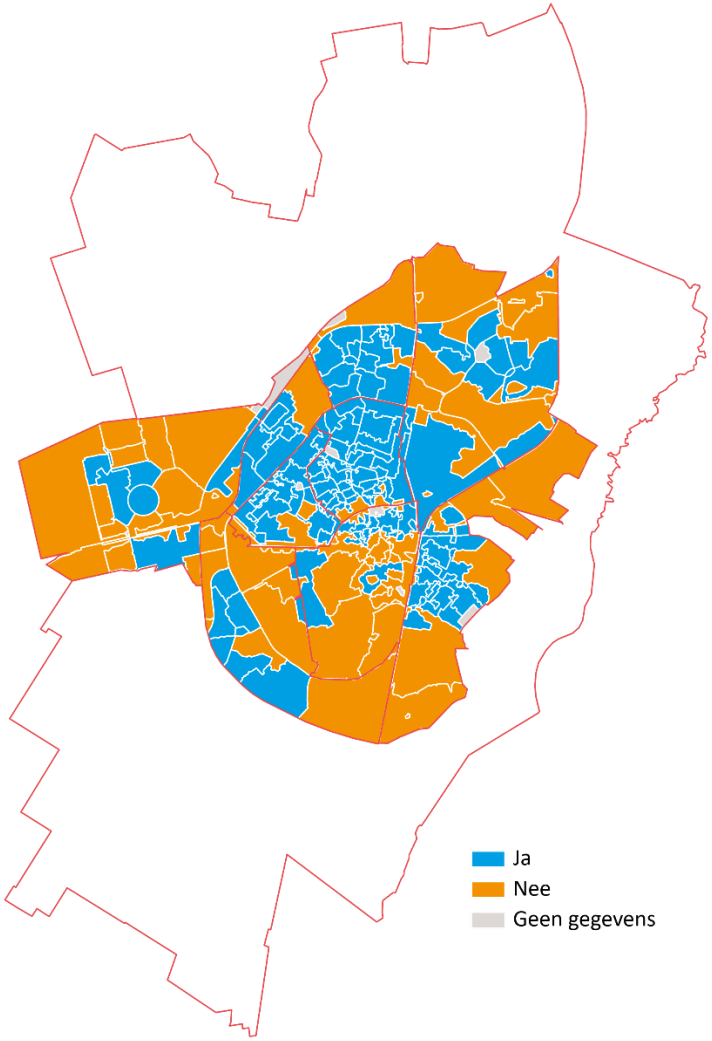
Op de kaartbeelden is weergegeven waar in Assen huishoudens met een inkomen tot respectievelijk € 40.000 en € 50.000 per jaar een gemiddelde woning kunnen kopen. Dit is gebaseerd op basis van de gemiddelde WOZ-waarde op een laagschaalniveau. De gemiddelde WOZ-waarde is afgezet tegen de maximale hypotheek bij een jaarinkomen van € 40.000 en € 50.000. Het valt op dat inkomens tot € 40.000 vooral in de buurten langs de A28 en in Lariks terecht kunnen. Met een wat hoger inkomen worden ook andere buurten betaalbaar.

Figuur 3.15: Gemeente Assen. Waar kunnen inkomens tot € 40.000 een woning kopen?



Bron: Gemeente Assen, Rabobank 2019.

Figuur 3.16: Gemeente Assen. Waar kunnen inkomens tot € 50.000 een woning kopen?



Bron: Gemeente Assen, Rabobank 2019.

3.3 Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt

De druk op de voorraad van corporaties neemt toe als gevolg van een toegenomen vraag en afgenomen aanbod. Meer mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning en de doorstroming naar een koopwoning wordt steeds lastiger. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren relatief veel sociale huurwoningen gesloopt. Hier komt wel vervangende nieuwbouw voor terug, maar de periode tussen sloop en nieuwbouw zorgt voor extra druk op de sociale huurmarkt. Hierdoor is de voorraad sociale huurwoningen tijdelijk wat lager. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het gemiddeld aantal reacties per woning is toegenomen en de wachttijden iets langer zijn geworden. Overigens wordt niet iedere woning geaccepteerd. Het gemiddelde aanbiedingsresultaat ligt op 2,2. Dit betekent dat een woning gemiddeld 2,2 keer aangeboden moet worden voordat deze wordt verhuurd.

Tabel 3.6: Gemeente Assen. Verhuurgegevens Actium, 2017 t/m mei 2019

	2017	2018	t/m mei 2019
Aantal verhuringen	554	553	257
Gem. aantal reacties per woning	82	85	97
Wachttijd (in jaren)	4,8	5,1	5,0
Zoektijd (in jaren)	0,3	0,5	0,8
Aanbiedingsresultaat	1,9	2,3	2,2

Bron: Actium 2019.

De verhuurgegevens verschillen per woningtype. Op basis van de cijfers van de eerste periode van 2019 valt op dat appartementen zonder lift, beneden-/-bovenwoningen en eengezinswoningen gemiddeld de meeste reacties krijgen. Het gemiddeld aantal reacties op appartementen met lift en nultreden-woningen ligt beduidend lager. Dit betekent overigens niet dat er minder vraag is naar geschikte woningen. De oorzaak is deels ook te verklaren in het zoekgedrag van verschillende doelgroepen. Jonge huishoudens zijn vaak snel op zoek naar een woning en reageren daarom vaak. Deze groep richt zich grotendeels op appartementen zonder lift, beneden-/bovenwoningen en eengezinswoningen. Ouderen, op zoek naar een nultredenwoning, zijn vaak kritischer en reageren alleen als de noodzaak daartoe is of het geschikte aanbod voorbij komt.

Tabel 3.7: Gemeente Assen. Verhuurgegevens per woningtype, 2017 t/m mei 2019

	Ver-huringen	Gem. reacties /woning	Wacht-tijd	Zoek-tijd	Aanbiedings-resultaat
Appartement met lift	85	62	5,3 jr.	0,9 jr.	2,8
Appartement nultreden	3	78	5,4 jr.	-	2,0
Appartement zonder lift	39	130	4,4 jr.	0,2 jr.	1,6
Beneden-bovenwoning	17	119	3,0 jr.	0,5 jr.	2,8
Eengezins	98	117	5,3 jr.	0,9 jr.	1,9
Eengezins nultreden	15	66	5,6 jr.	1,0 jr.	1,2

Bron: Actium 2019.

De meeste woningen die in 2019 zijn verhuurd vielen in het prijssegment midden-laag (tussen € 424 en € 607 per maand). Op dit prijssegment lijkt de druk het hoogst te zijn. Dit is terug te zien in het gemiddeld aantal reacties en de gemiddelde wachttijden. In het segment tussen € 651 en € 720 is het gemiddeld aantal reacties het laagst.

Tabel 3.8: Gemeente Assen. Verhuurgegevens per huurprijsklasse, 2017 t/m mei 2019

	Ver-huringen	Gem. reacties /-woning	Wacht-tijd	Zoek-tijd	Aanbieding s-resultaat
Laag (tot € 424)	54	96	3,3 jr.	0,6 j.r.	2,3
Midden-laag (€ 424 - € 607)	152	111	5,9 jr.	0,9 j.r.	2,2
Midden-hoog (€ 607 - € 651)	39	87	5,1 jr.	0,8 j.r.	2,1
Hoog (€ 651 - € 720)	12	34	5,9 jr.	0,9 j.r.	2,1

Bron: Actium 2019.

Mogelijke effecten nieuw woonruimteverdeelsysteem

Op dit moment hebben alle Drentse corporaties ieder een eigen woonruimteverdeelsysteem. In 2020 komt er een nieuw woonruimteverdeelsysteem waarin alle Drentse corporaties zijn aangesloten. Concreet betekent dit dat woningzoekenden vanuit een groter zoekgebied kunnen reageren op vrijkomend aanbod in Assen. De ervaring leert dat dit, zeker in het begin, leidt tot verandering in het zoekgedrag van woningzoekenden. Doorgaans neemt het gemiddeld aantal reacties toe op een woning. Zeker van mensen die op korte termijn een woning zoeken.

De verwachting is dat het woonruimteverdeelsysteem ervoor zorgt dat woningzoekenden vaker gaan reageren op woningen in gebieden waar de druk op dit moment lager is. Het gaat hierbij om dorpen en plaatsen in omliggende gemeenten. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van (spoed)zoekers die snel een woning wensen. Hierdoor is de verwachting dat het effect voor Assen beperkt zal zijn, aangezien de druk op de sociale voorraad in Assen hoog is.

3.4 Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid corporatievoorraad

De betaalbaarheid van het wonen in de sociale voorraad staat stevig op de agenda. In 2014 en 2018 hebben Actium en Woonservice in samenwerking met de overige Drentse corporaties een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een deel van de huurders in de sociale voorraad een betaalbaarheidsrisico heeft. Voor deze groep geldt dat de inkomsten lager zijn dan de benodigde uitgaven op basis van Nibudnormen.

In 2014 had ongeveer 34% van de huurders in de sociale voorraad van Assen een betaalbaarheidsrisico. In 2018 is dit gedaald naar circa 24% van de huurders. Aan deze daling liggen een aantal verklaringen ten grondslag. Zo is aan de inkomstenkant het besteedbaar inkomen van eenoudergezinnen aanzienlijk verbeterd. Het kindgebonden budget is voor deze groep namelijk verhoogd. Daarnaast speelt het passend toewijzen, en de wijze waarop de corporaties dit hebben uitgevoerd, een belangrijke rol in de daling van de risicogroep. Door het passend toewijzen is de verhouding tussen de huurlasten en het inkomen kleiner geworden. Ook heeft het gematigde huurbeleid een belangrijke rol gespeeld in het beperken van de uitgaven.

Het onderzoek biedt voor de gemeente Assen de volgende inzichten:

- In totaal geven huurders gemiddeld 35% van hun inkomen uit aan woonlasten. Eénpersoonshuishoudens tot 66 jaar betalen relatief het meest (38%).
- In totaal geven huurders met een betaalbaarheidsrisico gemiddeld 44% van hun inkomen uit aan woonlasten. Eénpersoonshuishoudens vanaf 66 jaar betalen relatief het grootste gedeelte van hun inkomen aan woonlasten (54%).
- Bij huishoudens vanaf 66 jaar is de woonquote gemiddeld 50% of hoger. Zij gebruiken minimaal de helft van hun inkomen voor het betalen van hun woonlasten.

Tabel 3.9: Gemeente Assen. Woonlasten sociale huurwoningen naar wijk

	Netto huurlasten	Gas	Elektra	Water	Gem. heffingen	Netto woonlasten
Centrum	€ 430	€ 65	€ 25	€ 15	€ 40	€ 575
Lariks	€ 350	€ 90	€ 30	€ 15	€ 40	€ 525
Noorderpark	€ 400	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 565
Oost	€ 410	€ 85	€ 30	€ 15	€ 40	€ 580
Pittelo	€ 420	€ 90	€ 35	€ 15	€ 40	€ 600
West	€ 435	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 600
Peelo	€ 355	€ 75	€ 35	€ 15	€ 40	€ 520
Marsdijk	€ 410	€ 75	€ 35	€ 15	€ 40	€ 575
Kloosterveen	€ 500	€ 75	€ 40	€ 15	€ 40	€ 670
Assen totaal	€ 400	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 565

Bron: VHE-registratie corporaties, CBS Microdata, COEL2018.

Huurders in Assen zijn gemiddeld € 110 per maand kwijt aan gas en elektra. In Pittelo (€ 125) en Lariks (€ 120) zijn huurders het meeste kwijt aan energielasten. De energielasten van huurders in het centrum (€ 90) liggen het laagst: hier staan ook relatief veel kleinere wooneenheden. De netto woonlasten variëren gemiddeld van € 520 (Peelo) tot € 670 per maand (Kloosterveen).

Betaalbaarheid particuliere huur- en koopvoorraad

Op basis van de huidige beschikbare gegevens is er geen inzicht in het betaalbaarheidsrisico van huishoudens in de particuliere huurvoorraad en de koopvoorraad. Uit landelijke onderzoeken komt vaak naar voren dat het aandeel huishoudens in de particuliere huurvoorraad met een betaalbaarheidsrisico eveneens relatief hoog is. Vaak gaat het om huishoudens met een laag inkomen die voor een kortere periode een (huur)woning zoeken. Het betaalbaarheidsrisico in de koopvoorraad is doorgaans zeer beperkt. Dit hangt samen met de strenge financierings-eisen van hypotheekverstrekkers.

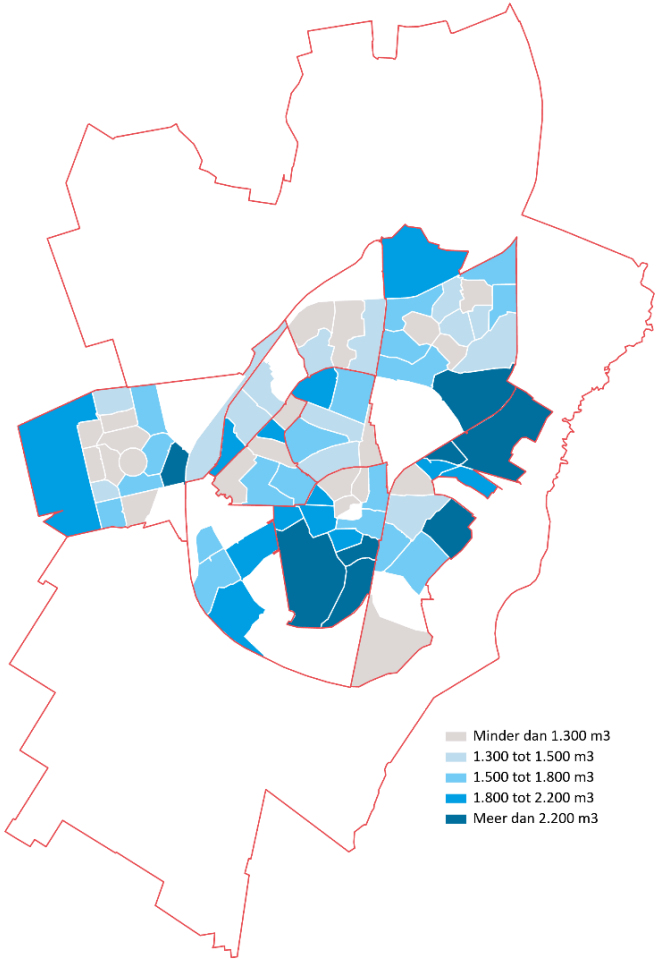
3.5 Duurzaamheidsopgave woningvoorraad

In het klimaatakkoord is de doelstelling opgenomen dat alle huizen in Nederland in 2050 losgekoppeld zijn van aardgas. In deze paragraaf gaan we in op het huidige gas- en elektraverbruik in de wijken van Assen. Een vergelijk op basis van energielabels is niet mogelijk omdat goed inzicht van de koopvoorraad ontbreekt.

Ontwikkeling van het gasverbruik

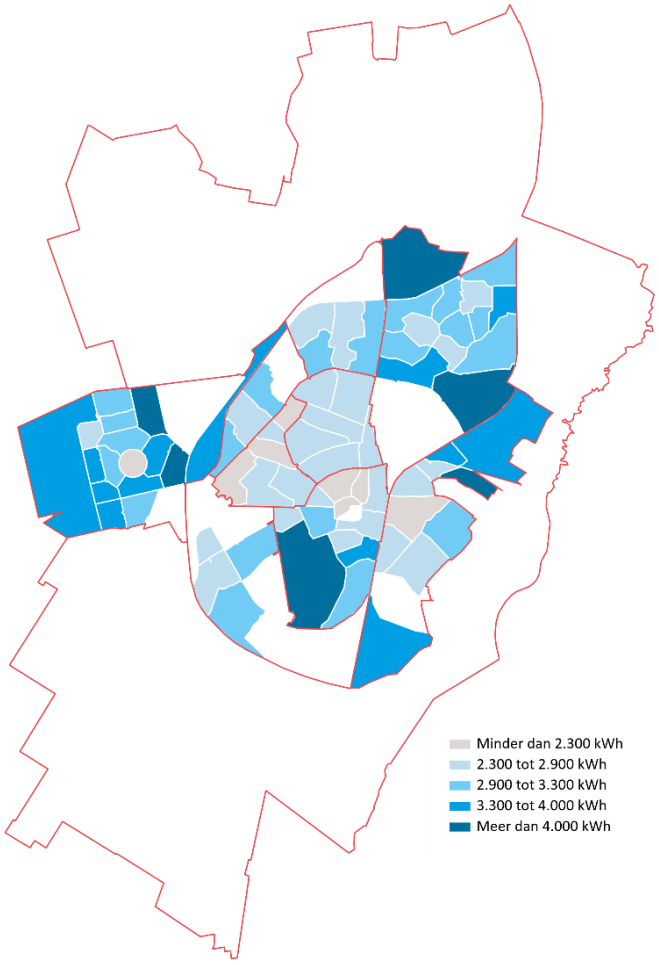
Het gasverbruik heeft doorgaans een sterke relatie met het aantal personen in de woning, de oppervlakte en de energetische staat van een woning. Als we kijken naar het huidige gasverbruik, zien we dat vooral de woningen in het centrum en in wijken met veel vrijstaande woningen verbruiken. In het centrum komt dit zeer waarschijnlijk door de ouderdom van de woningen.

Figuur 3.17: Gemeente Assen. Gemiddeld gasverbruik per woning, naar buurt, 2018



Bron: CBS 2019.

Figuur 3.18: Gemeente Assen. Gemiddeld elektraverbruik per woning, naar buurt, 2018



Bron: CBS 2019.

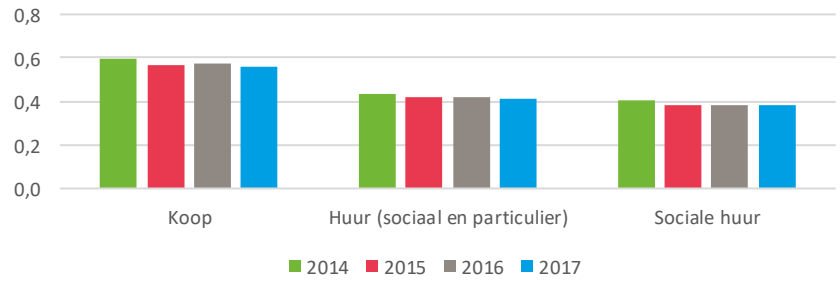
Het gas- en elektraverbruik ligt in de huursector gemiddeld lager dan in de koopsector. Dit komt voor een deel doordat woningen in de koopsector doorgaans groter zijn, waardoor er meer verbruikt wordt. In de sociale huur ligt het energieverbruik lager dan in de totale huurvoorraad. Het feitelijk gasverbruik per jaar corrigeren we naar het aantal 'graaddagen':

Graaddagen

Een graaddag is een manier om temperatuur mee te nemen in de berekening van energieverbruik. Een graaddag is een dag waarop het kouder is dan de temperatuur waarbij mensen doorgaans de verwarming aanzetten (18 graden Celsius). Als het op een dag bijvoorbeeld 10 graden Celsius is, telt die dag 18 – 10 = 8 graaddagen.

Gecorrigeerd naar graaddagen zien we dat het gemiddeld gasverbruik in alle sectoren afneemt: zowel in de koopsector, sociale huursector als de huursector in het algemeen (deze is op basis van bestaande gegevens niet uit te splitsen naar particuliere huur). In de koop nam het gasverbruik per graaddag tussen 2014 en 2017 met 6% af. In de huursector - zowel sociaal als totaal - was die afname 5%.

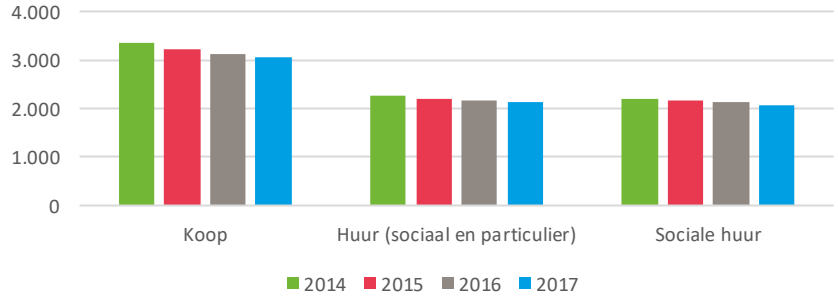
Figuur 3.19: Gemeente Assen. Gemiddeld gasverbruik per graaddag (m³) naar eigendom, 2014 - 2017



Bron: CBS Microdata 2017, CBS 2019.

Ook het gemiddeld elektraverbruik nam de afgelopen jaren af. In de koopsector was deze afname zo'n 9%: van 3.350 kWh naar 3.040 kWh. In de huur was dat 6%: in de sociale huur van 2.210 naar 2.080 kWh. In de totale huur van 2.250 naar 2.120 kWh. De afname van het elektraverbruik is vooral het gevolg van het steeds zuiniger worden van elektrische apparaten.

Figuur 3.20: Gemeente Assen. Gemiddeld elektraverbruik* (kWh) naar eigendom, 2014 - 2017

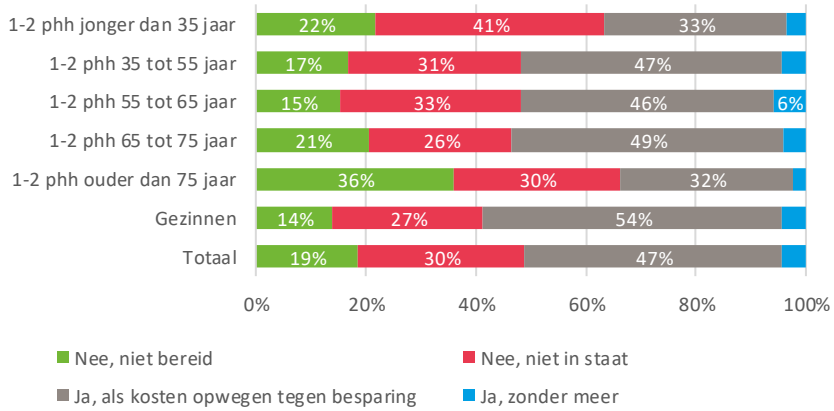


* Exclusief verbruik van zelf opgewekte energie, bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen.
Bron: CBS Microdata 2017, CBS 2019.

3.6 Duurzaamheid en woonlasten

Verduurzaming gaat niet vanzelf. De komende jaren zijn er flinke investeringen nodig om de woningvoorraad van het aardgas af te sluiten en energiezuinig te krijgen. Het grootste deel van de woningeigenaren in Assen is bereid om te investeren in de verduurzaming van de eigen woning, mits daar uiteindelijk een financieel voordeel aan hangt (doordat de energielasten verminderen). Een ander groot deel van de huishoudens is niet in staat verduurzaming te betalen. Ongeveer een vijfde is überhaupt niet bereid te investeren in verduurzaming van de eigen woning. Ouderen zijn minder bereid om te investeren dan jongere huishoudens. Mogelijk komt dit doordat zij verwachten dat zij in hun leven de verduurzamingskosten niet meer terug kunnen verdienen.

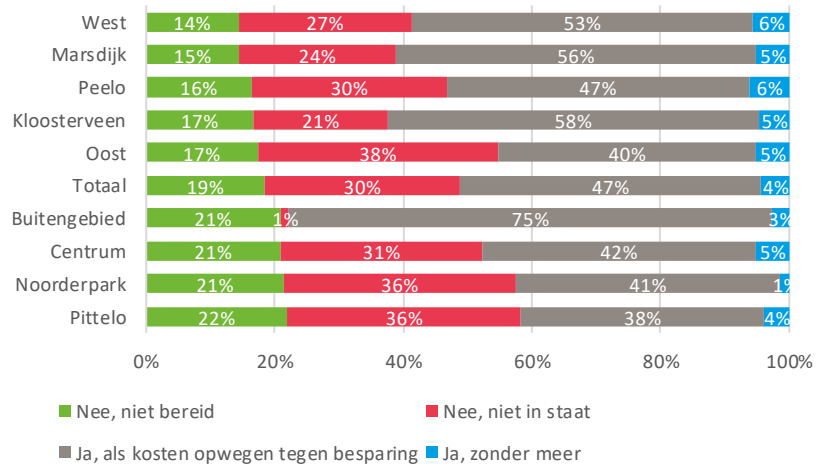
Figuur 3.21: Gemeente Assen. Bereidheid om te investeren in verduurzaming, naar huishoudens-type



Bron: Woonwensenenquête 2019.

Relatief veel huishoudens in het centrum, Noorderpark en Pittelo geven aan niet bereid te zijn om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Dit zijn ook de wijken waar relatief veel mensen aangeven dat ze niet in staat zijn om te investeren. Ook in Oost (38%) wonen relatief veel huishoudens die aangeven niet in staat te zijn om te investeren. In Kloosterveen, West en Marsdijk wonen relatief veel huishoudens die best willen investeren, maar dan moet het wel rendabel zijn. Hier liggen kansen om mensen te overtuigen van het nut van investeringen.

Figuur 3.22: Gemeente Assen. Bereidheid om te investeren in verduurzaming naar wijk



Bron: Woonwensenenquête 2019.

Plaatsen van zonnepanelen meest populair

Het plaatsen van zonnepanelen is een populaire verduurzamingsmaatregel. Meer dan de helft van de woningeigenaren zegt het te zien zitten om zonnepanelen te plaatsen. Ook dubbel glas (31%) en isolatie (vloer 29%, dak 27%, spouwmuur 24%) worden vaak genoemd als wenselijke woningverbeteringen. Deze *no regret*-maatregelen leveren relatief risicoloze verbeteringen op. De meer ingrijpende (en duurdere) verduurzamingsmaatregelen zijn duidelijk minder populair.

Tabel 3.10: Gemeente Assen. Populariteit mogelijke verduurzamingsmaatregelen

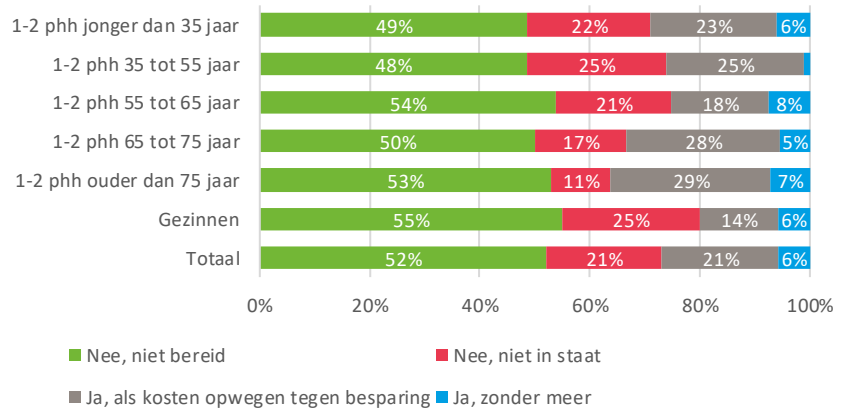
	Maatregel	%
1.	Zonnepanelen	53%
2.	Dubbel glas	31%
3.	Vloerisolatie	29%
4.	Dakisolatie	27%
5.	Spouwmuurisolatie	24%
6.	Combi-ketel met hoog rendement	19%
	Warmtepomp	19%
7.	Hybride warmtepomp met cv-ketel	17%
8.	Gezamenlijk energie opwekken	16%
9.	Zonneboiler	14%
	Warmte-terugwininstallatie	14%
10.	Pelletkachel	6%

Bron: Woonwensenenquête 2019.

Zijn huurders bereid om te betalen voor verduurzaming?

Ook sociale huurwoningen moeten de komende jaren verduurzaamd worden. De rekening van verduurzamingsmaatregelen zal indirect bij huurders terecht komen. De meerderheid van de huurders van een corporatiewoning geeft echter aan geen extra huur te willen betalen om deze verduurzaming te bekostigen. Ongeveer een vijfde geeft aan überhaupt geen extra huur te kunnen betalen. Een ongeveer even groot deel wil best meer huur betalen, als de energiebesparing maar meer oplevert dan de huurverhoging. Circa 6% van de huurders is zonder meer bereid meer huur te betalen bij verduurzaming.

Figuur 3.23: Gemeente Assen. Bereidheid huurverhoging bij verduurzaming, naar huishoudenstype

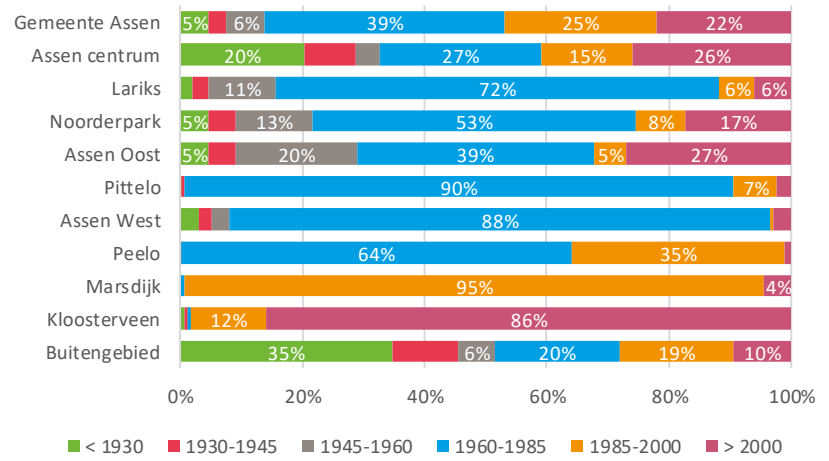


Bron: Woonwensenenquête 2019.

Duurzaamheidsopgave per wijk op basis van bouwjaar

Er is op woningniveau geen inzicht in de duurzaamheidsopgave per buurt of wijk. Toch geeft het bouwjaar van een woning een indicatie van de opgave. Er is namelijk een sterke relatie tussen het bouwjaar en de mate van isolatie per woning. Huizen van voor 1975 zijn bij de bouw niet of nauwelijks geïsoleerd. Huizen gebouwd tussen 1975 en 1982 hebben vaak matige spouwmuurisolatie en matige dakisolatie. Bij de bouw werden vaak de ramen in de woonkamer voorzien van dubbel glas, maar de ramen in de slaapkamer van enkel glas. Hoe jonger het huis, hoe beter de isolatie. Uiteraard kan er in de loop der jaren het een en ander verbeterd zijn.

Figuur 3.24: Gemeente Assen. Bouwjaarklasse woningvoorraad per wijk



Bron: WOZ-registratie gemeente Assen.

Als we kijken naar de bouwperiode van woningen in de verschillende wijken dan ligt de grootste duurzaamheidsopgave in het centrum, Assen-Oost en Noorderpark. In deze wijken staan relatief veel woningen gebouwd voor 1960. Ook in het buitengebied staan relatief veel oude woningen. In Pittelo, Assen-West en Lariks is het merendeel gebouwd tussen 1960 en 1985. Dit betekent dat in deze wijken in de basis een grote opgave ligt op het gebied van isolatie van de woningen. Het merendeel van de woningen in Kloosterveen is gebouwd na 2000 en hier is de opgave beperkt.



4 Woonwensen

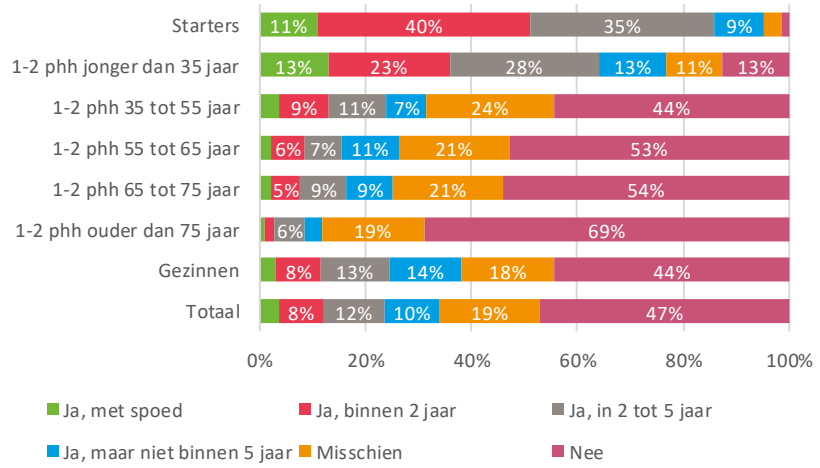
4 Woonwensen

4.1 Verhuisgeneigdheid

Jongeren het meest verhuisgeneigd

Ongeveer 35% van de huishoudens in Assen heeft plannen om binnen vijf jaar te verhuizen, en ongeveer 15% wil binnen 2 jaar verhuizen. Jonge huishoudens zijn over het algemeen het meest verhuisgeneigd:

Figuur 4.1: Gemeente Assen. Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Ouderen (zeker ouderen boven de 75 jaar) zijn het minst verhuisgeneigd: bijna 70% van de 75-plussers zegt niet te willen verhuizen. De verhuisgeneigdheid van gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar ligt min of meer gelijk aan het Assense gemiddelde.

In onderstaande tabel is het aandeel huishoudens met verhuisplannen gekwantificeerd naar absolute aantallen. Het aantal starters is gebaseerd op basis van de respons (358). Deze groep beschouwen we als de groep met een acute woningvraag.

Tabel 4.1: Gemeente Assen. Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype (absoluut)

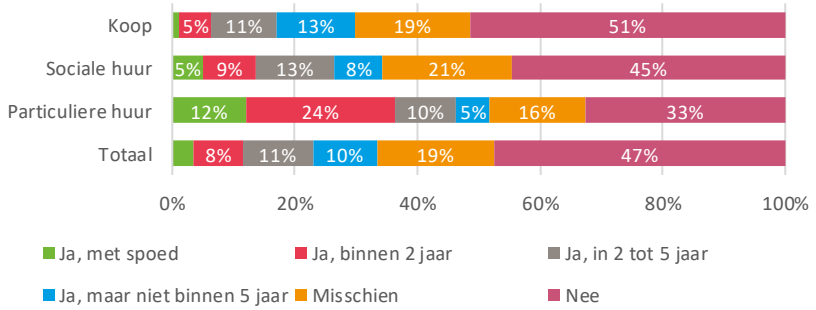
	Ja, met spoed	Ja, binnen 2 jaar	Ja, in 2 tot 5 jaar	Ja, maar niet binnen 5 jaar	Misschien	Nee	Totaal
Starters (N)	39	147	125	32	11	4	358
1-2 phh <35	340	590	730	330	280	330	2.590
1-2 phh 35-55	130	330	400	260	860	1.580	3.560
1-2 phh 55-65	150	420	470	740	1.400	3.570	6.740
1-2 phh 65-75	100	250	400	390	940	2.450	4.520
1-2 phh 75+	30	60	190	100	630	2.240	3.260
Gezinnen	310	860	1.310	1.380	1.780	4.480	10.110

Bron: Enquête Companen 2019.

Huishoudens in koop hebben minder vaak verhuisplannen

Wanneer we kijken naar de verhuisgeneigdheid per eigendomssituatie dan valt op dat huishoudens in een koopwoning minder vaak verhuisplannen hebben. Naar schatting 17% geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Van alle huishoudens in een sociale huurwoning wil circa 27% verhuizen. Het valt op dat de verhuisgeneigdheid in de particuliere huurvoorraad het hoogst is. Een relatief grote groep is zelfs met spoed op zoek naar een andere woning. Dit bevestigt het beeld dat particuliere huur voor veel mensen een tijdelijke woonsituatie is.

Figuur 4.2: Gemeente Assen. Verhuisgeneigdheid naar eigendom



Bron: Enquête Companen 2019.

In de particuliere huurvoorraad wonen in absolute zin de meeste huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een andere woning. In de sociale voorraad (lees bezit van corporaties) gaat het om 420 huishoudens. In de koopvoorraad is dit aantal beduidend lager.

Tabel 4.2: Gemeente Assen. Verhuisgeneigdheid naar eigendom

Huishoudenstype	Ja, met spoed	Ja, binnen 2 jaar	Ja, in 2 tot 5 jaar	Ja, maar niet binnen 5 jaar	Misschien	Nee	Totaal
Koop	200	910	1.880	2.210	3.250	8.960	17.650
Sociale huur	420	740	1.090	670	1.780	3.790	8.590
Particuliere huur	440	890	370	200	570	1.200	3.790
Totaal	**1.010**	**2.550**	**3.340**	**3.090**	**5.600**	**13.950**	**30.030**

Bron: Enquête Companen 2019.

4.2 Gewenste woning en woonomgeving

Vraag naar vrijstaande koopwoningen en huurappartementen

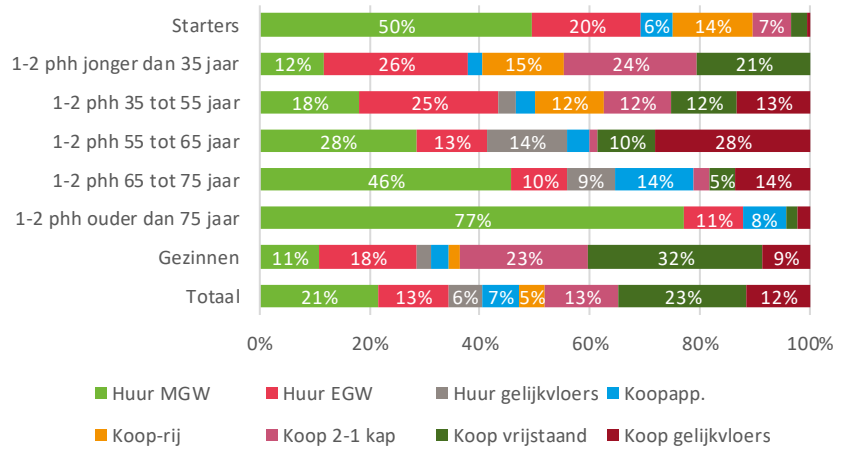
Wanneer we kijken naar welke typen woningen Assenaren zouden willen verhuizen, zien we dat vrijstaande koopwoningen en huurappartementen het meest gezocht worden. Circa 23% van alle woningzoekenden in Assen wil naar een vrijstaande woning verhuizen en 21% zoekt een huurappartement.

De vraag naar vrijstaande woningen komt vooral vanuit gezinnen: van deze groep wil 32% naar een vrijstaande woning verhuizen. Ongeveer 23% van hen zoekt een twee-onder-één-kapper. Kleinere huishoudens onder de 55 jaar zoeken juist vaker een eengezinswoning in de huursector of een rijwoning in de koopsector. Enerzijds komt dit mogelijk doordat zij minder ruimte nodig hebben, maar ook hun financiële mogelijkheden kunnen hierin een rol spelen.

Starters en ouderen willen appartementen

We zien een duidelijk verschil tussen enerzijds starters en ouderen, en anderzijds de ‘overige’ huishoudenstypen. Starters en ouderen zoeken namelijk voornamelijk naar (huur)appartementen – daar waar de andere huishoudens meer naar eengezinswoningen zoeken. De reden waarom deze twee doelgroepen zich voornamelijk op appartementen richt, verschilt. Starters zoeken vooral naar goedkope, kleinere woningen, terwijl ouderen al voorsorteren op een afname van hun mobiliteit. (Gelijkvloerse) appartementen vormen dan een uitkomst. Onder 65-plussers zijn grondgebonden, gelijkvloerse woningen ook erg populair: 28% van hen geeft aan naar zo’n woning te willen verhuizen.

Figuur 4.3: Gemeente Assen. Gewenst woningtype naar huishoudenstype

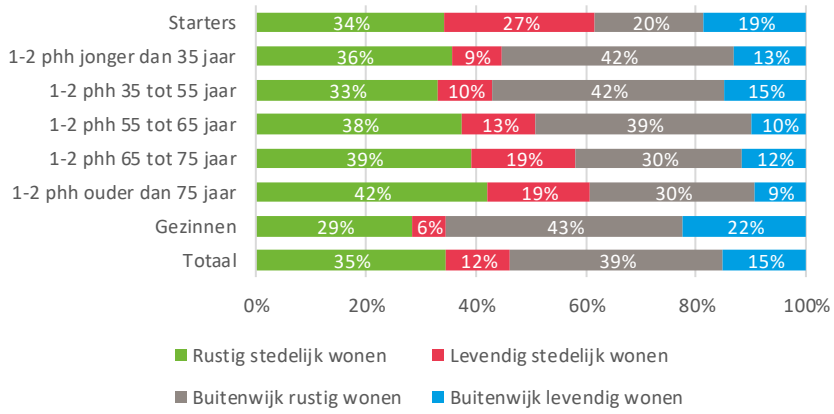


Bron: Enquête Companen 2019.

De meeste huishoudens willen een rustige woonomgeving

Waar zoeken huishoudens met een verhuiswens een woning? De meeste woningzoekenden in Assen zoeken een rustige woonomgeving. Ongeveer de helft zoekt deze in een meer stedelijke omgeving. De andere helft zoekt juist een groene omgeving in de buitenwijken van Assen. Starters, maar ook ouderen zoeken juist wat vaker wat meer levendigheid: jonge huishoudens willen wat reuring hebben. Ouderen zoeken de meer levendige plekken op omdat hier meer (zorg)voorzieningen zijn. Zo kunnen zij deze, ook als zij minder mobiel worden, goed bereiken.

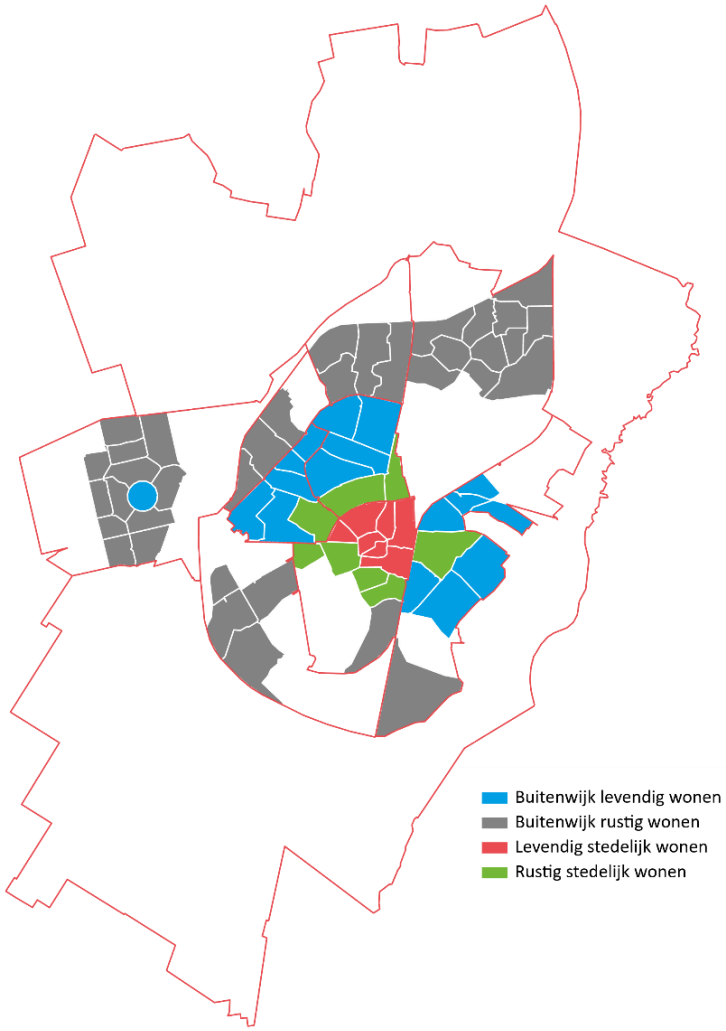
Figuur 4.4: Gemeente Assen. Gewenst woonmilieu naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Wat opvalt is dat een relatief groot deel van de woningzoekenden in een rustig stedelijk woonmilieu wil wonen, terwijl het aanbod rustig stedelijk wonen beperkt is. De vraag naar wonen in rustige buitenwijken en het aanbod is wat dat betreft meer in verhouding.

Figuur 4.5: Gemeente Assen. Woonmilieus per buurt

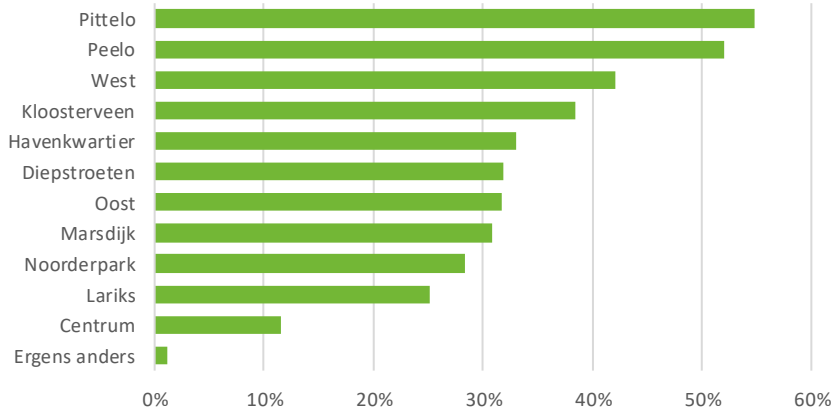


Bron: Enquête Companen 2019.

Peelo en Pittelo zijn het minst populair

Wanneer Assenaren moeten aangeven in welke wijken zij **niet** willen wonen, geeft het merendeel aan dat zij niet in Pittelo en Peelo wil wonen. Ook geeft een aanzienlijk deel van de woningzoekenden aan niet in West of Kloosterveen te willen wonen. Alleen bij 75-plussers is Assen-West minder populair dan Pittelo. Mogelijk komt dit door de gedateerde woningen in deze wijken, want Pittelo en Peelo bieden wel een rustig woonmilieu in de buitenwijken van Assen.

Figuur 4.6: Gemeente Assen. Minst populaire woonwijken



Bron: Enquête Companen 2019.

Tabel 4.3: Gemeente Assen. Minst populaire woonwijken per huishoudenstype

Huishoudenstype	1	2	3
1-2 phh jonger dan 35 jr	Pittelo (55%)	Peelo (47%)	Diepstroeten (31%)
1-2 phh 35 tot 55 jaar	Pittelo (48%)	Peelo (46%)	Kloosterveen (40%)
1-2 phh 55 tot 65 jaar	Pittelo (59%)	Peelo (54%)	West (49%)
1-2 phh 65 tot 75 jaar	Peelo (59%)	Pittelo (55%)	West (49%)
1-2 phh ouder dan 75 jr	Peelo (58%)	West (54%)	Pittelo (53%)
Gezinnen	Pittelo (55%)	Peelo (50%)	West (36%)

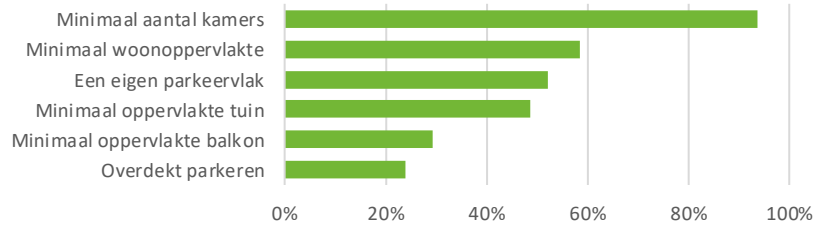
Bron: Enquête Companen 2019.

4.3 Eisen aan woning

Kwalitatieve eisen aan woning

Het belangrijkste aspect waar woningzoekenden eisen aan stellen is een minimaal aantal kamers. Bijna 95% van de mensen die de woonwensenenquête heeft ingevuld heeft een minimum aantal kamers ingevuld. Een **overdekte** parkeerplek is een minder belangrijk aspect aan de woning. Voor huishoudens op zoek naar een appartement is de minimale oppervlakte van de woning overigens wel van belang.

Figuur 4.7: Gemeente Assen. Aspecten van woning waar eisen aan gesteld worden

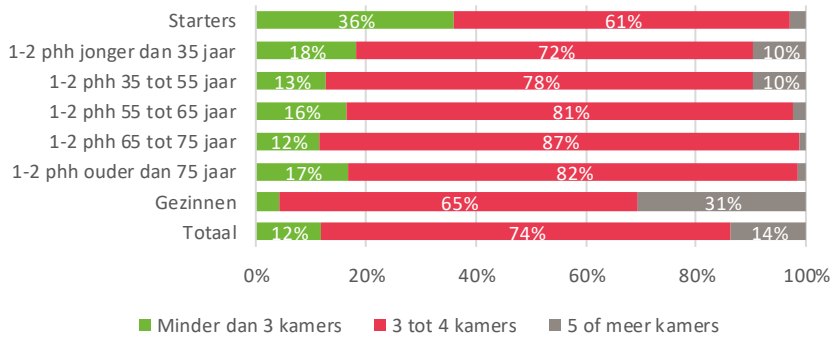


Bron: Enquête Companen 2019.

Aantal kamers

De meeste huishoudens (74% van het totaal) willen een woning met drie of vier kamers (inclusief woonkamer). Bij starters zien we dat het gewenste aantal kamers gemiddeld wat lager ligt: zo'n 36% van hen wil een woning met minder dan drie kamers. Gezinnen zoeken logischerwijs vaker naar ruimere woningen: 31% van hen wil een woning met vijf kamers of meer.

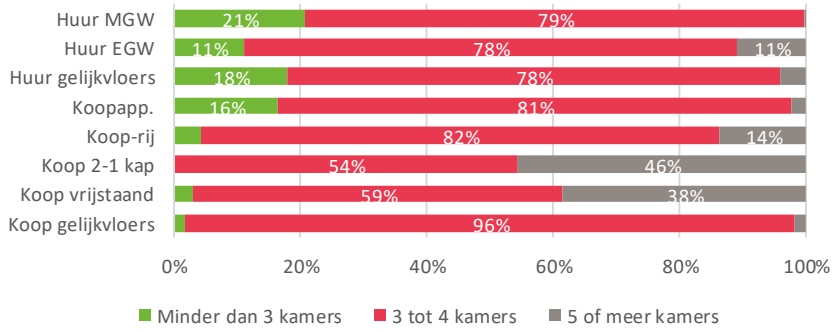
Figuur 4.8: Gemeente Assen. Gewenst aantal kamers (incl. woonkamer), naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Splitsen we dit beeld uit naar gewenste woningtypen naar eigendom, dan zien we dat het gewenste aantal kamers bij huurwoningen en appartementen doorgaans wat lager ligt dan bij woningen in de koopsector. De vraag van huishoudens die meer dan vier kamers willen focust zich voornamelijk op twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen.

Figuur 4.9: Gemeente Assen. Gewenst aantal kamers (incl. woonkamer), naar gewenste woning



Bron: Enquête Companen 2019.

Gewenste woonoppervlakte

Het gewenste woonoppervlakte hangt sterk samen met de eisen met betrekking tot het aantal kamers. Het gewenste oppervlak van huurwoningen in het algemeen en appartementen ligt gemiddeld lager dan bij twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen in de koopsector.

Tabel 4.4: Gemeente Assen. Gewenste woonoppervlakte naar gewenst woningtype

Gewenst woningtype	Woonoppervlakte
Huur MGW	75 m²
Huur EGW	75 m²
Huur gelijkvloers	85 m²
Koopapp.	95 m²
Koop rij	100 m²
Koop 2-1 kap	130 m²
Koop vrijstaand	145 m²
Koop gelijkvloers	115 m²

Bron: Enquête Companen 2019.

Gewenste oppervlakte tuin

Wat opvalt bij de eisen aan het formaat van de tuin, is dat het gewenste oppervlakte van de tuin bij kooprijwoningen lager ligt dan bij twee-onder-één-kappers, maar ook iets lager dan bij eengezinswoningen in de huursector. Mensen die een gelijkvloerse koopwoning zoeken willen een tuin van gemiddeld 110m².

Tabel 4.5: Gemeente Assen. Gewenste omvang tuin naar gewenst woningtype

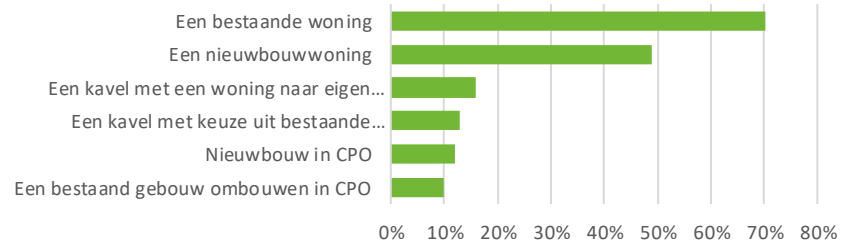
Gewenst woningtype	Tuinoppervlakte
Huur EGW	60 m²
Huur gelijkvloers	50 m²
Koop rij	50 m²
Koop 2-1 kap	150 m²
Koop vrijstaand	380 m²
Koop gelijkvloers	110 m²

Bron: Enquête Companen 2019.

Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande woningen

De meeste huishoudens geven de voorkeur aan een bestaande woning. Zo'n 70% van de huishoudens geeft aan naar een bestaande woning te willen verhuizen. Ongeveer de helft (49%) van de huishoudens zou ook wel naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen. Zelf een woning laten bouwen op een kavel geniet niet de voorkeur van veel mensen. Ook nieuwbouw in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt over het algemeen niet vaak als voorkeur benoemd.

Tabel 4.6: Gemeente Assen. Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande woningen



Bron: Enquête Companen 2019.

Starters en gezinnen geven relatief vaak aan naar een bestaande woning te willen verhuizen (respectievelijk 78 en 76%). Huishoudens boven de 55 jaar willen juist minder vaak een bestaande woning, en willen juist relatief vaak een nieuwbouwwoning in een CPO-project. Ongeveer een vijfde van de jonge één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen ziet wel iets in een eigen woning ontwerpen op een kavel.

Tabel 4.7: Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande woning naar huishoudenstype

	1	2	3
Starters	Bestaande woning (78%)	Nieuwbouwwoning (49%	Kavel met bestaande ontwerpen (10%)
1-2 phh tot 35	Bestaande woning (72%)	Nieuwbouwwoning (51%)	Kavel met eigen ontwerp (22%)
1-2 phh 35 tot 55	Bestaande woning (71%)	Nieuwbouwwoning (53%)	Nieuwbouw in CPO (16%)
1-2 phh 55 tot 65	Bestaande woning (68%)	Nieuwbouwwoning (48%)	Nieuwbouw in CPO (13%)
1-2 phh 65 tot 75	Bestaande woning (64%)	Nieuwbouwwoning (53%)	Nieuwbouw in CPO (17%)
1-2 phh 75+ jaar	Bestaande woning (50%)	Nieuwbouwwoning (38%)	Nieuwbouw in CPO (13%)
Gezinnen	Bestaande woning (76%)	Nieuwbouwwoning (48%)	Kavel met eigen ontwerp (22%)

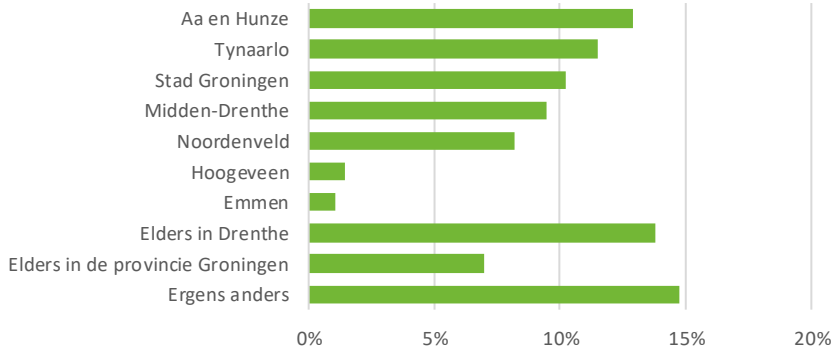
Bron: Enquête Companen 2019.

4.4 Wens om te vertrekken

Oriëntatie van huishoudens die willen vertrekken

Een klein deel van de woningzoekenden (14%) in Assen wil juist een woning **buiten** Assen. Omliggende (meer landelijke) gemeenten als Aa en Hunze, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Noordenveld zijn dan het meest populair. Ook is er een deel van de huishoudens dat naar de stad Groningen wil vertrekken. Andere steden in Drenthe, zoals Hoogeveen en Emmen, zijn aanzienlijk minder populair.

Figuur 4.10: Gemeente Assen. Meest gewenste gebieden voor mensen die Assen willen verlaten



Bron: Enquête Companen 2019.

Uitgesplitst naar huishoudenstypen zien we dat onder starters de stad Groningen het meest populair is. Onder overige huishoudens zijn juist de omliggende gemeenten populair: gezinnen zoeken vooral naar de landelijke gebieden tussen Assen en Groningen in, terwijl de wat oudere één- en tweepersoonshuishoudens hun blik breder op Drenthe (en voor een deel op Groningen) richten.

Tabel 4.8: Meest gewenste gebieden naar huishoudenstype

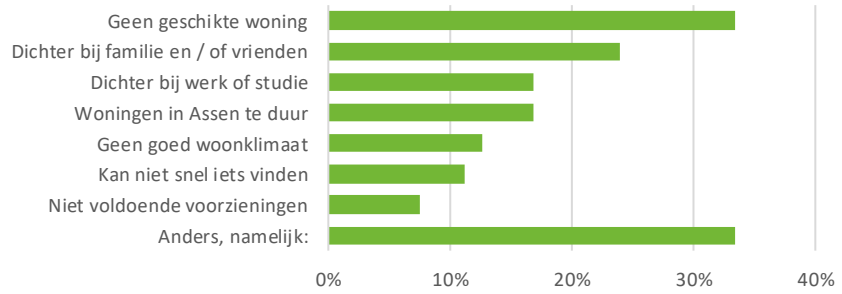
Huishoudenstype	1	2	3
Starters	Stad Groningen (43%)	Provincie Groningen (17%)	Midden-Drenthe (9%)
1-2 phh tot 35 jr	Stad Groningen (18%)	Elders in Drenthe (17%)	Aa en Hunze (16%)
1-2 phh 35 tot 55	Elders in Drenthe (16%)	Stad Groningen (15%)	Aa en Hunze (12%)
1-2 phh 55 tot 65	Midden-Drenthe (12%)	Aa en Hunze (12%)	Ergens anders in Drenthe (11%)
1-2 phh 65 tot 75	Aa en Hunze (7%)	Stad Groningen (7%)	Midden-Drenthe (5%)
1-2 phh 75+ jaar	Stad Groningen (7%)	Elders in Drenthe (5%)	Aa en Hunze (4%)
Gezinnen	Tynaarlo (16%)	Aa en Hunze (16%)	Noordenveld (13%)

Bron: Enquête Companen 2019.

Redenen om te vertrekken

De meest genoemde reden om Assen te verlaten is dat men geen geschikte woning kon vinden (33% van de huishoudens noemt deze reden). Daarnaast is dichter bij familie en/of vrienden een belangrijke reden (voor 24% van de huishoudens).

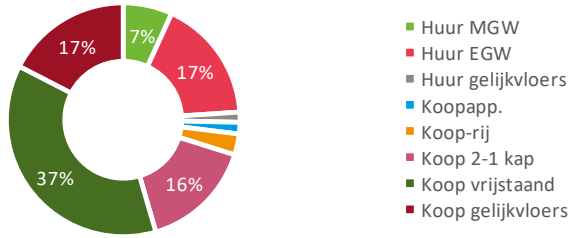
Figuur 4.11: Gemeente Assen. Redenen om Assen te verlaten



Bron: Enquête Companen 2019.

Het merendeel van de huishoudens die de gemeente wil verlaten is op zoek naar een koopwoning. Hiervan geven relatief veel huishoudens aan de voorkeur voor een vrijstaande woning te hebben.

Figuur 4.12: Gemeente Assen. Gezocht woningtype wanneer men geen woning kan vinden



Bron: Enquête Companen 2019.

Vooral onder starters is dichterbij werk of studie een belangrijke reden om Assen te verlaten. Dit verklaart zeer waarschijnlijk de relatief hoge oriëntatie op Groningen onder deze groep. Starters die het huis uit gaan willen voor een deel naar Groningen omdat zij daar studeren of werk hebben gevonden. Voor starters speelt nog mee dat er niet voldoende (stedelijke) voorzieningen in Assen zijn. Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt juist relatief vaak dat ze niet de geschikte woning kunnen vinden. Naarmate men ouder wordt (vanaf 55 jaar) zien we juist de wens om dichterbij vrienden of familie wonen als belangrijkste vertrekreden opkomen.

Tabel 4.9: Gemeente Assen. Redenen om Assen te verlaten, naar huishoudenstype

Huishoudenstype	1	2	3
Starters	Dichterbij werk of studie (67%)	Geen geschikte woning (25%)	Niet voldoende voorzieningen (22%)
1-2 phh tot 35 jr	Geen geschikte woning (35%)	Dichterbij werk of studie (31%)	Dichterbij vrienden of familie (26%)
1-2 phh 35 tot 55	Geen geschikte woning (34%)	Dichterbij werk of studie (26%)	Woningen in Assen te duur (19%)
1-2 phh 55 tot 65	Dichterbij vrienden of familie (27%)	Geen geschikte woning (24%)	Woningen in Assen te duur (16%)
1-2 phh 65 tot 75	Dichterbij vrienden of familie (37%)	Geen geschikte woning (31%)	Geen goed woonklimaat (10%)
1-2 phh 75+ jaar	Dichterbij vrienden of familie (33%)	Geen geschikte woning (22%)	Kan niet snel iets vinden (12%)
Gezinnen	Geen geschikte woning (39%)	Dichterbij vrienden/familie (20%)	Woningen in Assen te duur (19%)

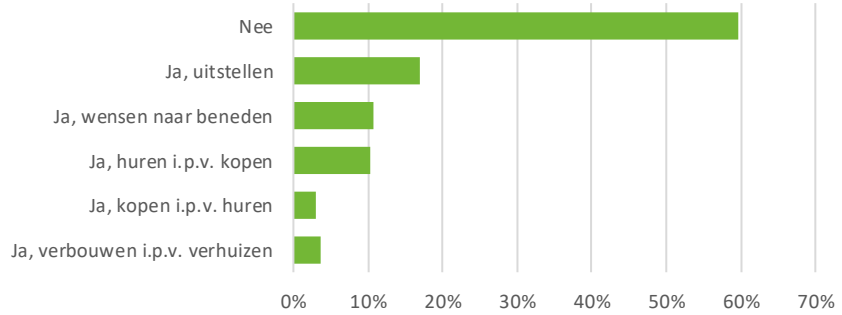
Bron: Enquête Companen 2019.

4.5 Substitutiegedrag

Stijging van de huizenprijzen en de gevolgen hiervan

De afgelopen jaren stegen de huizenprijzen in Assen flink: sinds 2013 met 34%. Wat doet dit met de verhuisplannen en -mogelijkheden van Assenaren? De meeste huishoudens geven aan dat de stijging van de huizenprijzen geen invloed heeft gehad op hun verhuisplannen. Dit geldt niet voor starters en kleine huishoudens onder de 35 jaar. Iets meer dan de helft van de jonge huishoudens geeft aan wél beïnvloed te worden door de gestegen huizenprijzen. Onder starters is dit zelfs zo'n twee derde.

Figuur 4.13: Invloed stijging huizenprijzen op verhuisgedrag



Bron: Enquête Companen 2019.

Bij de meeste huishoudenstypen is uitstellen de meest voorkomende reactie wanneer de stijgende huizenprijzen wél invloed hebben op het verhuisgedrag. Bij 65-plussers zien we dat uitstellen minder vaak een optie is, en dat men naar een huurwoning gaat als alternatief voor een koopwoning. Deze optie wordt bij bijna alle huishoudenstypen genoemd. Alleen jonge één- en tweepersoonshuishoudens laten een omgekeerde beweging zien: zij vinden huur relatief vaak te duur, en willen dan juist kopen.

Tabel 4.10: Invloed stijging huizenprijzen op verhuisgedrag naar huishoudenstype

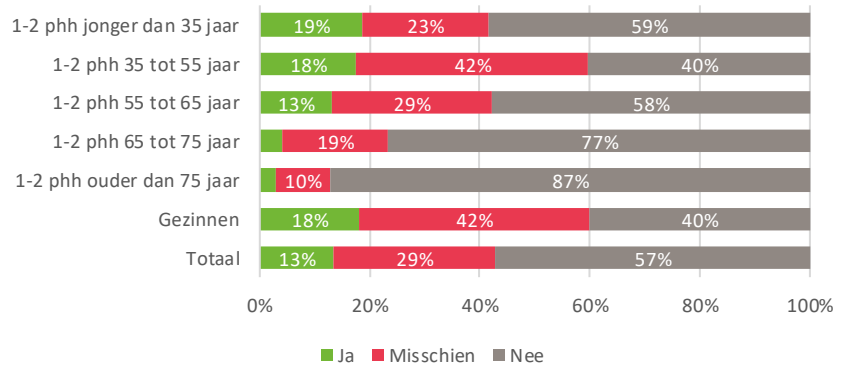
	1	2	3	Geen invloed
Starters	Uitstellen (33%)	Wensen naar beneden (26%)	Huren i.p.v. kopen (20%)	34%
1-2 phh tot 35 jr	Uitstellen (23%)	Wensen naar beneden (19%)	Kopen i.p.v. huren (11%)	47%
1-2 phh 35 tot 55	Uitstellen (24%)	Wensen naar beneden (12%)	Huren i.p.v. kopen (10%)	58%
1-2 phh 55 tot 65	Uitstellen (18%)	Huren i.p.v. kopen (13%)	Wensen naar beneden (9%)	65%
1-2 phh 65 tot 75	Huren i.p.v. kopen (15%)	Uitstellen (15%)	Wensen naar beneden (9%)	64%
1-2 phh 75+ jaar	Huren i.p.v. kopen (17%)	Uitstellen (17%)	Wensen naar beneden (8%)	60%
Gezinnen	Uitstellen (16%)	Wensen naar beneden (10%)	Huren i.p.v. kopen (7%)	60%

Bron: Enquête Companen 2019.

Kopen als alternatief voor huren

Soms is het een optie voor huurders om de huidige woning over te kopen van de verhuurder – een corporatie of particuliere verhuurder. In sommige gevallen is dat uiteindelijk zelfs voordeliger dan huren, zeker in de vrije huursector. Toch geeft het merendeel van de huurders aan dat zij niet bereid (of in staat) zijn om de huidige huurwoning over te kopen als die mogelijkheid zich voordoet. Zeker onder ouderen is dit geen aantrekkelijke optie. Bij wat jongere kleine huishoudens (1-2-persoonshuishoudens onder de 35, en tussen de 35 en 55 jaar) en gezinnen is er een relatief groot aandeel dat zou overwegen de woning over te kopen.

Figuur 4.14: Gemeente Assen. Bereidheid om huidige huurwoning te kopen, naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

In absolute zin geven ruim 1.600 huishoudens aan interesse te hebben in het kopen van hun woning.

Tabel 4.11: Bereidheid om huidige woning te kopen, naar huishoudenstype (abs.)

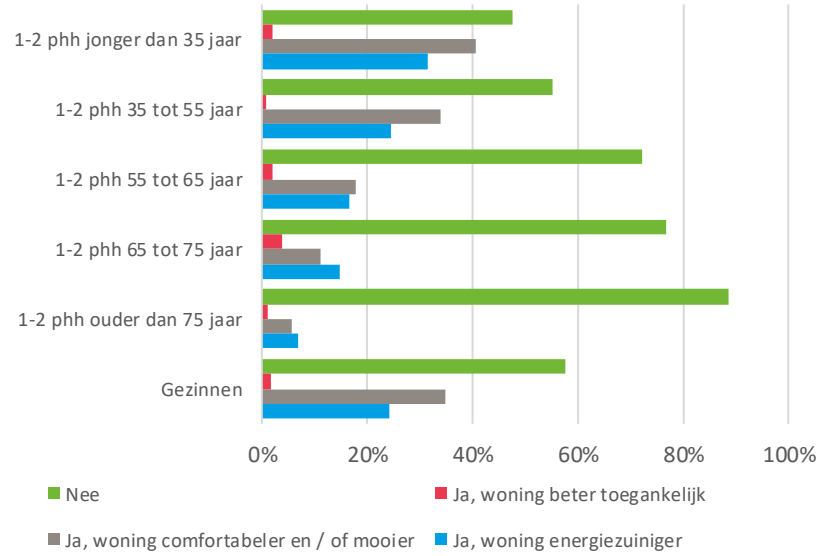
Huishoudenstype	Ja	Misschien	Nee	Totaal
1-2 phh jonger dan 35 jaar	350	420	1.230	1.990
1-2 phh 35 tot 55 jaar	300	770	760	1.830
1-2 phh 55 tot 65 jaar	340	730	1.510	2.580
1-2 phh 65 tot 75 jaar	50	270	1.090	1.410
1-2 phh 75 jaar en ouder	60	170	1.330	1.570
Gezinnen	540	1.220	1.270	3.030
Totaal	1.630	3.560	7.180	12.380

Bron: Enquête Companen 2019.

Verbouwen als alternatief

Zo'n 4% van de woningzoekenden geeft aan dat de prijsstijgingen op de woningmarkt hen heeft bewogen om hun huidige woning te verbouwen in plaats van te verhuizen. Wanneer we kijken naar wat Assenaren zoal zouden willen verbouwen, dan zien we dat zij vooral de woning comfortabeler, mooier, en/of energiezuiniger willen maken. Het toegankelijker maken van de woning is een optie die niet veel mensen zien zitten.

Figuur 4.15: Gemeente Assen. Wens om woning te verbouwen, naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

4.6 Vraag naar alternatieve woonvormen

De afgelopen jaren zijn er steeds meer alternatieve (of 'bijzondere') woonvormen op de markt gekomen. Deze woonvormen bieden mogelijkheden voor mensen die niet op de 'traditionele' woningmarkt terecht kunnen, of een andere woonvraag hebben. In de woonwensenenquête zijn vijf alternatieve woonvormen voorgelegd:

1. *Tiny house*; een kleine zelfstandige woning van circa 30 m^2, vaak verplaatsbaar en tijdelijk, met veel buitenruimte voor een moestuin en eigen energievoorziening.
2. *Hofjeswoning*; woning in een hofje waarbij alle voordeuren naar elkaar gericht zijn en bewoners elkaar kunnen helpen en ondersteunen.
3. *Mantelzorgwoning/unit;* een gezinswoning met in de tuin een bijgebouw bijvoorbeeld voor een familielid die hulpbehoevend is.
4. *Microwoning*; kleine zelfstandige woning van tussen 20 en 40 m^2. De woonoppervlakte is dus klein, maar voorzieningen worden vaak gedeeld met de andere bewoners.
5. *Kangoeroewoning*; twee huizen onder één dak, vaak een gezin en hun (schoon)ouders.

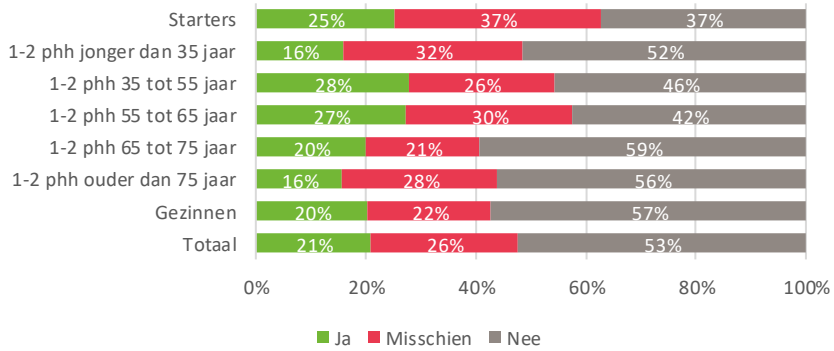
Figuur 4.16: Gemeente Assen. Alternatieve woonvormen



Bron: Enquête Companen 2019.

Ongeveer een vijfde van de woningzoekenden in Assen ziet wel iets in één van de alternatieve woonvormen. Vooral onder starters, maar ook onder veertigers en vijftigers kunnen deze woonvormen op belangstelling rekenen. Jonge stellen en alleenstaanden en 75-plussers zijn minder geïnteresseerd in alternatieve woonvormen.

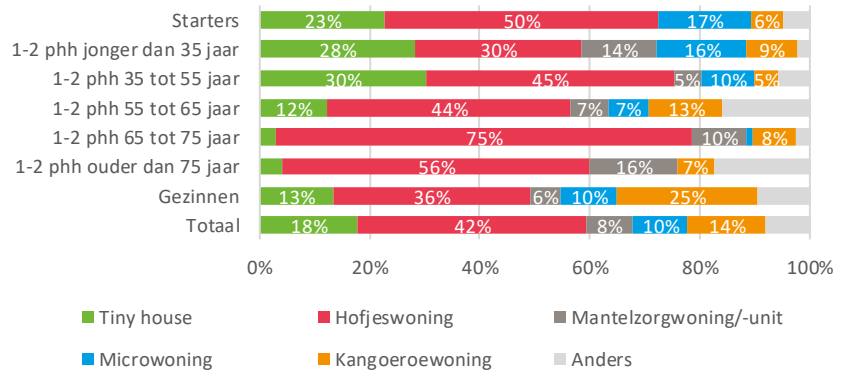
Figuur 4.17: Gemeente Assen. Interesse in alternatieve woonvormen, naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Vooral hofjeswoningen zijn populair onder degenen die interesse hebben in alternatieve woonvormen. Zo'n 42% van deze geïnteresseerden zou wel in een hofjesconcept willen wonen. Onder 65-75-jarigen is dit zelfs 75%. Daarnaast zijn ook Tiny Houses in trek. Ongeveer een vijfde van de in alternatieve woonvormen geïnteresseerden zou in een Tiny House willen wonen. Onder starters en jongere kleine huishoudens ligt dit aandeel op een kwart tot 30%. Gezinnen zien kangoeroewoningen relatief vaak als mogelijke alternatieve woonvorm: mogelijk als concept waar nog thuiswonende kinderen een eerste stap naar zelfstandig wonen kunnen maken.

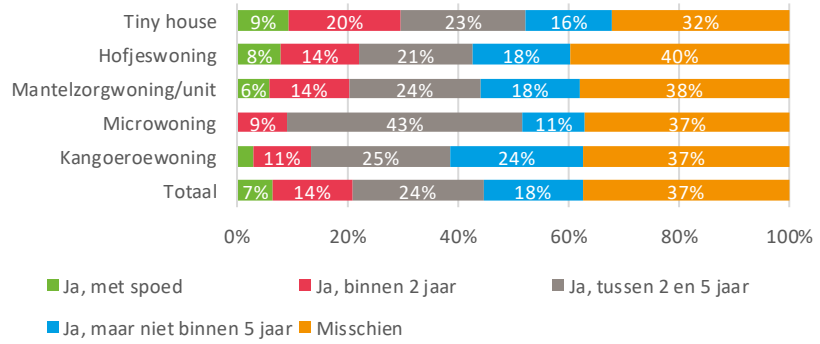
Figuur 4.18: Gemeente Assen. Interesse in type alternatieve woonvorm, naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Slechts een klein deel van de huishoudens met interesse in een alternatieve woonvorm is met spoed op zoek. De meeste mensen geven aan pas op langer termijn (over meer dan 2 jaar) te willen verhuizen.

Figuur 4.19: Gemeente Assen. Interesse in alternatieve woonvormen, naar urgentie om te verhuizen



Bron: Enquête Companen 2019.

4.7 Behoefte woonwagenstandplaatsen

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in juli 2018 een nieuw beleidskader uitgewerkt dat gemeenten handreikingen biedt voor beleidsvorming rondom woonwagens. Dit nieuwe beleidskader verduidelijkt dat recht dient te worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Gemeenten dienen beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is, zodat gemeenten ervoor kunnen zorgen dat het aantal standplaatsen in een redelijke verhouding staat tot de daadwerkelijke vraag aan standplaatsen bij woonwagenbewoners.

25 standplaatsen verdeeld over vier locaties

De gemeente Assen telt momenteel 25 standplaatsen verdeeld over vier locaties. Het gaat hierbij om de Bremstraat (6 standplaatsen), Smetanalaan (6 standplaatsen), Weidebeemd (3 standplaatsen) en de Wethouder Bergerweg (10 standplaatsen). Op de 21 van de 25 standplaatsen staat een woonwagen. Op de locatie aan de Wethouder Bergerweg staan vier standplaatsen leeg.

Actium verhuurt en beheert alle standplaatsen in Assen en verhuurt momenteel acht woonwagens. De overige 13 woonwagens zijn in eigendom van de bewoners zelf.

Tabel 4.12: Gemeente Assen. Aantal locaties en standplaatsen

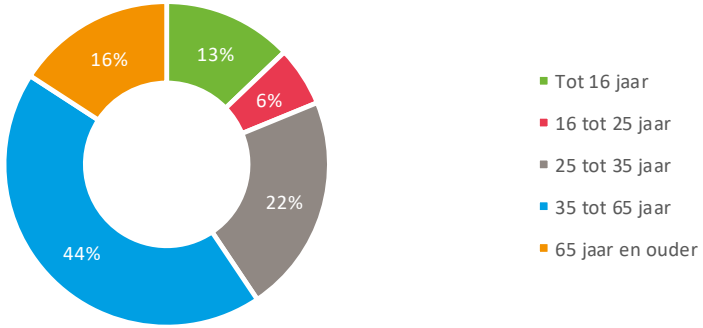
Locatie	Aantal standplaatsen	Aantal woonwagens	Waarvan huurwoonwagens
Bremstraat	6	6	4
Smetanalaan	6	6	1
Weidebeemd	3	3	0
Wethouder Bergerweg	10	6	3
Totaal	**25**	**21**	**8**

Bron: Actium 2019.

Vooral één- en tweepersoonshuishoudens

De 21 woonwagens in Assen worden bewoond door 32 mensen. Het grootste deel van deze bewoners is tussen de 35 en 65 jaar oud. Een kleine 6% van de bewoners is tussen de 16 en 25 jaar oud. Verreweg de meeste woonwagens worden door één- of tweepersoonshuishoudens bewoond en circa 17% is een gezin.

Figuur 4.20: Gemeente Assen. Leeftijdsopbouw woonwagenbewoners



Bron: Gemeente Assen 2019.

Verhuizingen in de afgelopen jaren

In de afgelopen 20 jaar zijn naar schatting 32 huishoudens (41 personen) verhuisd vanuit één van de vier locaties. Hiervan zijn 10 huishoudens verhuisd naar een andere woonwagen en 18 huishoudens verhuisd naar een stenen woning. Van 4 huishoudens is de bestemming onbekend. Duidelijk is dat het een relatief kleine groep huishoudens betreft die in de afgelopen jaren is verhuisd.

De vraag naar standplaatsen

De vraag naar standplaatsen wordt bepaald door de vraag van thuiswonende jongeren die binnen afzienbare termijn zelfstandig willen wonen. Daarnaast is er de mogelijke vraag van huishoudens die in het verleden zijn verhuisd naar een 'stenen woning' en graag weer terug willen keren naar een woonwagenlocatie.

- Op dit moment zijn er twee thuiswonende jongeren in de leeftijd 16 tot 24 jaar. Het is niet bekend wanneer deze jongeren zelfstandig willen wonen, maar de verwachting is dat binnen nu en vijf jaar deze behoefte ontstaat.
- Uit het panelgesprek kwam naar voren dat er een groep van circa tien à vijftien huishoudens is die aangeven op zoek te zijn naar een woonwagenstandplaats in de gemeente Assen. Het gaat hierbij om mensen die in het verleden zijn verhuisd naar een 'stenen' woning en om mensen die zijn verhuisd naar een standplaats buiten de gemeente Assen. Zij hebben de wens om terug te keren naar Assen. Deze mensen hebben in een eerder stadium bij Actium hun wensen aangegeven.

Vrijkomend aanbod

Bestaande woonwagenstandplaatsen komen beschikbaar bij vertrek van bewoners. Dit kan door verhuizing, maar ook door overlijden. De verwachting is dat het aantal standplaatsen dat binnen nu en vijf jaar door natuurlijk verloop vrijkomt beperkt is. Ongeveer 16% van de bewoners is 65 jaar en ouder, maar de meeste 65-plussers wonen samen met een jonger iemand. De inschatting is dat binnen vijf jaar 1 à 2 standplaatsen vrijkomen door natuurlijk verloop.

Vanwege de vergijzing zullen er over vijf à tien jaar naar verwachting meer standplaatsen vrijkomen, omdat het aantal 65-plussers dan is toegenomen.

Behoefte aan standplaatsen

Als we de verwachte vraag (vraag van thuiswonende jongeren en verhuisde huishoudens) en het verwacht vrijkomend aanbod bij elkaar optellen dan komen we tot een additionele vraag van maximaal 10 tot 15 standplaatsen in de komende vijf jaar.

Tabel 4.13: Gemeente Assen. Inschatting vraag naar standplaatsen

Doelgroep	Vraag
Vraag van inwonende jongeren	2 plaatsen
Vraag van terugkeerders	10 à 15 plaatsen
Totale vraag	12 à 17 plaatsen
Vrijkomend aanbod binnen nu en 5 jaar	-4
Additionele vraag standplaatsen	10 à 15 plaatsen

Op de huidige locaties is in ieder geval niet genoeg ruimte om vijftien plekken toe te voegen: daarvoor is waarschijnlijk een toevoeging van één of meerdere woonwagenlocaties nodig.

Aandachtspunten voor vervolg

In het panelgesprek met vertegenwoordigers van de woonwagenlocaties is doorgesproken over de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Tijdens dit gesprek kwamen naast de behoefte aan standplaatsen een aantal andere aandachtspunten aan de orde:

- Op sommige woonwagenlocaties is sprake van achterstallig onderhoud. Het gaat om de bestrating, oude schuurtjes en slecht groenonderhoud. Veel bewoners geven aan dat het opknappen van de bestaande locaties de hoogste prioriteit heeft. Zij vinden verbeteringen op korte termijn belangrijker dan nieuwe woonwagenplekken op lange termijn.
- Van belang is om de opgave per locatie te bepalen. Op sommige locaties is een uitbreidingsvraag, terwijl op andere locaties juist behoefte is aan herinrichting. Als een locatie voor herinrichting in aanmerking komt (bijvoorbeeld het verplaatsen van wagens om aan de veiligheidseisen te voldoen), kan gelijk gekeken worden of dit ruime biedt voor extra plaatsen. Hier moet wat de bewoners betreft zo snel mogelijk duidelijkheid over komen, zodat zij weten waar ze aan toe zijn. Op deze manier kan ook gefaseerd worden ingespeeld op de behoefte aan nieuwe standplaatsen.
- Het is de afgelopen jaren voorgekomen dat er mensen zonder 'woonwagenachtergrond' in een woonwagen zijn komen wonen. Verschillende bewoners geven aan dat zijzelf (of familie) hierdoor geen plek meer konden krijgen. Daarom stellen zij voor om familie (of andere potentiële bewoners mét woonwagenachtergrond uit Assen) voorrang te geven.
- In het gesprek kwam naar voren dat er veel onduidelijkheid bestaat tussen bewoners, Actium en de gemeente. Dit gaat zowel over afspraken die in het verleden gemaakt zijn, als over beleid van Actium en de gemeente. Alle partijen zijn het er daarom over eens dat het belangrijk is om in gesprek te blijven, met minder lange perioden tussen gesprekken. Transparantie en duidelijkheid over plannen en beleid vinden de woonwagenbewoners belangrijk.

5 Wonen en zorg



5 Wonen en zorg

5.1 Opgave ouderenhuisvesting

Toename mensen met mobiliteitsbeperking door vergrijzing

De komende jaren vergrijst de bevolking van Assen. Dat betekent dat het aandeel 65-plussers in de komende jaren flink gaat toenemen. Waar in 2018 nog 27% van de huishoudens 65 jaar of ouder was, neemt dit naar verwachting toe naar 36% in 2030. Door deze vergrijzing neemt het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking toe. Oudere huishoudens zijn vaker minder mobiel dan jongere huishoudens. In het rapport 'Prognose wonen met zorg: Fortuna 2018, Extramurale woonvormen' schat ABF Research in dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking naar 2030 met 1.660 toeneemt. Naar schatting heeft 16% van de ouderen zelfs een zware mobiliteitsbeperking: zij gebruiken een rollator of rolstoel binnenshuis. Deze groep groeit van 610 naar 1.110 huishoudens in 2030.

Tabel 5.1: Gemeente Assen. Ontwikkeling aantal 65-plussers per wijk, 2017 - 2030

Wijk	Aantal 65+ in 2017	Aantal 65+ in 2030	Ontwikkeling 2017 - 2030
Kloosterveen	610	1.380	126%
Marsdijk	970	1.870	93%
Peelo	570	1.090	91%
Assen-Centrum	1.330	1.910	44%
Assen-West	610	820	34%
Assen-Oost	1.170	1.530	31%
Pittelo	490	620	27%
Lariks	930	1.160	25%
Noorderpark	1.550	1.820	17%

Bron: ABF Research 2019.

Uit de cijfers blijkt dat in Kloosterveen, Marsdijk en Peelo het aantal 65-plussers het sterkst toeneemt in de periode tot 2030. In Marsdijk en Peelo gaat het bijna om een verdubbeling van het aantal 65-plussers en in Kloosterveen zelfs om meer dan een verdubbeling.

ABF baseert haar doorrekening op de bevolkingsprognose Primos2018. In deze prognose is het aantal inwoners in 2030 geraamd op 68.670 personen. Dit ligt tussen scenario laag (67.600 personen in 2030) en midden-laag (70.800 personen in 2030) in. Een sterkere bevolkingsgroei kan leiden tot een hogere zorgbehoefte.

De vergrijzing heeft duidelijk zijn weerslag op de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. In Kloosterveen en Marsdijk neemt naar verwachting het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking het sterkst toe. In Assen-centrum wonen op dit moment overigens de meeste huishoudens met een mobiliteitsbeperking: circa 840. Dit zal tot en met 2030 groeien naar 1.170 huishoudens.

Tabel 5.2: Ontwikkeling aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking, 2017 - 2030

Wijk	Huishoudens met mobiliteitsbeperking 2017	Huishoudens met mobiliteitsbeperking 2030	Ontwikkeling 2017 - 2030
Kloosterveen	240	520	117%
Marsdijk	360	710	97%
Peelo	300	480	60%
Assen-West	220	350	59%
Assen-Centrum	840	1.170	39%
Assen-Oost	540	680	26%
Pittelo	230	280	22%
Noorderpark	760	920	21%
Lariks	560	600	7%

Groeiende vraag naar geschikte woningen

Voor de groeiende groep ouderen heeft Assen een ander woningaanbod nodig dan dat er nu is. De meeste ouderen kunnen en willen zelfstandig blijven wonen. Sommige van hen hebben echter een lichte zorgvraag (of mobiliteitsbeperking) en hebben behoefte aan bijvoorbeeld een nultredenwoning of een aanleunwoning. De vraag naar zelfstandige woningen die ook met een lichte zorgvraag te bewonen zijn groeit met 1.110 woningen. Het grootste deel van de vraag ligt in nultredenwoningen (+660), maar ook de vraag naar aangepaste (+290) en geclusterde (+160) woningen neemt toe. Aangepaste woningen zijn reguliere woningen die zodanig aangepast zijn dat ze geschikt zijn voor zorgbehoevenden. Denk hierbij aan een traplift of verwijderde drempels. Een geclusterde woonvorm is ook een zelfstandige woning, maar geclusterd bij andere woningen voor ouderen of rond een zorgcentrum.

Tabel 5.3: Gemeente Assen. Samenvatting gewenste ontwikkeling geschikte voorraad, 2017 - 2030

	Aantal woningen		Aantal woningen		Toename woningen	
	2017	2017	2030	2030	Opgave 2017 - 2030	
Huishoudens	Totaal	65+	Totaal	65+	Totaal	65+
Geclusterd	1.490	1.230	1.650	1.440	160	210
Aangepast	1.170	740	1.460	1.080	290	340
Nultreden	6.650	1.930	7.310	2.610	660	680
Totaal geschikte voorraad	9.310	3.900	10.420	5.130	1.110	1.230

Bron: ABF Research 2019.

Door onder andere domotica en een veranderende woonvraag van ouderen zien de zorgpartijen in Assen steeds meer mogelijkheden om bijvoorbeeld in hofjesconcepten zorg te verlenen, waardoor zorg die nu intramuraal wordt geleverd in de toekomst steeds meer bij mensen thuis kan worden verleend. Hierbij is het volgens hen wel van belang dat er (zorg)voorzieningen in de buurt van deze woonvormen zitten.

Vraagontwikkeling intramuraal wonen

Als we kijken naar de vraag naar intramurale woonvormen, zien we dat hier ook een flinke toename te verwachten is naar 2040, ondanks dat het Rijksbeleid vooral gericht is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. De terminologie die ABF in haar vraagraming gebruikt, verschilt van de terminologie die de gemeente Assen gebruikt en behoeft dus een korte uitleg:

- Beschut wonen: hier gaat het om 'reguliere' verpleeghuizen.
- Beschermd wonen: dit zijn 'gesloten' inrichtingen, zoals bijvoorbeeld verpleeghuizen voor mensen met dementie.
- Intramuraal wonen: dit zijn zorgplekken voor mensen die bijvoorbeeld herstellen na een operatie of andere ingreep.

Vooral de vraag naar beschermd wonen neemt de komende jaren toe. Dit is vooral toe te schrijven aan de groeiende groep die met dementie te maken krijgt. Ook betekent het feit dat mensen langer zelfstandig blijven wonen dat de mensen die uiteindelijk intramuraal moeten gaan wonen gemiddeld een zwaardere zorgvraag hebben dan nu het geval is. Tussen 2018 en 2040 neemt de vraag naar beschermde woonplekken toe van 360 naar 700.

Tabel 5.4: Gemeente Assen. Ontwikkeling lokale vraag intramuraal wonen, cliënten V&V, 2018 - 2040

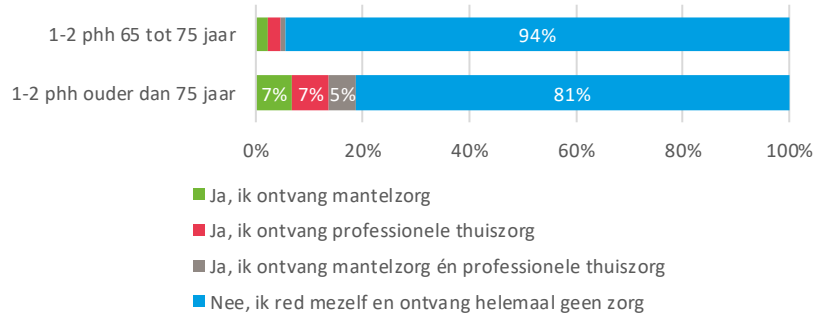
	Aantal		Verandering aantal				
	2018	2040	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking 75+	*5.650*	*10.700*	*320*	*1.680*	*2.760*	*3.870*	*5.050*
Beschut wonen	120	200	0	0	20	50	80
Beschermd wonen	360	700	40	90	160	250	340
Intramuraal wonen	70	100	0	0	20	20	40
V&V totaal	540	1.000	40	90	190	330	460

Bron: ABF Research 2019.

5.2 Huidige situatie ouderen

Als we kijken naar de huidige situatie van ouderen op het gebied van wonen met zorg, zien we dat het overgrote deel dat zelfstandig woont helemaal geen zorg nodig heeft. Bij de 75-plussers is het aandeel dat wél (mantel)zorg ontvangt echter wel groter dan het aandeel bij de 65 tot 75-jarigen.

Figuur 5.1: Gemeente Assen. Ontvangen zorg onder ouderen



Bron: Enquête Companen 2019.

Als we verder inzoomen op wáár ouderen hulp bij nodig hebben, zien we dat een relatief groot deel moeite heeft met traplopen (25%). Voor meer praktische zaken zoals het onderhoud van de tuin, schoonmaken en financiën geeft een relatief groot aandeel van de ouderen aan hulp van andere te gebruiken.

Tabel 5.5: Gemeente Assen. Activiteiten die ouderen (65-plus) al dan niet zelfstandig kunnen uitvoeren

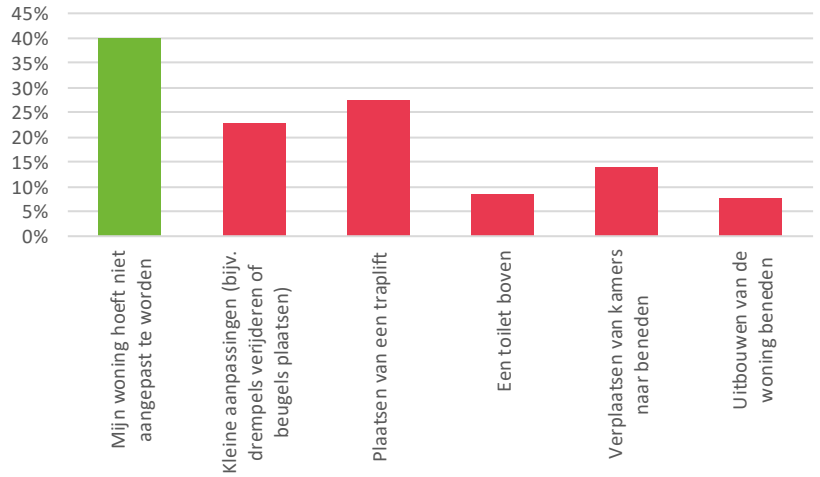
Activiteit	Zonder moeite	Met moeite	Met hulp van anderen
Een trap op en af lopen	71%	25%	4%
10 minuten lopen zonder te stoppen	80%	17%	3%
De dagelijkse boodschappen	87%	9%	5%
Onderhoud van de tuin	62%	19%	19%
Het huis schoonmaken	69%	16%	15%
Eten koken	90%	6%	4%
Bankzaken/belastingaangifte	84%	4%	12%

Bron: Enquête Companen 2019.

Ongeveer 40% van de ouderen geeft aan dat zijn of haar woning niet hoeft te worden aangepast om er te kunnen blijven wonen. Dat betekent dat zo'n 60% van de ouderen wél aanpassingen aan de woning nodig heeft (of naar een levensloopgeschikte woning zou moeten verhuizen).

De meest voorkomende aanpassing die ouderen nodig hebben is een traplift. Circa 27% van de ouderen zegt deze aanpassing te moeten doen om in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Ongeveer 22% van de ouderen kan al met kleinere aanpassingen blijven wonen: het plaatsen van bijvoorbeeld beugels bij het toilet en in de douche, of het verwijderen van drempels volstaat voor hen al. Grote bouwkundige aanpassingen zoals het verplaatsen van kamers naar beneden of het uitbouwen van de begane grond zijn minder vaak nodig. Het is in dit geval ook de vraag of het verhuizen naar een levensloop-geschikte woning geen betere optie is. Dan moet daar uiteraard wel voldoende aanbod in zijn.

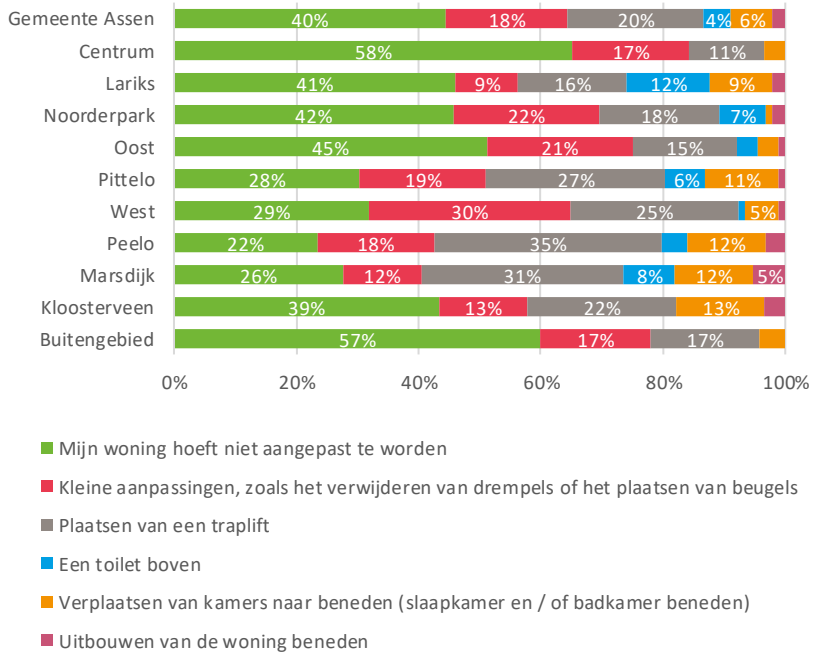
Figuur 5.2: Gemeente Assen. Benodigde aanpassingen om oud te worden in huidige woning



Bron: Enquête Companen 2019.

Uitgesplitst naar wijken zien we dat de grootste aanpassingsopgave in wijken met veel eengezinswoningen ligt. In Kloosterveen, Marsdijk, Peelo en Pittelo geven relatief veel ouderen aan dat zij een grote (bouwkundige) aanpassing moeten doen om oud te kunnen worden in hun woning. In het centrum en buitengebied geven de meeste mensen aan dat zij geen aanpassingen hoeven toe doen.

Figuur 5.3: Gemeente Assen. Benodigde aanpassingen naar wijk



Bron: Enquête Companen 2019.

Verhoudingsgewijs moeten er in Kloosterveen, Peelo, Pittelo en Marsdijk dus veel (grote) aanpassingen aan woningen gedaan worden. Tegelijkertijd zijn dit niet de wijken waar de meeste ouderen wonen. Het centrum, Noorderpark en Lariks zijn het sterk vergrijsd. Met name in Noorderpark en Lariks ligt daarom de grootste aanpassingsopgave de komende jaren.

5.3 Opgave diverse zorgdoelgroepen

Beperkte vraagontwikkeling GHZ en GGZ

Als we kijken naar de vraag naar intramurale zorg in de gehandicaptenzorg (GHZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ), dan zien we een lichte groei in de vraag naar het aantal plekken. Het aandeel personen op de totale bevolking dat deze zorgplekken nodig heeft verandert niet veel, maar doordat de bevolking van Assen blijft groeien groeit de vraag naar intramurale zorg voor gehandicapten mee. In totaal neemt de vraag naar gehandicaptenzorg met zo'n 30 plekken toe.

Tabel 5.6: Gemeente Assen. Ontwikkeling vraag intramuraal wonen GHZ, 2018 - 2040

	Aantal		Verandering aantal				
	2018	2040	2020	2025	2030	2035	2040
VG behandeling	10	10	0	0	0	0	-10
VG licht	10	0	0	0	-10	-10	-10
VG matig	90	100	10	20	20	20	10
VG zwaar, somatiek	50	60	0	10	10	10	10
VG zwaar, gedrag	140	180	20	40	40	40	30
LG	50	40	0	0	-10	-10	-10
GHZ, sectorvreemd	0	0	0	0	0	0	0
GHZ totaal	**360**	**390**	**20**	**50**	**60**	**50**	**30**

Bron: ABF Research 2019.

De vraag naar GGZ-plekken blijft gelijk of neemt licht af. ABF schat de vraag in 2040 op 80 tot 90 plekken.

Tabel 5.7: Gemeente Assen. Ontwikkeling vraag intramuraal wonen GGZ, 2018 - 2040

	Aantal		Verandering aantal				
	2018	2040	2020	2025	2030	2035	2040
Voortgezet verblijf	80	80	0	0	0	0	0
GGZ verblijf, sectorvreemd	10	10	0	0	0	0	0
Lokale vraag GGZ totaal	**90**	**80**	**-10**	**0**	**0**	**0**	**0**

Bron: ABF Research 2019.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Mensen die uitbehandeld zijn in een beschermd wonen-vorm (let op: dit is niet het type beschermd wonen dat ABF voor ouderen hanteert) of de maatschappelijke opvang stromen weer uit naar de reguliere woningvoorraad. Enerzijds is het nodig om voldoende woningen voor deze mensen te hebben. Anderzijds blijkt in de praktijk dat de stap van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen groot is. Om deze stap gemakkelijker te maken, zouden tussenvormen een oplossing kunnen bieden.

De meeste mensen vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben een laag inkomen of uitkering en zijn dus aangewezen op de sociale huur. KAW heeft een inschatting gemaakt van de theoretische vraag van de uitstroom vanuit beschermd wonen (BW), de maatschappelijke opvang (MO), medisch noodzakelijk verblijf (MNV) en het totale woningaanbod.

Tabel 5.8: Gemeente Assen. Theoretische vraag en aanbod BW, MO en MNV, per jaar

	Totale woningvraag 1 jaar	Totale woningaanbod 1 jaar
Betaalbaar 1 persoonswoning	29	4
Betaalbare jongerenwoning	24	15
Eengezinswoning	0	43
Anders	16	
Naar omklapwoning toe	10	
Totaal	79	62

Bron: KAW 2018.

Hieruit blijkt dat er zowel qua aantallen als kwalitatief gezien een mismatch is. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een woningvraag is van 79 woningen per jaar. Daar staat een vrijkomend woningaanbod tegenover van 62 woningen per jaar. Er is dus een tekort van 17 woningen per jaar. Dit is een tekort van circa 85 woningen in de komende vijf jaar.

Tevens is duidelijk dat er een sterk tekort is aan betaalbare woningen, zowel voor jongeren als 1 persoonswoningen. Terwijl aan de aanbod kant een overschot is aan eengezinswoningen.

Afgezet tegen de huurprijsklassen betekent dit dat er per jaar zo'n 24 woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens nodig zijn om jongeren vanuit beschermd wonen een plek te kunnen bieden. Daarnaast zijn er op jaarbasis zo'n 29 woningen nodig onder de eerste aftoppingsgrens. Voor de overige 26 benodigde woningen (categorieën 'anders' en omklapwoningen) is geen inschatting van gewenste huurprijsklasse gemaakt, maar over het algemeen hebben mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang een laag of geen inkomen. Daarom doen zij een beroep op goedkope en betaalbare lage sociale huurwoningen.



6 Toekomstige woningbehoefte

6 Toekomstige woningbehoefte

6.1 Behoefte aan sociale huur

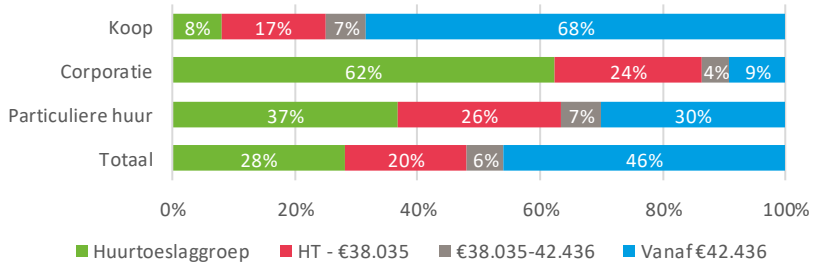
De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep

Ongeveer 46% van alle huishoudens in de gemeente Assen heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning: tot € 38.035. Het gaat dan om circa 14.500 huishoudens. Van deze huishoudens wonen er circa 7.680 in een sociale huurwoning (53%). Dit betekent dat rond 1.190 sociale huurwoningen bewoond worden door een inkomen boven € 38.035; dat is 13% van de sociale huurvoorraad. Zo'n 800 huurders van een sociale huurwoning hebben een inkomen boven € 42.436 (goedkope scheefheid van 9%).

In de koopvoorraad heeft het merendeel van de huishoudens een inkomen van meer dan € 42.436. Ook in de particuliere huurvoorraad heeft een relatief groot deel een hoog inkomen, namelijk 30%. Toch valt op dat de particuliere voorraad ook een belangrijke functie heeft voor de laagste inkomensgroepen: 37% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens[4].

Figuur 6.1: Gemeente Assen. Inkomensverdeling naar eigendom, 2017



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 42.436 belastbaar inkomen per jaar.

[4] Vanaf 1-1-2020 is de wijziging van de Wet op de huurtoeslag van kracht. De maximale inkomensgrenzen zijn komen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd.

We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei).
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de welvaartsgroei.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij een welvaartsontwikkeling van 0,3% zowel bij het prognose-scenario midden-laag als het prognosescenario midden-hoog sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 42.436 toe met 1.190 tot 1.550 huishoudens. In de periode daarna is dit lager vanwege de lagere huishoudensgroei. Vanwege de leesbaarheid zijn in de onderstaande tabellen de uitkomsten van het scenario midden-laag en scenario midden-hoog weergegeven. De uitwerking van de overige scenario's zijn in de bijlage opgenomen.

Tabel 6.1: Gemeente Assen. Verwachte inkomensontwikkeling o.b.v. scenario midden-laag en midden-hoog, 2019 - 2030 - 2040

		2019 - 2030		2019 - 2040	
	1-1-2019	Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
Huurtoeslaggroep	8.760	+605	+800	+760	+890
HT – € 38.035	5.735	+400	+520	+500	+580
€ 38.035-€ 42.436	1.865	+185	+230	+235	+270
Vanaf € 42.436	14.675	+1.480	+1.810	+1.870	+2.090
Totaal	**31.035**	**+2.670**	**+3.360**	**+3.370**	**+3.830**

Huishoudens per 1-1-2019, CBS 2019.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (8.870 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 42.436 op basis van de twee scenario's van huishoudensontwikkeling en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 42.436 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 720 woont.

Tabel 6.2: Gemeente Assen. Gewenste omvang sociale corporatievoorraad o.b.v. scenario midden-laag en midden-hoog, 2019 - 2030 - 2040

	Huidige	2030		2040	
Scheefheid	voorraad (2019) [5]	Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
13%	8.870	9.220	9.460	9.370	9.490
12%	8.870	9.090	9.320	9.220	9.350

Bij een gelijkblijvende scheefheid (13%) zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode 2019 tot 2030 moeten toenemen met +350 tot +590 woningen. Dit is een netto toevoeging van circa +30 tot +55 sociale huurwoningen per jaar. Let wel: het gaat hierbij om de totale omvang van de sociale voorraad. De nieuwbouwopgave kan hoger liggen als gevolg van compensatie van sloop of verkoop van sociale huurwoningen.

[5] Dit betreft de totale voorraad van corporaties. Een klein deel hiervan (1%) heeft een huurprijs van meer dan € 720.

Gevolgen uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang

De komende jaren zullen mensen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Uit het rapport 'Onderzoek Uitstroom Regio Assen, KAW 2018' komt naar voren dat jaarlijks in Assen ongeveer 79 personen uitstromen en dat het huidige aanbod 62 woningen is. Dit komt neer op een woningtekort van 17 woningen per jaar. Om het tekort in te lopen moeten er in de komende vijf jaar circa 85 woningen worden toegevoegd (circa 17 woningen per jaar). Het strekt tot de aanbeveling om jaarlijks 15 tot 20 woningen extra toe te voegen aan de voorraad en de komende vijf jaar vraag en aanbod te monitoren.

De gewenste omvang van de sociale huurvoorraad van corporaties inclusief de opgave vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang ziet er als volgt uit:

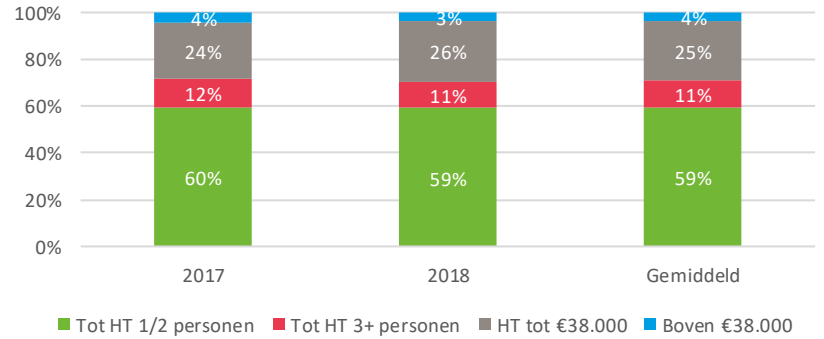
Tabel 6.3: Gemeente Assen. Gewenste omvang sociale huurvoorraad (corporaties) o.b.v. scenario midden-laag en midden-hoog incl. opgave BW en MO, 2019 - 2030 - 2040

Scheefheid	Huidige voorraad (2019)[6]	2030		2040	
		Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
13%	8.870	9.305	9.545	9.455	9.575
12%	8.870	9.175	9.405	9.305	9.435

Gewenste prijsniveau sociale voorraad

Door invoering van het passend toewijzen is de gewenste huurprijsopbouw sterk afhankelijk van het inkomensniveau van woningzoekenden. Uit de inschrijflijst van Actium komt naar voren dat naar schatting 60% van de woningzoekenden bestaat uit een 1- of 2-persoonshuishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. In het kader van passend toewijzen komt deze groep in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot € 609 (eerste aftoppingsgrens). Daarnaast bestaat ongeveer 11% van de woningzoekenden uit een huishouden van 3 personen of meer met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Deze groep komt in aanmerking voor woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 650).

Figuur 6.2: Inkomensniveau woningzoekenden 2017, 2018

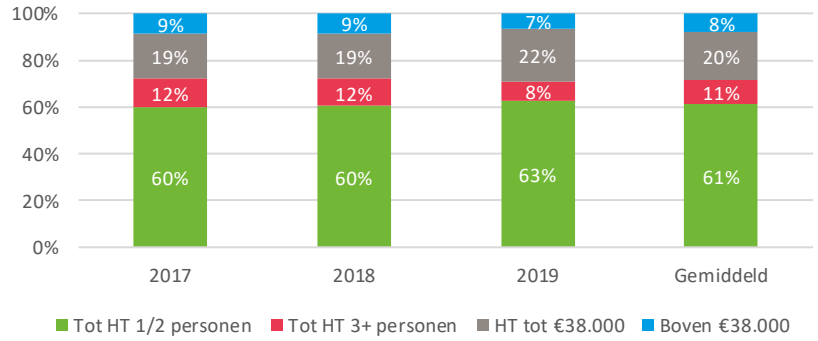


Bron: Actium 2019.

Het inkomensniveau van huishoudens die in 2017 tot en met november 2019 een woning toegewezen hebben gekregen is vergelijkbaar met de woningzoekenden op de inschrijflijst. Hieruit blijkt dat ruim 60% in aanmerking kwam voor een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 609) en ruim 10% voor een woning tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 650).

[6] Dit betreft de totale voorraad van zelfstandige woningen van corporaties. Een klein deel hiervan (1%) heeft een huurprijs van meer dan € 720.

Figuur 6.3: Inkomensniveau toewijzingen 2017 - 2019



Bron: Actium 2019.

Bovenstaande analyse gebruiken we als input voor de doorrekening van de gewenste prijsstelling van de sociale huurvoorraad. Met het oogpunt op betaalbaarheid bouwen we enige marge in. Voor de doorrekening van de gewenste huurprijsopbouw van de sociale voorraad hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 65% van de woningzoekenden is een 1/2-persoonshuishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- 15% van de woningzoekenden is een 3-persoonshuishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- In 2019 is 12% van de sociale voorraad toegewezen aan huishoudens tot 23 jaar met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Rekening houdend met enige marge houden we het aandeel goedkope huurwoningen tot € 424 op 15%.
- Het aantal geliberaliseerde huurwoningen (huur boven € 720) in bezit van corporaties houden we gelijk.

Tabel 6.4: Gemeente Assen. Gewenste huurprijsopbouw sociale voorraad o.b.v. scenario midden-laag en midden-hoog, 2030 en 2040

		2030		2040	
	Huidig	Midden-laag	Midden hoog	Midden-laag	Midden hoog
Tot € 424	2.130	1.380	1.420	1.400	1.420
€ 424 tot € 609	5.230	4.615	4.725	4.685	4.745
€ 609 tot € 650	800	1.380	1.420	1.400	1.420
€ 650 tot € 720	630	1.850	1.900	1.880	1.910
€ 720 of meer	80	80	80	80	80
Totaal	**8.870**	**9.305**	**9.545**	**9.445**	**9.575**

* inclusief extra behoefte vanuit uitstroom BW en MO.

Maken we een doorrekening op basis van de grenzen van het passend toewijzen dan zou in theorie het aantal huurwoningen tot € 609 kunnen afnemen en het aantal huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 609 kunnen toenemen. Daarnaast kan het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (tot € 424) afnemen. Op dit moment heeft 24% van de zittende huurders een huurprijs tot € 424 en op basis van toewijzingen kan dit afnemen naar 15%.

Let wel: het gaat hierbij om een theoretische benadering op basis van de huidige toewijzingsregels in de sociale huur. Bij het opstellen van het huurprijsbeleid kunnen andere beleidsmatige keuzes gemaakt worden. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is denkbaar dat het wenselijk is om meer woningen tot € 609 in de voorraad op te nemen. Het woonlastenonderzoek laat duidelijk zien dat een aanzienlijk deel van de huurders een betaalbaarheidsrisico heeft.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte naar type

Woonvoorkeuren op basis van wens en gedrag

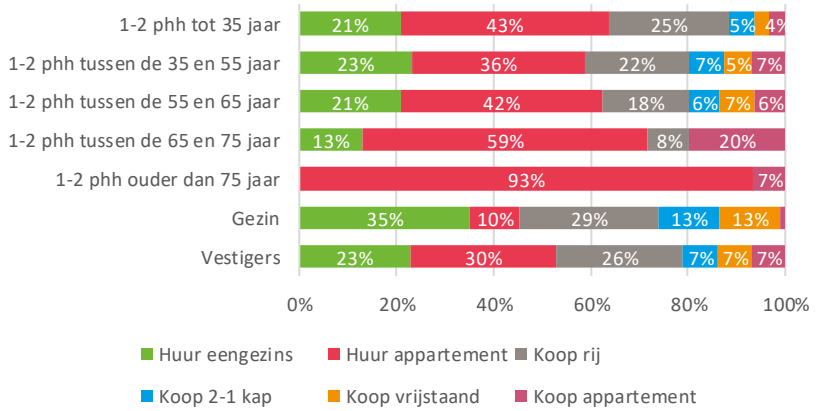
In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiswensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze achtergrondgegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefte-ontwikkeling in de gemeente Assen. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

Woonvoorkeuren en verhuisgedag

In de onderstaande figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2015 tot en met 2017. Het verhuisgedrag van vestigers is apart meegenomen.

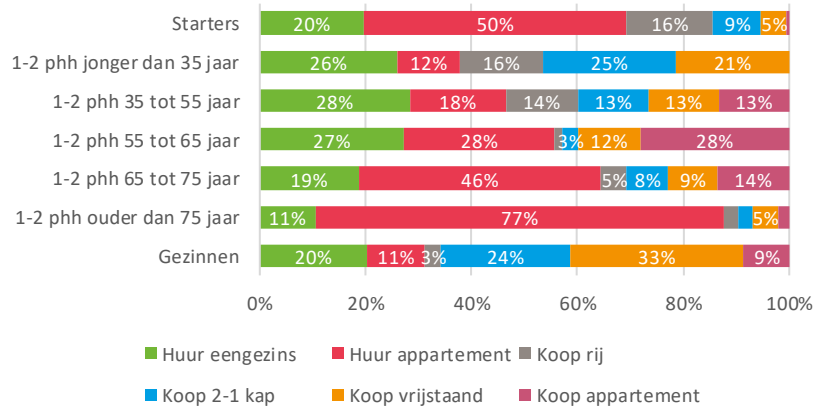
Figuur 6.4: Gemeente Assen. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2015 - 2017



Bron: CBS Microdata 2019.

In de afgelopen jaren hebben er veel verhuisbewegingen in de huurvoorraad plaatsgevonden en dan met name in huurappartementen. Dit geldt voor alle kleine huishoudens en in het bijzonder voor 75-plussers. Gezinnen zijn duidelijk sterker op de koopvoorraad gericht. In de periode 2015 - 2017 is circa 29% van de gezinnen verhuisd naar een rijwoning, 12% naar een twee-onder-één-kapwoning en 12% naar een vrijstaande woning. Ongeveer de helft van de vestigers is naar een huurwoning verhuisd en hiervan heeft 30% een appartement betrokken. Daarnaast valt op dat relatief veel vestigers een koop-rijwoning hebben betrokken.

Figuur 6.5: Gemeente Assen. Woonwensen van verschillende doelgroepen op basis van enquête



Bron: Enquête Companen 2019.

Als we kijken naar de woonvoorkeuren van de verschillende huishoudenstypen op basis van de enquête dan valt op dat er een sterkere voorkeur is voor een koopwoning. Toch is duidelijk dat naarmate de leeftijd vordert de huur-oriëntatie toeneemt. Van alle 65 tot 75-jarigen wil 64% een huurwoning en bij 75-plussers is dit zelfs 88%. Daarbij moet aangetekend worden dat aangenomen kan worden dat niet de hele groep ouderen tot de doelgroep van corporaties behoort.

Doorrekening vraagprofiel

Op basis van de vergelijking tussen de feitelijke verhuisbewegingen en de woonwensen van de verschillende doelgroepen hebben we de volgende input gebruikt voor het vraagprofiel per huishoudensgroep:

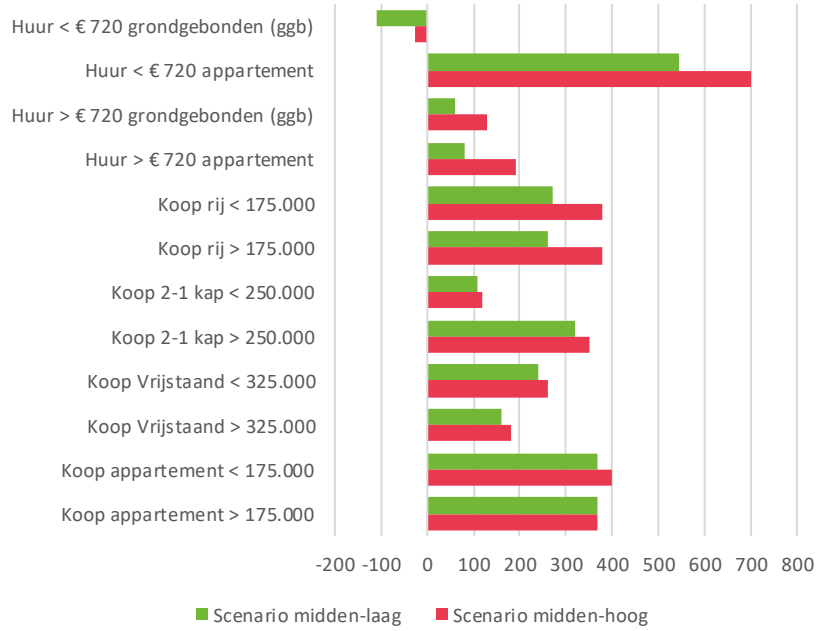
- De vraag van starters is gebaseerd op de woningvraag vanuit de enquête.
- De vraag van 1-2-persoonshuishoudens tot 35 jaar is gebaseerd op een combinatie van het feitelijke beeld en het beeld uit de enquête. De vraag naar twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen is getemperd ten opzichte van de resultaten uit de enquête omdat dit niet overeen komt met het feitelijke beeld.
- De vraag van 55-plussers is gebaseerd op de woonwensen op basis van de enquête. Deze sluiten redelijk aan op het feitelijke beeld van de afgelopen jaren met het verschil dat de oriëntatie op koopappartementen hoger is. Dit sluit aan bij de huidige signalen uit het marktkennerspanel.
- De gemeente Assen heeft een aantrekkingskracht op huishoudens vanuit de omliggende gemeenten. Om een goed en betrouwbaar beeld te krijgen van de regionale vraag zijn de feitelijke verhuisbewegingen van vestigers in de afgelopen periode geanalyseerd. Welke huishoudens hebben zich in Assen gevestigd en waar zijn zij terecht gekomen? Dit feitelijke beeld is als input gebruikt voor de kwalitatieve doorrekening in de komende jaren. In de doorrekening van de kwalitatieve behoefte wordt daarmee rekening gehouden met starters, doorstromers vanuit Assen (lokale vraag) en vestigers (regionale vraag).

Gewenste kwalitatieve woningbehoefte

De belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve woningontwikkeling zijn, naast de bevolkingssamenstelling en de woonwensen, ook de economische ontwikkelingen. Wanneer het economisch minder goed gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De verkoopbaarheid van koopwoningen komt in economisch slechte tijden onder druk te staan. Bij economische voorspoed is dit beeld anders. De oriëntatie komt dan sterker op de koop-voorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe. Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte zijn we uitgegaan van een inkomensontwikkeling van +0,3% op jaarbasis. De onderstaande uitkomsten zijn het resultaat van vraag en aanbod. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die vrijkomen als gevolg van verhuisbewegingen.

De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling en economisch-midden scenario ziet er als volgt uit.

Figuur 6.6: Gemeente Assen. Kwalitatieve woningbehoefte scenario midden-laag en scenario midden-hoog 2019 - 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2019.

Als we de verwachte vraag en het vrijkomende aanbod in Assen met elkaar confronteren dan wordt duidelijk waar de woningbouwopgave ligt in de komende jaren. In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij met name om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt toe in de komende jaren, maar is beperkt. Voor veel huishoudens is dit meer een noodgedwongen tussenstap dan een intrinsieke woonwens. Dit blijkt ook uit de hoge mate van verhuisgeneigdheid onder deze groep. In de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van (betaalbare) rijwoningen en het toevoegen van koopappartementen. In de onderstaande tabel is de opgave voor de periode 2019 - 2030 en 2030 - 2040 weergegeven voor het scenario midden-laag en midden-hoog. Hierbij geldt dat hoe verder in tijd hoe onzekerder de vraag is.

Tabel 6.5: Gemeente Assen. Kwalitatieve (netto) opgave scenario midden-laag en scenario midden-hoog, 2019 - 2030 - 2040

	Omvang 2019	Opgave 2019 - 2030		Opgave 2030 - 2040	
		Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
Huur grondgebonden < € 720	4.900	-110	-25	-60	-120
Huur appartement < € 720	5.510	+545	+700	+210	+150
Huur grondgebonden > € 720	1.040	+60	+130	-75	-150
Huur appartement > € 720	580	+80	+190	-115	-185
Koop rij tot € 175.000	6.380	+270	+380	+70	+30
Koop rij vanaf € 175.000	820	+260	+380	+50	+10
Koop 2-1 kap tot € 250.000	3.970	+110	+120	+5	-30
Koop 2-1 kap vanaf € 250.00	2.280	+320	+350	+120	+130
Koop vrijstaand tot € 325.000	1.340	+240	+260	+110	+120
Koop vrijstaand vanaf € 325.000	1.830	+160	+180	+75	+95
Koop appartement tot € 175.000	1.180	+370	+400	+125	+170
Koop appartement vanaf € 175.000	840	+370	+370	+185	+250
Totaal	**31.420**	**+2.670**	**+3.360**	**+700**	**+470**

Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2019.

NB: Er zijn in totaal 4.900 grondgebonden huurwoningen met een huur tot € 720 in Assen. Hiervan zijn 4.380 woningen corporatiebezit en 520 woningen particulier bezit. Van de 5.510 huurappartementen tot € 720 zijn 4.410 woningen corporatiebezit en 1.100 woningen particulier bezit. Daarnaast hebben de corporaties circa 30 appartementen en 50 grondgebonden woningen met een huur van meer dan € 720.

Uit de doorrekening van ABF komt naar voren dat er in de periode tot en met 2030 een toevoeging van 660 nultredenwoningen gewenst is om de groeiende groep huishoudens met een mobiliteitsbeperking te kunnen huisvesten. We gaan er vanuit dat alle nieuwbouwappartementen voorzien zijn van een lift en daarmee voldoen aan de definitie van een nultredenwoning. In de doorrekening van de kwalitatieve opgave komt de behoefte uit op 1.365 tot 1.560 huur- en koopappartementen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale gewenste toevoeging van nultredenwoningen.

Kwalitatieve transitieopgave

Uit de bovenstaande doorrekening komt naar voren dat de transitieopgave naar woningtypen relatief beperkt is. Er moeten in de komende jaren vooral woningen in bijna alle segmenten toegevoegd worden. Op korte en middellange termijn (tot en met 2030) vallen er vanwege de huidige druk op de markt en de verwachte bevolkingsontwikkeling naar verwachting dan ook geen woningen 'uit de markt'. Dit betekent overigens niet dat er in de komende jaren geen kwalitatieve transitieopgave ligt. Deze transitieopgave hangt samen met het verduurzamen van de voorraad of verbetering van de leefbaarheid in bepaalde wijken en buurten. Op basis van het bouwjaar in combinatie met de lage prijzen per m^2 (vertaling van kwaliteit) ligt er met name in de vroeg-naoorlogse wijken Lariks en Oost een transitieopgave. Deze transitieopgave is grotendeels gericht op energetische verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Advies voor een programma-leidraad

Duidelijk is dat de gemeente Assen en haar (woon)partners voor een aantal belangrijke opgaven staan. De bouwproductie moet worden opgeschroefd om de druk op de woningmarkt te verlichten. Dit geldt voor zowel de sociale huurmarkt als de koopmarkt. Vanwege de vergrijzing neemt de vraag naar levensloopgeschikte woningen toe. Tot slot ligt er een grote duurzaamheidsopgave te wachten. Per segment liggen de volgende opgaven:

- De sociale voorraad heeft een belangrijke functie in de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens. Van deze huishoudens is een groot deel 65 jaar of ouder. De opgave ligt dan ook in het toevoegen van (levensloop)geschikte woningen. Dit vertaalt zich in de opgave om appartementen met lift te realiseren, om in te spelen op de behoefte van de grote (en groeiende) groep één- en tweepersoonshuishoudens. Op basis van de demografische ontwikkeling (toename één- en tweepersoonshuishoudens en afname gezinnen) is uitbreiding van het aantal eengezinshuurwoningen niet gewenst. In bouwprogramma is het echter wel verstandig om (kleinere) eengezinswoningen op te nemen. Dit ter vervanging van grotere eengezinswoningen.
- Een deel van de sociale voorraad bestaat uit huurappartementen zonder lift. Deze woningen voldoen prima in de huisvesting van starters en jonge één- en tweepersoonshuishoudens maar zijn minder geschikt voor huisvesting van ouderen. In dit deel van de voorraad ligt de komende jaren dan ook een transitieopgave. Gelet op de toegenomen druk op de sociale huurmarkt en de nieuwbouwopgave in de komende jaren strekt het tot de aanbeveling om de transitieopgave af te laten hangen van de kwaliteit en levensduur van deze woningen. Op dit moment heeft Actium circa 800 appartementen zonder lift. Hiervan zijn ruim 260 appartementen gerealiseerd in 1959 en 314 woningen in 1966. Op basis van het bouwjaar komen deze woningen als eerste in aanmerking voor transitie (sloop/nieuwbouw). Uitgaande van een levensduur van circa 75 jaar betekent dit een transitieopgave van circa 260 appartementen in de periode tot 2035 en 314 woningen in de periode tussen 2035 en 2040.
- De marktvraag naar huurwoningen boven de € 720 lijkt beperkt in Assen en is sterk afhankelijk van de locatie. Aantrekkelijke locaties in het centrum nabij voorzieningen lijken hiervoor het meest kansrijk.

- In de koopvoorraad ligt er juist een grote opgave in het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor jonge huishoudens. Door de stijging van de koopprijzen wordt het voor starters steeds lastiger een koopwoning te kopen. Het blijft daarom belangrijk woningen aan de 'onderkant' van de koopmarkt toe te voegen. Het gaat hierbij ook om woningen tot circa € 175.000. In het marktpanel werd geconstateerd dat het in de huidige markt niet mogelijk is in dit segment nieuwbouw te realiseren. Toevoeging in dit prijssegment hoeft echter niet alleen opgelost te worden door nieuwbouw. Verkoop van bestaand corporatiebezit kan een prima bijdrage leveren aan het vergroten van betaalbaar aanbod eengezinswoningen.
- Daarnaast is er een toename in de vraag naar koopappartementen. Deze vraag is sterk afkomstig van ouderen die willen verhuizen naar een geschikt koopappartement. Hierbij geldt wel dat het aanbod (indeling, prijsstelling en de locatie) goed moet aansluiten bij de wensen van deze kritische doelgroep.
- Uit de enquête blijkt dat er mogelijkheden liggen in het realiseren van alternatieve woonvormen. Vooral hofjeswoningen worden genoemd als een aantrekkelijke woonvorm. Opvallend is dat deze vraag afkomstig is van zowel jongeren als ouderen. Daarnaast lijken er mogelijkheden te zijn voor het realiseren van Tiny Houses. Het advies is daarom ook om in het nieuwbouwprogramma ruimte te bieden voor experimenten waarbij toevoeging van hofjeswoningen en Tiny Houses het meest kansrijk zijn.

Dit levert de volgende vertaling naar een indicatie voor een bouwprogramma op.

Tabel 6.6: Gemeente Assen. Indicatie bouwprogramma 2019 - 2030

	Scenario midden-laag		Scenario midden-hoog	
	Woningen	Aandeel	Woningen	Aandeel
Huur grondgebonden < € 720	*	< 5%	*	< 5%
Huur appartement < € 720	550-600	Ca 20%	650-750	Ca 20%
Huur grondgebonden > € 720	50-75	< 5%	125-150	< 5%
Huur appartement > € 720	50-75	< 5%	175-200	< 5%
Koop rij	450-500	15-20%	600-650	15-20%
Koop 2-1 kap	400-450	15-20%	450-500	15-20%
Koop vrijstaand	375-425	10-15%	400-425	10-15%
Koop appartement	600-650	Ca 20%	650-700	Ca 20%
Alternatieve woonvormen	125-150	Ca 5%	150-175	Ca 5%
Totaal	**Ca 2.670 woningen**		**Ca 3.360 woningen**	

** Op basis van de marktanalyse is er geen uitbreidingsvraag naar grondgebonden woningen tot €720. Toch kan beleidsmatig de keuze worden gemaakt om dit segment toch op te nemen in het woningbouwprogramma.*

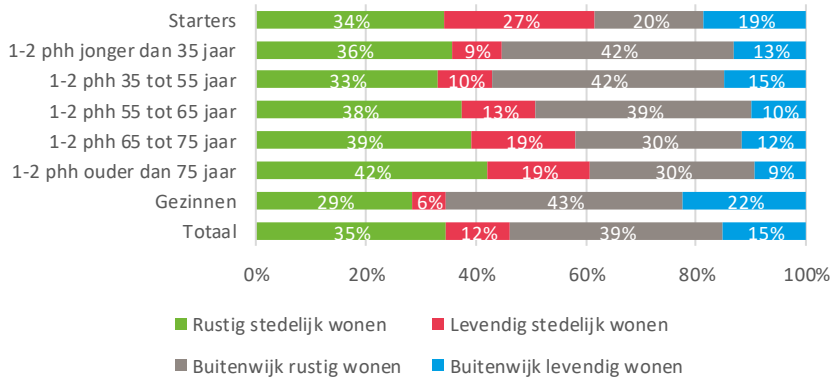
Kwalitatieve woningbehoefte per woonmilieu

De kwalitatieve woningbehoefte is niet overal in de gemeente hetzelfde. Binnen Assen bestaan verschillende woonmilieus, met elk hun eigen kenmerken. De wens voor een bepaald type woning hangt vaak samen met het gewenste woonmilieu. Huishoudens die in het centrum willen wonen, zijn doorgaans vaker op zoek naar een appartement dan huishoudens die zich oriënteren op een woning in een buitenwijk van Assen. De gemeente Assen onderscheidt vier woonmilieus:

Woonmilieu	Beschrijving	Huidige voorraad
Levendig stedelijk wonen 	Bij het centrum van Assen met voorzieningen binnen handbereik. Er is sprake van veel functiemenging: horeca, detailhandel, dienstverlening, voorzieningen en wonen.	Nadruk op appartementen (circa 80%) en huurwoningen (circa 65%).
Rustig stedelijk wonen 	Bij het centrum van Assen met voorzieningen binnen handbereik. Er is sprake van gemiddelde functiemenging: wonen, maar ook winkels.	Ongeveer de helft huur en de helft koopwoningen. De verhouding appartementen en grondgebonden woningen is ook gelijk.
Buitenwijk levendig wonen 	Een groene buitenwijk in een levendige, kinderrijke omgeving, met voorzieningen in de nabijheid. Er is sprake van beperkte functiemenging.	Meer dan 65% grondgebonden. Ongeveer de helft is een huurwoning.
Buitenwijk rustig wonen 	Een groene, parkachtige omgeving aan de rand van de stad, weinig nabije voorzieningen. Er is sprake van beperkte functiemenging.	Meer dan 90% grondgebonden en ongeveer driekwart is koop.

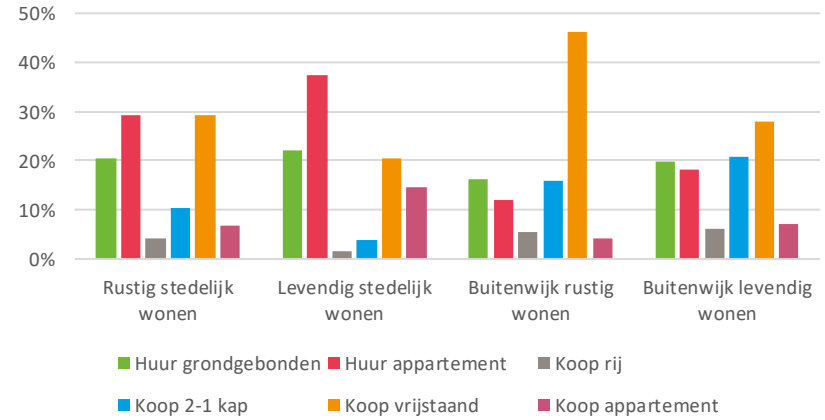
Bij de woonmilieus gaat het naast een meetbare component voor de woonconsument ook vaak om een gevoel bij de gewenste wijk/buurt. Bij dat gevoel bij een wijk gaat het voor bewoners en woningzoekenden niet alleen om het woningaanbod, aanwezige voorzieningen en openbaar groen, maar ook om bijvoorbeeld de afstand tot het centrum. Dat maakt de indeling meer richtinggevend en minder normatief en hard. In de volgende figuur geven we de spreiding van de behoefte over de woonmilieus aan.

Figuur 6.7: Gemeente Assen. Gewenst woonmilieu naar huishoudenstype



Bron: Enquête Companen 2019.

Figuur 6.8: Gemeente Assen. Gewenst woningtype per gewenst woonmilieu



Bron: Enquête Companen 2019.

Levendig stedelijk wonen

Een relatief beperkte groep huishoudens (12%) geeft aan op zoek te zijn naar een woning in een levendig stedelijk woonmilieu. De vraag richt zich relatief sterk op huur- en koopappartementen, gericht op 65-plussers die in de nabijheid van de voorzieningen willen wonen, maar ook op starters op de woningmarkt. Jonge huishoudens tot 35 jaar, die een tweede stap in hun 'woonCarrière' willen maken, richten zich eerder op andere woonmilieus.

Rustig stedelijk wonen

Ongeveer 35% van de totale woningbehoefte richt zich op dit woonmilieu. De vraag voor dit woonmilieu richt zich sterk op huurwoningen (zowel grondgebonden als appartement). In de praktijk geldt dat de wens voor een vrijstaande woning in dit woonmilieu niet altijd in te vullen is door beperkt aanbod en daardoor relatief hoge prijzen. De verwachting is dat deze doelgroepen eerder uitwijken naar andere locaties. Doelgroepen voor dit woonmilieu zijn starters en één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijden. Gezinnen richten zich naar verhouding minder sterk op dit woonmilieu.

Buitenwijk levendig wonen

Circa 15% van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan het woonmilieu buitenwijk levendig wonen. Gezinnen, starters en jonge één- en tweepersoonshuishoudens zijn naar verhouding iets sterker georiënteerd op dit woonmilieu. De kwalitatieve woningvraag is tweeledig: bijna 40% huur en 60% koop. In de huur gaat het zowel om grondgebonden als gestapeld en in de koop is er een relatief sterke vraag naar twee-onder-één-kap en vrijstaand.

Buitenwijk rustig wonen

In Assen is dit het populairste woonmilieu onder woningzoekenden. Naar schatting 39% van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan een woning in dit type woonmilieu. Deze vraag komt vooral van jonge één- en tweepersoonshuishoudens (aanstaande gezinnen) en gezinnen. De vraag is sterk gericht op de koopvoorraad en dan met name ruimere woningen (twee-onder-één-kap en vrijstaand).

Kwantitatieve vraag per woonmilieu

Door woonmilieuvoorkeuren van de verschillende woningtypen te koppelen aan de verwachte huishoudensontwikkeling per huishoudensgroep ontstaat inzicht in de kwantitatieve vraag per woonmilieu. In de periode tot en met 2030 neemt de vraag naar rustig stedelijk wonen en buitenwijk rustig wonen toe. De vraag naar levendig stedelijk wonen staat op een derde plaats. Na 2030 is de verwachting dat de vraag naar de woonmilieus buitenwijk rustig wonen en buitenwijk levendig wonen in evenwicht is. Let wel: de invulling van de kwantitatieve opgave per woonmilieu is uiteraard afhankelijk van de

beschikbare ruimte per woonmilieu. Het geeft dan ook een indicatie van de te verwachten vraagontwikkeling.

Tabel 6.7: Gemeente Assen. Kwantitatieve opgave per woonmilieu 2019 - 2030 - 2040

	2019 - 2030		2030 - 2040	
	Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
Rustig stedelijk	+1.100	+1340	+370	+280
Levendig stedelijk	+490	+570	+230	+210
Buitenwijk rustig	+820	+1.080	+60	-25
Buitenwijk levendig	+270	+375	+40	+10

6.3 Vertaling naar de wijken

Assen-Centrum

Typering woonmilieu: levendig stedelijk wonen, rustig stedelijk wonen

Het centrum van Assen is erg in trek bij jonge huishoudens en ouderen en er wonen naar verhouding meer mensen met lage inkomens dan in de overige wijken van Assen. De vraag in het centrum is sterk gericht op appartementen: zowel huur als koop. Belangrijke opgave ligt in het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Op dit moment wonen in het centrum relatief veel mensen met een mobiliteitsbeperking en dit zal in de komende jaren toenemen. Daarnaast lijkt er in het centrum ruimte te zijn voor toevoeging van vrije sectorhuur.

Assen-West

Typering woonmilieu: buitenwijk rustig wonen

Het woonmilieu dat Assen-West biedt (buitenwijk rustig wonen) is een gewild woonmilieu in Assen. Met name jonge één- en tweepersoonshuishoudens die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken en gezinnen voelen zich hiertoe aangetrokken. Ondanks het gewilde woonmilieu geeft overigens een relatief grote groep woningzoekenden aan niet in West te willen wonen. In dit woonmilieu is de vraag iets sterker gericht op ruimere koopwoningen.

Assen-Oost

Typering woonmilieu: buitenwijk levendig wonen

Assen-Oost wordt getypeerd als een buitenwijk levendig wonen en is een relatief populaire buurt in Assen. Dit type woonmilieu is meer in trek bij starters en gezinnen. De oriëntatie van woningzoekenden is sterker gericht op de huurvoorraad en op appartementen. In Assen-Oost staan relatief veel woningen van voor 1960. Op basis hiervan verwachten we dat de duurzaamheidsopgave hier relatief groot is.

Kloosterveen

Typering woonmilieu: buitenwijk rustig wonen

Kloosterveen is een nieuwbouwwijk in een gewild woonmilieu. Het zijn met name gezinnen en doorstromers met een hoger inkomen die zich richten op deze wijk. Deze huishoudens zijn sterk op koop georiënteerd. Op dit moment wonen er relatief weinig ouderen in Kloosterveen. De verwachting is dat het aandeel ouderen de komende tien jaar fors toe zal nemen en daarmee dus ook het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking.

Lariks

Typering woonmilieu: buitenwijk levendig wonen

In Lariks staan relatief veel sociale huurwoningen waarvan een groot deel appartementen. Veel van deze appartementen zijn gebouwd in de periode tussen 1960 en 1985. Hier ligt op termijn een transitieopgave, afhankelijk van de technische staat van deze woningen. Onder woningzoekenden wordt Lariks niet als slecht beoordeeld. Naar verhouding richten zich iets meer starters en gezinnen zich op het type woonmilieu dat in Lariks geboden wordt. Zij zijn ook sterker georiënteerd op huurwoningen dan op koopwoningen.

Marsdijk

Typering woonmilieu: buitenwijk rustig wonen

Marsdijk is gebouwd in de periode tussen 1985 en 2000. Het woonmilieu - buitenwijk rustig wonen - is een populair woonmilieu in Assen. Marsdijk is dan ook een populaire buurt onder woningzoekenden en huidige bewoners zijn zeer te spreken over de woning en de woonomgeving. Voor Marsdijk geldt dat in de komende jaren het aantal 65-plussers fors toe zal nemen. Daarmee neemt het aantal personen met een mobiliteitsbeperking toe en wordt de aandacht voor geschikte woningen belangrijker.

Noorderpark

Typering woonmilieu: stedelijk rustig wonen, buitenwijk levendig wonen

Het Noorderpark bestaat deels uit rustig stedelijk wonen en deels uit buitenwijk levendig wonen. Dit woonmilieu is in trek bij zowel jongeren (starters) en ouderen. De woningvraag richt zich sterker op huurwoningen en appartementen dan in andere wijken.

Peelo

Typering woonmilieu: buitenwijk rustig wonen

Peelo is getypeerd als buitenwijk rustig wonen. Dit is een woonmilieu in Assen waar veel vraag naar is. Toch geven relatief veel woningzoekenden aan dat ze niet graag in Peelo willen wonen. Voor Peelo geldt dat de vergrijzing de komende jaar fors toeneemt. Het aantal 65-plussers verdubbelt bijna in de periode tot en met 2030. Dit betekent een extra opgave op het gebied van levensloopgeschiktheid. In Peelo staan relatief veel (particuliere) rijwoningen, gebouwd in de periode tussen 1960 en 1985. Dit is een indicatie dat hier een grote duurzaamheidsopgave ligt.

Pittelo

Typering woonmilieu: buitenwijk rustig wonen

Voor Pittelo geldt hetzelfde als Peelo. Een wijk die minder populair is onder woningzoekenden in Assen. Het verschil met Peelo is dat in Pittelo naar verhouding meer sociale huurwoningen staan. Dit is dan ook een wijk die veel jonge, kleine huishoudens aantrekt.

Bijlage: Trendworkshop

Omgaan met onzekerheden

De ontwikkeling van de toekomst laat zich lastig voorspellen en er zijn diverse (externe) factoren die hierop van invloed zijn. Er zijn trends die robuust zijn, zoals de vergrijzing, maar ook trends die moeilijker te voorspellen zijn. Denk bijvoorbeeld aan het effect van toenemende technologische ontwikkelingen. Om toch zicht te krijgen op de belangrijkste trends die relevant zijn voor de ontwikkeling van de woningmarkt in Assen is gebruik gemaakt van de DESTEP-methodiek. DESTEP staat hierbij voor: Demografische, Economische, Sociale, Technologische, Ecologische en Politieke factoren.

In een workshop met beleidsmakers van de gemeente Assen en woningcorporatie Actium, vertegenwoordigers van huurdersorganisatie MEVM, een welzijnsorganisatie en makelaars zijn de meest relevante trends in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de woningmarkt in de breedste zin van het woord waarbij is in gegaan op thema's als de bestaande voorraad, de koopvoorraad, de (sociale) huurvoorraad, leefbaarheid en wonen en zorg.

Trends en ontwikkelingen in Assen

Deze paragraaf bevat de belangrijkste trends die zijn geïdentificeerd en gerangschikt naar demografische, economische, sociale, technologische, ecologische en politieke trends. In de onderstaande tabel zijn deze samengevat en vervolgens nader uitgewerkt en geplaatst binnen de context van Assen.

Demografische trends	**Economische trends**
• Vergrijzing • Ouderen worden vitaler oud • Ontgroening: verwachte daling van het aantal leerlingen op scholen • Jongeren trekken weg • Groter belang migratie voor de bevolkingsontwikkeling • Verhoudingen Groningen-Assen: hoog-stedelijk versus provinciaal stedelijk • Terugkeer suburbanisatie • Selectieve migratie naar stedelijke regio's • Toename scheidingen: samengestelde gezinnen, kleinere huishoudens en meer behoefte aan flexibiliteit • Meer latrelaties	• Meer concurrentie tussen regio's en steden om werkgelegenheid • Meer arbeidsmigranten en een groter belang voor de economie • Belangrijke economische rol voor zorgsector • Grote diensteneconomie, (semi-)overheid: minder conjunctuurgevoelig • Daling consumentenvertrouwen • Meer ZZP'ers: zij zijn meer conjunctuurgevoelig • Toenemende winkelleegstand: overaanbod en concurrentie vanuit digitalisering • Meer functiemenging • Transformatie van winkels en kantoorpanden • Huizen als belegging: opkopen woningen voor (sociale) verhuur • Toenemende druk op woningmarkt • Instroom starters op de woningmarkt wordt moeilijker • Prijsstijging (nieuwbouw-)woningen • Woonlasten onder druk • Toename eigen vermogen door verkoop woning
Sociale trends	**Technologische trends**
• Meer behoefte aan 'samen' leven/ wonen; kleinschalig en afgebakend: vooral onder ouderen • Eenzaamheid neemt toe • Assenaren zijn sterk georiënteerd op eigen huis en tuin • Vraag naar andere woonvormen (bijvoorbeeld Tiny Houses) • Meer behoefte aan leven in/nabij natuur en groen • Toenemende segregatie • Zorgvoorzieningen zijn goed • Toename van vraag naar (mantel)zorg • Inclusieve samenleving: uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang • Draagkracht in bepaalde wijken kan onder druk komen te staan	• Risico voor werkgelegenheid • Toename vraag en gebruik domotica (E-health) • Technologie voor thuiszorg, zorg op afstand, veiligheid • Domotica nu nog onbekend; voor de nieuwe generatie sneller 'normaal' • Ontwikkelingen op het gebied van duurzame technologie (energietransitie) • Circulair bouwen • 3D-printen • Veranderende mobiliteit

Ecologische trends	Politieke trends
• Energietransitie • Meer aandacht voor leefomgeving • Toenemende druk om af te wegen waar we kunnen/willen bouwen • Omgaan met extreem weer: droogte/ regen • Neemt het fijnstof-/stikstofprobleem af door schonere technologie? • De opmars van warmtepompen: deze maken wel veel geluid • Afname biodiversiteit • Migratie door veranderend klimaat/ omgeving • Bodemproblematiek: door gaswinning velden in Noord-Drenthe	• De politieke toekomst is onzeker en onvoorspelbaar • Versplintering in de politiek • Het woonbeleid van Assen is de laatste jaren erg stabiel • Decentralisatie: toenemende rol gemeente • Op lager schaalniveau werken: meer focus op wijk/buurt • Overheidsparticipatie (meer zeggenschap) • Meer ingrijpen vanuit overheid: minder vrije markt • Zoeken naar balans tussen het overlaten aan burgers/de markt en sturing vanuit de overheid • Veel onzekerheid over lopend beleid: blijft het staan of verandert het?

Demografische ontwikkelingen

Vergrijzing en ontgroening

De komende jaren vergrijst de bevolking van Assen. Hierbij is sprake van een 'dubbele' vergrijzing: niet alleen het aantal ouderen neemt toe, maar ouderen worden ook steeds ouder. Huishoudens worden daardoor gemiddeld kleiner en het aantal mensen met een zorgvraag neemt toe. Tegelijkertijd worden ouderen vitaler oud. Mede hierdoor hebben zij in de toekomst andere eisen en behoeften dan de ouderen van nu. Dit uit zich onder andere in de wens om langer zelfstandig te blijven en kunnen wonen.

Naast een toename van het aantal ouderen, neemt het aandeel jongeren af. Door de vergrijzing neemt het aantal geboorten af en tegelijkertijd trekken jongeren en jongvolwassenen vaak weg. Dit is vaak om elders te studeren, maar het is onduidelijk hoeveel van hen terugkeren naar Assen. Scholen in Assen houden er al rekening mee dat het aantal kinderen af gaat nemen.

Toenemend belang van migratie

Buitenlandse, maar vooral binnenlandse, migratie wordt steeds belangrijker voor de bevolkingsontwikkeling. Het aantal geboorten neemt af waardoor de natuurlijke aanwas niet meer de voornaamste factor van bevolkingsgroei is. Binnen de regio Groningen-Assen trekken Groningen en Assen mensen die op zoek zijn naar een stedelijk woonmilieu. Groningen trekt mensen die op een hoog-stedelijk woonmilieu georiënteerd zijn: Assen heeft een meer provinciaal stedelijk karakter. De vraag naar groenere woonomgevingen met voldoende ruimte neemt toe: de hang naar wonen buiten de stad komt langzaam maar zeker weer terug. Toch is er een groep mensen die sterk georiënteerd is op stedelijk wonen. De verwachting is dat deze selectieve migratie naar stedelijke regio's de komende jaren blijft stijgen.

Toename kleine huishoudens

Huishoudens worden kleiner en veranderen van samenstelling. Zoals gezegd komt dit deels door een groeiende groep ouderen. Anderzijds spelen andere sociale ontwikkelingen een rol. Zo neemt het aantal scheidingen toe, waardoor samengestelde gezinnen en huishoudens met wisselende samenstellingen vaker voorkomen. Ook stijgt het aantal latrelaties (*Living Apart Together*). Door de toename van het aantal scheidingen en veranderende huishoudens-samenstellingen groeit de vraag naar flexibelere vormen van huisvesting. Als gevolg van de gezinsverdunning neemt het aantal huishoudens in de komende jaren toe.

Economische ontwikkelingen

Werk en wonen

De aanwezigheid van banen en de bevolking van een stad zijn sterk met elkaar verbonden: aan de ene kant trekken banen mensen, maar een beroepsbevolking met veel potentie trekt anderzijds ook banen aan. De concurrentie tussen steden en regio's om werkgelegenheid en arbeidskapitaal

neemt toe. Dit gebeurt ook in toenemende mate op het gebied van arbeidsmigranten: de vraag naar deze (tijdelijke) werknemers neemt toe door de toenemende vraag naar goedkope arbeid. Aantrekkelijke huisvesting bieden voor deze groep om hen naar de regio te trekken wordt steeds belangrijker.

Diensteneconomie

De economie van Assen is sterk gericht op (maatschappelijke) dienstverlening. Met bijvoorbeeld een bestuurlijk orgaan als de Provincie Drenthe en een grote zorgsector vervult Assen een belangrijke centrumfunctie voor de omliggende gemeenten en Drenthe als geheel. Het belang van de zorgsector neemt naar verwachting toe door de groeiende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing. De aanwezigheid van deze type organisaties maakt dat Assen minder vatbaar is voor conjuncturele trends in de economie en dat het een gunstige plaats is wat betreft werkgelegenheid.

Veranderingen in de economie

Op economisch gebied zien we tegelijkertijd een dalend consumenten-vertrouwen en veranderingen in zowel de economie als de manier waarop mensen consumeren. Zo neemt het aantal ZZP'ers toe. Deze groep is extra gevoelig voor conjunctuurschommelingen. Daarnaast neemt de winkel-leegstand in Assen toe. Enerzijds komt dit doordat mensen meer online zijn gaan kopen, anderzijds zien we dat er in het verleden te veel winkelpanden gerealiseerd zijn. Door dit overaanbod lopen nu steeds meer winkelstraten leeg. Dit biedt overigens wel een kans voor transformatie naar andere functies: bijvoorbeeld naar wonen of werken. De scheidslijn tussen wonen, werken en consumeren wordt dunner, waardoor er meer mogelijkheden voor functiemenging ontstaat. Het transformeren van winkels en kantoren naar woningen is een trend die nu al te zien is en naar verwachting toe gaat nemen.

Fricties op de woningmarkt

Het opkopen van leegstaand vastgoed past in de trend waarin we zien dat (particuliere) beleggers steeds vaker woningen opkopen om vervolgens te verhuren. Dit gebeurt zowel bij transformatie als bij bestaande woningen. Woningen worden in toenemende mate een beleggingsobject. Hiermee concurreren beleggers op woningmarkt waar de druk sowieso toeneemt. Door het tekort aan woningen zijn de woningen schaars en stijgen de woningprijzen. Hierdoor komen jongeren en starters lastig aan een koopwoning. Overigens neemt het aanbod particuliere huurwoningen toe en dit is ook een krappe markt.

Ook het toenemende aantal ZZP'ers heeft moeite met het kopen van een koopwoning doordat er strengere eisen gelden voor de financiering hiervan. Doordat zij geen vast inkomen hebben nemen hun kansen op de woningmarkt af.

Betaalbaarheid van het wonen

Woningen worden duurder. Dit komt enerzijds door de toename van de kosten voor nieuwbouw. Schaarste van bouwmaterialen en arbeidskrachten stuwen de prijzen op en de investeringen die de energietransitie vraagt veroorzaken een extra kostenpost – ook in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast stijgen voor veel mensen de vaste lasten. Dit geldt niet alleen voor lasten die direct aan wonen gekoppeld zijn (zoals energiekosten en hypotheeklasten), maar ook voor kosten in verband met een toenemende zorgvraag bij vooral ouderen. Tegelijkertijd zorgen de stijgende woningprijzen voor een groter eigen vermogen voor doorstromers op de woningmarkt. Dit is vooral een verandering voor ouderen: waar vroeger veel ouderen in sociale huurwoningen woonden, wonen steeds meer ouderen in een koopwoning. Hierdoor hebben ouderen, wanneer zij doorstromen, over het algemeen een groter vermogen dan tot nu toe het geval was.

Sociale ontwikkelingen

Samen wonen en nieuwe woonconcepten

Over het algemeen is er in Assen een sterk sociaal en cultureel klimaat. Dit sociale klimaat is onderhevig aan de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en economische situatie. De sociale samenstelling heeft op haar beurt invloed op welke woonwensen er in de stad leven. Een belangrijke sociale ontwikkeling is bijvoorbeeld dat men steeds meer zijn of haar 'eigen groep' opzoekt. Er is meer behoefte aan met gelijkgestemden te wonen: vooral onder ouderen. Dit is deels een reactie op toenemende eenzaamheid: ouderen wonen langer alleen doordat zij steeds ouder worden. Het is overigens niet zo dat woonconcepten waar mensen 'samen wonen' maar aan één groep onderdak kunnen bieden. Er zijn ook gemengde woonconcepten waarin bijvoorbeeld ouderen en starters wonen. Door de wens om samen te wonen neemt de vraag naar kleinschalige, afgebakende woonconcepten met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke binnentuin toe. Hierbij is in toenemende mate een vraag naar wonen in of nabij het groen en de natuur. Desalniettemin zijn Assenaren nog erg op hun eigen huis en tuin georiënteerd. Projecten waar mensen samen wonen vinden voornamelijk in pilots plaats. Deze projecten kunnen ook de vorm aannemen van nieuwe woonconcepten, zoals Tiny Houses en hofjeswoningen.

Risico van toenemende segregatie

De wens tot 'samen wonen' zorgt enerzijds voor meer betrokken- en verbondenheid binnen bevolkingsgroepen en leefstijlen. Anderzijds ontstaat er in Assen meer segregatie. Mensen wonen het liefst tussen gelijkgestemden waardoor wijken en buurten eenvormiger worden. Hierdoor zien we dat huishoudens met een hoger inkomen steeds vaker tussen andere hoge inkomens wonen en dat mensen met lage inkomens zich concentreren in andere wijken, waar veel sociale huur te vinden is. Deze tendens wordt versterkt door het beleid van 'passend toewijzen'. Woningcorporaties moeten de goedkoopste woningen aan de laagste inkomens toewijzen zodat de betaalbaarheid wordt vergroot. Tegelijkertijd zien we dat hierdoor een clustering van mensen met lage inkomens in wijken met de goedkoopste woningen ontstaat.

Wonen met zorg en langer zelfstandig wonen

In de zorg verandert er veel. De zorgvoorzieningen in Assen zijn goed, maar door de toenemende vergrijzing groeit de vraag naar mantelzorg. Hierdoor ontstaat er een grotere vraag naar bijvoorbeeld woningsplitsing en mantelzorg-units waardoor mantelzorgers in de buurt van -ontvangers kunnen wonen. Daarnaast is het beeld over zorg verlenen veranderd. Waar ouderen vroeger naar het verzorgingstehuis verhuisden en mensen met uiteenlopende zorgbehoeften werden opgenomen, staat nu de 'inclusieve samenleving' hoog in het vaandel. Mensen moeten zo veel mogelijk in de wijk, op een zo normaal mogelijke manier mee kunnen doen. Hierdoor stromen mensen die op dit moment in Beschermd Wonen of de maatschappelijke opvang wonen uit. Een kanttekening die hierbij moet worden geplaatst, is dat zij vaak afhankelijk zijn van een uitkering en hierdoor in een (goedkope) sociale huurwoning terecht komen, in wijken waar mensen met lage inkomens al clusteren. In sommige wijken kan de draagkracht door deze opvangfunctie in gevaar komen.

Technologische ontwikkelingen

Digitalisering en robotisering

De technologische ontwikkeling gaat snel. De afgelopen jaren hebben de digitalisering en robotisering in verschillende bedrijfstakken een vlucht genomen. Dit heeft verschillende voordelen: veel werk kan efficiënter, sneller en goedkoper gedaan worden. Aan de andere kant kleven er ook risico's aan digitalisering en robotisering. Wat betekent deze bijvoorbeeld voor het aantal banen? Sommige banen die nu nog door mensen bezet worden, kunnen in de toekomst wellicht worden overgenomen door computers of robots. Dit is

vooral het geval in de maakindustrie, maar ook voor de zorg komen er steeds meer elektronische middelen beschikbaar.

E-health en domotica

De vraag naar en het aanbod van E-health-toepassingen neemt enorm toe. Domotica zijn digitale voorzieningen die binnen huizen worden ingezet om het wonen gemakkelijker te maken. Deze toepassingen kunnen het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken. Er zijn bijvoorbeeld al domotica die worden gebruikt in de thuiszorg. Ook kunnen E-health-toepassingen zorg op afstand faciliteren en worden ingezet om de veiligheid van (kwetsbare) bewoners te bevorderen. Op dit moment heerst er onder ouderen en zorginstanties nog een 'eerst zien, dan geloven'-mentaliteit, maar de verwachting is dat domotica voor toekomstige ouderen snel voor normaal worden aangenomen.

Duurzame technologie

De technologische ontwikkeling op het gebied van duurzaamheid heeft veel invloed op (toepassingen in) de woningmarkt. De energietransitie stimuleert de ontwikkelingen op dit terrein enorm doordat de vraag naar bijvoorbeeld zonnepanelen en warmtepompen toeneemt. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor circulair bouwen. Hierbij worden grondstoffen van gesloopte gebouwen hergebruikt, zodat er minder materialen verloren gaan. Een technologie die nog in de kinderschoenen staat in de woningbouw is 3D-printing. Op termijn kan deze technologie ervoor zorgen dat woningen sneller, efficiënter en wellicht goedkoper gebouwd kunnen worden. Dit is op dit moment nog een onzekere ontwikkeling, maar wel een die grote gevolgen kan hebben voor de woningbouw en de woningmarkt.

Veranderende mobiliteit

De manier waarop we ons voortbewegen verandert. Elektrisch rijden is aan een opmars bezig waardoor het gebruik van de benzineauto afneemt. Een heel praktisch punt hierbij is dat er wellicht meer elektrische oplaadpunten in wijken moeten komen. Aan de andere kant verandert het autogebruik: meer mensen hebben geen auto meer in bezit, maar maken gebruik van het openbaar vervoer of een deelauto. In sommige gemeenten in Nederland heeft dit er al toe geleid dat zij de parkeernorm voor woningbouw naar beneden hebben bijgesteld. De ontwikkeling van en rond OV-knooppunten draagt bij aan deze trend: goed bereikbare locaties rond bijvoorbeeld stations worden steeds vaker ontwikkeld tot gemengde woon- en werkgebieden waardoor het gebruik van auto's minder noodzakelijk wordt voor een deel van de bevolking. Het is lastig te voorspellen welke gevolgen de ontwikkeling van een veranderende mobiliteit, maar dit kan een grote invloed hebben op de woningmarkt.

Ecologische ontwikkelingen

Aandacht voor de leefomgeving

De aandacht voor onze leefomgeving neemt toe. We zijn meer bezig met de impact die we hebben op onze leefomgeving. Hiervan is de energietransitie een uitwerking. Dit brengt wel uitdagingen met zich mee: een warmtepomp is een duurzaam alternatief voor een woning die met gas verwarmd wordt, maar zorgt wel voor geluidshinder. Daarnaast denken we steeds meer na over waar en hoe we bouwen. Bouwen buiten de bebouwde kom is de afgelopen jaren steeds lastiger geworden door regelgeving. De Ladder van duurzame verstedelijking is een voorbeeld van een instrument dat het ruimtegebruik in Nederland efficiënter en duurzamer moet maken.

Veranderend klimaat en weer

Het klimaat verandert in de hele wereld. Het is nog onduidelijk hoe groot de impact hiervan zal zijn op verschillende delen van de wereld. Het is daardoor

ook onvoorspelbaar hoe dit invloed heeft op Assen. De verwachting is dat we in Nederland in de toekomst rekening moeten houden met extremer weer: meer droge, hete periodes en meer hevige buien. In de gebouwde omgeving wordt hier vaker op ingespeeld, bijvoorbeeld door ruimte in te richten voor waterberging. Daarnaast is er ook meer aandacht voor groen in de gebouwde omgeving zodat er een aantrekkelijker leefklimaat binnen de bebouwde kom ontstaat. Dit zorgt voor meer hittebestendige plaatsen, maar komt ook ten goede van de biodiversiteit. Deze is de afgelopen decennia juist afgenomen in Nederland. Meer indirect kan klimaatverandering voor migratiestromen zorgen: bepaalde plaatsen op de wereld kunnen moeilijker bewoonbaar worden, waardoor mensen hun heil ergens anders zoeken. Het is nog onduidelijk of, hoe en waar die migratiestromen gaan plaatsvinden.

Gaswinning en de bodem

In Noord-Drenthe liggen een aantal gasvelden. Hier wordt voorlopig nog gas gewonnen. Alhoewel de bodemproblematiek zoals die in Groningen voorkomt nog niet in Drenthe bestaat, is het in de toekomst wel een onderwerp waar rekening mee wordt gehouden. Aardbevingen vragen om het verstevigen van bestaande woningen en een andere manier van bouwen.

Politieke ontwikkelingen

Versplintering en decentralisatie

De politieke toekomst is moeilijk te voorspellen. Wel staat daardoor vast dat deze onzeker is. De versplintering in de politiek neemt toe. Met verschillende, versnipperde coalities in de landelijke, provinciale en gemeentelijke politiek wordt het politieke landschap onoverzichtelijker en meer veranderlijk. Het woonbeleid van Assen is daarentegen redelijk stabiel gebleken de afgelopen jaren.

Vanuit het Rijk worden steeds meer verantwoordelijkheden overgedragen aan gemeenten. Dit past in een trend waarin op steeds lagere schaalniveaus beleid wordt gemaakt: het werken op wijk- en buurtniveau is aan een opmars bezig. De overheid staat hiermee dichterbij de burger, maar het zorgt ook voor meer verschillende bestuurlijke niveaus die invloed hebben op beleid.

Burgerparticipatie

Burgers eisen steeds vaker zeggenschap op. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld burgerinitiatieven waar mensen zelf woningen ontwikkelen in zogenaamde CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), maar ook bijvoorbeeld in wooncoöperaties waarin bewoners zichzelf inzetten voor verschillende onderwerpen in hun buurt of wijk. Minder zelfredzame inwoners hebben moeite om mee te komen in deze trend van zelfbeschikking. Tegelijkertijd zien we dat overheden op bijvoorbeeld economisch vlak meer regie gaan voeren: de vrije markt is niet meer zo'n vanzelfsprekend gegeven als afgelopen decennium. Gemeenten, provincies en het rijk proberen een balans te vinden tussen deze sturing aan de ene kant en het faciliteren van burgerinitiatieven aan de andere kant.

Veranderlijkheid politieke items

Er zijn verschillende regelingen die invloed hebben op de woningmarkt en waarvan niet duidelijk is of deze regelingen en wetten in de toekomst blijven gelden. Zo speelt de discussie over het al dan niet afschaffen van de hypotheekrenteaftrek voor woningkopers en de verhuurderheffing voor grote verhuurders. Daarnaast wordt het beleid rond passend toewijzen vanuit sommige woningcorporaties bekritiseerd omdat het tot eenvormige wijken kan leiden. Ook is het de vraag hoe de houding ten opzichte van middenhuur de komende jaren gaat ontwikkelen. Een laatste belangrijk item is hoe het klimaatakkoord wordt doorvertaald naar opgaven voor de woningvoorraad en met name de financiering van de energietransitie voor woningbezitters.

Van trends en ontwikkelingen naar scenario's

Mate van zekerheid en impact op de bevolkingsontwikkeling

In het vorige hoofdstuk is een breed scala aan trends en ontwikkelingen beschreven die relevant zijn voor de woningmarkt in Assen. De vraag is echter in welke mate deze trends van invloed zijn op de ontwikkeling van de bevolking en de daarmee samenhangende woningbehoefte. In de onderstaande tabel is voor de verschillende trends aangegeven hoe zeker het is dat deze trend zich doorzet en hoe groot de impact hiervan is op de bevolkingsontwikkeling.

- Trends en ontwikkelingen die een hoge mate van zekerheid kennen en tegelijkertijd een grote impact hebben op de bevolkingsontwikkeling worden per definitie doorgerekend in de verschillende prognose-scenario's. Voorbeelden hiervan zijn: de vergrijzing van de bevolking, wonen met zorg en langer zelfstandig wonen. Een technologische ontwikkeling als toename van E-health en domotica past hier ook bij omdat deze een belangrijke bijdrage kan leveren aan het langer zelfstandig wonen. Deze trends (vergrijzing, langer zelfstandig wonen) worden overigens standaard doorgerekend in de bevolkingsprognoses en de vertaling naar de woningbehoefte.
- Trends en ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van migratie en de economie zijn beduidend minder zekere ontwikkelingen, maar hebben wel degelijk een grote impact op de bevolkingsontwikkeling. De analyse van migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat duidelijk zien dat het verloop van zowel het binnen- als het buitenlands migratiesaldo een sterk wisselend beeld laat zien. Daarbij valt op dat dit een sterke link heeft met de economische ontwikkeling. In jaren van economische voorspoed trekt Assen relatief veel mensen aan, terwijl in een laagconjunctuur er zelfs sprake was van een vertrekoverschot. Gelet op de onzekerheid en de impact vertalen we deze ontwikkelen door in de scenario's voor bevolkingsontwikkeling.
- Daarnaast zijn er verschillende trends die een beperkte impact hebben op de bevolkingsontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan behoefte aan nieuwe woonconcepten, risico van toenemende segregatie of versplintering en decentralisatie van politiek en overheid. Deze ontwikkelingen helpen bij het schetsen van de context, maar vormen geen input voor de uitwerking van de scenario's.

In de onderstaande tabel is een beoordeling gegeven van mate van zekerheid en de impact op de bevolkingsontwikkeling.

Ontwikkeling	Mate van zekerheid	Impact op bevolkingsontwikkeling
Demografische ontwikkelingen		
Vergrijzing en ontgroening	Zeker	Groot
Binnen- en buitenlandse migratie	Onzeker	Groot
Toename kleine huishoudens (gezinsverdunning)	Zeker	Groot
Economische ontwikkeling		
Werk en wonen	Onzeker	Groot
Diensteneconomie	Onzeker	Groot
Verandering in de economie	Onzeker	Groot
Fricties op de woningmarkt	Onzeker	Groot
Betaalbaarheid van het wonen	Onzeker	Groot
Sociale ontwikkelingen		
Samenwonen en nieuwe woonconcepten	Onzeker	Beperkt
Risico van toenemende segregatie	Onzeker	Beperkt
Wonen met zorg en langer zelfstandig wonen	Zeker	Groot
Technologische ontwikkelingen		
Digitaliseren en robotisering	Zeker	Beperkt
E-health en domotica	Zeker	Groot
Duurzame technologie	Zeker	Beperkt
Veranderende mobiliteit	Onzeker	Groot
Ecologische ontwikkelingen		
Aandacht voor leefomgeving	Zeker	Beperkt
Veranderend klimaat en weer	Zeker	Beperkt (op termijn mog. groot)
Gaswinning en de bodem	Zeker	Beperkt
Politieke ontwikkeling		
Versplintering en decentralisatie	Onzeker	Beperkt
Burgerparticipatie	Zeker	Beperkt
Veranderlijkheid politieke items	Onzeker	Beperkt

Vertaling naar prognosescenario's

Op basis van de voorgaande beschrijving komen we tot een uitwerking van drie scenario's waarbij de ontwikkeling van de economie en migratie een belangrijke rol spelen. Deze scenario's sluiten overigens aan bij een toekomstverkenning van het Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving naar regionale ontwikkelingen en verstedelijking[7]. Daarnaast hanteren we de CBS-prognose (scenario midden-laag).

We komen tot het volgende voorstel voor de uitwerking van de verschillende prognosescenario's.

- In het **scenario laag** wordt in de periode tot en met 2030 gerekend met een migratiesaldo van +30. Dit ligt lager dan het gemiddelde in de periode 2010 - 2018 (+65) en deze prognose komt bijna overeen met een prognose op basis van natuurlijke groei.
- Het **scenario midden-laag** is de CBS-prognose (2019). In de periode tot en met 2030 is een migratiesaldo van +130 doorgerekend en in de jaren daarna met +100.
- De input voor het **scenario midden-hoog** ligt tussen de CBS-prognose en scenario hoog. De input voor het migratiesaldo in de periode tot en met 2030 (jaarlijks +300) ligt lager dan het gemiddelde in de periode 2016 - 2018 (+350).
- Ten aanzien van het **scenario hoog** is een doorrekening gemaakt van een positief migratiesaldo +490 in de periode tot en met 2030. Dit migratiesaldo ligt hoger dan het gemiddelde in de periode 2016 - 2018 (+350), maar lager dan de 'hoogtijdagen' tussen 2000 en 2008 (+630).

[7] Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Regionale ontwikkeling en verstedelijking, CPB/PBL, 2015

We komen tot de volgende uitgangspunten van de prognoses:

Input binnen- en buitenlandsmigratiesaldo per scenario

	Scenario laag	Scenario midden-laag	Scenario midden-hoog	Scenario hoog
Binnenlands saldo	-20	+20	+170	+340
Buitenlands saldo	+50	+110	+130	+150
Migratiesaldo 2019-2030	**+30**	**+130**	**+300**	**+490**
Binnenlands saldo	0	+20	+110	+220
Buitenlands saldo	+30	+80	+80	+80
Migratiesaldo 2030-2040	**+30**	**+100**	**+190**	**+300**

Hoe verhouden de cijfers zich tot (eerdere) prognoses?

Uitgangspunten scenario woningmarktonderzoek Assen 2015

In het woningmarktonderzoek uit 2015 zijn drie scenario's opgesteld: sterk herstel, voorzichtig herstel en blijvende stagnatie. De feitelijke ontwikkeling van het migratiesaldo in Assen in de periode 2015 tot en met 2018 sluit aan bij het scenario 'sterk herstel'. Bij al deze scenario's geldt dat vanaf 2025 het migratiesaldo wordt gebaseerd op langjarige migratiegemiddelden. De gehanteerde uitgangspunten zien er als volgt uit:

Aannames ten aanzien van	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
Migratiesaldo	2015 - 2020: +260 2020 - 2025: +651 2025 e.v.: +288	2015 - 2020: +40 2020 - 2025: +236 2025 e.v.: +288	2015 - 2020: -180 2020 - 2025: -180 2025 e.v.: +288
Geboortesaldo	Wordt berekend op basis van actuele, landelijke vruchtbaar-heidscijfers	Wordt berekend op basis van actuele, landelijke vruchtbaar-heidscijfers	Wordt berekend op basis van actuele, landelijke vruchtbaar-heidscijfers
Aanvullend	Na 2025 aanhaken op langjarige migratiegemiddelden	Na 2025 aanhaken op langjarige migratiegemiddelden	Na 2025 aanhaken op langjarige migratiegemiddelden

- In ons voorstel is het scenario laag positiever dan het scenario 'blijvende stagnatie' uit het onderzoek 2015. De verwachting is dat de woningmarkt, en met name de koopmarkt, stabieler is dan voor de woningmarkcrisis. Mede door veranderingen in het hypotheekstelsel.
- In ons voorstel is het scenario hoog iets minder positief ten aanzien van migratieontwikkeling ten opzichte van het scenario sterk herstel. De belangrijkste reden hiervoor is de lage(re) bevolkingsgroei van omliggende gemeenten.

Uitgangspunten uit (eerdere) prognoses

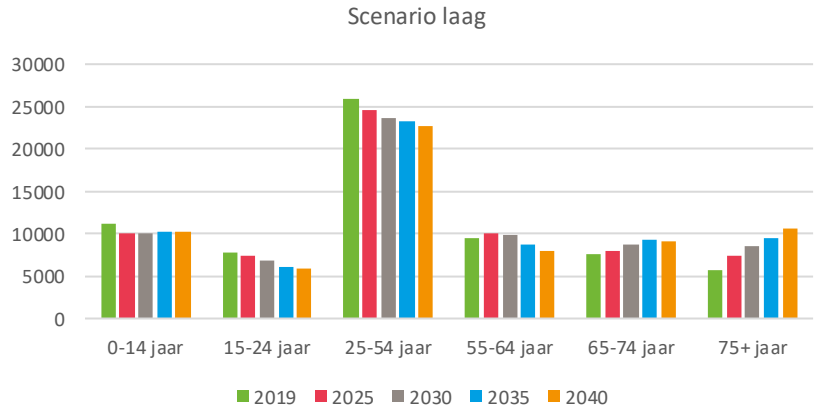
In de onderstaande tabel zijn de uitgangspunten – voor zover bekend – weergegeven van de CBS-prognose (2019 en 2016), de provinciale prognose (2015) en Primos 2019. Hierbij geldt dat de CBS-prognose en de Provinciale prognose (2015) beduidend positievere aannames hebben ten opzichte van de meest recente Primos-prognose. In de CBS-prognose valt op dat de groei grotendeels afkomstig is van buitenlandse instroom en de binnenlandse instroom juist lager ligt.

Aannames ten aanzien van	**CBS (2016)**	**Provincie Drenthe (2015)**	**(Primos 2019)**	**CBS (2019)**
Binnenlands migratiesaldo	2015 - 2020: +80 2020 e.v.: +240	2015 - 2020: +275 2020 e.v.: +235 Binnen- en buitenlands saldo niet uitgesplitst	2018 - 2030: -46 2030 - 2040: -11.	2018 - 2030: +20 2030 - 2040: +20
Buitenlands migratiesaldo	2015 - 2020: +60 2020 e.v.: -30		2018-2030: 126. 2030 e.v.: 95	2018 - 2030: +110 2030 e.v.: +80

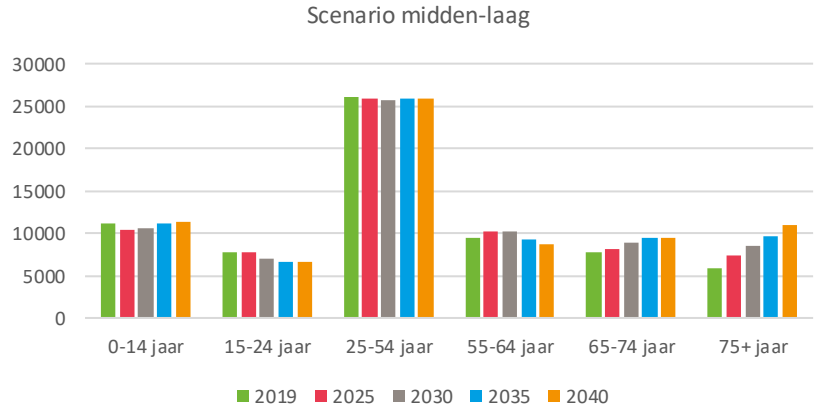
Bijlage 2: Uitwerking scenario's

Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd

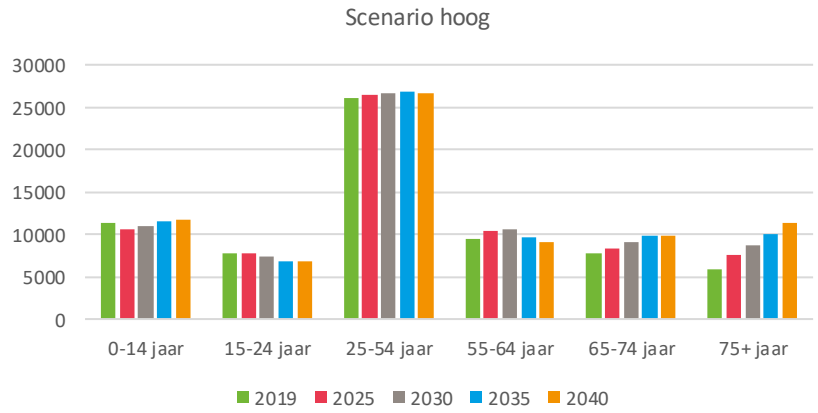
Figuur 6.9: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario laag, 2019 - 2040



Figuur 6.10: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario midden-laag, 2019 - 2040

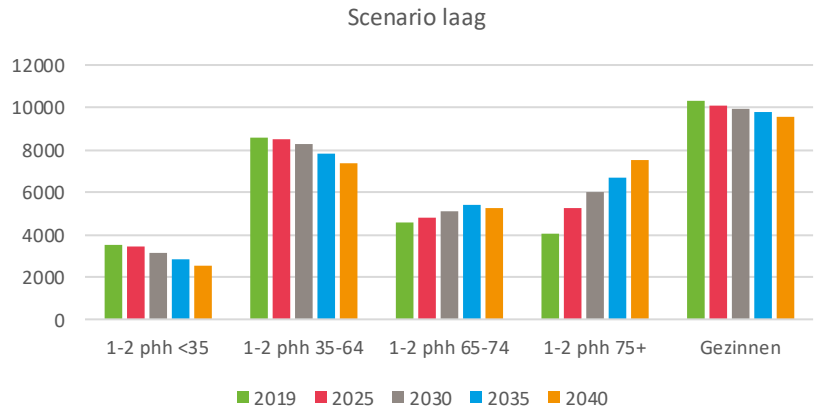


Figuur 6.11: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario hoog, 2019 - 2040

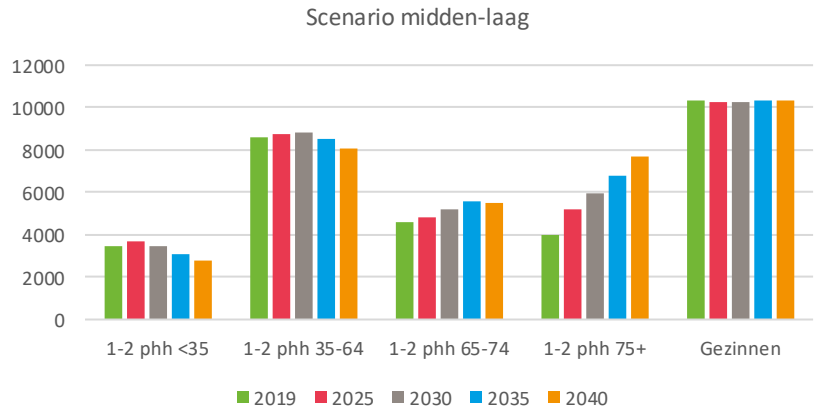


Huishoudensontwikkeling naar leeftijd

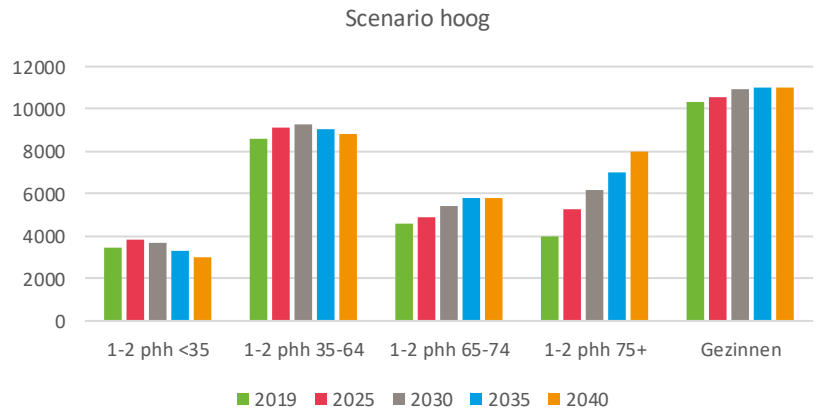
Figuur 6.12: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario laag, 2019 - 2040



Figuur 6.13: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario midden-laag, 2019 - 2040



Figuur 6.14: Gemeente Assen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, scenario hoog, 2019 - 2040



Kwalitatieve opgave scenario laag en scenario hoog

	Opgave 2019 - 2030		Opgave 2030 - 2040	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Huur ggb < € 720	-180	15	-150	-75
Huur appartement < € 720	300	870	20	285
Huur grondgebonden > € 720	-60	230	-240	-125
Huur appartement > € 720	-100	340	-510	-325
Koop rij tot € 175.000	70	550	-185	30
Koop rij vanaf € 175.000	60	540	-330	-135
Koop 2-1 kap tot € 250.000	80	145	-40	0
Koop 2-1 kap vanaf € 250.00	270	395	115	195
Koop vrijstaand tot € 325.000	220	290	110	175
Koop vrijstaand vanaf € 325.000	140	195	165	215
Koop appartement tot € 175.000	310	450	340	420
Koop appartement vanaf € 175.000	360	370	545	600
Totaal	**1.470**	**4.390**	**-160**	**1.260**