REGIO GRONINGEN ASSEN

TRENDANALYSE EN WONINGBEHOEFTE 2022-2030-2040

in opdracht van
Regiogemeenten, provincies
Groningen en Drenthe



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

Uitgevoerd door:
Daniel Depenbrock
Esther Wever

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



INLEIDING 4

ACTUELE MARKTONTWIKKELINGEN 7

WONINGBEHOEFTE 20

ACTUELE PLANNEN 28

CONCLUSIES EN BETEKENIS VOOR BELEID 36



1 INLEIDING

INLEIDING

Aanleiding

De regio Groningen-Assen is het zwaartepunt van de noordelijke woningmarkt. Die markt is in enkele jaren omgeslagen van 'gezonde druk binnen een zwak noorden' naar 'overspanning op steeds meer plekken in de RGA'. Er zijn redenen om de aannames uit 2019 tegen het licht te houden. Dat de stad Groningen doorlopend zoekt naar extra mogelijkheden voor woningbouw, zal niet ter discussie staan. Met name staat ter discussie:

1. of de totale vraag in de regio niet groter is dan in 2019 aangenomen;
2. of de verdeling tussen gemeenten nog passend is gelet op de reële behoefte;
3. hoe je daar mee om moet gaan, ruimte biedend maar risico's beperkend.

Duidelijkheid geven over de eerste twee punten helpt om meer aandacht te kunnen besteden aan het derde, en om meer te kunnen sturen op kwaliteit. Dat is in lijn met de Verstedelijkingsstrategie.

Hiervoor zijn twee bouwstenen nodig, waarvan deze memo de eerste betreft:

1. Een herziening van de getalsmatige uitgangspunten waarmee gemeenten een passende bandbreedte kunnen kiezen voor hun programmering. Hieraan gekoppeld ook: een check of er nog reden is om de kwalitatieve uitkomsten uit het onderzoek te nuanceren in het licht van de markt van nu.
2. Een advies over een wijze van programmeren waarin niet aantallen, maar kwalitatief en adaptief programmeren de boventoon voeren.

Aanpak

We herzien de prognose voor de regio en de daarin gelegen gemeenten door terug te blikken op actuele marktontwikkeling. Prognoses laten zich traditioneel vaak voeden door migratietrends. In de regio Groningen-Assen leidt dat echter tot een vertekend beeld, omdat krapte op de markt reden kan zijn voor onbedoelde migratiestromen.

Om die reden meten we een bredere reeks aan actuele marktontwikkelingen, die samen een genuanceerder beeld geven van de behoeften. Voor een vertaling naar een woningbehoefte met nieuwe aantallen zullen aannames nodig zijn. Deze maken we zichtbaar. De behoefte matchen we met de actuele plannen op basis van de nieuwste inzichten. Van daaruit presenteren we een aantal conclusies en betekenis voor beleid en planvorming.

Vervolg

De uitkomsten zijn aangeboden aan regionale bestuurders. Ze vormen een onderlegger voor de tweede bouwsteen: adaptief programmeren en sturen op kwaliteit.

OVERZICHTSKAART

De regio Groningen Assen betreft het gebied op deze kaart. De grenzen van de regio doorkruisen gemeentegrenzen. In de analyses in deze memo zijn de cijfers waar mogelijk herleid die gelden voor de gebieden binnen de regio Groningen-Assen. Niet met alle bronnen is dat mogelijk.





2 ACTUELE MARKT-ONTWIKKELINGEN

ACTUELE MARKTONTWIKKELINGEN

Dit hoofdstuk geeft een beeld van actuele marktontwikkelingen in de regio Groningen Assen. Dit beeld dient om te toetsen in hoeverre ontwikkelingen zich voltrekken in lijn met de verwachtingen zoals ze zijn geschetst in het regionale marktonderzoek uit 2019. In hoeverre lukt het om in te spelen op verwachte behoeften? Zijn er signalen om die verwachte behoefte te nuanceren of te herzien?

We brengen achtereenvolgens in beeld:

- Migratietrends en verschuivingen daarin;
- Ontwikkelingen in de koopsector;
- Ontwikkelingen in de huursector.

Dit komt samen in een conclusie die input biedt voor heroverweging van de woningbehoefte.

Enkele krantenkoppen die het marktbeeld illustreren

Noordelijke makelaars: Corona laat woningmarkt Drenthe en Groningen ongemoeid

De huizenprijzen rijzen de pan uit. Wat zijn de risico's?

Deze huizen waren ooit onverkoopbaar, maar vliegen nu de deur uit

'WONINGCRISIS LOS JE NIET ALLEEN OP MET STENEN'



MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE

Binnenlandse migratietrends vormen een gangbare bouwsteen voor het maken van woningbehoefte prognoses. Bij een woningmarkt die in balans is, geldt dat. Bij een woningmarkt met krapte is migratie niet zozeer het gevolg van vraag, maar veel vaker het resultaat van (te weinig) aanbod. We brengen hierna de migratiestromen in beeld. In de paragrafen hierna volgen aanvullende marktsignalen, waarmee we de stromen duiden. De volgende migratie-ontwikkelingen hebben betrekking op de RGA-delen van gemeenten.

Regio als geheel: stabiele binnenlandse migratie
De regio kent een nagenoeg stabiel migratiesaldo. Dit gold bij de meting 2014-2018 (input voor het onderzoek van 2019), en ook voor de meetperioden 2016-2020 (dit onderzoek). Ook de laatste twee jaren (2019-2020) vertonen een soortgelijk beeld.

Groningen: omslag naar buitenlandse instroom
Groningen groeit van nature maar verliest structureel inwoners, onder meer aan regiogemeenten. De laatste jaren is er wel veel toestroom, maar dan vooral door buitenlandse migranten (studenten in hoofdzaak). Het binnenlandse saldo herstelt zich in 2020 enigszins.

Midden-Groningen: oplopende uitstroom
De gemeente Midden-Groningen krimpt van nature. De binnenlandse migratie is sinds 2017 weer negatief, na jaren van positieve saldi.

Het Hogeland: omslag naar instroomgemeente
Het Hogeland krimpt van nature, maar is sinds 2019 een instroomgemeente geworden. Het gaat in absolute zin wel om bescheiden aantallen.

Assen: hernieuwde instroom
Assen groeit niet meer van nature, maar de binnenlandse instroom is sinds 2016 positief. Daarin speelt toestroom uit Groningen ook (weer) een rol.

Tynaarlo: vrijkomend aanbod leidt tot instroom
Tynaarlo kent relatief vele natuurlijke krimp, maar daar staat een structurele sterke instroom tegenover.

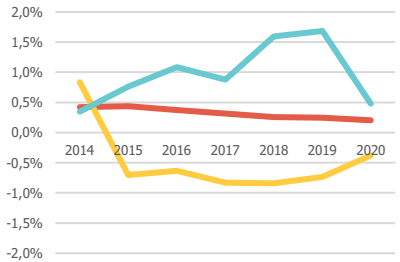
Noordenveld: instroom droogt op
Noordenveld kent relatief veel natuurlijke krimp. De structurele netto toestroom droogt actueel wat op.

Gemeente	14-18	16-20	Natuurlijk	Toelichting op het beeld
Groningen (incl Haren, Ten Boer)	-0,4%	-0,7%	0,3%	Omslag van binnenlandse naar buitenlandse instroom na '15
Midden-Groningen (incl vm. Menterwolde)	0,0%	-0,2%	-0,3%	Oplopende natuurlijke krimp, en weer oplopende uitstroom
Hogeland (vm. Bedum en Winsum, excl. Middag)	-0,1%	0,1%	-0,3%	Oplopende natuurlijke krimp, omslag van uitstroom naar instroom
Westerkwartier (vm. Leek, Zuidhorn, Middag)	0,3%	0,7%	0,0%	Geboorte en sterfte stabiel, toenemende instroom
Assen	0,2%	0,6%	-0,1%	Sinds '16 natuurlijke krimp, en sinds '16 netto instroom
Tynaarlo	2,2%	2,2%	-0,8%	Opvallend sterke natuurlijke krimp en sterke toestroom
Noordenveld	0,5%	0,5%	-0,6%	Structurele natuurlijke krimp, strucutrele toestroom
Totaal	0,0%	-0,1%	0,0%	Vrijwel stabiel - vooral verschuivingen tussen gemeenten zichtbaar

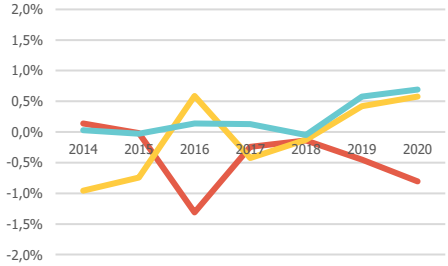
MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE

Natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte)
Binnenlandse migratie (instroom minus uitstroom)
Buitenlandse migratie (instroom minus uitstroom)

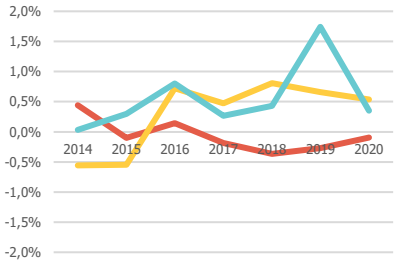
Groningen (incl. Ten Boer, Haren)



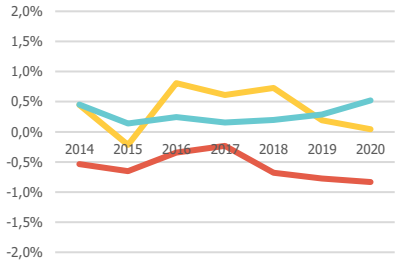
Hogeland (vm. Bedum en Winsum, excl. Middag)



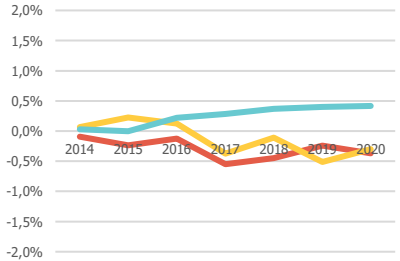
Assen



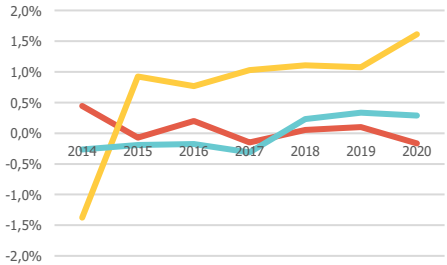
Noordenveld



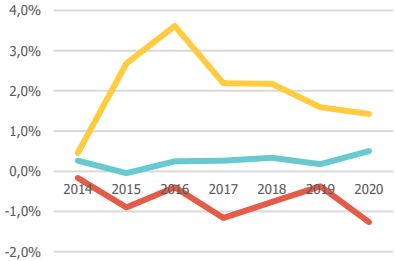
Midden-Groningen (incl. vm. Menterwolde)



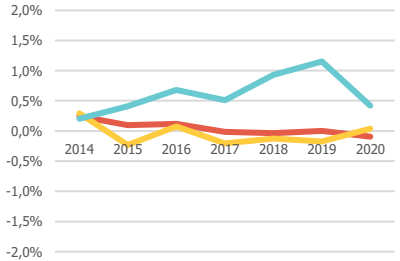
Westerkwartier (vm. Leek, Zuidhorn, Middag)



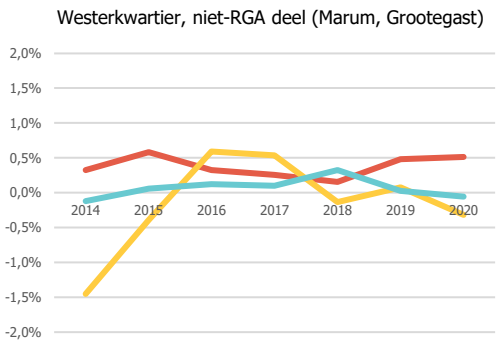
Tynaarlo

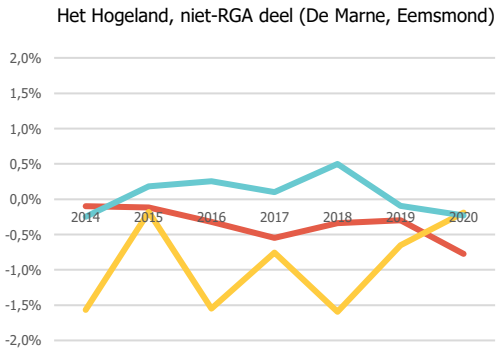


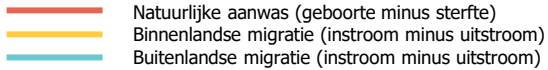
RGA Totaal



MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE







MIGRATIE NAAR KENMERK

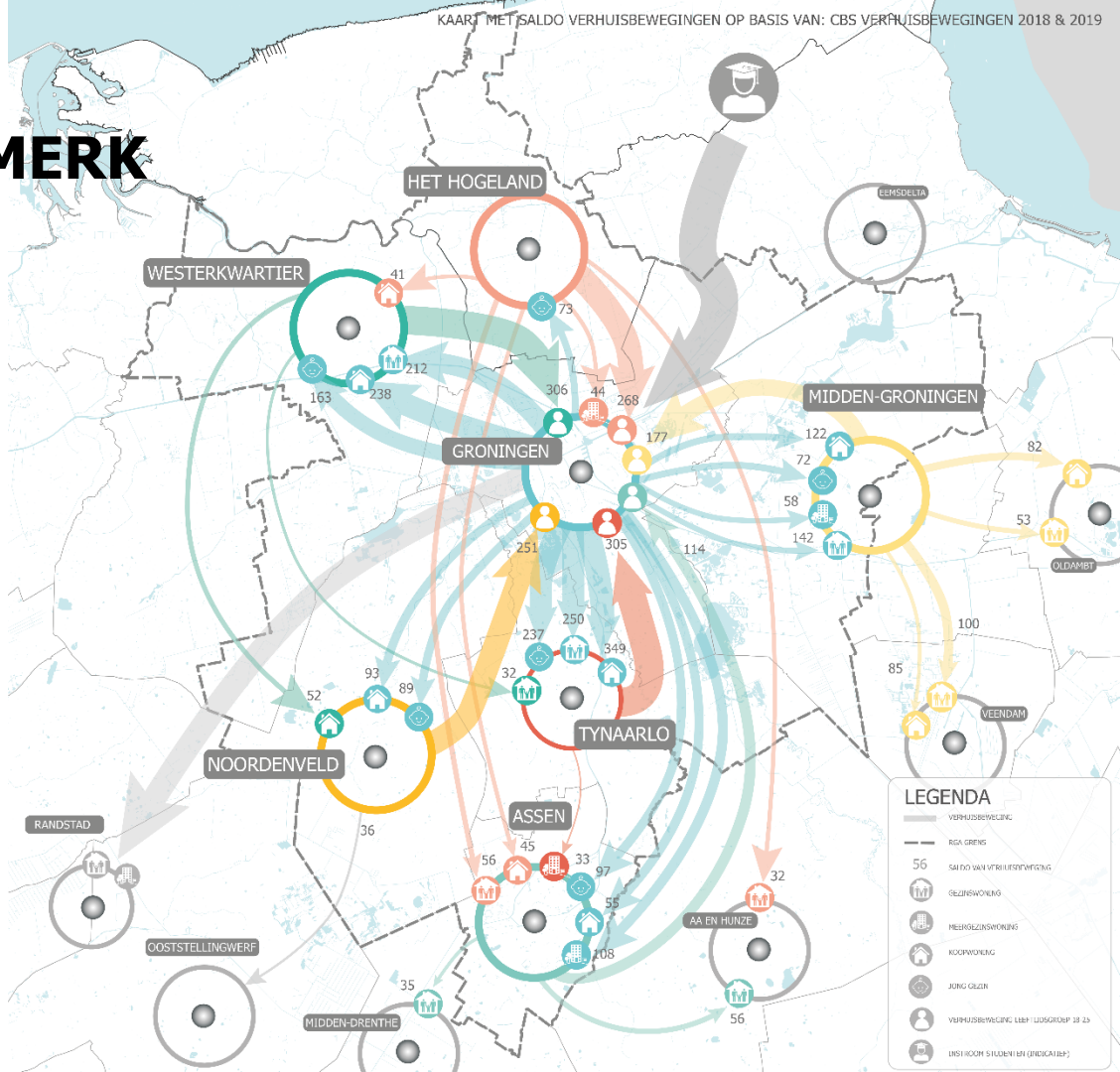
De kaarten op deze en de volgende pagina visualiseren de belangrijkste netto en bruto verhuisstromen in de RGA en daarbuiten.

Met name onder jongeren/studenten zien we forse verhuisstromen. Hun stroom naar de stad betekent vaak weinig voor de woningbehoefte: ze gaan veelal vanuit huis naar kamers / studio's. Met name bij andere groepen betekent een verhuisstroom iets voor de behoefte aan zelfstandige woningen.

Traditioneel heeft de zuidwestkant van de regio een sterke vraag-gedreven netto toestroom. Het Westerkwartier en in mindere mate Tynaarlo en Noordenveld voldoen aan dit profiel, waarbij het Westerkwartier een nog breder samengestelde toestroom kent en van oudsher wat minder sterk in beeld was dan nu het geval.

Het figuur op deze pagina toont het saldo van instroom en uitstroom. (Bron: CBS Verhuisbewegingen 2018 en 2019) ▶

- Er is in deze figuren slechts een aantal categorieën stromen opgenomen (zie legenda). De iconen vertegenwoordigen een type verhuisstroom. Dit zegt niets over het totaal of totaalsaldo voor de desbetreffende doelgroep of gemeente.
- Binnen de regio geldt: er zijn pijlen mits het saldo groter is dan 25. Indicatief is de grote instroom van studenten aangegeven voor de stad Groningen, van buiten de regio. Ook is de uitstroom van Groningen naar de randstad indicatief weergegeven voor gezinswoningen (beperkt) en meergezinswoningen (per saldo uitstroom naar oa. Amsterdam, Zwolle, Utrecht).
- De stromen zijn weergegeven voor de periode 2018 + 2019. Voor deze jaren was de meest uitgebreide informatie beschikbaar wat betreft de verhuisstromen van verschillende doelgroepen.



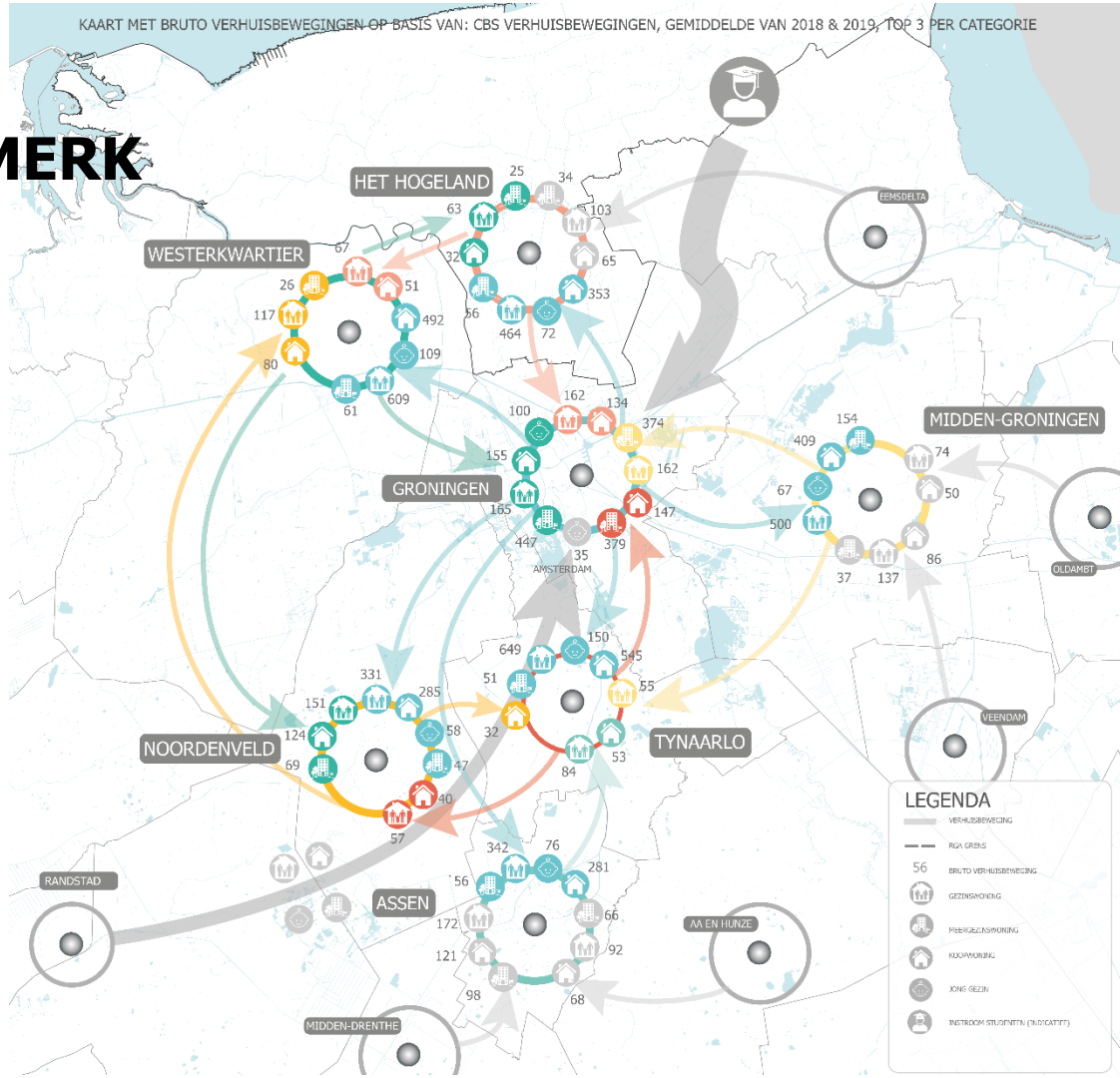
MIGRATIE NAAR KENMERK

Het Hogeland kent een beperkte netto toestroom. Bij Midden-Groningen is een verdere trek naar het Oosten opvallend. Netto heeft Midden-Groningen een negatief saldo voor gezins- en koopwoningen. Er is toestroom, maar Midden-Groningen houdt deze groepen niet vast. Dit sluit aan op toestroom die in Oost-Groningen meetbaar is.

De stroom naar Assen vanuit Groningen lijkt wat op te leven. De relatie met overige Drentse gemeenten is beperkt. Dit zien we aan de opkomende stroom van jonge gezinnen naar Assen. Assen trekt ook veel groepen met lagere inkomens aan vanuit Groningen. Vaak kiest deze groep voor een meergezinswoning.

De stad Groningen heeft een grote aantrekkingskracht op jongvolwassenen (18-25). Na de studie stromen deze jongvolwassenen vaak weer uit (tegenwoordig eerder de leeftijdsgroep 26-35 dan meteen na de studie), vaak naar grote steden als Amsterdam of Utrecht. In absolute zin zien we echter dat de RGA ook jonge gezinnen en kopers aantrekt uit het Westen, op zoek naar een betaalbare woning.

Met bruto stromen zien we beter welke intensiteit in verhuisrelaties gemeenten met elkaar hebben, ook als zij onderling in balans blijven. Voor dit figuur met de bruto stromen is per categorie de top 3 grootste instroom geanalyseerd per gemeente (mits groter dan 25). Het gemiddelde van de bruto top 3 instroom in 2018 en 2019 is getoond per RGA gemeente. Indicatief de grote instroom van studenten naar de stad Groningen, en de interactie met de randstad. Bron: CBS Verhuisbewegingen, 2018 en 2019



MIGRATIE VAN EN NAAR DE RGA

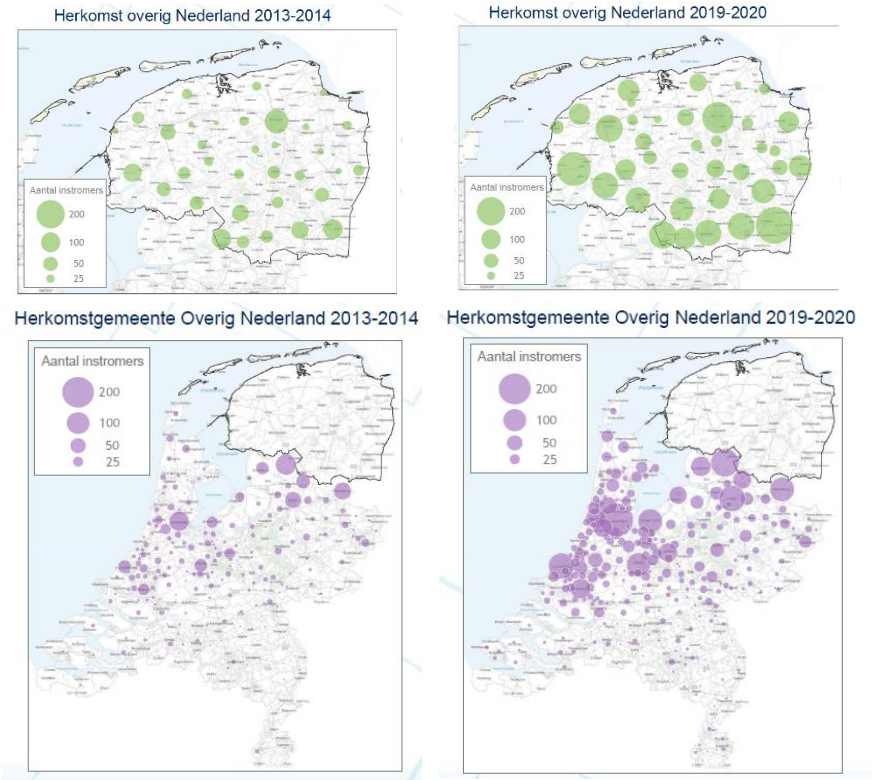
Onderzoek van het Kadaster laat zien dat tussen 2013 en 2020 het aandeel kopers van buiten Noord-Nederland is toegenomen van 6,6% naar 11,4%. De data van het Kadaster laat vooral een groei in toestroom van buiten Noord Nederland zien voor de zuidzijde van Noord-Nederland (oa. Sudwest Fryslan, de Fryske Marren), niet zozeer voor de RGA. Maar ook in de regio Groningen-Assen zien we een plus.

<u>Impact tot op heden: niet overdrijven</u>

Toch vertekenen deze cijfers de conclusies:

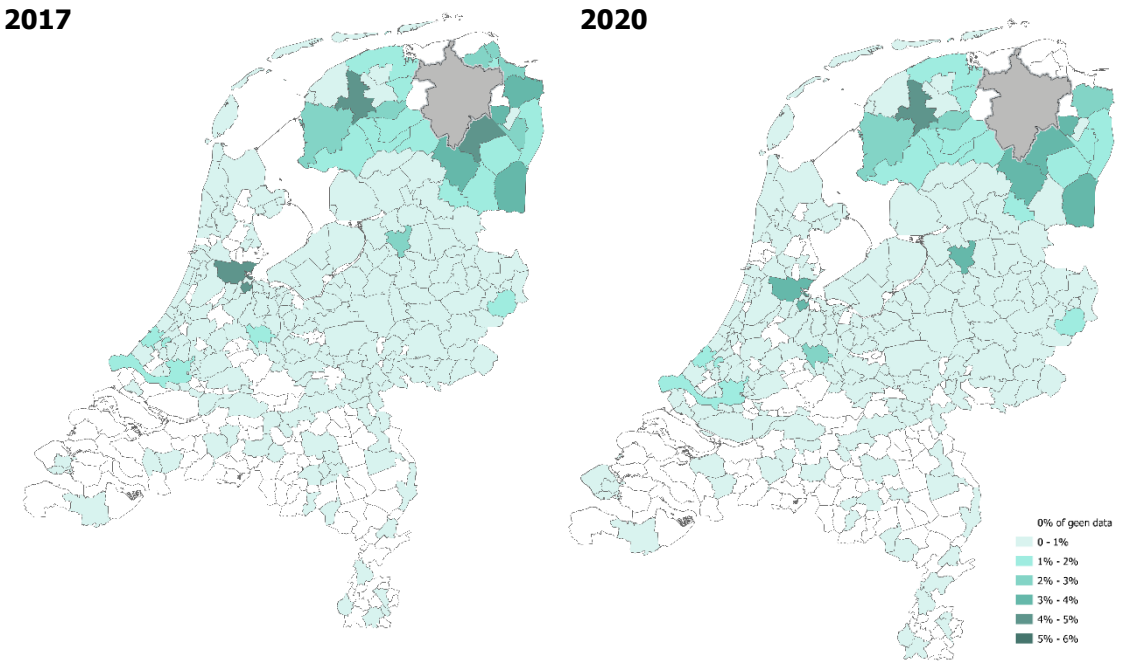
- Op het totaal van migratiestromen heeft het maar een beperkt effect. De figuren op de pagina hierna zetten deze instroomcijfers naast het totaal aan verhuisbewegingen in de regio;
- Belangrijker nog: de cijfers zijn 'bruto'. Ze vertellen niets over de uitstroom. We nemen daarom de toe- en uitstroomcijfers van het CBS, voor de jaren 2017 en 2020. In bijlage 1 is in tabellen ook het saldo gemeten.

Data van het Kadaster laat vooral een toestroom van kopers van buiten Noord Nederland zien voor de zuidzijde van de RGA. Het bruto aantal verhuizingen vanuit overig Nederland naar Noord Nederland nam toe. Ter nuancering op de ogenschijnlijk grote toename: ook het totaal aantal verkopen in Noord Nederland nam fors toe (2013: ca 9.500, 2020 ca. 20.000). Bron: Kadaster, Kennisnetwerk Krimp Noord Nederland: Koopstromen naar en binnen Noord-Nederland



MIGRATIE VAN EN NAAR DE RGA

Maar toch: wat als er meer aanbod was geweest?
Weliswaar is er reden om de impact van de toestroom uit overig Nederland te relativeren op basis van trendcijfers. Toch kan er reden zijn om rekening te houden met een extra vraag. Gebrek aan aanbod kan een oorzaak zijn geweest waardoor de toestroom niet groter wordt. Immers, de regio Groningen-Assen is ook binnen het Noorden structureel zeer gewild. Het is goed denkbaar dat bij een ruimer aanbod in deze jaren, zowel van omliggende noordelijke gemeenten als vanuit overig Nederland extra toestroom had plaatsgevonden.

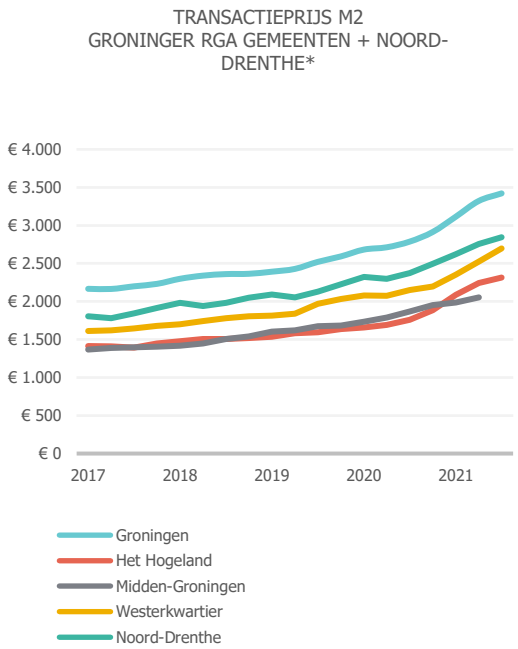


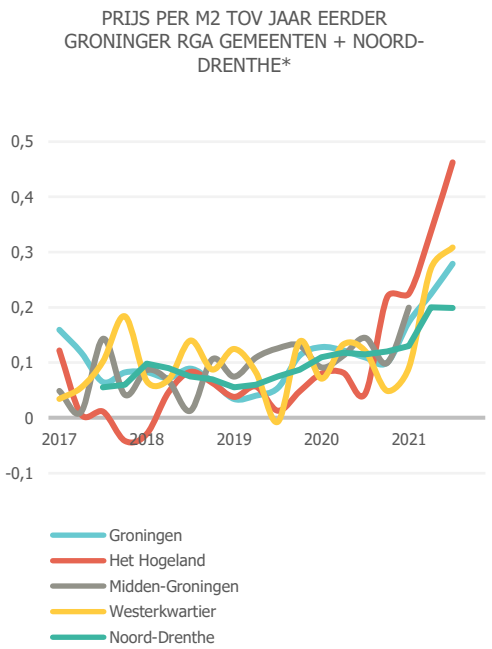
▲
Verhuizingen naar de RGA als onderdeel van de totale verhuisstroom naar de RGA per gemeente, 2017 en 2020. Bron: CBS Verhuisbewegingen 2020

KOOPSECTOR: PRIJS- EN WAARDEONTWIKKELING

De grafieken op deze pagina tonen de transactieprijs per m2: de absolute waarden en de relatieve ontwikkeling in de tijd.

<u>Westerkwartier en Hogeland maken een inhaalslag</u>
In absolute zin liggen de waarden in de stad Groningen het hoogst gevolgd door Noord-Drenthe. Waar Noord-Drenthe de laatste jaren wat afvlakt maakt Westerkwartier juist een inhaalslag en benadert inmiddels de waarden van Noord-Drenthe. Het Hogeland en Midden-Groningen hebben een onderling vergelijkbaar profiel waarbij met name Het Hogeland in 2021 een sterke inhaalslag maakt.





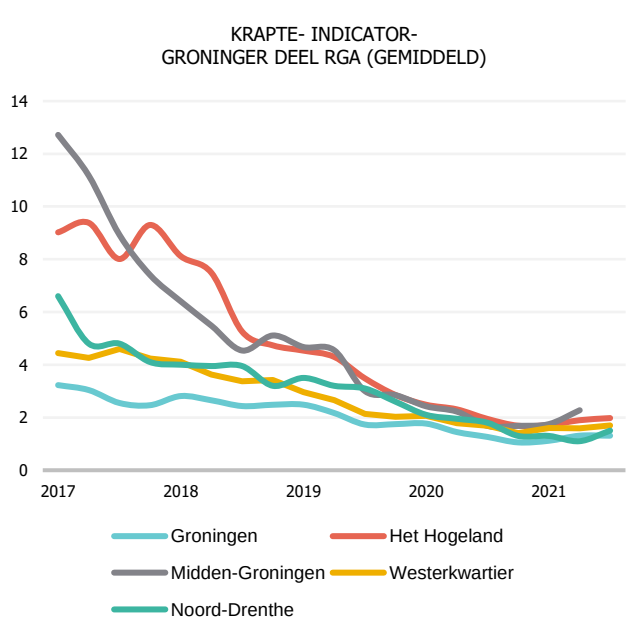
▲ Transactieprijsontwikkeling en waardeontwikkeling op basis van NVM-data. Voor Drenthe was deze data alleen beschikbaar voor COROP-gebied noord Drenthe: gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo

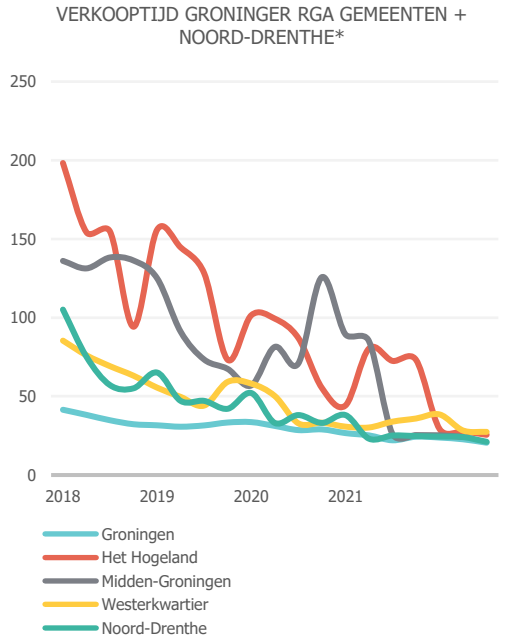
KOOPSECTOR: KRAPTE EN VERKOOPTIJD

De grafieken op deze pagina tonen de krapte en verkooptijd op de woningmarkt.

<u>Ook aan de noordoostzijde nu grote krapte</u>

De krapte in de gemeente Groningen is al jaren groot, van 3 woningen per zoekende in 2017 naar minder dan 2 in 2021. Noord-Drenthe en Westerkwartier volgen deze ontwikkeling al langer en kennen hetzelfde niveau van krapte sinds 2019-2020. Het Hogeland en Midden-Groningen laten inmiddels ook deze waarden zien: zij komen van een beduidend ruimer aanbod. Ook de verkooptijd vertoont dit patroon.





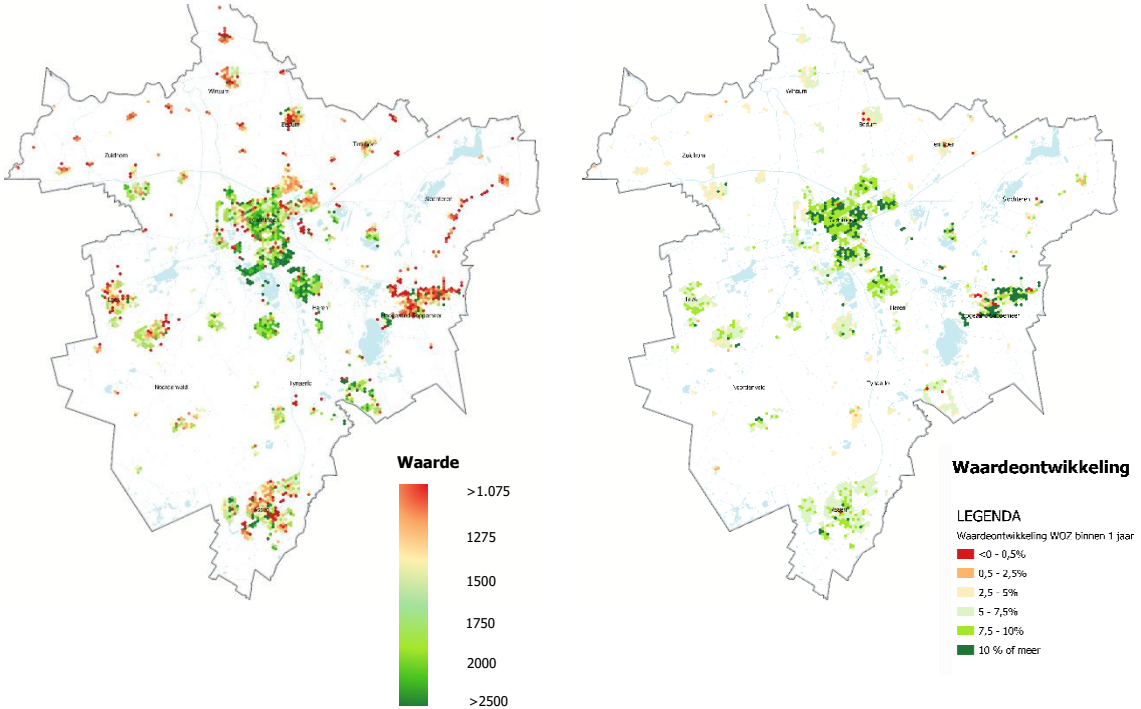
▲ Krapte-indicator en verkooptijd op basis van NVM-data. Voor Drenthe was deze data alleen beschikbaar voor COROP-gebied Noord Drenthe: gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo

KOOPSECTOR: WOZ-WAARDE EN ONTWIKKELING

<u>Noordoost steeg tot 2020 minder snel mee in waarde</u>

In het algemeen volgt de ontwikkeling van de WOZ-waarde de langjarige vraag op de woningmarkt, maar met een vertraging.

- We zien in 2020 hoge WOZ-waarden per vierkante meter in Groningen (m.u.v. Beijum-Lewenborg), en ten zuiden van Groningen: Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Haren. Ook in Harkstede, Zuidhorn en delen van Roden, en Leek zien we dit.
- De waardeontwikkeling 2019-2020 aan de zuidwestzijde was eveneens groter dan in noordoost. Hoogezand-Sappemeer en Beijum-Lewenborg maken echter een inhaalslag. De stroom naar oost RGA zien we niet terug in netto migratie: vanuit Midden-Groningen is er ook een doorverhuiseffect naar Oost-Groningen.
- Het is denkbaar dat waarden in 2022 dit ook gaan vertonen voor de noordelijke dorpen, maar dat is nog onzeker.



▲ Waarde en waardeontwikkeling 2019-2020. Bron: BAG/WOZ Dataland, 2020

KOOPSECTOR: KRAPTE PER WONINGTYPE

In de tabel staan transactieprijzen per woningtype over het afgelopen jaar (kwartaal 3 2020- kwartaal 3 2021).*

Er is geen reden om aan te nemen dat de kwalitatieve woningvraag sinds 2019 wezenlijk is gewijzigd. Over de hele linie is er krapte, zoals we eerder al zagen.

- Het aanbod aan vrijstaande woningen is daarbinnen relatief ruim. Mogelijke verklaring: de gewenste kwaliteit is steeds moeilijker bereikbaar. De druk verschuift naar vooral rijwoningen en twee-onder-een kappers, omdat vrijstaande woningen te duur worden.
- In de gemeente Groningen is een tekort aan alle soorten woningen, terwijl in de rest van de RGA-gemeenten voornamelijk behoefte is aan rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een kappers. Dat appartementen minder gewild lijken in andere gemeente, zal doorgaans niet het gevolg zijn van overaanbod, maar meer van een meer grondgebonden woonoriëntatie, zoals we ook in het onderzoek van 2019 zagen. Dit neemt niet weg dat ook daar ouderen zoeken naar compactere woningen. Dat kan ook in grondgebonden vormen.

.

	Woningtype	Transacties	Krapte-indicator	Prijs per m2
Groningen	2-onder-1-kap	284	1.06	3152
	Appartement	1445	1.01	3146
	Hoekwoning	324	0.99	2867
	Tussenwoning	783	0.89	2921
	Vrijstaand	206	2.17	3486
	Woningtype	Transacties	Krapte-indicator	Prijs per m2
Midden-Groningen	2-onder-1-kap	112	0.85	1882
	Appartement	25	2.52	2332
	Hoekwoning	33	1.13	1793
	Tussenwoning	49	1.27	1567
	Vrijstaand	174	2.68	2186
	Woningtype	Transacties	Krapte-indicator	Prijs per m2
Het Hogeland	2-onder-1-kap	111	1.94	2121
	Appartement	12	2.00	2518
	Hoekwoning	51	1.32	1776
	Tussenwoning	55	1.12	1782
	Vrijstaand	301	2.74	2090
	Woningtype	Transacties	Krapte-indicator	Prijs per m2
Westerkwartier	2-onder-1-kap	202	0.89	2322
	Appartement	24	3.15	2828
	Hoekwoning	66	0.74	2149
	Tussenwoning	79	0.70	2057
	Vrijstaand	289	2.15	2630
	Woningtype	Transacties	Krapte-indicator	Prijs per m2
Noord-Drenthe	2-onder-1-kap	753	0.89	2582
	Appartement	310	1.97	2695
	Hoekwoning	352	1.02	2379
	Tussenwoning	452	0.79	2153
	Vrijstaand	895	2.28	2962

Transacties, krapte-indicator en prijs per m2 per woningtype op basis van NVM-data. Voor Drenthe was deze data alleen beschikbaar voor COROP-gebied Noord Drenthe: gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo ►

SOCIALE HUURSECTOR

Een belangrijk signaal voor krapte op de huurmarkt is de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning. Een combinatie van redenen leidt tot de schaarste van vandaag. Daaronder valt de aantrekkende woonvraag in het algemeen en de lange aanlooptijd die nodig is om de voorraad te verruimen. Toegang tot koop en vrije huur is op steeds meer plekken lastig met een middeninkomen en mensen zullen noodgedwongen vaker in hun sociale huurwoningen blijven wonen. Accenten per gemeente:

- Noordenveld en Tynaarlo scoren het slechtst als we de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning beschouwen. Het percentage sociale huurwoningen in deze gemeenten ligt laag (Noordenveld: 19%, Tynaarlo, 15%)
- Assen en Groningen hebben een groter aanbod sociale huurwoningen, zo rond het landelijk gemiddelde van 30% (Assen: 28%, Groningen, 33%). Evengoed zijn ook de inschrijfjaren relatief hoog. Vooral in Assen was lange tijd het idee dat de markt ontspannen was, maar dat is niet (meer) het geval.
- De inschrijfduur is het kortst in Midden-Groningen maar ook hier inmiddels bijna 4 jaar.
- Van het Westerkwartier en Hogeland zijn geen cijfers beschikbaar. Uit gesprekken met corporaties weten we dat algemene vraagontwikkelingen ook in de sociale huursector merkbaar zijn. We schatten in dat Westerkwartier een positie inneemt tussen Noord-Drenthe en Midden-Groningen en dat in Hogeland de huurmarkt relatief ontspannen is, maar niet meer zoals enkele jaren geleden.

▼ Gemiddelde inschrijfduur sociale huurwoning. Bron: app.nos.nl/op3/socialehuur

GEMEENTENAAM	INSCHRIJFDUUR (JAREN)
Groningen	4.9
Midden-Groningen	3.7
Het Hogeland	Onbekend
Westerkwartier	Onbekend
Assen	5.3
Tynaarlo	6.7
Noordenveld	8.0

Voor wat betreft de programmeringen: het is aannemelijk om in woonprogramma's speciale aandacht te geven aan voldoende sociale huurwoningen.

- Waar we lange tijd ingezet hebben op een netto toevoeging in de sociale huur die iets onder het huidige aandeel ligt, zijn er redenen om dit op te hogen. Behoud van aandeel is in de huidige markt een denkbare plus.
- De meeste gemeenten hebben een actuele woonvisie, waarbij het in de huidige markt aannemelijk is om meer op de bovenkant van gekozen bandbreedtes in te zetten.



3 WONINGBEHOEFTE

DE PROGNOSE UIT 2019

Het woningmarktonderzoek uit 2019 werkt met de uitgangspunten zoals rechts samengevat. De bouwstenen zijn:

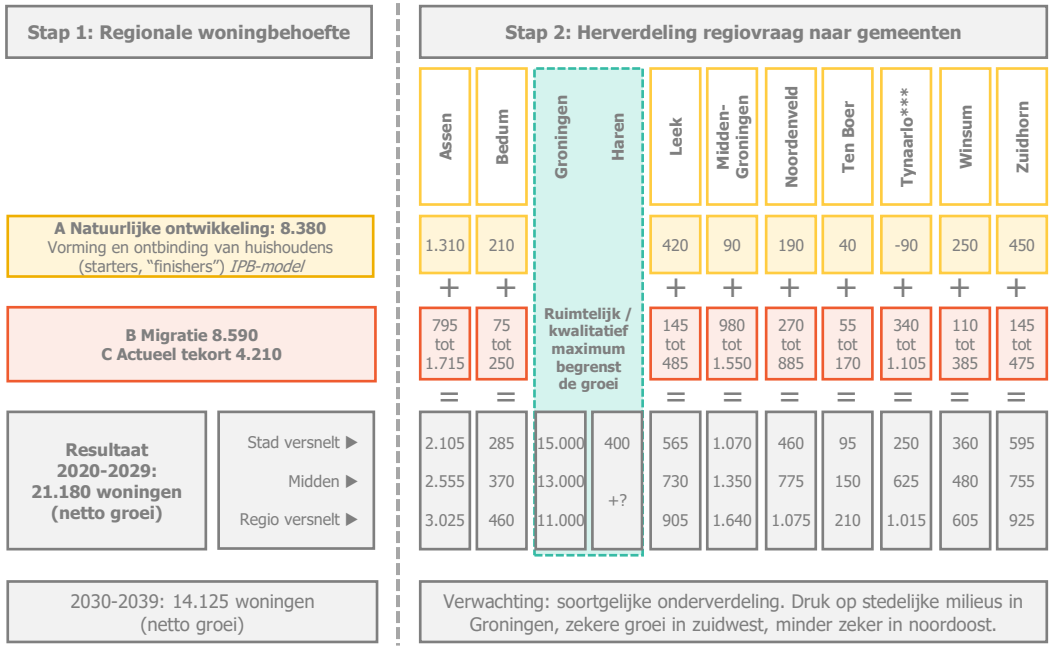
- Een natuurlijke ontwikkeling (ruim 8.000);
- Inloop van een woningtekort in 20 jaar (ruim 4.000, de helft van de eigenlijke ruim 8.000);
- Gevolgen van migratie (ruim 8.000).

Op regionaal niveau betreft het ruim 21.000 woningen in 10 jaar, en ruim 14.000 woningen in 10 jaar daarna.

Daarbij is de factor migratie tussen de regiogemeenten herverdeeld, op basis van het zoekgedrag en achterliggende motieven van recent verhuisden. Belangrijke aandachtspunten bij de verdeling zijn:

- De stad Groningen moet inzetten op meer aanbod. Het binden van huishoudens die meer woonruimte (huis, buiten) zoeken, biedt de grootste kansen, mits voor hen passend aanbod wordt gecreëerd. Als de stad versnelt, vertraagt de regio.
- Andere gemeenten kregen het advies om terughoudend te programmeren wanneer zij qua plancapaciteit al boven het 'midden-scenario' zitten.

▼ *De eerdere leidraad voor programmering, 2019*



PROGNOSE 2022-2030: DE TAART

Drie bouwstenen: natuurlijk, migratie, tekort
We heroverwegen de prognose voor de regio Groningen-Assen. Daarin beginnen we met het heroverwegen van de totale behoefte, om vervolgens in te gaan op de onderverdeling naar gemeenten. De prognose uit 2019 bestaat uit drie hoofdbestanddelen, te weten natuurlijke ontwikkeling, migratie en inloop van een actueel tekort.

1. Natuurlijke ontwikkeling
Natuurlijke ontwikkeling is hierin de meest stabiele factor: deze komt voort uit de actuele demografische samenstelling van het gebied. We zien geen aanleiding om deze cijfers te herzien op dit moment.

2. Migratie
Dit is een sterk sturende en schommelende factor. Om die reden brachten we de migratie actueel in beeld in het vorige hoofdstuk. De conclusie in het kort is: actuele migratiestromen bieden geen aanleiding om wezenlijk andere uitkomsten uit het prognosemodel te mogen verwachten. Er zijn andere signalen nodig om te bepalen of er een hogere netto instroom had kunnen zijn bij meer aanbod.

3. Woningtekort
Ook het woningtekort is een grote factor in de totale behoefteraming. In het onderzoek uit 2019 is er voor gekozen om het actuele tekort in te lopen in een periode van 20 jaar. Dat is – zeker gelet op de actuele ontwikkelingen – lang te noemen.

- We stellen voor om te streven naar inloop van dit tekort in de periode tot 2030. Dat sluit ook beter aan op landelijke ambities. Dit betekent dat de 'taart' in de periode tot 2030 groter wordt, en in de tien jaar daarna kleiner. Daarbij actualiseerden we de tekortcijfers. Deze komen uit op een actueel tekort van regionaal 8.500 woningen.

Een plus van 30% tot 2030
Het samenvattende tabelletje hierna vormt input voor een herzien woningbehoefteschema zoals op de volgende pagina's gepresenteerd worden. De belangrijkste conclusies:

1. Er is geen reden om de regionale woningbehoefteprognose te herzien, vanuit natuurlijke aanwas of migratietrends;
2. Gelet op de actuele druk op de woningmarkt projecteren we de inloop van het actuele tekort op de periode 2022-2030 in plaats van spreiden tot 2040.

Hierdoor gaat de opgave per jaar met circa 30% omhoog tot 2030. De opgave na 2030 komt navenant lager uit door deze insteek.

Cijfers 2019 2020-2030	**Cijfers 2022 2022-2030**
A Natuurlijk: 8.380 (838/jr)	**A Natuurlijk: 6.705 (838/jr)**
B Migratie 8.590 (859/jr) C Actueel tekort 4.210 (421/jr)	**B Migratie 6.870 (859/jr) C Actueel tekort 8.500 (1.063/jr)**
Totaal 21.180 (2.118/jr)	**Totaal 22.075 (2.760/jr)**

PROGNOSE 2022-2030: DE TAART

Scenario's op regioniveau en omgang daarmee
In het onderzoek van 2019 hanteerden we één woningaantal voor de regio als geheel, met daarbinnen verschil in onderlinge verdeling tussen gemeenten. Dat doen we nu iets anders:

- Uit het onderzoek van 2019 werd duidelijk dat de vraag naar woningen in de stad Groningen nog steeds groot is. Weliswaar is er ook een vraag naar meer woningen buiten de stad, maar passende stadse woonmilieus met een aandeel grondgebonden woningen een goede prijs-kwaliteit verhouding nemen *een deel* van de vraag naar wonen in de omliggende kernen weg. Dat geldt onverminderd.
- Tegelijk is de regio geen eiland. Bovendien is de vraag hoog en heeft de regio structurele eigenschappen die een aanzuigende werking hebben. Dat is wellicht niet helemaal overtuigend zichtbaar in de migratietrends, maar een voortdurend gebrek aan aanbod is daarbij een aannemelijke verklaring.
- Het is nu verleidelijk om in alle gemeenten te willen werken met het scenario 'hoog'. Immers: de druk op de markt is groot en er zijn signalen van nieuwe stromen richting de regio vanuit andere gebieden. Toch plaatsen we kanttekeningen bij een insteek waarin alle gemeenten zouden inzetten op scenario hoog:
  - Het is niet gezegd dat de behoefte nóg groter is geworden, wel dat het tekort nog niet is ingelopen. Zie ook het tekstkader hiernaast;
  - We kijken vooruit en we leerden hoe onzeker ontwikkelingen zijn op de woningmarkt. Inzet op 'allen hoog' leidt tot risico's. Een risico is dat een gemeente door overprogrammering alleen de 'gemakkelijke' locaties weet te realiseren, terwijl de moeilijke, soms beeldbepalende lastige plekken blijven liggen. Of: dat investeringen achteraf weggegooid geld zijn. Een risico is er ook voor gemeenten buiten de regio, die extra concurrentie ervaren. In de basis is dit vraagvolgend: mensen zijn vrij om hun woonplek te kiezen. Het kan wel tot discussie leiden.

Overweging: prijs en tekort 1 op 1 verbonden?
Een veel genoemd verband is dat de sterk stijgende prijzen op de woningmarkt het resultaat zijn van het tekort. Bij schaars aanbod is het gebruikelijk dat de prijs reageert. Belangrijk is ook te herkennen dat de toegang tot geld toenam. Door de lage rentestand, de leenbereidheid van banken, financiële hulpbronnen (jubeltonnen, leenvormen, kortingen), blijvende schaarste en de bereidheid om grote verplichtingen aan te gaan, is een doorgaande stijging verklaarbaar.

Deze prijsstijging betekent niet automatisch dat het tekort ook navenant *groeide*, maar vooral dat het er nog steeds is. ABF Research bracht in 2021 in beeld dat landelijk en ook regionaal juist de eerstkomende jaren er voldoende 'harde' plannen zijn om stapsgewijs toe te werken naar een 'gezonde schaarste' van ca. 2% tekort op de woningmarkt. Wel zien we in Groningen dat juist op de middellange termijn (5-10 jaar) er onvoldoende harde plannen zijn, en dat er nog ruime keuze is uit zachte plannen.

PROGNOSE 2022-2030: DE TAARTPUNTEN

De extra tekortinloop verdeeld

Voor een verdeling naar gemeenten maken we gebruik van marktsignalen. De basis is gelijk aan 2019: de verdeling in woningaantallen die we destijds hebben bepaald, op basis van de uitgebreide enquête onder verhuisden. Die kennis is uniek en gaat diep in op de oriëntatie en motieven van huishoudens om een plek te kiezen. Wel 'schalen' we deze naar de periode 2022-2030, acht jaren in plaats van tien.

De extra tekortinloop (2.760/jr) herverdelen we. Er bestaat geen precieze methode. Herverdelen doen we met indicatoren over krapte, actueel tekort, prijsontwikkelingen, etc. Geel betekent: een relatief achterblijvende waarde. Grijs: geen aanleiding tot minder of meer toedeling. Groen: extra druk, in twee gradaties. Daar waar de druk pas heel recent oploopt, zijn we voorzichtig: bij algehele ontspanning zal hier vermoedelijk ook als eerste de marktdruk afnemen.

	Assen	**Groningen** Haren,Ten Boer	**Midden-Groningen**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**	**Hogeland** (RGA-deel)	**Westerkwartier** (RGA-deel)
Migratie ontwikkeling	Stabiel positief	Stabiel positief	Blijft achter	Stabiel positief	Stabiel positief	Pas recent: positief	Positief
Waarde ontwikkeling per m2	6,7	8,8	8,2	6,4	5,2	4,0	4,8
Transactieprijs ontwikkeling per m2	Hoog, vlakt licht af	Continu hoog (koploper)	Blijft achter	Hoog, vlakt licht af	Hoog, vlakt licht af	Blijft achter	Gemiddeld, recent extra stijging
Krapte indicator ontwikkeling	Stabiel laag	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiel laag	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiel laag
Verkooptijd ontwikkeling	Stabiele daling	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiele daling	Stabiele daling	Recent sterke daling	Stabiele daling

▲ Waardeontwikkeling 2019-2020. Bron: BAG/WOZ Dataland, 2020. Transactieprijs, krapte-indicator en verkooptijd op basis van NVM-data. Voor Drenthe was deze data alleen beschikbaar voor COROP-gebied Noord Drenthe: gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo. Als benchmark voor de WOZ- waarde is het landelijk gemiddelde genomen. Als benchmark voor de NVM-data is de ontwikkeling van deze indicator ten opzichte van de rest van Noord-Nederland over de gehele periode 2017-2021 gekozen.

PROGNOSE 2022-2030: DE TAARTPUNTEN

De gemeente Assen vertoont een stabiel beeld. De krapte indicator is stabiel laag, de transactieprijzen liggen gemiddeld aan de hoge kant voor Noord-Nederland. Assen heeft geen hele sterke uitwisseling van migratiestromen met naastgelegen gemeenten. Dit maakt dat een groot extra programma in Assen niet automatisch elders tekorten oplost.

Groningen blijft sterk in trek, en staat onder druk. Zo zien we sterke krapte, voor elk soort woonproduct. De verwachting is dat deze trend blijft doorzetten. Voor Groningen blijft dan ook de boodschap: doe wat je kan.

De gemeente Noordenveld vertoont een stabiel beeld. De krapte indicator is stabiel laag, de transactieprijzen liggen gemiddeld aan de hoge kant voor Noord-Nederland. Het heeft een sterke samenhang met de naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in transactieprijzen vlakt enigszins af vanaf 2020.

Ook buurgemeente Tynaarlo geeft ditzelfde stabiele beeld, en vertoont ook sterke samenhang tot naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in transactieprijzen vlakt enigszins af vanaf 2020. Er zijn sterke overeenkomsten met Noordenveld.

Westerkwartier is duidelijk in trek, en vertoont al wat langere tijd een lage krapte- indicator. De verkooptijd is kort, en de transactieprijs per m2 nadert het niveau van Noordenveld en Tynaarlo. De migratiekaart toont aan dat speciaal jonge gezinnen / kopers van een gezinswoning een sterke voorkeur hebben voor Westerkwartier.

Het Hogeland vertoont een wisselend beeld. We zien een beperkt positief migratiesaldo van jonge gezinnen vanuit Groningen naar Het Hogeland. Het gebied vertoont pas recent krapte op de markt. De actuele marktdruk is ook daar nu zichtbaar maar er zijn minder zekerheden voor de langere termijn.

Midden-Groningen vertoont een zelfde beeld. De actuele marktdruk is ook daar nu zichtbaar maar er zijn ook hier minder zekerheden voor de langere termijn. In de migratiestromen vanuit de stad zien we dat de gemeente in trek is, maar het houdt de migratiestroom niet “vast”: er is doorstroom naar Oost-Groningen. Waarschijnlijk komt dit door een (te) laag aantal opleveringen in de voorgaande jaren.

PROGNOSE 2022-2030: DE TAARTPUNTEN

Vertaling naar gemeenten

Dit overzicht toont uitkomsten per gemeente, en vergelijkt dit met het vorige onderzoek. Zie de bijlage voor achterliggend demografische factoren. Op de pagina hierna staat een advies over omgang met deze aantallen.

	Jaarlijkse behoefte per gemeente							*NIET-RGA*	
Prognose 2019 PER JAAR	**Assen**	**Groningen** Incl Haren, Ten Boer	**Midden-Groningen**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**	**Hogeland** Bedum, Winsum	**Westerkwartier** Leek, Zuidhorn	**Westerkwartier** Marum, Grootegast	**Het Hogeland** De Marne, Eemsmond
Stad versnelt ▶	210	1.550	105	45	25	65	115	50	10
Midden ▶	**255**	**1.355**	**135**	**75**	**65**	**85**	**150**	**55**	**10**
Regio versnelt ▶	305	1.155	165	110	100	105	185	60	15
Prognose 2022 2022-2030 PER JAAR	**Wordt**								
Laag ▶	265	1.620	125	70	45	75	170	65	10
Midden ▶	**310**	**1.825**	**155**	**100**	**80**	**95**	**200**	**70**	**15**
Hoog ▶	355	2.015	185	130	120	115	235	80	20
Bandbreedte	*90*	*395*	*60*	*60*	*75*	*40*	*65*	*15*	*10*

PROGNOSE 2022-2030: DE TAARTPUNTEN

Advies over de omgang met deze aantallen
Welke behoefte precies geldt per gemeente, en welke plannen daar precies voor nodig zijn, laat zich niet tot in detail voorspellen. Uit gesprekken met de gemeenten blijkt behoefte om voldoende speelruimte te houden om zo mee te kunnen bewegen met de woonvraag. Zie ook de paragraaf over adaptief programmeren in hoofdstuk 5 (conclusies).

Landelijk wordt een marge van ca. 30% overprogrammering aangehouden als middel om risico op planuitval en vertraging te ondervangen. Dat kunnen gemeenten optellen bij de woningbehoefte ramingen. Hoeveel overcapaciteit nuttig is, hangt mede af van aard en status van aanwezige plannen.

Voor de ene gemeente levert het inzetten van meer planruimte een ander risico op dan voor de andere. Daar is de herverdeling van de tekortinloop ook op geënt.

De aantallen zoals getoond in dit onderzoek zijn op te vatten als houvast voor het maken van programma's voor woningbouw per gemeente. Het is aan gemeenten zelf om daarin een afweging te maken, waarbij de indicaties in dit onderzoek een hulpmiddel zijn.

Onderstaande figuur illustreert hoe gemeenten hun eigen positie en risicoprofiel kunnen schatten n daar in hun programmering naar kunnen handelen. Hoe hoger de inzet, hoe hoger risico's worden en hoe relevanter het principe van adaptief programmeren.

Scenario laag

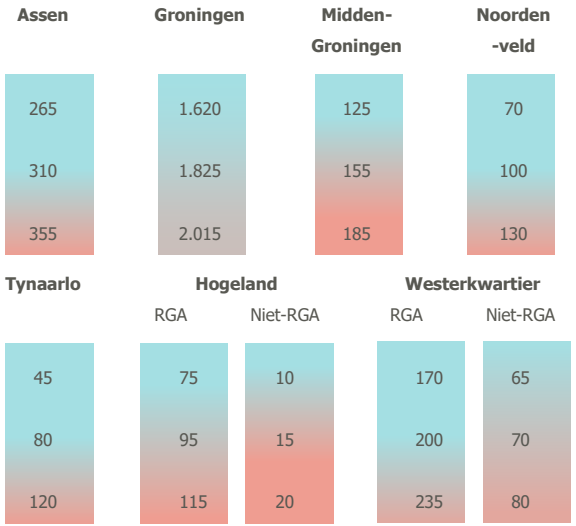
Voor de gemeenten aan de **noordoostkant**: blijf voorzichtig, maar programmeer wel voldoende om te kunnen leveren voor 'midden'. Dit geldt ook voor de niet-RGA-gebieden. Voor Ten Boer geldt hetzelfde als voor de noordoostelijke gemeenten.

Scenario midden

Voor de gemeenten aan de **zuidwestkant**: 'midden' is relatief veilig. Dit geldt ook voor de niet-RGA-gebieden. Het risico bij inzet op 'hoog' is beperkt, vooral in RGA-gebied, maar wel aanwezig en kan andere gebieden beconcurreren.

Scenario hoog

Voor de **stad Groningen inclusief Haren** is onverminderd relevant: doe wat je kunt, bewaak de prijs-ruimteverhouding en het aandeel grondgebonden daarbij.



PROGNOSE 2022-2030: DE TAARTPUNTEN





4 VERGELIJK MET OPLEVERING EN PLANNEN

VRAAGVOLGENDE PROGNOSE EN PLANNEN

Woningbehoefte is één ding, daadwerkelijk behoefte bedienen een tweede. We hebben het over de periode 2022-2030: in termen van planontwikkeling een relatief korte termijn. Gemeenten met nu substantieel te weinig passende ontwikkelmogelijkheden, zullen de latente behoefte moeilijk kunnen bedienen. In de praktijk zien we dat daardoor verhuisbewegingen ontstaan richting andere gemeenten.

Het onderzoek uit 2019 liet zien welke gemeenten mensen in hun zoektocht meenamen. Op basis daarvan weten we dat 'buurgemeenten' eerder in beeld zijn als alternatief dan gemeenten op een heel andere plek in de regio.

Met die bril bekeken we de RGA gemeenten: welke hebben daadwerkelijk voldoende planruimte om (ruim) in de vraag te voorzien, bij welke is op voorhand al een tekort zichtbaar? Alleen voor Assen zijn netto geplande cijfers voor oplevering bekend. Van alle andere gemeenten is de geplande sloop niet in beeld. Dit brengt onzekerheden met zich mee.

			Behoefte per RGA gemeente							*NIET-RGA*	
			Assen	**Groningen** Incl vm. Haren, Ten Boer	**Midden-Groningen**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**	**RGA deel Hogeland** (vm. Bedum, Winsum)	**Wester-kwartier** (vm. Leek, Zuidhorn)	**Wester-kwartier** (vm. Marum, Grootegast)	**Het Hogeland** De Marne, Eemsmond
Prognose 2022 2022-2030 PER JAAR	Laag▶	2.370	265	1.620	125	70	45	75	170	65	10
	Midden▶	**2.760**	**310**	**1.825**	**155**	**100**	**80**	**95**	**200**	**70**	**15**
	Hoog▶	3.155	355	2.015	185	130	120	115	235	80	15
Plannen per jaar		**3.110**	**430***	**2100**	**155**	**115**	**135**	**75***	**145**	**65**	**95***
Match 2022-2030 PER JAAR	Laag▶	30% marge	60% marge	30% marge	25% marge	65% marge	200% marge	0% marge	In alle scenario's een tekort aan plannen	0% marge	Overschot plannen, echter is de geplande sloop hoog
	Midden▶	15% marge	40% marge	15% marge	0% marge	15% marge	70% marge	20% tekort		5% tekort	
	Hoog ▶	0% marge	-20% marge	5% marge	15% tekort	15% tekort	15% marge	35% tekort		20% tekort	

▲

Plannen op basis van de planlijsten zoals aangeleverd door de RGA, gemiddeld per jaar voor de periode 2022 tot en met 2029. Deze cijfers zijn bruto cijfers.

* Voor Assen en Het Hogeland zijn ook netto cijfers bekend. Assen: gemiddeld 340 netto per jaar, Het Hogeland RGA deel: gemiddeld 60 netto per jaar, Het Hogeland niet - RGA deel: 25 netto per jaar. Voor het niet-RGA deel van het Hogeland ligt het geplande sloopcijfer dus hoog.

VRAAGVOLGENDE PROGNOSE EN ANDERE PROGNOSES

De tabel hieronder vergelijkt diverse prognoses zoals opgenomen in onderzoeken, woonvisies en databronnen met de actuele prognose. Constateringen:

- Overal zien we een oplopende bandbreedte;
- Primos voorspelt in het algemeen beduidend lagere aantallen , m.u.v. Tynaarlo. Deze prognose voorspelt na 2030 lichte krimp in de stad Groningen…
- Verschillen in prognose ontstaan vanuit methodische insteek: wel of niet meerekenen van concrete bouwplannen, de wijze waarop migratietrends worden vertaald naar de toekomst, de wijze waarop woonvoorkeuren een plek krijgen in de prognose.
- De RGA prognose gaat op regionale schaal uit van de provinciale IPB modellen die op dezelfde leest zijn geschoeid als Primos voor wat betreft natuurlijke ontwikkeling, op langjarige trends voor wat betreft migratiestromen naar/vanuit de regio en tekorten conform Primos. De vertaling binnen de gemeente leunt op het uitgebreide veldwerk uit 2019.

Per jaar, horizon 2030	**Eerder onderzoek (2018+)**		**Woonvisie**		**RGA (laag, midden, hoog)**		**Primos**		**RGA (laag-midden-hoog)**	
Assen	250-300	Companen, 2020	250-300	2021	210-255-305	2019	200	2022	265-310-355	2022
Groningen	1000-1500	Companen, 2018	1000-1500	2020	1155-1355-1550	2019	850	2022	1620-1825-2015	2022
Midden-Groningen	10-30-60	Rigo, 2018	80-110	2019	105-135-165	2019	60	2022	125-155-185	2022
Noordenveld	-		-		45-75-110	2019	20	2022	70-100-130	2022
Tynaarlo	75-80	Companen, 2018	-		25-65-100	2019	90	2022	45-80-120	2022
Het Hogeland	-		80-110	2020	65-85-105	2019	10	2022	75-95-115	2022
Westerkwartier	-		170-245	2020	115-150-185	2019	100	2022	170-200-235	2022

OPLEVERINGEN 2020 EN 2021

Om te analyseren of de opleveringen op het niveau liggen van wat er benodigd is volgens de vernieuwde prognose, vergelijken we de opleveringen van 2020 en 2021 volgens de oplevercijfers van de individuele gemeenten. Waar deze data niet beschikbaar was, is CBS gebruikt.

In 2020 zagen we een voldoende aantal opleveringen, in lijn met het nieuwe schema. Wat vooral opvalt is dat de gemeente Groningen goed kan voldoen aan het nieuwe behoefteschema. Vooral Midden-Groningen en Noordenveld hebben moeite om voldoende woningen te leveren. Tynaarlo en Assen wisten wel te leveren, ook Westerkwartier en Het Hogeland leverden binnen de nieuwe bandbreedte.

Het aantal opleveringen voor 2021 ligt ook netjes binnen de nieuwe prognose. We zien een dip in de opleveringen voor Assen, terwijl in 2021 Midden-Groningen en Noordenveld een opleving vertonen. Tynaarlo, Het Hogeland en Westerkwartier leverden ook binnen de nieuwe bandbreedte.

		RGA	Behoefte per gemeente								
			RGA							niet-RGA	
			Assen	**Groningen** Incl Haren, Ten Boer	**Midden-Groningen**	**Noorden-veld**	**Tynaarlo**	**Wester-kwartier** (vm. Leek, Zuidhorn)	**Hogeland** (vm. Bedum, Winsum)	**Het Hogeland** (De Marne, Eemsmond)	**Wester-kwartier** (vm. Marum, Grootegast)
Prognose 22 2022-2030 PER JAAR	Laag ▶	2.370	265	1.620	125	70	45	170	75	10	65
	Midden ▶	**2.760**	**310**	**1.825**	**155**	**100**	**80**	**200**	**95**	**10**	**70**
	Hoog ▶	3.155	355	2.015	185	130	120	235	115	15	80
Opleveringen 2020	Saldo voorraad woningen 2020	**3.145**	**385**	**2365**	**-15**	**40**	**95**	**190**	**107**	**38**	**40**
Opleveringen 2021*	Saldo voorraad woningen 2021*	**3.065**	**140**	**2455**	**155**	**80**	**75**	**183**	**89**	**-1**	**70**

▲

Op basis van eigen aanlevering gemeenten en anders op basis van CBS voorraad woningen per gemeente 2020 en 2021. *CBS cijfers 2021 zijn voorlopige cijfers. Afgerond op 5-tallen.

OPLEVERINGEN VERSUS PROGNOSE

Op de pagina hierna staan figuren per gemeente met daarin een korte terugblik (vorige prognose en opleveringen) en een vooruitblik (bijgestelde prognose en planning woningbouw).

Wat valt op:

- Regionaal: zeker op termijn overal te weinig plannen om de vraag te bedienen. Na 2026 geldt het vrijwel overal, eerder al in Westerkwartier, Midden-Groningen, nu al in Hogeland.
- De bekende boeggolf. De ogenschijnlijke overmaat in programma in Assen, Groningen, Tynaarlo en Noordenveld zou een deel van het tekort elders kunnen bedienen. Daarbij leert de ervaring dat de aantallen bij een boeggolf zelden op tijd gehaald worden.

- Assen heeft data over de geplande sloop aangeleverd, en laat daarmee zien dat ze ook netto voldoende plannen heeft tot grofweg 2028. Assen heeft in het verleden ook laten zien de aantallen uit het nieuwe vraagvolgende scenario te kunnen leveren.

- Groningen heeft over de periode 2022-2030 een bruto prognose van 2100 woningen. Hiermee heeft de gemeente plannen boven het hoogste scenario, waarbij moet worden benadrukt dat de geplande sloop nog niet in beeld is.

- Noordenveld laat een beeld zien gelijkwaardig aan de andere gemeenten. De kleine piek rond 2023 en 2024 kan wat worden uitgesmeerd over een aantal jaren erna. De bruto prognose voor Noordenveld ligt rond het middenscenario. Over de afgelopen 5 jaar zijn er gemiddeld 60 woningen per jaar gerealiseerd in deze gemeente. Dat is onder het laagste scenario.

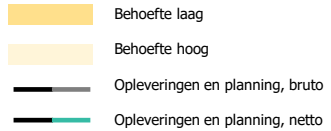
- Midden-Groningen komt gemiddeld qua bruto plannen uit op het middenscenario uit ondanks het grillige verloop in de plannen. Terugkijkend op de afgelopen 5 jaar zien we wel dat de gemeente gemiddeld zo'n 80 woningen per jaar kon leveren. Dit is onder het laagste scenario. In 2021 leverde de gemeente wel voldoende. De gemeente heeft geen plannen meer vanaf 2028. Het is voor deze gemeente van belang wat verder vooruit te gaan plannen.

- Tynaarlo toont tot ca 2026 voldoende plancapaciteit, wat ze eventueel kan 'uitsmeren' over de periode tot 2030. Als alles daadwerkelijk gebouwd wordt, kan Tynaarlo aan het hoge scenario voldoen. De gemeente heeft in de afgelopen 5 jaar laten zien gemiddeld zo'n 110 woningen per jaar op te kunnen leveren.

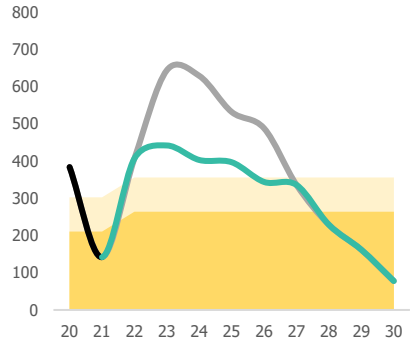
- Het Hogeland heeft helaas geen uitsplitsing van plannen over de jaren tot en met 2029 aangeleverd, maar alleen een gemiddelde. Met de geplande 75 woningen per jaar bruto en 60 woningen per jaar netto eindigt de gemeente netto lager dan het laagste scenario.

- Westerkwartier laat een duidelijk tekort zien in de plancapaciteit. Dit terwijl over de afgelopen 5 jaar de gemeente rond het nieuw beoogde aantal opleveringen volgens het midden scenario (ca. 200 woningen) kon leveren. Het is hier dus wel mogelijk. Advies aan de gemeente is dan ook het uitbreiden van de plancapaciteit.

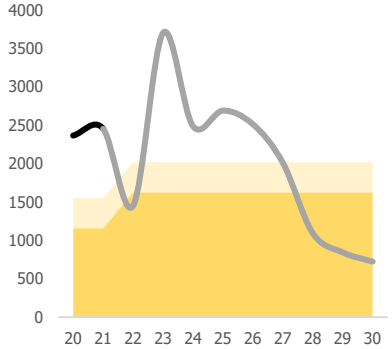
OPLEVERINGEN VERSUS PROGNOSE**



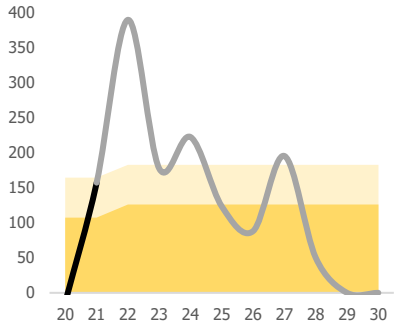
Assen*



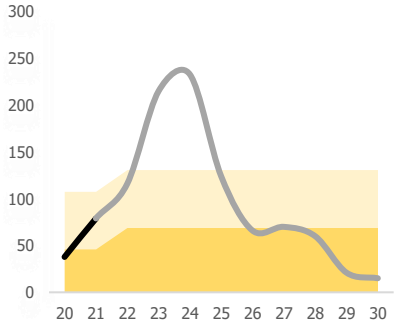
Groningen



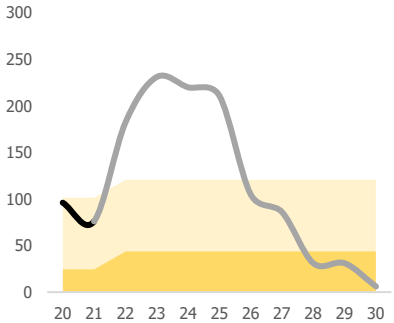
Midden-Groningen



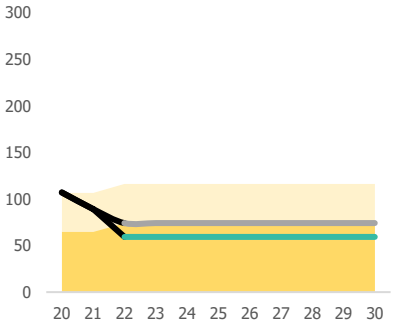
Noordenveld



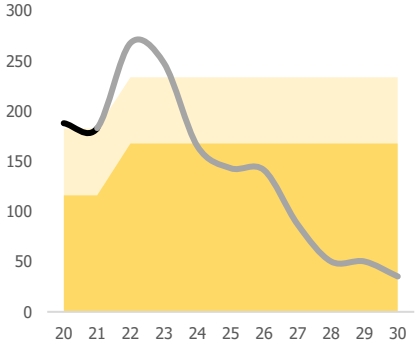
Tynaarlo



Het Hogeland*



Westerkwartier



◄ Opleveringen volgens data zoals aangeleverd door de RGA.

Westerkwartier en Het Hogeland: Cijfers opleveringen in CBS alleen beschikbaar op het niveau van de hele gemeente. Deze cijfers zijn geschaald naar het RGAB deel via het aantal huishoudens binnen de RGA versus het totaal aantal huishoudens in de gemeente.

* Assen en Het Hogeland hebben beide netto en bruto cijfers doorgegeven. Het Hogeland heeft alleen *gemiddelden* over de gehele periode doorgegeven.

** In dit overzicht is nog niet de capaciteit van de zoeklocaties opgenomen. Deze zoeklocaties zullen voor meer plannen in de toekomst zorgen dan hier weergegeven.

Veel gemeenten laten een zogenaamde *boeggolf* zien, met een piek zo rond 2024. Het is gangbaar dat sommige van deze plannen niet doorgaan, of later worden opgeleverd. In de praktijk wordt deze piek zo vaak "uitgesmeerd".

KANSEN EN RISICO'S PER GEMEENTE

Op deze pagina worden de kansen en risico's per gemeente aangeduid wat betreft het toevoegen van extra programma. De kwalitatieve samenstelling van de plannen laten we hier buiten beschouwing.

- Assen heeft getalsmatig voldoende plannen om ook in een hoog scenario woningen te kunnen bieden. Assen is minder sterk verweven met de regio dan sommige andere gemeenten, maar heeft wel een sterke positie. Dit houdt ook in dat wanneer Groningen meer bouwt, dit niet direct veel effect op de vraag in Assen heeft. Hiermee kan Assen zonder veel risico's kiezen voor het hoge scenario. Gelet op de politieke discussie rondom meer of minder uitbreiden / Kloosterveen: inbreiden en uitbreiden vullen elkaar in deze scenario's meer aan dan dat het een kansen wegneemt voor het ander.

- Groningen had al als opgave om te werken aan meer locaties met vooral een stedelijk karakter (in allerlei varianten). Die opgave wordt alleen maar groter wanneer de regio het tekort voor 2030 wil inlopen. De huidige ca. 16.790 aan plannen is in principe voldoende, al zal het netto cijfer lager liggen. De afgelopen twee jaren wist Groningen tot ca. 2450 woningen per jaar te realiseren. De stad werkt met kracht aan grote ontwikkellocaties. Voor Groningen is het vooral de uitdaging is in om in de kwalitatieve woonvraag te voorzien is: onbeperkte verdere verdichting is geen oplossing.

- Midden-Groningen heeft plannen op niveau van het midden scenario en de realisatie in de afgelopen jaren liep achter. Het verschijnsel van toestroom uit de stad en doorstroom naar Oost-Groningen komt hieruit voort. Een verandering van de marktsituatie kan de vraag in dit gebied echter wel sterk doen veranderen. Voor Midden-Groningen is het van belang om eerst te focussen op het bedienen van de eigen vraag.

- Het Hogeland heeft een (groot) tekort aan plannen. Het mag gaan om enkele honderden woningen, met reden voor relatief grootschalige ontwikkeling bij Bedum en Winsum. Hier is pas recent de omslag in gang gezet van beperkte toevoeging naar opschaling. De gemeente heeft meerdere potentiële locaties in zowel Bedum al Winsum waar versnelling denkbaar is. Ook voor Het Hogeland geldt dat de gemeente duidelijke kwetsbaarheid vertoont. Opschaling is wel nodig om aan de eigen vraag te voldoen.

- Tynaarlo en Noordenveld laten beide en stevige en stabiele positie zien op binnen de RGA, en kunnen het zich daarmee veroorloven om zonder veel risico iets 'extra' te doen. Tynaarlo heeft ruimte om in de extra woonbehoefte te voorzien. Gelet op het overall tekort aan plannen kan Noordenveld, en eventueel ook Tynaarlo overwegen om extra (flexibele) plancapaciteit voor te bereiden, met enkele kleinere of één grotere locatie (ca. 200 woningen netto).

- Westerkwartier heeft in alle scenario's een tekort aan plannen. Bovenop de huidige ca. 150 per jaar is een plus van minstens 50 nodig om te voldoen aan het midden scenario. Hiervoor zijn vermoedelijk ook relatief grootschalige locaties nodig. Westerkwartier heeft een sterke positie binnen de RGA, en heeft een grote aantrekkingskracht op vooral gezinnen. Hiermee kan Westerkwartier het zich ook goed veroorloven om iets extra's te doen.

STIP OP DE HORIZON: DOORKIJK 2030-2040

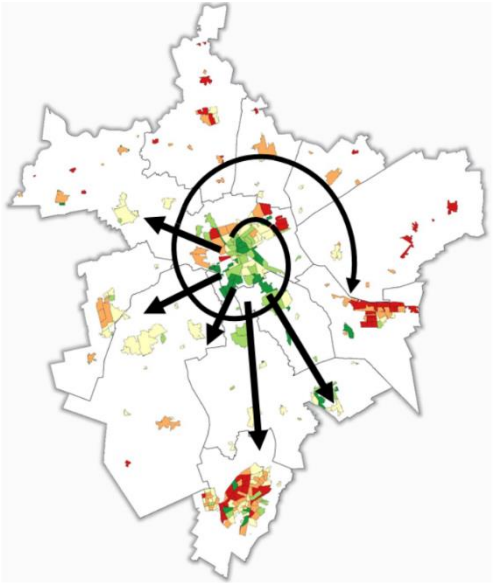
Verder vooruitkijken is omgeven met groeiende onzekerheden. Dat Nederland een aantrekkelijk vestigingsland is, en dat Nederland vergrijst, zijn relevante en redelijk voorspelbare ontwikkelingen. Hoe hoog de druk op de woningmarkt in de regio Groningen-Assen is na 2030, is afhankelijk van interne ontwikkelingen (economie, aantrekkelijk woonklimaat, inloop tekort tot 2030) maar ook van vele externe (aanbod elders, functioneren van de woningmarkt, etc.). In basis heeft de regio goede papieren gelet op werk, voorzieningen, landschappelijk kwaliteiten, bereikbaarheid, variatie in woonmilieus, etc. De regiocirkel zoals in de figuur weergegeven zal naar verwachting ook na 2030 realiteitswaarde hebben.

Doordat we de inloop van het tekort cijfermatig naar voren halen, resteert nog een opgave van krap 10.000 woningen voor de periode 2030-2039. In de prognose is sterfte en verdunning van huishoudens meegenomen. Verschuivingen in migratiepatronen kunnen echter tot beduidend andere aantallen leiden.

In deze periode verwachten we in alle gemeenten behalve in Groningen een negatieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Er zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens zijn, wat bijdraagt aan behoud van vraag naar (meer) woningen. Stedelijk gebied blijft naar verwachting ook voor buitenlandse migratie het meest logisch instroompunt.

In de randgemeenten komen steeds meer grondgebonden woningen vrij, wat het gemakkelijker maakt om met de bestaande voorraad in die behoefte te voorzien. Dat versnelt indien 'babyboomers' meer verleid worden om te verhuizen naar andere woningen.

Het is aannemelijk dat het Zuidwestelijk deel van de RGA blijvend een sterke marktpositie heeft. De situatie in de Noordoostelijke gemeenten is onzekerder. Bewoners van plattelandsgemeenten vertrekken niet massaal, zeker niet als zij huiseigenaar zijn. Bij eventueel overaanbod zal dit eerder leiden tot stagnatie (niet verkopen dus blijven wonen) dan tot leegstand. Bovendien leidt ontspanning door ruim aanbod tot een langzaam groeiend verschil in prijs, waarbij er een nieuwe balans ontstaat en de meeste woningen alsnog een nieuwe bewoner vinden. Vooral het slechtste vastgoed, woningen op ongewilde plekken en types waarvan (te) groot aanbod is, worden kwetsbaar.



▲ De manier waarop huishoudens zich volgens het regionale onderzoek uit 2017en 2019 oriënteerden op de woningmarkt in de regio Groningen-Assen. Bron: KAW (2017, 2019).



5 CONCLUSIES VOOR BELEID EN PROGRAMMERING

CONCLUSIES VOOR BELEID EN PROGRAMMERING

1. **Er is reden om met een 30% hogere vraagverwachting te werken tot 2030.** Dit om het bestaande tekort op tijd in te lopen. Het is denkbaar dat bij versnelling in de bouw ook de totale toestroom oploopt. Dat is nu niet te zien, mede door achterblijvende realisatie ten opzichte van de behoefteprognose.

2. **Vooral de zuidwestflank reden tot versnellen.** Aan de noordoostzijde (Hogeland, Midden-Groningen) is meer voorzichtigheid op zijn plaats. De sterke vraag van nu is pas recent ontstaan. Wanneer 'zuidwest en stad' versnellen, kan dat tot vraagdemping in noordoost leiden.

3. **Noordoost: zorg er voor dat je je eigen vraag bedient.** Hoewel we geen grote 'plussen' toerekenen aan noordoost is er wel een opgave. Ook voor het bedienen van lokale behoefte is er te weinig aanbod.

4. **Kwalitatief is er geen reden om andere keuzes te maken.** We verwachten dat de *wens* aan producten en plekken / woonmilieus niet wezenlijk anders is dan enkele jaren geleden. Wel staat de betaalbaarheid onder druk waardoor de druk op de lagere- en middensegmenten oploopt, zowel sociale huur als betaalbare koop (vaker rij en tweekapper dan vrijstaand). Dat is niet de *wens* maar de realiteit.

5. **Gebruik de bandbreedtes als middel om af te stemmen.** Vat bandbreedtes niet op als voorspelling maar als houvast. De lage, midden- en hoge variant kunnen elk realiteit worden en dit kan per gemeente verschillen. Met behulp van marktmonitoring kunnen gemeenten hun eigen kansen en risico's kiezen en hierover afstemmen met buurgemeenten.

6. **Zorg voor ontwikkelbare, concrete plannen.** De verstedelijkingsstrategie liet zien dat er genoeg *ruimte* is, zeker als we verder kijken in de tijd en ook potentiële locaties inrekenen. In deze studie constateren we dat er te weinig *concrete* plannen zijn om in de behoefte te voorzien. De grootste uitdaging is dan ook niet om per gemeente hogere bandbreedtes in woningbehoefte met elkaar af te spreken, maar om te zorgen dat plannen werkelijk tot ontwikkeling komen.

7. **Focus op *goede* plannen.** Aandachtspunt: ontwikkel zo dat het ook de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in de regio versterkt. Niet alle locaties scoren daar even goed op. De urgentie om te leveren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van plannen.

8. **Risico: we rekenen ons (weer) rijk.** Terugblikkend hebben we fases gekend met planversnellers, maar ook met pijnlijke deprogrammering. De woningmarkt van nu is extreem. Dat er behoefte is, zal niet snel veranderen. Wel is het denkbaar dat bijvoorbeeld economische omstandigheden zodanig ongunstig worden, dan dit de dynamiek op de woningmarkt raakt.

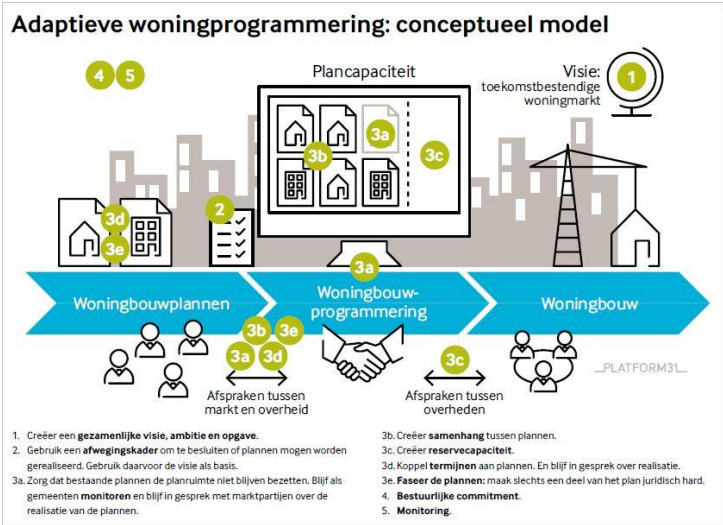
9. **Dus… adaptief programmeren!** Gelet op de onzekerheden in de toekomst, helpt het om bij planvorming in meerdere scenario's te denken. Zo dat locatieontwikkeling ook met minder aantallen of vertraagde afronding kwaliteit heeft. Zo dat bij onverwachte veranderingen in vraag (aantal, plek, type) of ruimtelijke mogelijkheden (stikstof…) daar ook tijdig een passend antwoord op te geven is.

ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Bij een adaptieve wijze van programmeren staat het voorzien in een passende woningvoorraad, nu en in de toekomst, centraal. Een adaptief systeem leent zich voor het omgaan met de onzekerheden van de woningmarkt in de toekomst.

Bij adaptief programmeren creëren gemeenten speelruimte in de woningbouwprogrammering. Veel gemeenten lopen er tegenaan dat zij geen nieuwe plannen kunnen toelaten, omdat de monitor "vol" zit terwijl er woningbouwplannen in zitten die soms niet gerealiseerd worden. Er is vaak weinig grip op in welke planfase de plannen zitten, en welk realiteitsgehalte de plannen daadwerkelijk hebben. Door het creëren van een afwegingskader voor nieuwe plannen, kan bovendien gestuurd worden op de kwaliteit van plannen. Zo creëren we goede woningen én leefbare wijken. Het vraagt heel wat bestuurlijke commitment om adaptief aan de slag te gaan, maar het stelt gemeenten wel in staat om meer grip te krijgen op wat er gebouwd wordt. Zo kunnen bijvoorbeeld ook mismatches in de kwaliteit van de woningvoorraad beter worden aangepakt.

Sommige partijen pleiten zelfs voor een adaptieve aanpak van de gehele woningvoorraad. Door renovatie, splitsing en het optoppen van de bestaande woningvoorraad kan ook het hoofd worden geboden aan de zoektocht naar de juiste kwaliteit woningen. In ons onderzoek "Ruimte Zat in de Stad" leggen we uit hoe je woningen kunt toevoegen in bestaande stadwijken, waarmee deze wijken bovendien een grote impuls krijgen.

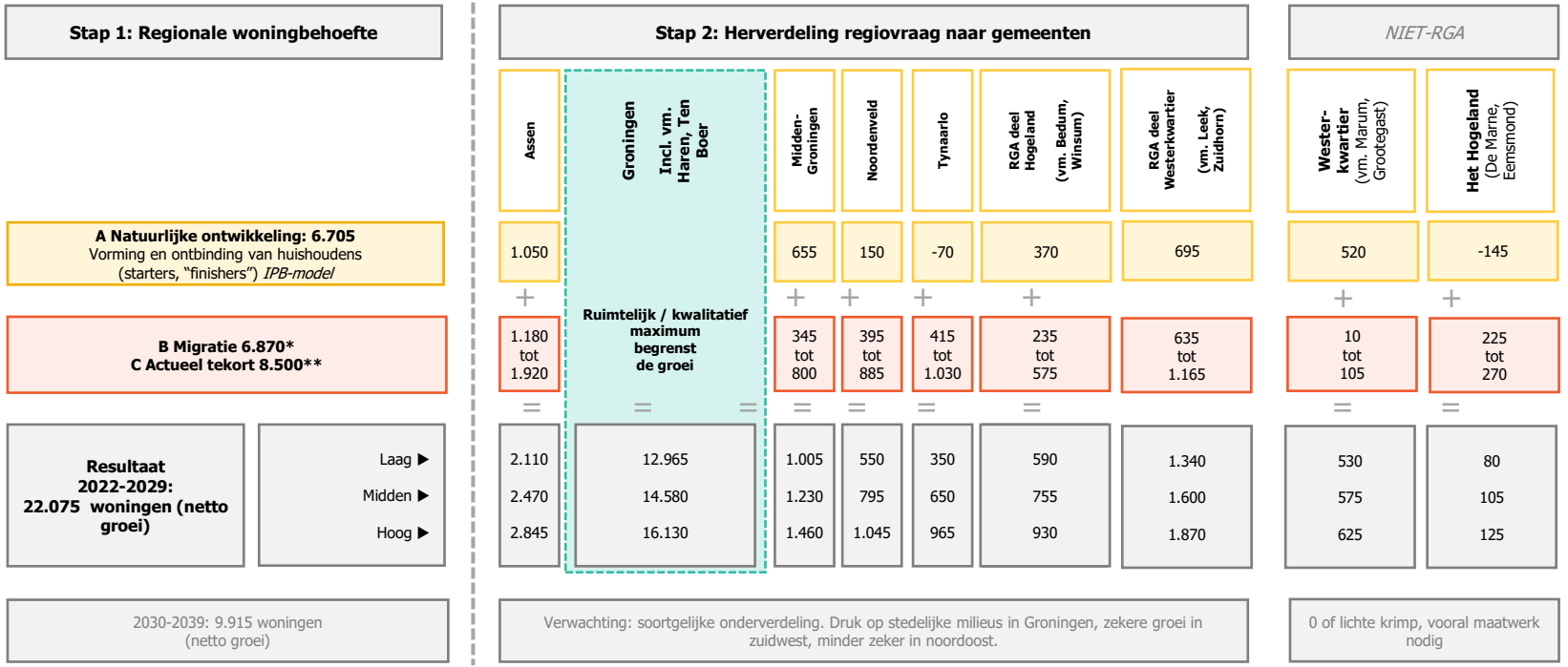


◄ Conceptueel model adaptieve woningprogrammering. Bron: Platform 31



BIJLAGE

DEMOGRAFISCHE FACTOREN IN DE PROGNOSE



PROJECTNAAM
KAW Groningen

OPDRACHTGEVER
Regio Groningen Assen

PROJECTTEAM
Daniel Depenbrock, Esther Wever

STATUS
Concept

DATUM
3 februari 2022

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

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