

# REGIO GRONINGEN ASSEN

TRENDANALYSE EN  
WONINGBEHOEFTE  
2022-2030-2040

in opdracht van  
Regiogemeenten, provincies  
Groningen en Drenthe





Uitgevoerd door:  
Daniel Depenbrock  
Esther Wever

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INLEIDING	4
ACTUELE MARKTONTWIKKELINGEN	7
WONINGBEHOEFTE	20
ACTUELE PLANNEN	28
CONCLUSIES EN BETEKENIS VOOR BELEID	37





# 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 kijken 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**

**NVM: Huizenprijzen iets gedaald  
ten opzichte van voorgaand  
kwartaal**



**'WONINGCRISIS LOS JE NIET ALLEEN OP MET STENEN'**





# MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE

Binnenlandse migratietrends vormen een gangbare bouwsteen voor het maken van prognoses. Bij een woningmarkt die in balans is, geldt dat. Bij een woningmarkt met krapte is migratie niet het gevolg van vraag, maar eerder het resultaat van (te weinig) aanbod. We brengen hierna de migratiestromen in beeld. In de paragrafen hierna volgen marktsignalen, waarmee we de stromen duiden.

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 negatief, na positieve jaren.

## Het Hogeland: omslag naar instroomgemeente

Het Hogeland krimpt van nature, maar is sinds 2019 een instroomgemeente geworden voor wat betreft het RGA-deel. Het gaat wel om bescheiden aantallen.

Westerkwartier: kent een stabiele natuurlijke bevolkingsontwikkelingen en een oplopend positief binnenlands migratiesaldo, met name het RGA-deel.

## 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.

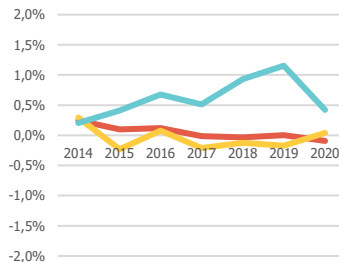
Gemeente	14-18	16-20	Natuurlijk	Toelichting op het beeld
Groningen (incl Haren, Ten Boer)	-0,4%	-0,7%	0,3%	Omslag van binnenlandse naar buitenlandse instroom na '15
Midden-Groningen (incl vm. Menterwolde)	0,0%	-0,2%	-0,3%	Oplopende natuurlijke krimp, en weer oplopende uitstroom
Hogeland (vm. Bedum en 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, structurele toestroom
Totaal	0,0%	-0,1%	0,0%	Vrijwel stabiel - vooral verschuivingen tussen gemeenten zichtbaar

# MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE

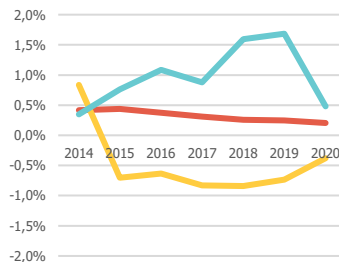
- Natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte)
- Binnenlandse migratie (instroom min uitstroom)
- Buitenlandse migratie (instroom min uitstroom)

## RGA

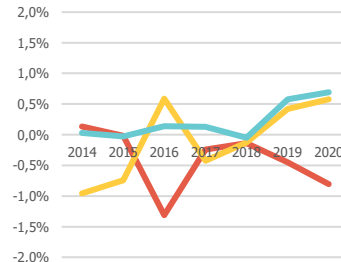
### RGA totaal



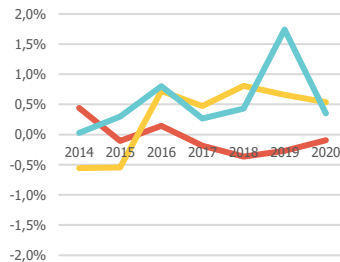
### Groningen (incl. Ten Boer, Haren)



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

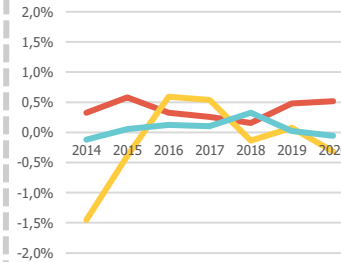


### Assen

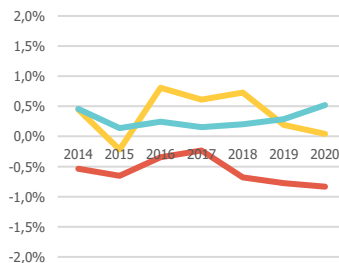


## Niet-RGA

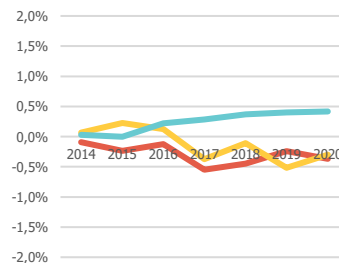
### Westerkwartier Niet-RGA-deel (Marum, Grootegast)



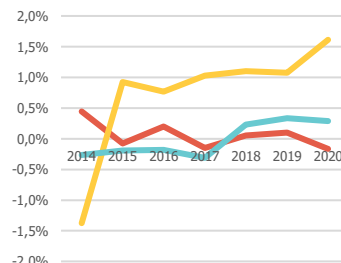
### Noordenveld



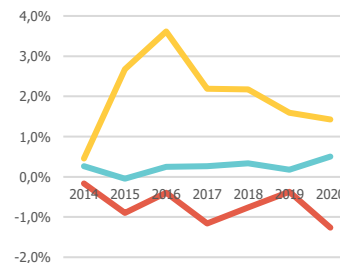
### Midden-Groningen (incl. vm. Menterwolde)



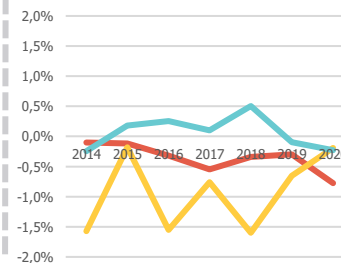
### Westerkwartier (vm. Leek, Zuidhorn, Middag)



### Tynaarlo



### Hogeland niet-RGA deel (De Marne, Eemsmond)



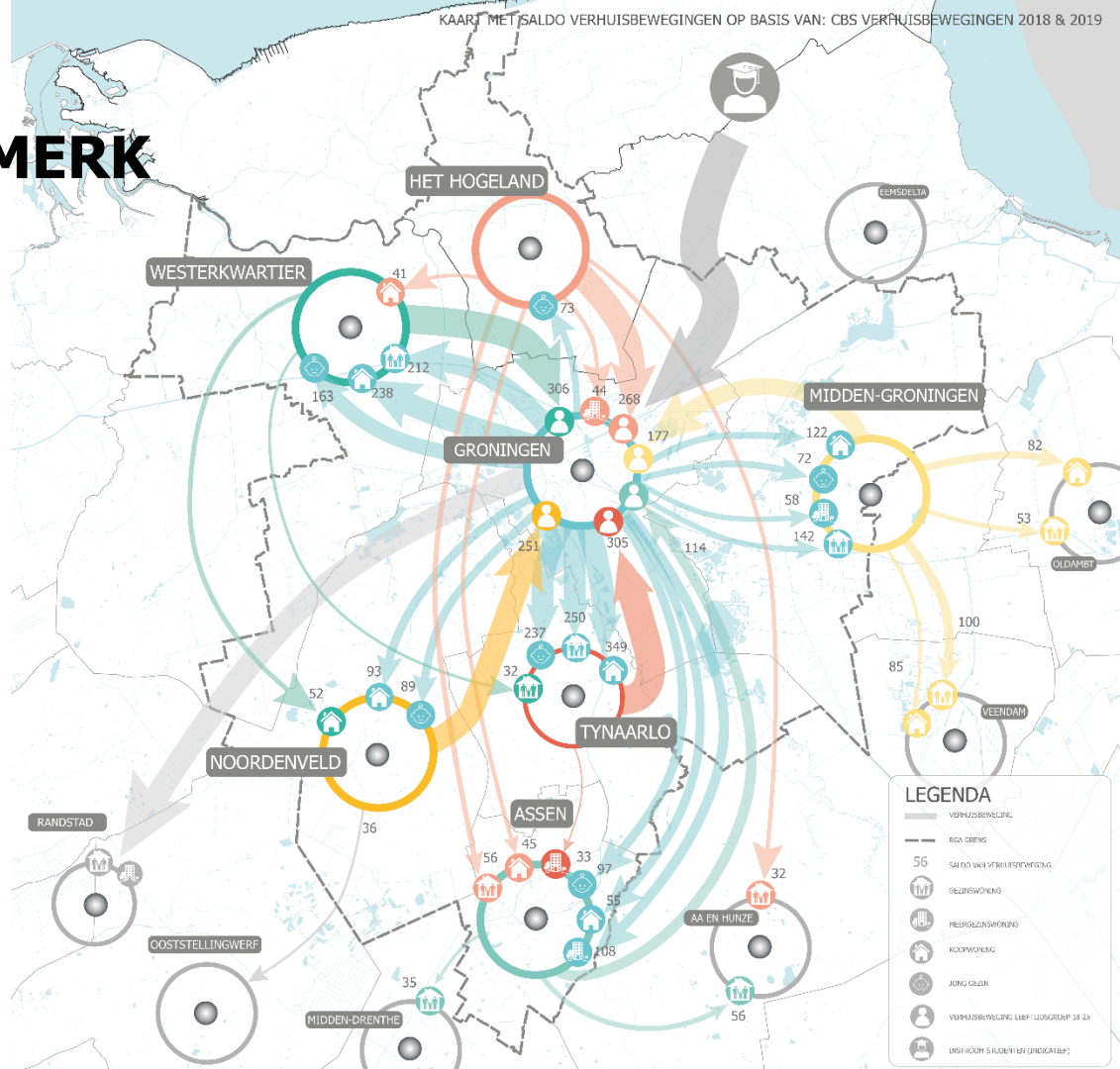
# MIGRATIE NAAR KENMERK

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)

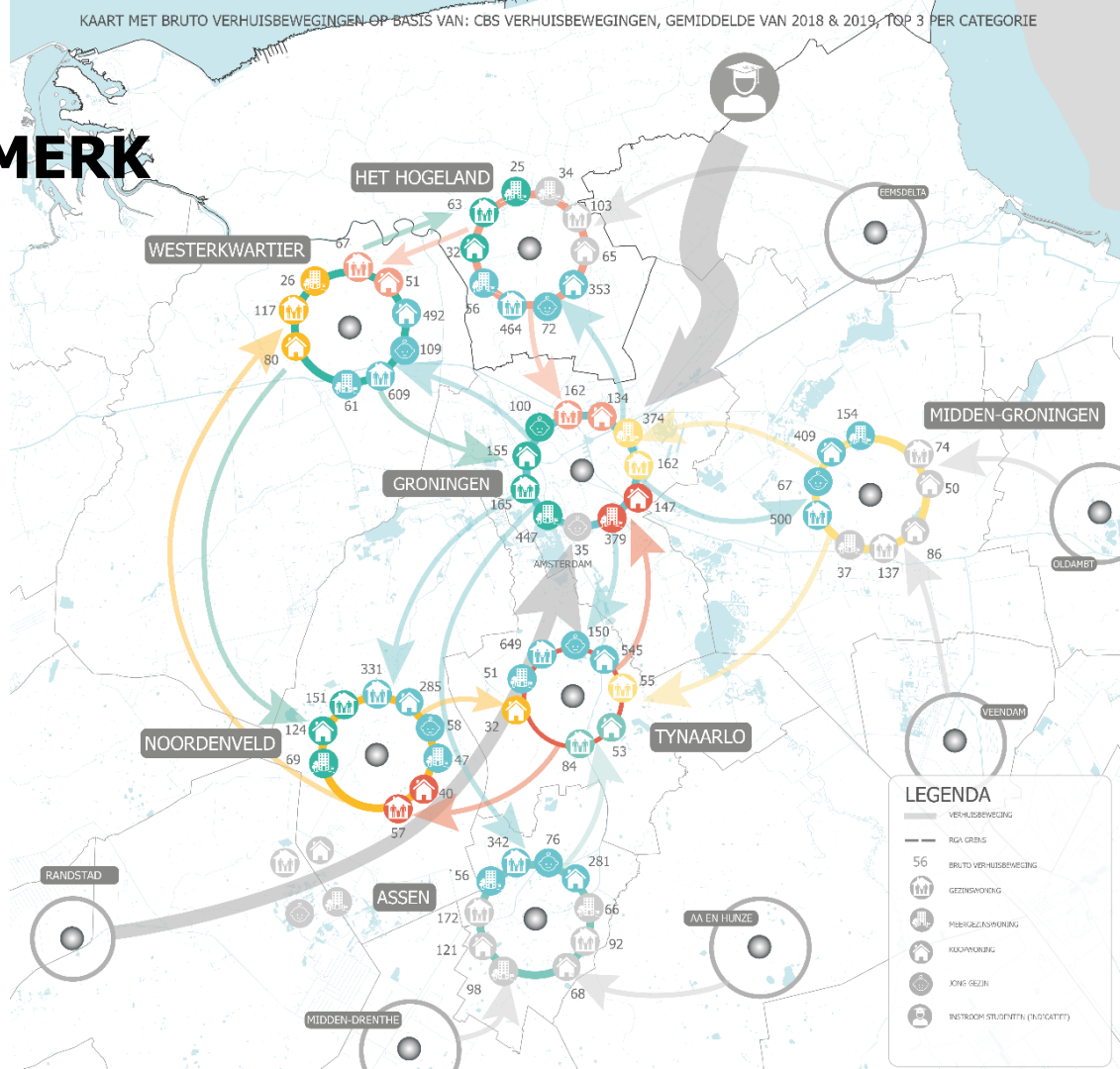
- Er is in deze figuren slechts een aantal categorieën stromen opgenomen (zie legenda). De iconen vertegenwoordigen een type verhuisstroom. Dit zegt niets over het totaal of totaalsaldo voor de desbetreffende doelgroep of gemeente.
- Binnen de regio geldt: er zijn pijlen mits het saldo groter is dan 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.

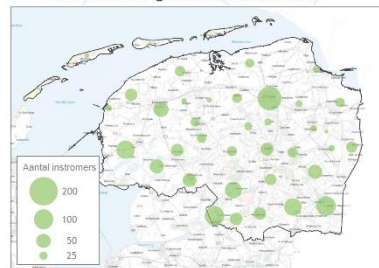
## Impact tot op heden: niet overdrijven

Toch vertekenen deze cijfers de conclusies:

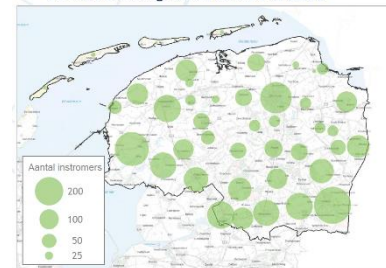
- Op het totaal van migratiestromen heeft het maar een beperkt effect. De figuren op de pagina hierna zetten deze instroomcijfers naast het totaal aan verhuisbewegingen in de regio;
- Belangrijker nog: de cijfers zijn 'bruto'. Ze vertellen niets over de uitstroom. We nemen daarom de toe- en uitstroomcijfers 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

Herkomst overig Nederland 2013-2014



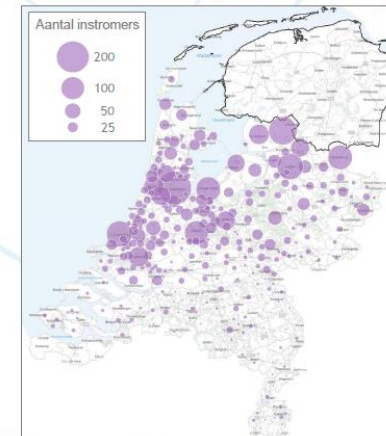
Herkomst overig Nederland 2019-2020



Herkomstgemeente Overig Nederland 2013-2014



Herkomstgemeente Overig Nederland 2019-2020

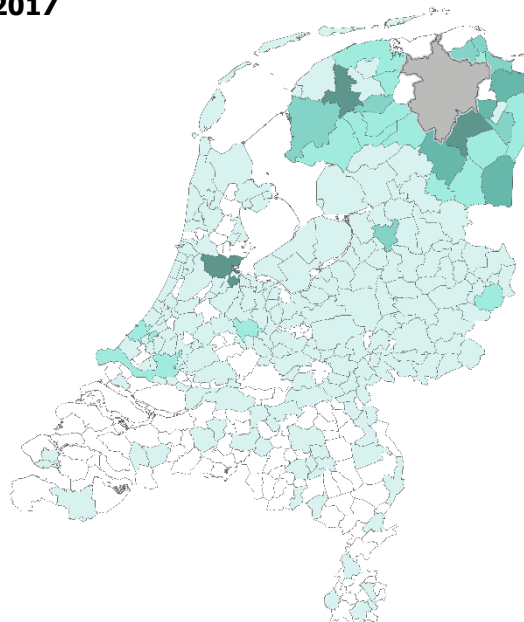


# MIGRATIE VAN EN NAAR DE RGA

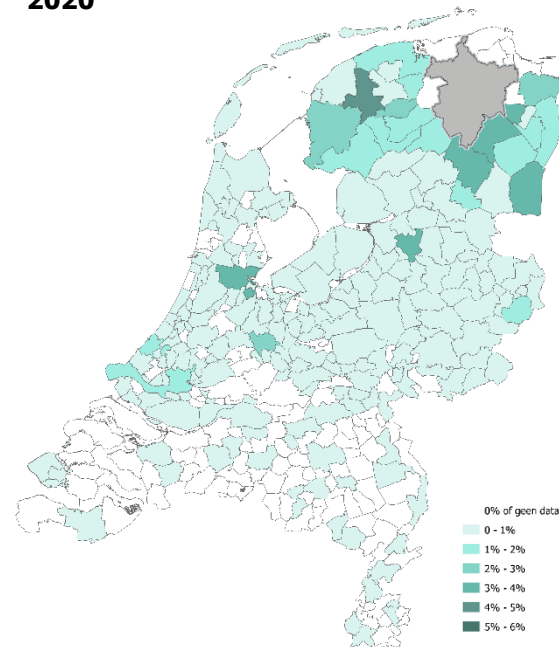
## Maar toch: wat als er meer aanbod was geweest?

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.

**2017**



**2020**



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

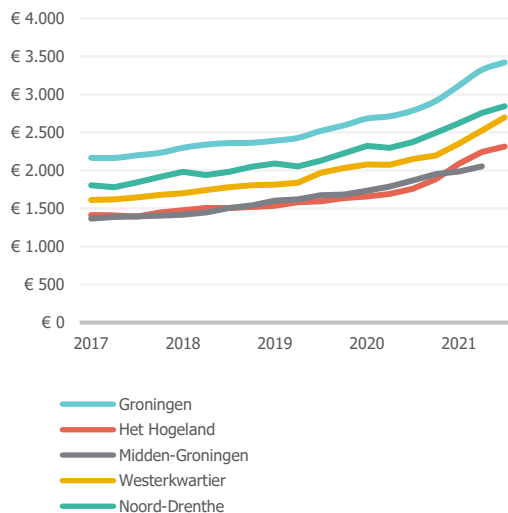
# KOOPSECTOR: PRIJS- EN WAARDEONTWIKKELING

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

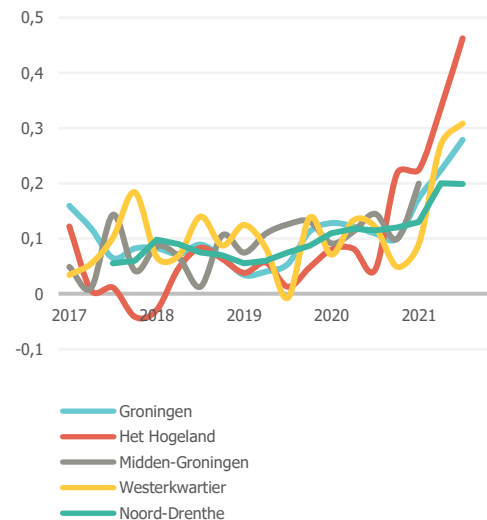
## Westerkwartier en Hogeland maken een inhaalslag

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.

TRANSACTIONSPRIJS M2  
GRONINGER RGA GEMEENTEN + NOORD-  
DRENTH\*



PRIJS PER M2 TOV JAAR EERDER  
GRONINGER RGA GEMEENTEN + NOORD-  
DRENTH\*



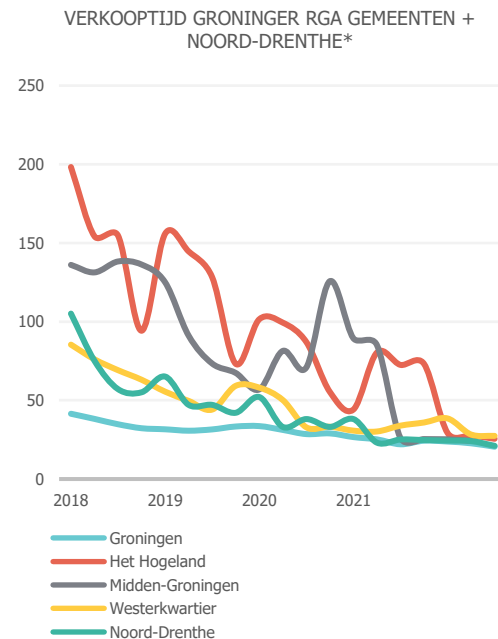
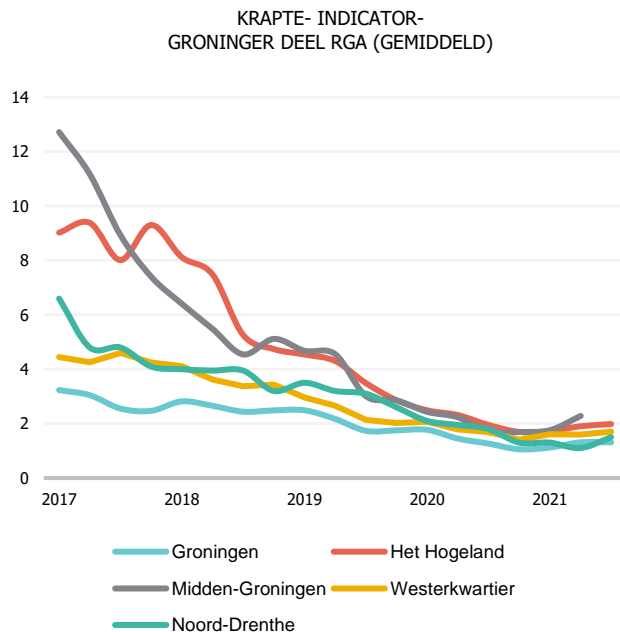
Transactieprijsontwikkeling en waardeontwikkeling op basis van NVM-data. Voor Drenthe was deze data alleen beschikbaar voor COROP-gebied noord Drenthe: gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo

# KOOPSECTOR: KRAPTE EN VERKOOPTIJD

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

## Ook aan de noordoostzijde nu grote krapte

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

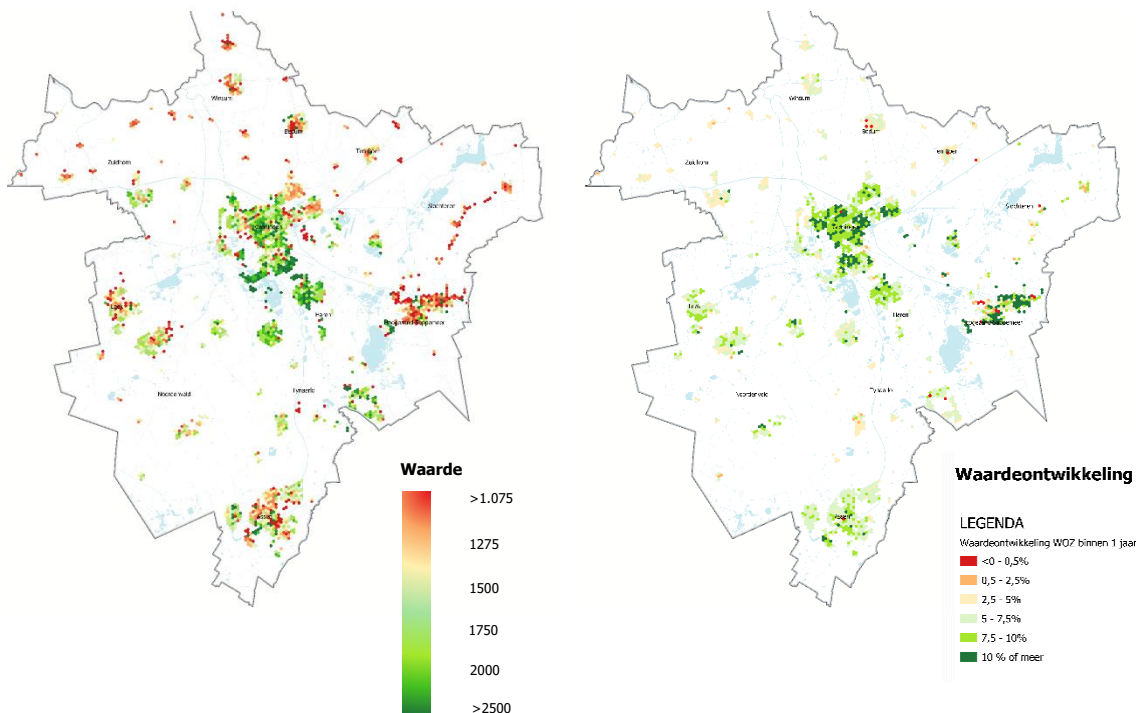


# KOOPSECTOR: WOZ-WAARDE EN ONTWIKKELING

Noordoost steeg tot 2020 minder snel mee in waarde

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.

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

	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
Wester-kwartier	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

# 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 inschrijffaren 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](http://app.nos.nl/op3/socialehuur)

GEMEENTENAAM	INSCHRIJFDOUR (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

## Stap 1: Regionale woningbehoefte

### A Natuurlijke ontwikkeling: 8.380

Vorming en ontbinding van huishoudens (starters, "finishers") IPB-model

### B Migratie 8.590 C Actueel tekort 4.210

**Resultaat  
2020-2029:  
21.180 woningen  
(netto groei)**

Stad versnelt ►

Midden ►

Regio versnelt ►

2030-2039: 14.125 woningen  
(netto groei)

## Stap 2: Herverdeling regiovraag naar gemeenten

Assen	Bedum	Groningen	Haren	Leek	Midden-Groningen*	Noordenveld	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn
1.310	210			420	90	190	40	-90	250	450
+	+			+	+	+	+	+	+	+
795 tot 1.715	75 tot 250	Ruimtelijk / kwalitatief maximum begrenst de groei		145 tot 485	980 tot 1.550	270 tot 885	55 tot 170	340 tot 1.105	110 tot 385	145 tot 475
=	=			=	=	=	=	=	=	=
2.105	285	15.000	400	565	1.070	460	95	250	360	595
2.555	370	13.000		730	1.350	775	150	625	480	755
3.025	460	11.000	+	905	1.640	1.075	210	1.015	605	925

Verwachting: soortgelijke onderverdeling. Druk op stedelijke milieus in Groningen, zekere groei in zuidwest, minder zeker in noordoost.

\* Inclusief Menterwolde

# 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 in te trekken.

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. Hervreiden 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)
<b>Migratie ontwikkeling</b>	Stabiel positief	Stabiel positief	Blijft achter	Stabiel positief	Stabiel positief	Pas recent: positief	Positief
<b>Waarde ontwikkeling per m2</b>	6,7	8,8	8,2	6,4	5,2	4,0	4,8
<b>Transactieprijis ontwikkeling per m2</b>	Hoog, vlakt licht af	Continu hoog (koploper)	Blijft achter	Hoog, vlakt licht af	Hoog, vlakt licht af	Blijft achter	Gemiddeld, recent extra stijging
<b>Krapte indicator ontwikkeling</b>	Stabiel laag	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiel laag	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiel laag
<b>Verkooptijd ontwikkeling</b>	Stabiele daling	Stabiel laag	Recent sterke daling	Stabiele daling	Stabiele daling	Recent sterke daling	Stabiele daling

\* Inclusief vm. Menterwolde

- ▲ Waardeontwikkeling 2019-2020. Bron: BAG/WOZ Dataland, 2020. Transactieprijis, 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 transactieprizen 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 transactieprizen liggen gemiddeld aan de hoge kant voor Noord-Nederland. Het heeft een sterke samenhang met de naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in transactieprizen vlakt enigszins af vanaf 2020.

Ook buurgemeente Tynaarlo geeft ditzelfde stabiele beeld, en vertoont ook sterke samenhang tot naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in

transactieprizen 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 Ind Haren, Ten Boer	Midden-Groningen (incl. Menterwolde)	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 2022-2030 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



# 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.

### 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.

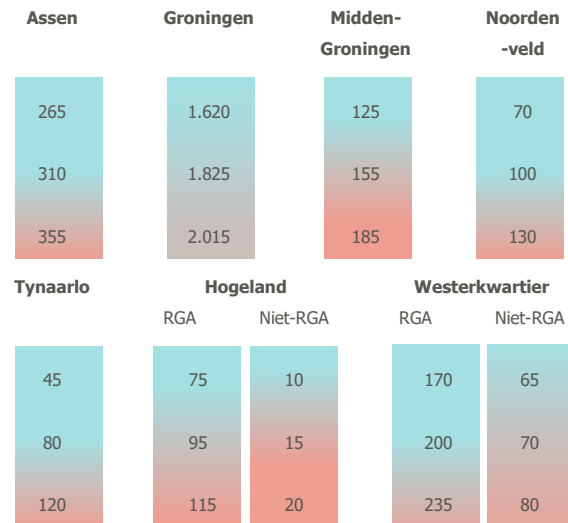
### Scenario midden

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.

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.



**Alle cijfers:** exclusief 30% overprogrammeren. Ter illustratie: bij keuze voor 365 woningen per jaar is er reden voor 460 woningen aan programma



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? In principe zijn de netto plannen per jaar voor de verschillende gemeenten weergegeven in het schema. Waar deze cijfers niet beschikbaar waren, zijn de bruto cijfers weergegeven. Voor de gemeentes waar alleen bruto cijfers beschikbaar zijn, is de onzekerheid groter.

		RGA		Behoeftes per gemeente										
				RGA							niet-RGA			
XX	Netto plannen per jaar			Assen	Groningen incl. vm. Haren, Ten Boer	Midden- Groningen (incl. vm. Menterwolde)	Noordenveld	Tynaarlo	RGA deel Hogeland (vm. Bedum, Winsum)	Westerkwartier (vm. Leek, Zuidhorn)	Westerkwartier (vm. Marum, Grootegast)	Het Hogeland De Marn, Eemsmond		
XX	Bruto plannen per jaar													
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		Ca. 2790	340	1885	110	115	135	60	145	65	25			
Match 2022-2030 PER JAAR	Laag▶	15% marge	30% marge	15% marge	15% tekort	65% marge	200% marge	20% tekort	15% tekort	0% marge	150% marge			
	Midden▶	0% marge	10% marge	5% marge	30% tekort	15% marge	70% marge	35% tekort	30% tekort	5% tekort	65% marge			
	Hoog▶	10% tekort	5% tekort	5% tekort	40% tekort	15% tekort	15% marge	50% tekort	40% tekort	20% tekort	65% marge			

▲  
Plannen op basis van de planlijsten zoals aangeleverd door de RGA, gemiddeld per jaar voor de periode 2022 tot en met 2029. Voor de gemeenten waar geen netto cijfers beschikbaar waren, zijn de bruto cijfers weergegeven (in grijs kader). Het betreft hier wel gemeenten met een traditioneel lage herstructurering – sloopaantallen zijn hier doorgaans laag.

# 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, vergelijken we de netto opleveringen van 2020 en 2021 met de nieuwe prognose. Waar deze data niet vanuit de gemeente beschikbaar was, is CBS gebruikt.

In 2020 zagen we een voldoende aantal opleveringen, in lijn met de bovenkant van 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, Assen, Westerkwartier en Het Hogeland leverden binnen de nieuwe bandbreedte.

Het aantal opleveringen voor 2021 ligt ook aan de bovenkant van het nieuwe schema. 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 bandbreedte.

RGA			Behoeft <span>­</span> e per gemeente								
			RGA							niet-RGA	
			Assen	Groningen Ind Haren, Ten Boer	Midden-Groningen (incl. vm. Menterwolde	Noordenveld	Tynaarlo	Westerkwartier (vm. Leek, Zuidhorn)	Hogeland (vm. Bedum, Winsum)	Het Hogeland (De Marne, Eemsmo <span>­</span> nd)	Westerkwartier (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	3.165	385	2.365	-15	40	95	190	105	40	40
Opleveringen 2021*	Saldo voorraad woningen 2021*	3.180	140	2.455	155	80	75	185	90	0	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).

Regionaal: de bekende boeg golf. 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 boeg golf zelden op tijd gehaald worden. Op termijn is er juist overal te weinig concrete planruimte om de vraag te bedienen. Een deel van de boeg golf komt dan aan, maar het is vaak niet voldoende. Na 2026 geldt het vrijwel overal, eerder al in Westerkwartier, Midden-Groningen, nu al in Hogeland.

Assen laat 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 netto prognose van zo'n 1885 woningen. Hiermee heeft de

gemeente netto plannen rond het midden scenario. In de afgelopen twee jaar heeft de gemeente laten zien ook netto boven het hoogste scenario te kunnen leveren.

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 midden scenario. De geplande sloop is niet in beeld voor Noordenveld, waardoor het onzeker is of dit midden scenario ook zal worden gehaald. Over de afgelopen 5 jaar zijn er netto gemiddeld 60 woningen per jaar gerealiseerd in deze gemeente. Dat is onder het laagste scenario.

Midden-Groningen komt gemiddeld qua netto plannen uit onder het laagste scenario. Terugkijkend op de afgelopen 5 jaar zien we dat de gemeente gemiddeld zo'n 80 woningen netto per jaar leverde. Ook 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.

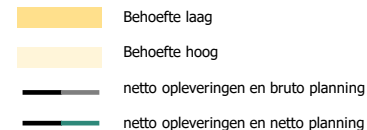
Tynaarlo toont tot ca 2026 voldoende plancapaciteit, wat ze eventueel kan 'uitsmeren' over de periode tot 2030. Ook voor Tynaarlo is de geplande sloop niet in beeld. De gemeente heeft in de afgelopen 5 jaar laten zien gemiddeld zo'n 110 woningen netto per jaar op te kunnen leveren.

Het Hogeland levert naar verwachting met een gemiddelde van 60 woningen per jaar niet voldoende om aan het laagste scenario te voldoen. Het bedienen van de eigen vraag komt hiermee mogelijk in het geding. Het is voor het Hogeland vooral van belang wat verder vooruit te kijken.

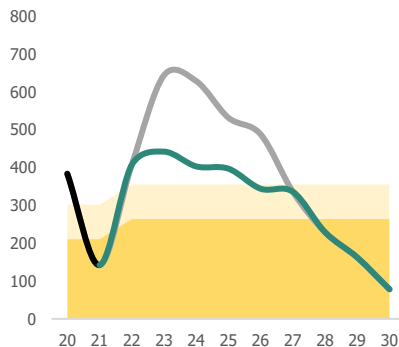
Westerkwartier laat een duidelijk tekort zien in de plancapaciteit. Alleen de bruto plancapaciteit is in beeld, en deze ligt onder het laagste scenario. Dit terwijl over de afgelopen 5 jaar de gemeente rond het nieuw beoogde aantal opleveringen volgens het midden scenario (netto ca. 200 woningen) kon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



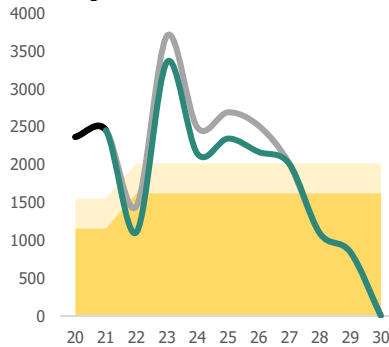
# OPLEVERINGEN VERSUS PROGNOSE



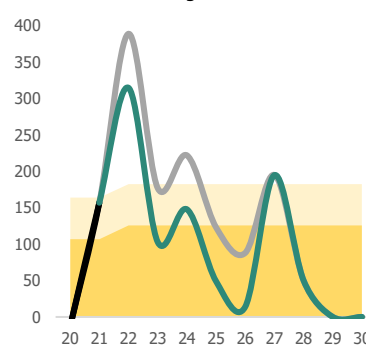
Assen



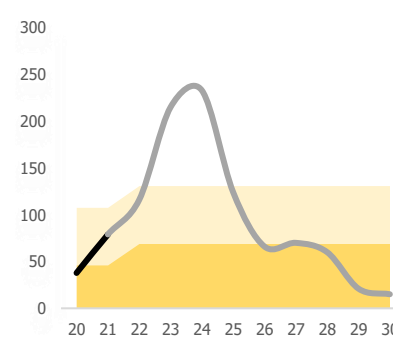
Groningen



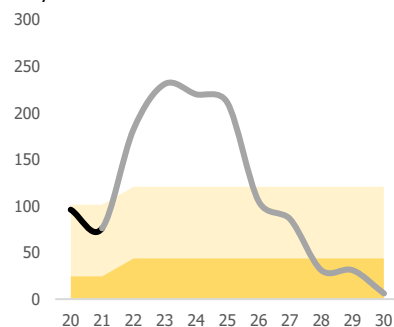
Midden-Groningen



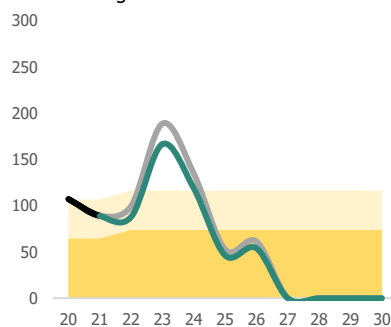
Noordenveld



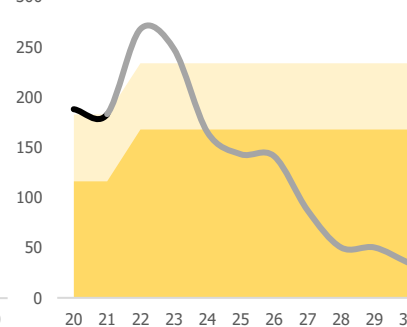
Tynaarlo



Het Hogeland



Westerkwartier



◀ Opleveringen volgens data zoals aangeleverd door de RGA gemeenten. Netto opleveringen volgens de cijfers van de RGA-gemeenten of CBS.

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. 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. 15.000 aan netto plannen is in principe voldoende. De afgelopen twee jaren

wist Groningen tot ca. 2450 woningen per jaar netto 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 niet vraagvolgend.

- Midden-Groningen heeft netto plannen net onder het laagste scenario. De realisatie in de afgelopen jaren liep achter. De toestroom uit de stad en doorstroom naar Oost-Groningen hangt hier mee samen. Een verandering van de marktsituatie kan de vraag echter wel sterk doen veranderen. Voor Midden-Groningen is het van belang om risico's te beperken bij het bedienen van regionale vraag.
- Het Hogeland heeft een (groot) tekort aan plannen. Het gaat om enkele honderden woningen bij Bedum en Winsum. Hier is pas recent de omslag in gang gezet van beperkte toevoeging naar opschaling. De gemeente heeft potentiële locaties in zowel Bedum al Winsum waar versnelling denkbaar is. Ook voor Het Hogeland geldt dat de

gemeente kwetsbaarheid vertoont. Opschaling is wel nodig om aan de eigen vraag te voldoen.

- Tynaarlo en Noordenveld laten beide een stevige en stabiele positie zien en kunnen het zich veroorloven om zonder veel risico iets 'extra' te doen. Tynaarlo heeft daar ook de planruimte voor. Gelet op het overall tekort aan plannen kan Noordenveld overwegen om extra plancapaciteit voor te bereiden, met enkele kleinere of één grotere locatie (ca. 200 woningen netto). De beste kansen liggen in kernen nabij de stad.
- Westerkwartier heeft in alle scenario's een tekort aan plannen. Bovenop de huidige ca. 150 bruto per jaar is een plus van minstens 50 met een correctie voor sloop nodig om te voldoen aan het midden scenario. Hiervoor zijn vermoedelijk ook grotere 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

## Regiobeeld

Verder vooruitkijken is omgeven met groeiende onzekerheden. Afgaand op de huidige demografische prognose, mag de regio nog rekenen op ongeveer 10.000 extra woningen in de periode 2030-2039.

Deels is dit verklaarbaar: in alle gemeenten behalve in Groningen is een negatieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling te verwachten, als gevolg van oplopende sterfte onder de zogenaamde babyboomgeneratie. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens compenseert dit deels – dat is meegerekend binnen de voorspelde 10.000.

Er zijn ook belangrijke kanttekeningen te maken, die het aannemelijk maken dat er meer woningen nodig zijn:

1. Het actuele grote woningtekort moet dan wel daadwerkelijk zijn ingelopen;
2. In de voorspelling zit de migratietrend verscholen waarin wordt teruggeblikt naar het midden van de jaren '10. Deze regio heeft goede papieren gelet op werk, voorzieningen, landschap,

bereikbaarheid, variatie in woonmilieus, etc. De kans dat vrijkomende woningen door sterfte worden ingevuld door migratie uit meer perifere regio's is reëel. Vooral in die gebieden buiten de RGA is er een verhoogde kans op overschotten, en incidenteel in de RGA (zie hierna);

3. Nederland trekt ook vanuit het buitenland mensen aan. Dat leidt vooralsnog vooral tot druk in de Randstad. De mate waarin de Randstad in de behoefte voorziet, is bepalend voor de mate waarin in andere regio's overdruk opgevangen wordt. Dat is een zeer onzekere factor.
4. Hoe de woningmarkt zich in het algemeen ontwikkelt, is vooral van invloed op de momenten waarop de woonvraag hoger of lager is. De huidige situatie is mede het gevolg van beleidskeuzes uit de jaren '10. Schommelingen na 2030 zijn niet precies voorspelbaar nu.

Concluderend schatten we de 10.000 voor 2030-2039 in als een ondergrens. Dit is vooral gebaseerd op de sterke positie van de RGA in het noorden. De huidige bandbreedte doortrekken is naar verwachting dan weer

een overschatting: bij een blijvend sterke aantrekkende werking op andere gebieden, plus het wegwerken van restanten van tekorten in de eerste jaren na 2030, is 20.000 woningen een reële bovenkant.

# STIP OP DE HORIZON: DOORKIJK 2030-2040

## Verdeling binnen de regio

De regiocirkel zoals in de figuur weergegeven zal naar verwachting ook na 2030 realiteitswaarde hebben.

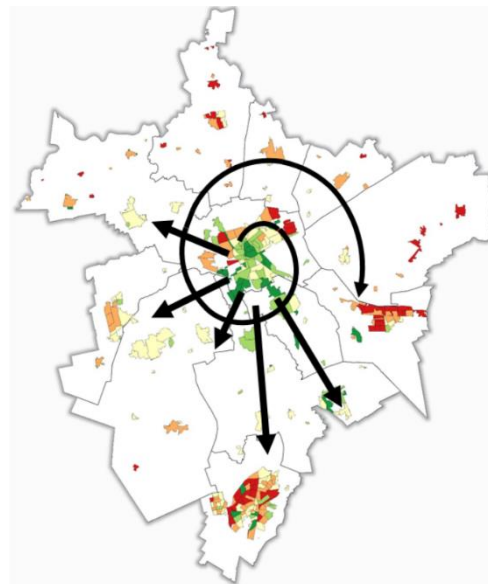
- De stad Groningen blijft naar verwachting voor velen het startpunt voor hun woon-zoektocht, zoals dat al decennia het geval is;
- Stedelijk gebied in brede zin blijft naar verwachting ook voor buitenlandse migratie het meest logisch instroompunt;
- Nabijheid tot de stad, goede bereikbaarheid met overig Nederland en landschappelijke kwaliteiten die breed worden gewaardeerd, maken dat de zuidwestkant van de regio ook op langere termijn een gunstiger marktperspectief hebben dan de noordoostkant;
- Grote ingrepen, zoals stevige vernieuwing in Hoogezand, of aanleg van de Lelylijn, kunnen daarbinnen structureel positieve invloed hebben.

## Lokale, incidentele kansen op overschotten

Overall 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. Dit groeiende aanbod vraagt om nieuwe instroom. Op de meeste plekken zal dit geen probleem vormen. Vooral het slechtste vastgoed, woningen op ongewilde plekken en types waarvan (te) groot aanbod is, worden kwetsbaar.

Ook bij latente overschotten vertrekken huiseigenaren slechts wanneer er een nieuwe eigenaar gevonden is. Bij overaanbod zal dit eerder leiden tot stagnatie (niet verkopen dus blijven wonen). 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.

We verwachten binnen de regio Groningen-Assen dat overschotten eerder als incident dan als structureel probleem zullen voorkomen.



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



# 5

## CONCLUSIES VOOR BELEID EN PROGRAMMERING

# VIJF INHOUDELIJKE CONCLUSIES

- 1. Er is reden om met 30% hogere vraag te werken tot 2030.** Dit om het bestaande tekort 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. Daar bovenop past nog een overprogrammering (bijvoorbeeld de 130% die landelijk wordt aangehouden).
- 2. Vooral de zuidwestflank 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 dat je eigen vraag bedient.** Hoewel we geen grote 'plussen' toerekenen aan noordoost is er een opgave. Voor het bedienen van lokale behoefte is er te weinig aanbod. Wanneer Midden-Groningen bovendien met succes haar entrees en linten vernieuwt, zoals ook benoemd in de woonvisie, ontstaan er extra kansen.
- 4. Kwalitatief geen reden voor andere keuzes.** We verwachten dat de *wens* aan producten / 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. Zorg voor ontwikkelbare, concrete plannen.** De verstedelijkingsstrategie liet zien dat er genoeg *ruimte* is, zeker als we ook potentiële locaties inrekenen. In deze studie constateren we dat er te weinig *concrete* plannen zijn. De grootste uitdaging is niet om per gemeente hogere bandbreedtes in woningbehoefte met elkaar af te spreken, maar om te zorgen dat plannen werkelijk tot ontwikkeling komen.



# HANDREIKINGEN VOOR BELEID EN AFSTEMMING

**1. Wendbaar blijven.** Terugblikkend kennen we jaren met plan-versnellers, maar ook met pijnlijke deprogrammering. De woningmarkt kent pieken en dalen. Als het doel is om steeds op passende wijze in te spelen op de behoefte aan woningen, dan helpt het niet om de toekomst vast te leggen in harde maximum of minimum aantallen. Waar die tien jaar geleden overprogrammering speelde, is er nu welkome bouwruimte – meer geluk dan wijsheid? Doelmatiger is het om middelen te kiezen om wendbaar te blijven (voor zover dat mogelijk is bij grond en vastgoed-ontwikkeling) en te denken in kans en risico. Bijvoorbeeld:

- Een strategische mix van actief en passief grondbeleid, met voldoende kansen maar geen onevenredig grote financiële risico's;
- Goede monitoring van de voortgang van plannen, méér dan alleen aantallen, ook de reële vooruitgang en actuele markttrends;
- Juridisch instrumentarium nu inrichten. Zoals voorzienbaarheid waarmee stagnerende plannen 'opgeschoond' kunnen worden. Dat pas in bestemmingsplannen opnemen als er

problemen ontstaan, is laat. Er bestaan werkende voorbeelden in de regio;

- Voldoende overmaat in de programmering aanhouden, duidelijk zijn over de risico's richting derden, een eigen prioritering aanhouden en de energie richten op (in elk geval) realisatie van die projecten;

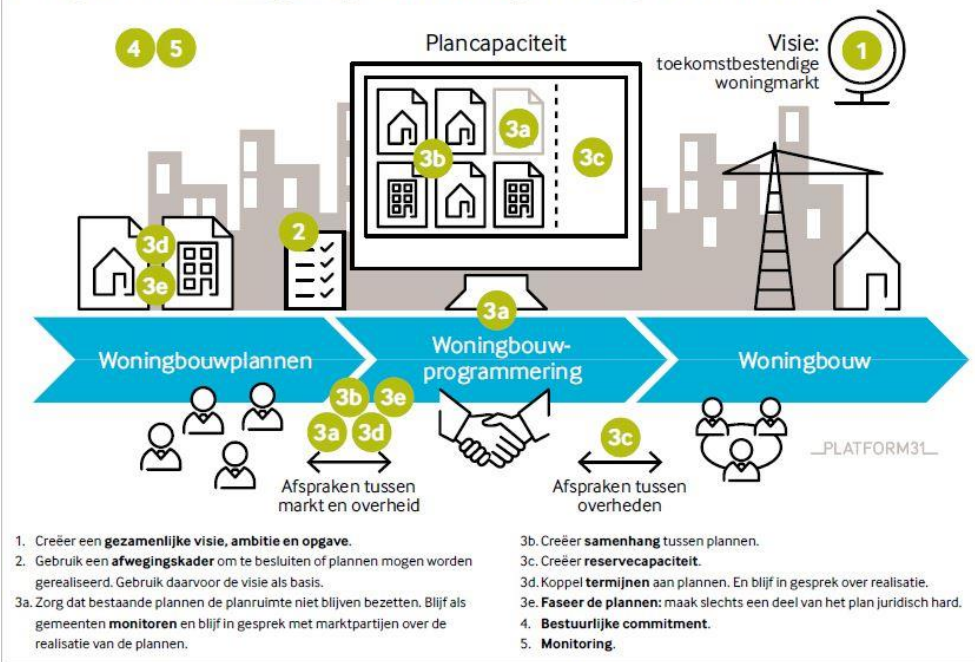
**2. Elkaar op de hoogte houden.** Gemeenten zijn geen eilanden en de regio ook niet. Wanneer er in de ene kern versnelling of vertraging ontstaat, kan dat impact hebben op ontwikkelingen elders. Hetzelfde geldt voor het inbrengen van geheel nieuwe (grote) plannen. Hoe beter regiogemeenten van elkaar weten wat de plannen zijn (beoogde groepen, producten en woonmilieu, tempo, actuele ontwikkelingen), hoe beter zij keuzes in beleid, procedures of investeringen daarop kunnen bijsturen. Ook hier is een vorm van monitoring met duiding van belang, maar het gaat ook om een vorm van werken waarin strategisch belangrijke kennis op tijd gedeeld wordt.

**3. Focus op goede, urgente plannen.** Ontwikkel zo dat het ook de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in de regio versterkt. Niet alle locaties scoren daar even goed op. Bij keuze voor plekken waar woningtoevoeging hoe dan ook tot een verbetering van de plek leidt, is eventuele overprogrammering minder problematisch. Belangrijk blijft dan wel om prioriteitsprojecten te kiezen: daar waar het hoe dan ook moet gebeuren.

**Dus... adaptief programmeren uitwerken.** Zodat locatieontwikkeling ook met minder aantallen of vertraagde afronding kwaliteit heeft. Zodat bij veranderingen in vraag (aantal, plek, type) of ruimtelijke mogelijkheden (stikstof...) daar ook tijdig een passend antwoord op te geven is.

# ADAPTIEF PROGRAMMEREN

## Adaptieve woningprogrammering: conceptueel model

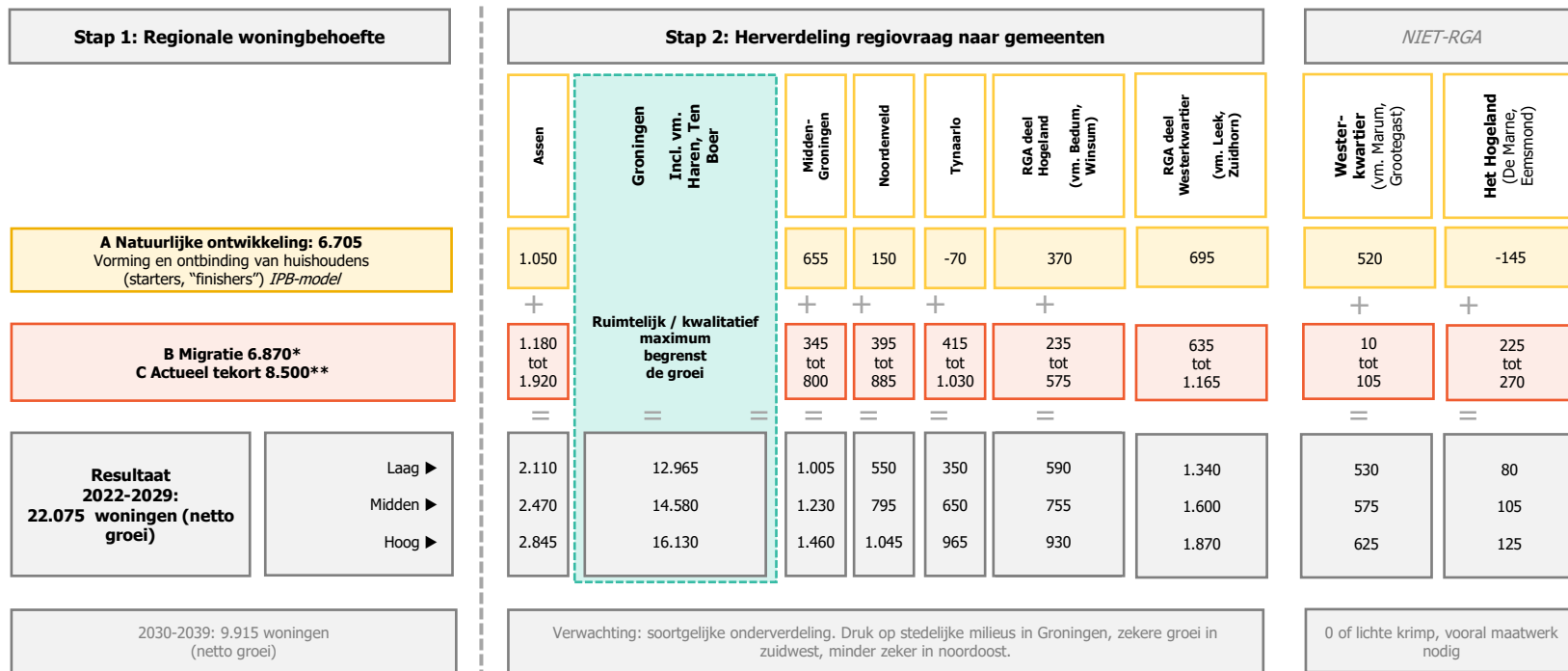


◀ Conceptueel model adaptieve woningprogrammering. Bron: Platform 31



**BIJLAGE**

## DEMOGRAFISCHE FACTOREN IN DE PROGNOSE



PROJECTNAAM  
KAW Groningen

OPDRACHTGEVER  
Regio Groningen Assen

PROJECTTEAM  
Daniel Depenbrock, Esther Wever

STATUS  
Concept

DATUM  
14 april 2022

**KAW**

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

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)

