

Woon- en leefbaarheidsplan De Marne

Actualisering pijler Wonen

Update naar situatie 2014, o.b.v. deskresearch

datum

24 februari 2015

werk

140115

onderwerp

Pijler Wonen

behandeld door

Daniel Depenbrock

1. Samenvatting	2
2. Inleiding	3
3. Migratie	4
4. Krimp zet de komende jaren stevig door	5
4.1 Inwoners totaalbeeld	5
4.2 Inwoners naar leeftijd	6
4.3 Huishoudens totaalbeeld	7
4.4 Huishoudens naar samenstelling	8
5. Minder en andere woningen nodig	9
5.1 Minder woningen nodig	9
5.2 Andere woningen nodig	10
Bijlage: achtergrondcijfers	18

1. Samenvatting

In het Woon- en Leefbaarheidsplan staan gegevens en voorspellingen over de krimp in De Marne. Omdat dat plan alweer van 2011 dateert, hebben we deze gegevens en voorspellingen opnieuw tegen het licht gehouden.

De belangrijkste conclusie is dat de krimp, zoals verwacht, fors doorzet. Op een paar punten verloopt de krimp alleen wat anders dan voorspeld:

1. In 2011 voorspelden we dat er steeds minder huishoudens zouden komen. Dit blijkt op de kortere termijn niet helemaal te kloppen. Tot 2021 groeit het aantal huishoudens namelijk zelfs een klein beetje. Dat komt doordat er door de toenemende individualisering steeds meer alleenstaanden zijn. Na 2021 daalt het aantal huishoudens alsnog.
2. Wat we in 2011 anders ingeschat hebben is dat ouderen steeds vaker in hun eigen huis blijven wonen. Ze raken hun huis niet kwijt, ze vinden verhuizen te duur of ze voelen zich verbonden met hun buurt. Hoe dan ook, er zijn daardoor veel minder seniorenwoningen en zorgwoningen nodig dan we dachten. Tot 2021 is 75 genoeg, terwijl we in 2011 nog dachten dat er 190 senioren- en zorgwoningen bij moesten.
3. De vraag naar gezinshuurwoningen loopt iets minder terug dan we in 2011 dachten. Dat komt doordat ouderen onverwacht vaak in hun eigen huis blijven wonen. Bovendien blijft het aantal huishoudens beter op peil dan we dachten. Op de lange termijn zal er alsnog een overschot in deze categorie huizen ontstaan zodra de ouderen hun huizen verlaten.

Zoals het nu lijkt zullen we hierdoor niet zo'n groot overschot aan huizen hebben als in 2011 voorzien. In 2031 zijn er 'maar' 100 huizen te veel in plaats van de voorspelde 175. In 2041 hebben we 325 huizen te veel en geen 450 zoals we in 2011 dachten.

Al met al is het beeld op de wat langere termijn iets anders dan in 2011 gedacht. Ook de weg daar naar toe verloopt wat anders. De afgelopen drie jaren is de krimp groter geweest dan gedacht. De krimp tot 2041 zal minder zijn dan voorspeld. Wat betekent dit voor de toekomst?

- De kans bestaat dat sociale huurwoningen leeg blijven staan. Wel blijft er vraag naar ouderenwoningen. Er moeten vijftig senioren- en vijftig zorgwoningen bijkomen, de helft vóór 2021 en de andere helft tussen 2021 en 2031. Dat zijn er minder dan we dachten. In 2011 schreven we dat er tot 2021 190 senioren- en zorgwoningen bij moesten.
- Meer dan we in 2011 dachten, moeten er aanpassingen komen aan woningen die het mogelijk maken dat senioren en mensen die zorg nodig hebben thuis kunnen blijven wonen.
- Tot 2021 is er een kleine vraaggroei te merken naar koopwoningen. Dit is géén reden om nieuwe woningen toe te voegen, aangezien er nu al veel koopwoningen leeg staan. De vraaggroei leidt tot beperking van de leegstand.
- Tussen 2025 en 2040 ontstaat een overaanbod aan woningen in de particuliere sector. Veel ouderen overlijden of verlaten hun huis in die periode. Gezinswoningen zijn er in alle prijsklassen genoeg. Omdat nieuwbouw concurreert met bestaande woningen mag er dan ook alleen een nieuwe woning bijkomen als er tegelijkertijd eentje verdwijnt. Bovendien moet het nieuwe huis kwalitatief iets toevoegen. Het is aan te bevelen om in bestemmingsplannen geen ruimte voor nieuwbouw te laten, tenzij we daardoor een ruimtelijk knelpunt kunnen oplossen. Om leegstand tegen te gaan moeten we hergebruik van bestaand vastgoed stimuleren.

2. Inleiding

Het Woon- en Leefbaarheidsplan van de gemeente De Marne is vastgesteld in 2011. Intussen heeft de tijd niet stilgestaan. De woningmarkt toont bijvoorbeeld tekenen van herstel, scheiden van wonen en zorg krijgt meer en meer zijn beslag en er verschijnen nieuwe monitors en voorspellingen over het wonen. In het Woon- en Leefbaarheidsplan is afgesproken dat het geen statisch document is. Ontwikkelingen in de tijd moeten een plek krijgen in updates van het beleid. De partners in het Woon- en Leefbaarheidsplan hebben daarom in 2011 afgesproken om het plan periodiek te actualiseren.

De partners achten het nu nodig om de pijler Wonen uit het Woon-en Leefbaarheidsplan te actualiseren met:

- nieuwe demografische ontwikkelingen en voorspellingen;
- een actualisatie van de marktbehoefte aan woningen (aantal, typen).

Relevante bronnen

Nieuwe bronnen die van invloed zijn op de woonparagraaf zijn:

- Groei, krimp en migratie, onderzoek naar verhuisstromen en –motieven (KAW, 2012)
- Een actuele prognose van de provincie Groningen (2013)
- Een second opinion over de beschikbare prognoses (Companen, 2014)
- Diverse landelijke onderzoeken over de verhuisbehoefte
- Bronnen die informatie geven over veranderende woontrends, deels actueel, deels (langer thuis, goedkoper, ouderen die zelf bouwen, etc.)

Dit krijgt een plek krijgen in deze Actualisering, die als toevoeging dient bij het in 2011 vastgestelde Woon-en Leefbaarheidsplan, en die ook door de raad wordt besproken en vastgesteld.

Thema's in deze memo

We werken de volgende thema's uit, die ook in het huidige woon- en leefbaarheidsplan in deze volgorde en vorm voorkomen:

- Migratie
- Krimp zet de komende jaren stevig door
- Minder en andere woningen nodig
- Wonen en zorg

3. Migratie

De trendmeting in het Woon-en Leefbaarheidsplan van 2011 schetst de migratiestromen naar enerzijds leeftijd en anderzijds naar richting. Inmiddels is er een preciezere bron die stromen laat zien van 2001 tot en met 2011, naar richting en leeftijd gecombineerd:

Tabel 1: migratiesaldi gemeente De Marne in relatie tot andere gemeenten in Nederland, 2001 t/m 2011

Leeftijd	De Marne intern	Eemsmond	Winsum	Zuidhorn	Bedum	Stad Groningen	Overig Groningen	Dongeradeel	Kollumerland c.a.	Overig Nederland
(Alle)	7730	-79	-229	3	-19	-265	-110	-16	36	-176
0-15	1649	-29	-46	-12	-6	37	-13	-5	8	-44
15-25	1321	-11	-9	6	2	-376	-28	-3	12	-227
25-40	2089	-21	-2	-3	-8	78	-4	-2	9	-26
40-65	1541	-3	-40	20	-7	-9	-41	-2	4	129
65-85	785	-11	-75	-3	1	6	-11	-4	4	-12
85+	345	-4	-57	-5	-1	-1	-13	0	-1	4

Conclusies

De cijfers in de tabel ondersteunen de uitspraken in het Woon-en leefbaarheidsplan:

- De netto instroom van mensen in de gezinsleeftijd, met kinderen (+78 in de periode 2001-2011), maar ook in licht mate uit Kollumerland c.a. Over de hele linie verliest De Marne deze doelgroep wel in lichte marge, aan diverse gemeenten in met name de provincie Groningen¹;
- De grote (gebruikelijke) uitstroom van jongeren, naar stad Groningen en overig Nederland;
- De uitstroom van 85-plussers naar Winsum (De Twaalf Hoven, Winkheem).

¹ er is een instroom van 45-65 jarigen uit overig Nederland. De toestroom is niet toe te wijzen aan één specifieke gemeente maar komt verspreid uit het hele land.

4. Krimp zet de komende jaren stevig door

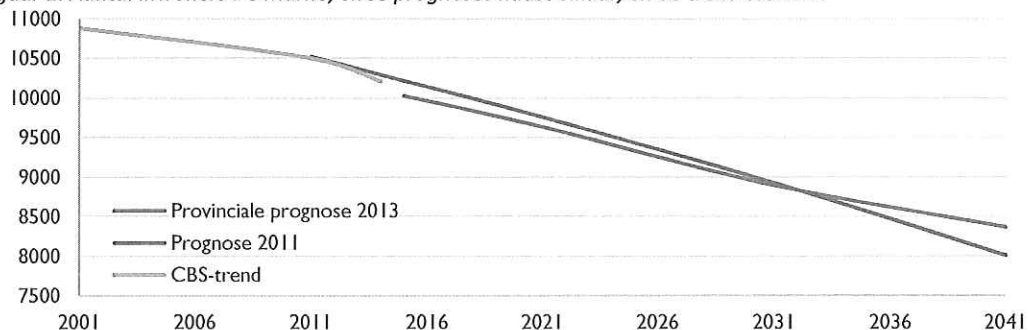
In het Woon- en Leefbaarheidsplan staan inwonersgegevens van de jaren 2011-2021-2031-2041. We breiden die gegevens hier uit met een terugblik tot 2001 (om daarmee meer langjarige trends te herkennen) en we voegen de jaren 2014 (feit) en 2015 (start prognose) in. De feitelijke aantallen en de start van de prognose vallen logisch tussen de cijfers van 2011 en 2021 in; er zijn geen grote trendbreuken waarneembaar en dit ondersteunt de waarschijnlijkheid van de cijfers.

Uit de tabellen blijken dezelfde grote trends als in 2011, maar wel in mildere vorm. Het gaat overigens nog steeds om forse ontgroening en alleen nog groei van het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 65+, vooral 75+.

4.1 Inwoners totaalbeeld

In de jaren na 2011 kende De Marne een relatief snelle afname van het aantal inwoners. De prognose uit 2011 wijst voor het jaar 2014 op een hoger aantal inwoners dan werkelijk het geval is. De meest recente prognoses kent een lager startpunt voor 2014, dat beter aansluit bij de werkelijkheid, maar de verdere afname tot 2014 is juist relatief beperkt. Belangrijker: beide prognose wijzen op een substantiële afname van het aantal inwoners: in 2031 ruim 300 minder dan vandaag.

Figuur 1: Aantal inwoners De Marne; twee prognoses naast elkaar, en de trend tot 2014



Bron: CBS (terugblik t/m 2014), provinciale prognose (2015 en verder)

4.2 Inwoners naar leeftijd

Het tempo waarin de ontgroening en vergrijzing, en de totale krimp plaatsheeft, neemt in de loop der jaren af. De grootste ontgroening is naar verwachting na 2021 achter de rug. De tabellen hierna illustreren dit.

Tabel 2: Trend en prognose aantal inwoners naar leeftijd De Marne, 2001-2041.

Leeftijd	2001	2011	2014	2015	2021	2031	2041
0-14	1965	1740	1635	1595	1310	1110	1055
15-29	1820	1595	1480	1435	1420	1160	1020
29-44	2425	1865	1705	1610	1430	1400	1350
45-64	3010	3340	3215	3110	2910	2265	2010
65-75	860	1105	1305	1340	1455	1425	1170
>75	805	855	870	935	1105	1535	1765
Totaal	10880	10500	10210	10025	9630	8895	8365

Bron: CBS (terugblik t/m 2014), provinciale prognose (2015 en verder)

Tabel 3: Trend en prognose aantal inwoners naar leeftijd De Marne, 2001-2041, jaarlijkse veranderingen per tijdvak

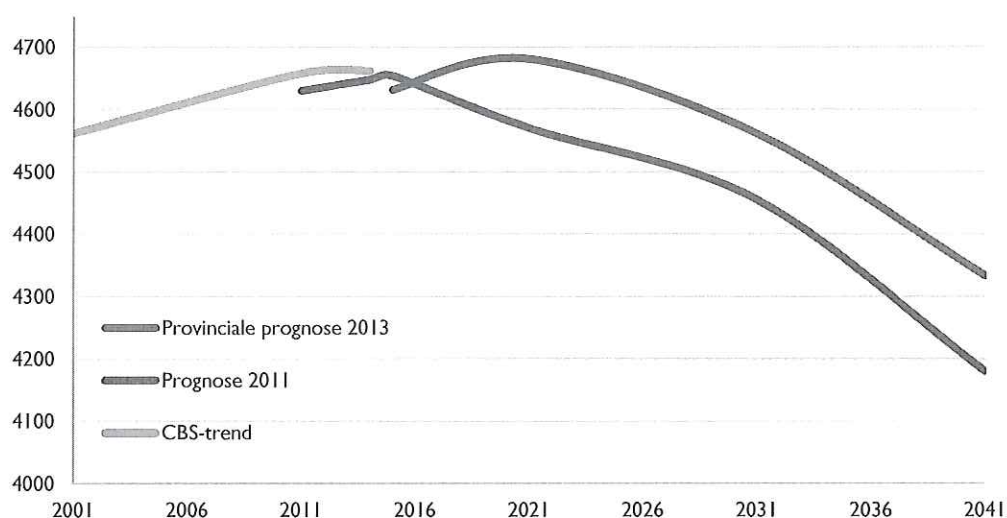
Jaarlijkse veranderingen, per tijdvak	2001-2011	2011-2014	2015-2021	2021-2031	2031-2041
0-14	-25	-35	-50	-20	-5
15-29	-25	-40	-5	-25	-15
29-44	-55	-55	-30	-5	-5
45-64	35	-40	-35	-65	-25
65-75	25	65	20	-5	-25
>75	5	5	30	45	25
Totaal	-40	-95	-65	-75	-55

Bron: CBS (terugblik t/m 2014), provinciale prognose (2015 en verder)

4.3 Huishoudens totaalbeeld

Net als bij het aantal inwoners kent de meest recente prognose van het aantal huishoudens een lager startpunt dan de prognose die in 2011 gebruikt werd. Doordat de afname van het aantal inwoners minder snel gaat in de meest recente prognose, begint de huishoudenskrimp ook pas op een later moment. Tot op heden is er in De Marne geen huishoudenskrimp gemeten; wél stagnatie.

Figuur 2: Aantal huishoudens De Marne; twee prognoses naast elkaar, en de trend tot 2014



Bron:

CBS (terugblik t/m 2014), provinciale prognose (2015 en verder)

4.4 Huishoudens naar samenstelling

In 2011 werd al voorspeld dat het aantal gezinnen fors gaat afnemen. De cijfers uit de meest actuele provinciale prognose zijn niet één op één vergelijkbaar met de cijfers uit 2011, maar ook uit deze cijfers blijkt dat er alleen wezenlijke groei is bij de groep alleenstaanden. Opvallend is ook dat binnen de groep gezinnen het aantal 'volledige gezinnen' sterk afneemt, terwijl het aantal eenoudergezinnen juist toeneemt. Vergelijking tussen 2001 en 2031 laat de grootste verschuiving zien.

Tabel 4: Trend en prognose huishoudens naar type De Marne, 2001-2041

	2001	2011	2014	2015	2021	2031	2041
15-29	375	330	315	295	320	270	230
29-44	1290	1030	965	940	845	845	805
45-64	1785	1965	1895	1860	1770	1435	1280
65-75	560	735	865	875	960	915	785
>75	550	595	625	655	785	1095	1240
Totaal	4560	4655	4665	4625	4680	4560	4340

Bron: provinciale prognose 2013, trend CBS

Tabel 5: Trend en prognose huishoudens naar type De Marne, 2001-2041, jaarlijkse veranderingen per tijdvak

Jaarontwikkeling	2001-2011	2011-2014	2015-2021	2021-2031	2031-2041
15-29	-5	-5	5	-5	-5
29-44	-25	-20	-15	-	-5
45-64	20	-25	-15	-35	-15
65-75	20	45	15	-5	-15
>75	5	10	20	30	15
Totaal	10	5	10	-10	-20

Bron: provinciale prognose 2013, trend CBS

Tabel 6: Trend en prognose huishoudens naar type De Marne, 2001-2041

	2001	2011	2014	2015	2021	2031	2041
Alleenstaanden	1360	1515	1630	1660	1825	1915	1920
Een ouder gezinnen	225	270	270	315	315	355	340
Samenwonend ZKind	1530	1585	1570	1500	1470	1345	1170
Samenwonend MKind	1420	1260	1175	1145	1050	920	880
Overige hh.	25	25	15	20	20	25	20
Totaal hh.	4560	4660	4660	4630	4680	4560	4335

Bron: provinciale prognose 2013, trend CBS

Tabel 7: Trend en prognose huishoudens naar type De Marne, 2001-2041, jaarlijkse veranderingen per tijdvak

Jaarontwikkeling	2001-2011	2011-2014	2015-2021	2021-2031	2031-2041
Alleenstaanden	16	38	28	9	1
Een ouder gezinnen	5	-	-	4	-2
Samenwonend ZKind	6	-5	-5	-13	-18
Samenwonend MKind	-16	-28	-16	-13	-4
Overige hh.	-	-3	-	1	-1
Totaal hh.	10	-	8	-12	-23

Bron: provinciale prognose 2013, trend CBS

5. Minder en andere woningen nodig

Het Woon-en Leefbaarheidsplan uit het jaar 2011 geeft aan dat er tot het jaar 2031 ongeveer 175 woningen minder nodig zijn in De Marne, richting het jaar 2041 oplopend tot maar liefst 450. De meest recente prognose komt met iets mildere cijfers: een afname van 100 tot het jaar 2031, oplopend tot 325 in het jaar 2041.

5.1 Minder woningen nodig

De prognose uit 2011 voorspelde een afname van de woningbehoefte vanaf dat moment. De praktijk laat zien dat het aantal huishoudens tot op heden niet afnam. Dit heeft te maken met het langer thuis wonen van ouderen (vaak eerst als stel, later nog alleen) en de toename van het aantal gebroken gezinnen. De meest recente prognose voorspelt een stabiele situatie tot 2021. De afspraak “een er bij is een er af bij nieuwe initiatieven” blijft onverminderd relevant: er is namelijk geen aanleiding voor substantiële voorraadgroei.

Tabel 8: Woningbehoefte in De Marne

	2014	2014-2021	2021	2021-2031	2031	2031-2041	2041
Woningbehoefte	4.660	+20	4.680	-120	4.560	-225	4.335

Bron: provinciale prognose 2013, trend CBS

5.2 Andere woningen nodig

In deze paragraaf werken we de vraagverschuiving naar woningen nader uit. De berekening uit 2011 was al een afgeleide van het marktonderzoek voor de Eemsdelta uit 2008, en we gebruiken die gegevens niet opnieuw¹. We gebruiken diverse andere bronnen en analyses om een actueel, samenhangend marktbeeld te vormen van De Marne, met conclusies over potentiële tekorten en overschotten. Opbouw:

- Een algemeen beeld;
- Sociale huursector;
- Particuliere sector;
- Totaalbeeld

Algemeen beeld

Sinds 2008 ligt de doorstroming veel lager. Dit komt door de crisis maar ook door structurele veranderingen. Veel minder senioren maken de voorspelde stap van een gezinswoning naar een seniorenappartement, en de lage marktdruk maakt dat doorstroming vanuit een koopwoning moeilijk is. De behoefte aan nieuwbouw van seniorenwoningen is hierdoor lager, en hierdoor ontstaan de voorspelde overschotten in het segment gezinswoningen ook in veel mindere mate.

Ook in een gebied waarin de totale woningvoorraad niet hoeft te groeien, en waar overschotten ook in delen van de koopsector dreigen, kan behoefte zijn aan nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouw blijft wenselijk vanuit oogpunt van voorraadvernieuwing. Het kan gaan om (een combinatie van) comfort, energiezuinigheid, onderhoudsvriendelijkheid, meer of juist minder ruimte, een specifieke plek, het vervullen van een unieke woonwens, etc.

Nieuwbouw in een ontspannen markt creëert echter onvermijdelijk concurrentie met de bestaande voorraad. Belangrijk is bovendien dat er op langere termijn (2025-2040) veel aanbod ontstaat in de particuliere sector, als gevolg van een oplopend sterftecijfer. Het is daarom cruciaal om alleen nog producten toe te voegen die er niet voldoende zijn. In de sector gezinswoningen herkennen we in geen enkele prijsklasse tekorten. Wel is het voorstelbaar dat nieuwe woningen gebouwd worden in combinatie met onttrekking van een woning.

Belangrijker nog is om er voor te zorgen dat de (aanwezige!) animo om bestaand vastgoed te hergebruiken, gestimuleerd wordt. Dat kan gaan om woningen (aanpassing) maar ook om ander vastgoed (transformatie)².

¹ Ten eerste zijn deze gegevens van vóór de marktcrisis, ten tweede zijn ze niet specifiek gericht op De Marne.

² Hiervoor heeft De Marne de projecten 'Particuliere Woningverbetering De Marne' en 'Ondersteuning Eigenaren Leegstaande Vastgoed' ter beschikking.

Sociale huursector

Staat er druk op de sociale huurvoorraad in De Marne? Wierden en Borgen beschikt over een bestand met daarin gegevens over de huidige en de gewenste woonplaats van woningzoekenden, verdeeld naar leeftijd. Op basis van het 'kruisen' van de huidige en gewenste woonplaats ontwikkelden we een 'oriëntatiemeter'. De percentages in de tabel hierna vergelijken het aantal ingeschrevenen voor een dorp met het huidige aantal bewoners. Als voorbeeld: in Leens wonen op dit moment 38 woningzoekende gezinnen¹ en in het werkgebied zijn er 25 gezinnen die zich richten op Leens. Als iedereen zijn woonwens kon vervullen, leidt dat in Leens tot uitstroom van 13 gezinnen. Die waarde scoort beneden gemiddeld.²

Tabel 9: Oriëntatiemeter dorpen in het werkgebied van Wierden en Borgen, specifiek De Marne. Leeswijzer: hoe hoger de score, hoe hoger het relatieve aantal inschreven voor dat dorp.

Dorp	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Overall
Leens		-43%	16%	-13%
Ulrum		-53%		-53%
Zoutkamp		-32%	-19%	-25%
Eenrum		-58%	-123%	-90%
Kloosterburen		-67%		-67%
Alle dorpen De Marne	-83%	-49%	-81%	-71%
Winsum	47%	4%	120%	57%
Bedum	174%	146%	143%	154%
Hele werkgebied	0%	2%	6%	3%

Bron: gegevens Wierden en Borgen 2014, bewerking KAW. Alleen dorpen weergegeven waar opgeteld meer dan 20 huishoudens ingeschreven / huidig woonachtig zijn.

Constateringen:

- De dorpen in De Marne kennen een lagere 'oriëntatiedruk' dan in het werkgebied van Wierden en Borgen als geheel. Als referentie nemen we de kernen Winsum en Bedum, waarop veel meer mensen zich oriënteren. Dit geldt het sterkst voor jongeren en ouderen, en in mindere mate voor gezinnen.
- Binnen De Marne hebben Leens en Zoutkamp in het algemeen de meest gunstige waarden, zowel bij ouderen als gezinnen. De kern Leens kent ook op werkgebied-niveau een bovengemiddelde oriëntatie onder ouderen.
- Voor alle andere dorpen geldt dat het aantal ingeschreven ouderen zo klein is, dat er onvoldoende data is om uitspraken te doen. Wanneer we alle waarden van alle dorpen samenvoegen, blijkt dat zij geen uitzondering vormen op het algemene beeld: een lage oriëntatie en dan met name onder jongeren en gezinnen.

¹ Aannname; de doelgroep 23 tot 55 jaar, aansluitend op de indeling 'gezinswoningen' van Wierden en Borgen die zich ook op deze leeftijdsgroep richt.

² We werken met 'standaarddeviatie'; een statistische maat om te bepalen in hoeverre een waarde afwijkt van het gemiddelde, uitgaande van een standaard normale verdeling. <http://nl.wikipedia.org/wiki/Standaardafwijking>

Quickscan die Wierden en Borgen

Dit sluit aan op de gegevens van de quickscan: "De woningdruk is aanzienlijk minder dan in Bedum, Winsum en Ten Boer en ook lager dan Eemsum en Loppersum. Er is echter geen sprake van structurele leegstand en de mutatiegraad is laag (4%, absoluut over 6 maanden). Woningen worden niet makkelijk verhuurd. Dit lijkt te worden veroorzaakt door een discrepantie tussen de gewenste en aangeboden kwaliteit én het teruglopende inwonersaantal in De Marne".

Verzorgd / beschut wonen, seniorenwoningen

In deze analyse maken we onderscheid in twee typen woningen:

1. Verzorgd wonen: wonen in directe nabijheid van zorg. Meestal uitgedrukt in termen als aanleunwoningen, verzorgd wonen, beschut wonen.
2. Seniorenwoningen: woningen die bedoeld zijn voor ouderen (levensloopbestendig, ouderenwoningen, ouderenappartementen, in de termen van Wierden en Borgen)

Per type onderbouwen we nu hoe we de raming maken met de meest recente beschikbare data.

De tabel hierna geeft input voor de behoefte aan elk van deze woonvormen. Landelijk onderzoek op basis van het WoON toont aan dat van de 65-plussers 82% in een gewone woning woont, 11% in een seniorencomplex en 7% in een verzorgde woonvorm. Combineren we dit met demografische gegevens, dan leidt dat tot de volgende raming van de huidige verdeling en de groei als gevolg van vergrijzing. We houden daarbij nog geen rekening met het 'generatie-effect': de 'nieuwe oudere' heeft vaker een koopwoning., blijft langer gezond en heeft meer mogelijkheden om zorg lang zelf te regelen.

Tabel 10: verdeling woningvraag naar type en eigendom, 2014-2021-2031

		2014	2014-2021	2021	2021-2031	2031
	Aantal 65+	1.535	+210	1.745	+265	2.010
Gewone woning	82%	1.260	+170	1.430	+220	1.650
% huur	40%					
% koop	60%					
Seniorencomplex	11%	170	+20	190	+30	220
% huur	93%	160	+20	180	+25	205
% koop	7%	10	.	10	+5	15
Verzorgd / beschut	7%	105	+35	120	+20	140
Door groei van de groep			+15			
Compensatie Oldeheem			+20			

Bron: "Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten", ministerie van BZK en Companen, 2014. Demografische prognose provincie Groningen 2013. Bewerking KAW.'

De tabel wijst op een totale behoefte aan ca. 100 woningen tot 2031, waarvan de helft seniorenwoningen en de helft 'verzorgd / beschut' wonen, en waarvan de helft tot 2021, de ander helft daarna. Binnen de seniorenwoningen is een klein aantal koopwoningen denkbaar, en een klein aantal woningen in het vrije sector huursegment (>700).

De Quickscan van Wierden en Borgen

Deze scan wijst op een ontspannen situatie in de vraag naar seniorenwoningen op dit moment. “De verhuurbaarheid van de huidige seniorenwoningen in Leens houdt op dit moment niet over. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit gedateerde (grondgebonden) woningen uit de jaren zeventig. Er is vraaguitval in delen van de voorraad, omdat de voorraad verouderd is en in de beleving van woningzoekenden te ver van het centrum. Op dit moment is de verhuurbaarheid in de nieuwere complexen, zoals de Koningstaete, redelijk tot goed. Naar verwachting levert een toevoeging op dit moment van extra seniorenappartementen leegstand op in de bestaande woningvoorraad en dan met name in de grondgebonden en verouderde seniorenwoningen. De vraag naar grondgebonden seniorenwoningen neemt toe, maar het totale aantal woningzoekenden daalt. De voorkeur van veel woningzoekenden gaat uit naar appartementen in Koningstaete en men is bereid om daarop te wachten.

Verdeling naar dorp

Als het gaat om de verdeling naar dorp, leidt dat tot een lastige afweging, waarbij de rol van de grote dorpen Zuidhorn en vooral Winsum meespeelt. Uit migratiestromen en de oriëntatie van senioren op dorpen, blijkt dat er een trek is naar Zuidhorn en Winsum. Voor de gemeente De Marne betekent dit, dat er behoefte is aan een eigen sterk voorzieningendorp, waarbij Leens logischerwijs die rol speelt. Anderzijds is het heel begrijpelijk dat bewoners van ander dorpen ook vragen om woningen en voorzieningen. In dat geval loopt De Marne echter een reëel risico dat geen van de dorpen voldoende kritieke massa heeft (bewoners, voorzieningen) om zich staande te houden tegen de grote dorpen Winsum en Zuidhorn.

Aanpassing van de gewone woningvoorraad

Woningaanpassing en nieuwbouw van seniorenwoningen zijn communicerende vaten. Als er voldoende mogelijkheden zijn om binnen de bestaande woningvoorraad aanpassingen te doen, is een veel lager aantal (enkele tientallen) ook afdoende. Nieuwbouw van grote aantallen seniorenwoningen is – met oog op de totale voorraad – een grote investering. Met het oog op een investering voor 50 jaar en een groep senioren die over 20 jaar krimpt, is dat een risico.

Uit grootschalig recent onderzoek onder senioren in Assen weten we:

- dat de helft van de 75-plussers fysieke problemen heeft bij het wonen (zoals traplopen);
- dat een derde vraagt om kleine woningaanpassing, van beugels en drempels tot traplift;
- dat een op de zes vraagt om ingrijpende woningaanpassing (uitbouw, programma wonen, slapen, sanitair beneden).

Wanneer we dit vertalen naar de groep 75-plussers in De Marne, dan zou dit betekenen:

- dat op dit moment bijna 200 huishoudens een kleine aanpassing nodig hebben. Dit aantal groeit tot 2012 met ca. 40 huishoudens. Richting 2031 komen daar nog eens zo’n 125 bij.
- dat de helft van deze doelgroep om een meer ingrijpende woningaanpassing vraagt: nu zo’n 100 huishoudens, oplopend naar ca. 125 in 2021 en ca. 175 in 2031.

Tabel 11: Aanpassingsbehoefte bestaande woningen

	2015	2021	2031
75-plussers	655	785	1.095
Met fysieke problemen	300-350	375-425	500-600
Kleine aanpassing	175-200	225-250	325-350

Ingrijpende aanpassing	75-100	100-125	150-175
------------------------	--------	---------	---------

Bron: Woonwensen enquête Assen, eind 2014 vertaling naar de situatie in De Marne, Bewerking KAW.

In het Woon-en Leefbaarheidsplan uit 2011 staat een exact aantal voor woningaanpassing. Omdat de aard van de aanpassing sterk kan verschillen, en omdat de werkelijke behoefte aan aanpassing niet zo eenvoudig te voorspellen is, gebruiken we een bandbreedte.

We gaan ervan uit dat de aanpassingen evenredig gevraagd worden in huur- en koopwoningen. Afgaand op de huidige verdeling zal de behoefte aan woningaanpassing voor de huursector neerkomen op:

- 75 á 100 verzoeken voor kleine aanpassingen tot 2021, minus aanpassingen die al gedaan zijn. Nog eens 75 á 100 extra verzoeken tot 2031.
- Ca. 25 verzoeken om ingrijpender aan te passen tot 2021, en nog eens ca. 50 verzoeken in de periode daarna.

Overige sociale huurvoorraad, waaronder de eengezinswoningen

Alle signalen wijzen op een overschot aan gezinshuurwoningen. Bij een lagere aanname voor nieuwbouw van woningen, en een grotere rol voor aanpassing van woningen, is ook het voorspelde overschot in de voorraad gezinswoningen lager.

Toch is het aannemelijk dat er juist binnen de voorraad sociale huurwoningen wel overschotten ontstaan. Redenen:

- Deze doelgroep krimpt (in De Marne, maar ook daarbuiten);
- Er is nu al weinig vraag naar gezinshuurwoningen in De Marne, ook vergeleken met buurgemeenten;
- De prijzen op de koopmarkt dalen en voor de maandlasten die een bewoner nu kwijt is aan een sociale huurwoning, komen er steeds betere alternatieven op de koopmarkt binnen handbereik. Een verschuiving van huur naar koop is daardoor goed denkbaar.
- Kopers zijn niet snel geneigd een woning leeg achter te laten, behalve als er een harde noodzaak is (zoals verhuizing naar een ander landsdeel, opname intramuraal, overlijden).
- Juist in de sociale huurvoorraad is sturing op aanbod relatief goed mogelijk.

Ter illustratie: er is een substantiële voorraad verouderde, ongunstig gelegen seniorenappartementen in de dorpen, waar weinig animo voor is onder senioren. Zulke woningen zijn soms geschikt voor starters, maar dit zal in een ontgroenende gemeente als De Marne weinig substantieel oplossen. Dit zullen eerder complexen zijn die op termijn voor sloop gelabeld worden. De tabel toont de voorraad per dorp:

Tabel 12: Woningvoorraad voor ouderen, De Marne

	De Marne	Leens	Zoutkamp	Eenrum	Ulrum	Klooster- buren	Overig
Aantal woningen theoretisch geschikt voor ouderen (a)	320	105	40	55	25	25	70
Aantal woningen werkelijk geschikt voor senioren (b)	100	50	20	30	0	0	0

(a) Zorgappartementen, seniorenappartement, seniorenwoning, levensloopbestendig.

(b) Label 'geschikt voor' ouderen en bijzondere groep ouderen

Bron: voorraadbestand Wierden en Borgen 2014, bewerking KAW.

Aanname: een afname / verdunning van de reguliere sociale huursector met ca. 50 woningen tot 2021.

We spreken dan over de minst gewilde, minst toekomstbestendige delen van de sociale huurvoorraad, zoals landelijk gelegen, verouderde seniorenwoningen uit de jaren 60 of technisch verouderde, kleine gezinswoningen uit de jaren 50 en 60.

Voor de periode 2021-2031 is de onzekerheid groot, maar we houden rekening met een duidelijke versnelling van het overschot in de sociale huursector.

Vergelijking tussen de prestatieafspraken over sociale huur en de raming in deze memo

Op basis van de nieuwe raming in deze actualisatie gaan we uit van een veel lagere nieuwbouwbehoefte in De Marne. Er zijn ruim voldoende woningen om in de noodzakelijke behoefte te voorzien. De tabel hierna vergelijkt de afspraken, de plannen van Wierden en Borgen en de raming van 2014 voor de periode tot en met 2021.

Tabel 13: Afspraken en raming seniorenhuurwoningen 2014-2021

Periode 2014-2021	Afspraken 2011-2021	Raming 2014-2021
1. Verzorg / beschut wonen	20	15 a 20
2. Seniorenwoningen	190	Ca. 20
3. Aangepaste woningen	190	225-250 *
totaal	400	260 a 290
4. Overige huurwoningen	-55	-50

* Kleine aanpassingen, waarbinnen een kleiner aandeel grotere aanpassingen, en waarvan ca. 30% huur

Particuliere sector

Overschotten in de goedkope koopsector: voorlopig nog even niet

In 2011 werd ingeschat in dat er tussen nu en 2021 binnen de particuliere woningvoorraad een overschot ontstaat aan 130 goedkope koopwoningen (tot € 150.000) en een tekort aan 85 duurdere koopwoningen. Echte overschotten in de koopsector ontstaan zelden, doordat:

- mensen die willen vertrekken uit een moeilijk verkoopbare koopwoningen simpelweg niet kunnen vertrekken. Dit is met name voor ouderen het geval;
- in de theoretische overschotten een aanname is verwerkt dat veel ouderen hun gezinskoopwoning willen verruilen voor een senioren(huur)woning. In de praktijk doen ze dat veel minder vaak, deels doordat ze tevreden blijven met hun eigen situatie, deels doordat moeilijke verkoopbaarheid hun stap dwarsboomt.

Doordat de huishoudensontwikkeling zich minder negatief voltrekt dan voorspeld, komt de berekende sloopopgave beduidend lager uit dan in de berekeningen van 2011. Tot 2021 groeit het aanbodoverschot in de particuliere woningvoorraad niet. Na 2021 en vooral na 2031 ontstaat dit naar verwachting wel, als gevolg van een groeiende groep senioren die alsnog een woning achterlaat (opname intramuraal of overlijden).

Nieuwbouw en sloop zijn communicerende vaten

Belangrijk inzicht is dat nieuwbouw en sloop in De Marne communicerende vaten zijn. Ook al gaat het om kleine aantallen, toch leidt de verwachte behoefte aan nieuwbouw vanuit kwalitatieve overwegingen tot een dilemma. Bij het honoreren van deze behoefte leidt dat tot een verdunningsopgave in de woningvoorraad elders in de gemeente, om overschotten te voorkomen. Die verdunning blijkt in de particuliere woningvoorraad moeilijk te realiseren. Aan de onderkant van de woningmarkt, bij de minst gewilde woonobjecten, leidt dat tot een reactie. Enkele mogelijkheden, die deels ook gelijktijdig kunnen voorkomen:

- Mogelijkheid op functieverandering
- Verdere prijsdaling en daardoor toch aantrekkelijk als alternatief voor een sociale huurwoning, waardoor er bij Wierden en Borgen een afname van de vraag meetbaar wordt¹;
- Verkrotting, bijvoorbeeld door leegstand na overlijden, bij gebrek aan animo voor de woning;

Het is aan te bevelen om binnen de bestemmingsplannen geen nieuwbouw toe te staan. Beter is het om vervanging van oudere woningen te stimuleren (in plaats van toe te voegen) en de aanwezige animo voor hergebruik van bestaand vastgoed te stimuleren.

Transformatie en functieverandering

Behalve nieuwbouw, sloop en aanpassing van woningen is ook transformatie en functieverandering mogelijk. Denk dan aan leegstaande winkelpanden, voormalige maatschappelijke panden en leegstaande boerderijen. Omzetting van dergelijke gebouwen voor bewoning is voor specifieke doelgroepen soms interessant en haalbaar. Met name bij leegstaande beeldbepalende panden is de druk om een alternatieve invulling te vinden groot. Vooralsnog nemen we aan dat dit – als het gaat om zelfstandige bewoning – geen grote factor speelt op de woningmarkt. Er zijn praktijkvoorbeelden van hergebruik van boerderijen voor

¹ Dit kan overigens negatieve bijeffecten hebben, doordat men niet altijd een beeld heeft welke bijkomende kosten en verantwoordelijkheden woningeigendom met zich mee brengt.

woon-zorgfunctie, bijvoorbeeld jongeren met een verstandelijke beperking. Dit betreft echter niet de reguliere woningmarkt.

Totaal marktbeeld, huur en koop

Op basis van de aannames in de vorige paragrafen en hoofdstukken stellen we de tabel uit de pijler Wonen over vraag en aanbod bij. We maken ditmaal geen onderscheid in huurprijsklassen binnen de sociale huur maar juist wel in 'gewone' seniorenwoningen en verzorgd wonen. Ook kijken we vooruit naar 2031, hoewel die cijfers per definitie onzekerder zijn.

Programma voor nieuwbouw, aanpassing en sloop

Randvoorwaarden voor de totale ontwikkeling van de woningvoorraad haken aan op de cijfers in paragraaf 5.1:

Tabel 14: Vraag en aanbod huur- en koopsector 2014-2021 en 2021-2031

Sociale huur	2014-2021	2021-2031
Eengezins	Sloop: -50 Aanpassing: 225-250*	Sloop: -170 Aanpassing: ca. 100 *
Seniorenwoningen	+20	+30
Verzorgd wonen	+35**	+20
Totaal huur	+5	-120
Particulier	2014-2021	2021-2031
	Maatwerk Voorkeur voor vervanging Voorkeur voor hergebruik Maximale voorraadtoename ca. 15	Maatwerk Voorkeur voor vervanging Voorkeur voor hergebruik Vorraadeffect saldo 0
Totaal vraag	Ca. 20 (ZIE NOOT! ***)	-120

* Zie de details hierbij in tabel 10.

** waarvan 20 ter compensatie van sluiting Oldeheem

*** Er is nu al leegstand in de koopsector van enkele tientallen woningen. De vraaggroei van 20 woningen betekent dan ook: een rem op de leegstand en kansen voor een deel van de leegstaande woningen om verkocht en eventueel vervangen te worden, of kansen voor hergebruik van ander vastgoed voor wonen. Het betekent niet: extra ruimte voor nieuwbouw!

Bijlage: achtergrondcijfers

Vergelijkingstabel huidige woonvisie

Tabel 15: Trend en prognose aantal inwoners naar leeftijd De Marne, 2001-2041

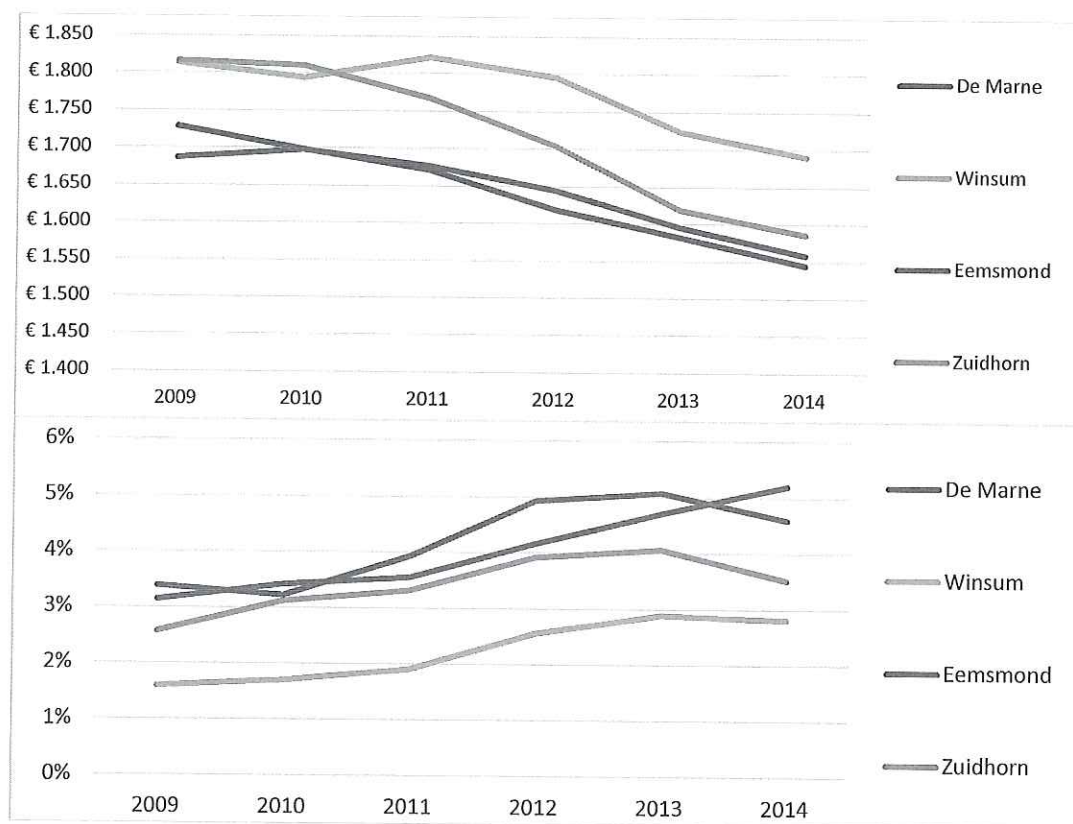
Leeftijd	2011-2041		2011-2041	
	Cijfers 2011	Cijfers 2014	Cijfers 2011	Cijfers 2014
0-14	-735	-685	-43%	-39%
15-29	-640	-575	-43%	-36%
29-44	-780	-515	-42%	-28%
45-64	-1.700	-1.330	-51%	-40%
65-75	130	65	11%	6%
>75	1.225	910	129%	106%
Totaal	-2.510	-2.135	24%	-20%

Bron: CBS (terugblik t/m 2014), provinciale prognose (2015 en verder)

Markt: De Marne vergeleken met Groningse buurgemeenten, 2009-2014

- Algemeen geldt: hoe beter ontsloten, hoe meer voorzieningen, hoe meer werkgelegenheid, hoe centraler gelegen: hoe hoger de druk op de woningmarkt. Dit is in basis de reden achter de krimp van bevolking en huishoudens in De Marne.
- De gemiddelde vierkantemeterprijs is een goede marktgraadmeter: bij een hoge marktdruk ontwikkelt die prijs zich gunstiger dan in omliggende gebieden.
- We maken een vergelijking tussen De Marne, Eemsmond, Winsum en Zuidhorn.
- De absolute vraagprijs van de woningen ligt structureel gemiddeld het laagst in De Marne, maar in 2009 lag de vraagprijs *per vierkante meter* in Eemsmond nog iets lager. Inmiddels is ook de vierkantemeterprijs in De Marne het laagst in de regio; deze daalde van €1.725 in 2009 naar €1.550 in 2014.
- Het percentage te koop aangeboden koopwoningen ligt in Eemsmond en De Marne twee maal hoger dan in Zuidhorn en Winsum. Dit percentage is opgelopen van ca. 3% naar ca. 5%. Het verschil tussen De Marne enerzijds en Winsum en Zuidhorn anderzijds is echter niet gegroeid.

Figuur 3: Vraagprijontwikkeling per gemeente, NVM



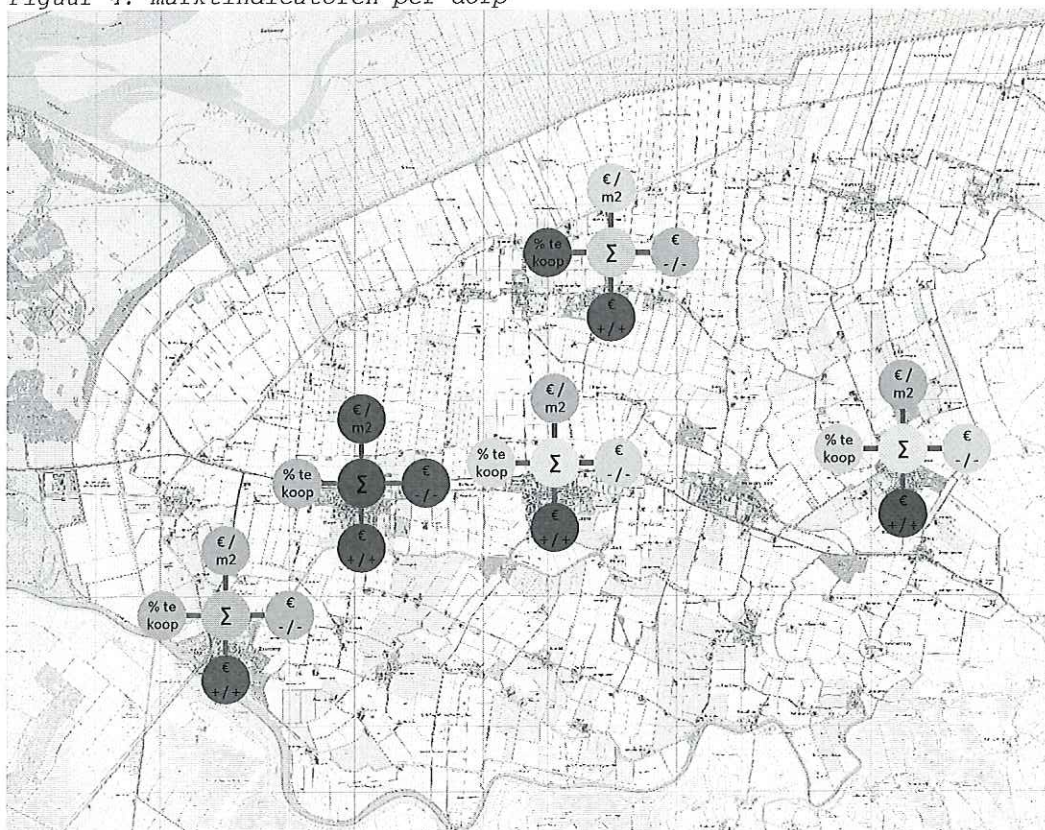
Markt: verschillen per dorp, augustus 2014

Belangrijke marktindicatoren zijn:

- De vierkantemeterprijs
- Het percentage te koop staande woningen
- Het aantal woningen met een prijsdaling of een prijsstijging

In de figuur hierna drukken we per thema uit in welke mate de gegevens positief of negatief afwijken van het gemeentelijk gemiddelde. Het is dus een benchmark van dorpen onderling¹.

Figuur 4: marktindicatoren per dorp



Conclusies koopmarkt:

- De koopmarkt als geheel is in De Marne zwak. In lijn met landelijke ontwikkelingen is de markt de afgelopen jaren verder verzwakt. De verhoudingen *tussen* de regiogemeenten zijn niet noemenswaardig veranderd.
- Binnen De Marne vertonen de dorpen Kloosterburen en Ulrum de meeste negatieve marktsignalen. In Leens en Eenrum staan relatief veel woningen te koop, maar blijven de prijzen per vierkante meter relatief goed overeind. In Zoutkamp is het aanbod beperkt en blijven de prijzen relatief goed overeind. Met oog op voorzieningen en bereikbaarheid liggen de beste marktperspectieven in deze laatste drie dorpen.

¹ Methode: voor elk van de thema's berekenden we de afwijking ten opzichte van het gemiddelde en de standaarddeviatie. De overallscore is het gemiddelde van de afwijkingen ten opzichte van de standaarddeviaties.