

Raadscommissie - 7 september 2016

Eerste uitkomsten woningmarktanalyse gemeente Bedum



Doel van het onderzoek

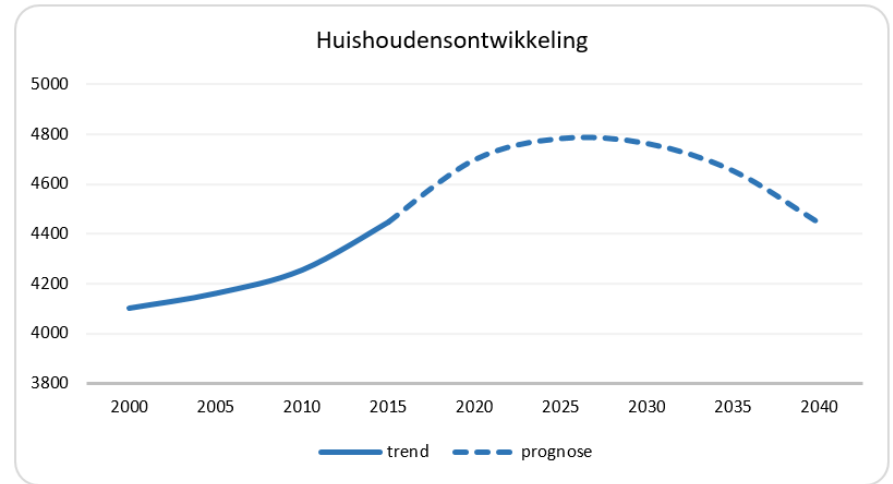
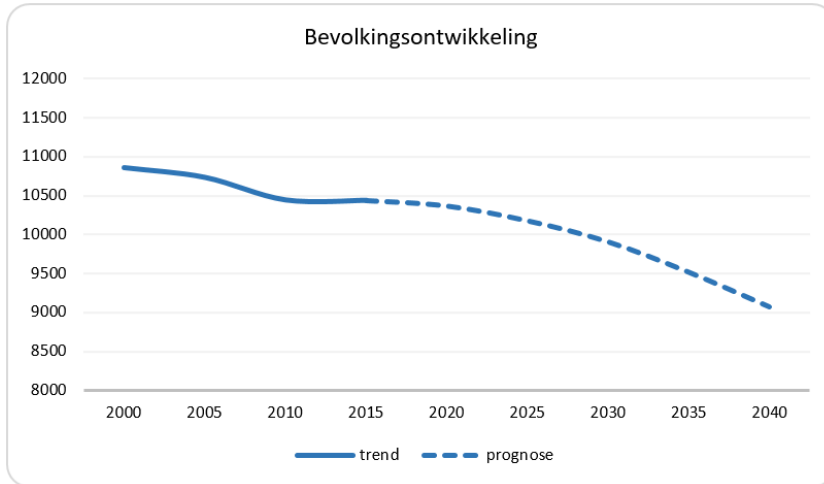
- Goed beeld van de woningmarktsituatie
 - Samenwerking gemeente, corporatie, huurdersorganisatie
- Woningmarktonderzoek als opmaat naar de woonvisie
- En voor prestatieafspraken volgend op de woonvisie

Stappen tot nu toe

- Presenteren plan van aanpak – raadscommissie
- Inventariseren beschikbare gegevens en uitvoeren analyses
- Expertmeetings
 - Makelaars
 - *Zorgpartijen*
- Opstellen woningenmarktanalyse (1^e concept gereed)
- **Nu:** bijpraten over de eerste uitkomsten

Demografische ontwikkelingen

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Bedum



Op basis van provinciale prognose

Prognose tot 2040

- inwonertal daalt verder tot ruim 9.000 inwoners in 2040
- huishoudensaantal stijgt tot 2025, daalt daarna tot huidige niveau

Huishoudens

4450

'16-20

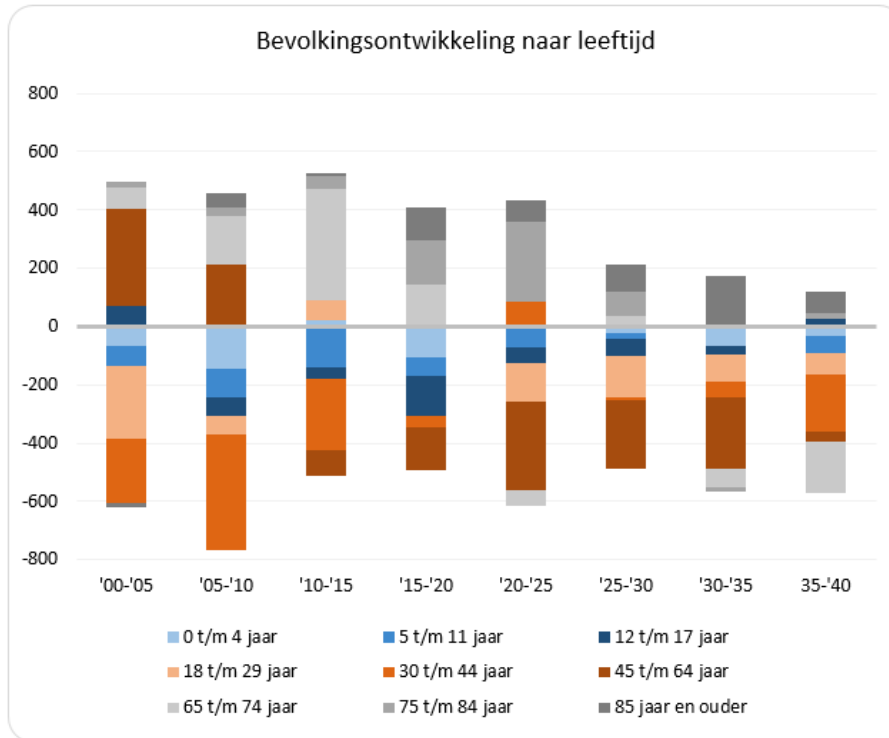
+ 250

'21-25

+ 85

Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd



Groeiend aandeel 65-plussers

- 2000-2015: + 700
- 2015-2040: + 1.000

Tussen 2000 en 2015: groep 65 tot 75 jaar verdubbeld (vanaf 2015: vooral ouder dan 75 jaar)

Sterkste daling: 30 tot 45 jaar

- vaak (jonge) gezinnen met kinderen
- hiermee samenhangend: daling aantal jongeren tot 15 jaar (vooral in basisschoolleeftijd)

Demografische ontwikkelingen

Huishoudensontwikkeling naar type

Huishoudenstype	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
eenpersoons huishoudens	980	1060	1205	1245	1340	1415	1510	1525	1490
tweepersoons huishoudens	1355	1380	1445	1575	1550	1550	1525	1480	1400
gezinnen	1575	1525	1385	1365	1255	1170	1060	955	870
eenoudergezinnen	190	195	220	270	415	470	495	510	520
overige huishoudens **	-	-	-	-	140	180	175	175	170
totaal	4100	4160	4255	4450	4700	4785	4765	4655	4445

Toename eenpersoonshuishoudens

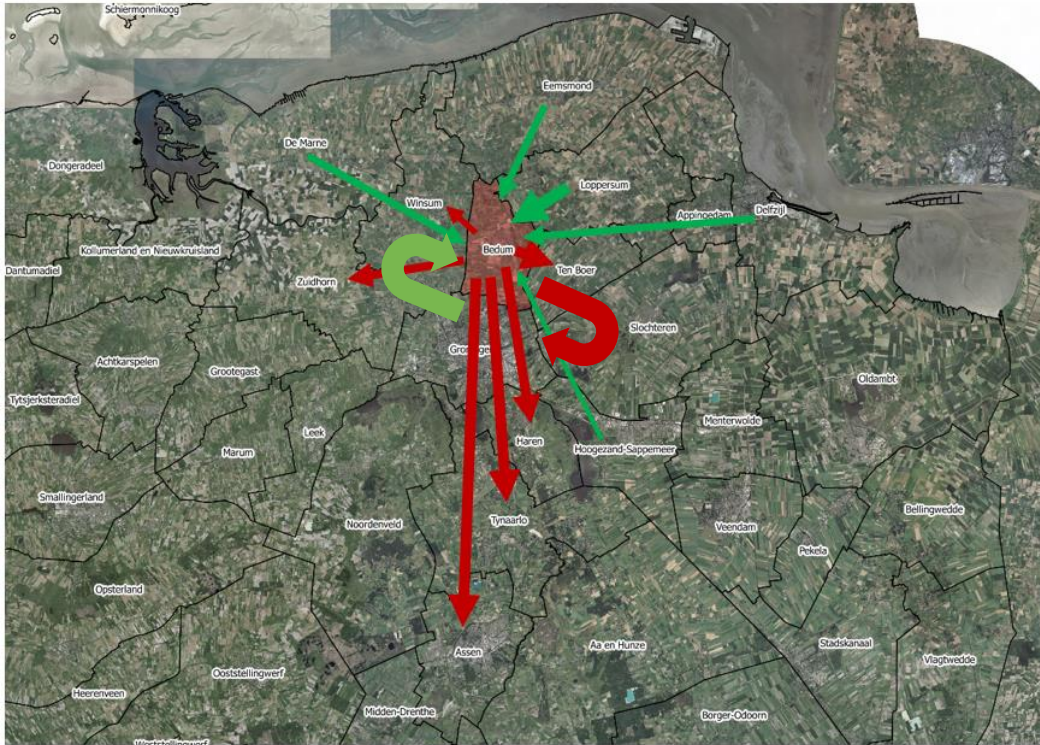
- Tot 2040: +250
- Grotendeels door vergrijzing (meer alleenstaanden)

Gezinnen

- afname 'gewone' gezinnen en toename eenoudergezinnen
- minder gezinnen betekent niet per se overschot aan gezinswoningen: ouderen blijven langer in gezinswoning wonen + behoefte door nieuwe instroom

Demografische ontwikkelingen

Migratie naar richting



Netto migratieaantallen

Grootste migratieaantallen bij
buurgemeenten

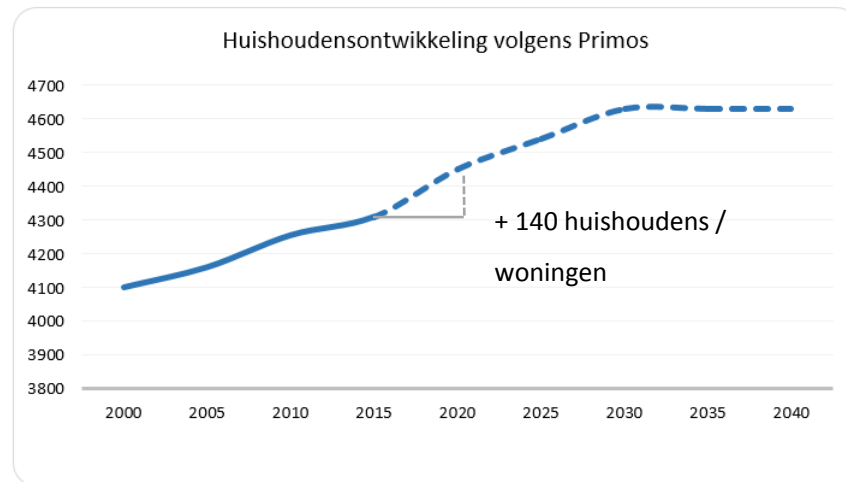
- Loppersum, Winsum

Negatieve saldi bij Winsum en
Ten Boer (op grotere afstand ook
Zuidhorn, Tynaarlo en Assen)

Opvallend: relatie met Stad
stabiel (in absolute zin wel de
grootste aantallen)

Woningbehoefte

Hoeveel woningen zijn er nodig?



Bandbreedte **hoog** en bandbreedte **laag**

Drie mogelijke scenario's:

1. groei verspreidt zich gelijkmatig over alle kernen (volgens huidige verhoudingen tussen dorpen)
2. **groei concentreert zich voor 90 procent in Bedum, rest van de groei verspreidt zich verhoudingsgewijs over de dorpen**
3. groei concentreert zich volledig in kern Bedum, overige dorpen groeien niet

Woningbehoefte

		Verwachte woningbehoefte (in aantallen woningen <u>PER JAAR</u>)			
Dorp en termijn:		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Bandbreedte
Bedum	korte termijn (nu-2020)	25 tot 40	25 tot 45	30 tot 50	25 tot 50
	lange termijn (2020-2025)	10 tot 15	15 tot 20	15 tot 20	10 tot 20
Andere dorpen	korte termijn (nu-2020)	5 tot 10	0 tot 5	0	0 tot 5
	lange termijn (2020-2025)	0	0	0	0
totaal gemeente	korte termijn (nu-2020)	30 tot 50	30 tot 50	30 tot 50	30 tot 50
	lange termijn (2020-2025)	15 tot 20	15 tot 20	15 tot 20	15 tot 20

Per jaar: 30 á 50

Komende 5 jaar: 140 á 250

Woningbehoefte

Vooruitblikken na 2025

		Verwachte woningbehoefte na 2025 (per 5 jaar)
Dorp en termijn:		Bandbreedte
gemeente	periode 2025-2030	-25 tot +100
	periode 2030-2035	-100 tot 0
	periode 2035-2040	-200 tot 0

Woningbehoefte

Woningbehoefte naar type

huur		koop			
eengezinswoning	appartement	rijwoning	twee-onder-één-kapwoning	vrijstaande woning	appartement
20 à 25 %	10 %	15 %	15 à 20 %	25 à 30 %	10 %

	Huur	Koop	Totaal
'16-'20	45 á 85	95 á 165	140 á 250

- Sociale én particuliere huur
- Extra woningbehoefte statushouders onzekere factor: circa +60 komende 5 jaar (gebaseerd op aannames)

Thema's uitgelicht

Thema's uitgelicht

Duurzaamheid

*Energetische kwaliteit –
relatief gasverbruik*



Legenda

Relatief gasverbruik (in m³/m²)

- minder dan 4
- tussen 4 en 5
- tussen 5 en 6
- tussen 6 en 7
- meer dan 7
- onbekend

Voorraadanalyse

*Urgentie verduurzaming
sociale huurwoningen*



Legenda

Urgentie verduurzaming huurwoningen

- huurwoning met verduurzamingsurgentie
- overige woningen

Opmerking: urgentie bij maandelijkse energielast van meer dan € 125 (dus relatief hoge last voor doelgroep huurwoning)



Duurzaamheid

Potentie verduurzaming
koopwoningen



Legenda

Potentie verduurzaming koopwoningen

- koopwoning met potentie voor verduurzaming
- overige woningen

Opmerking: potentie bij maandelijkse energielast van meer dan € 175 en WOZ-waarde van meer dan € 200.000

Vergrijzing en wonen met zorg

- Verdubbeling ouderen met zorgvraag die zelfstandig wonen:

Deel hiervan blijft in bestaande woning wonen

Traplift = revolutie

Deel hiervan in nieuwbouw: op inspelen bij nieuwbouwprogramma's

nultreden, flexibel

Grootste uitdagingen:

- Hoe organiseer je toegankelijkheid tot voorzieningen en zorg?
- Hoe voorkom je vereenzaming?

Bijzondere doelgroepen

- Relatief veel woongroepen voor 'overige' zorggroepen
- Door wetswijziging komen tientallen op de 'gewone' woningmarkt
- Nadenken over: hoe houd je ze in beeld? Hoe bedienen we deze groep zo goed mogelijk?

Vervolgstappen

Stappen in opzetten woonvisie

- Gesprek zorgpartijen
- Puntjes op de i woningmarktanalyse
- Intern werkatelier, eerste ideeën voor de woonvisie
- Dorpenronde
 - Zuidwolde, Onderdendam: dorpsvisie
 - Bedum, Noordwolde: laagdrempelige dorpsavond
- Concept visie opstellen

