Regionaal afstemmingsdocument

Woningmarkt regio Noord-Drenthe



KAW architecten en adviseurs

11 december 2012

datum
11 december 2012
werk
21.330
onderwerp
Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt Regio Noord-Drenthe

KAW architecten en adviseurs
Postbus 1527
9701 BM Groningen
Hofstraat 8
9712 JB Groningen
Telefoon (050) 369 58 70
Fax (050) 369 58 71
Email info@kaw.nl
Website www.kaw.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 5

1. Kader voor afstemming 7

1.1 Situatieschets 7

1.2 Inhoudelijke uitgangspunten 10

1.3 Afspraken 14

2. Algemeen marktkader 17

3. Aanbod 21

3.1 Voorraadontwikkeling 21

3.2 Huidig aanbod woonmilieus 23

4. Vraag 25

4.1 Huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio 25

4.2 Een werkgetal per gemeente 27

4.3 Verdere toedeling woningvraag in aantallen per kern 29

4.4 Vraag naar woningtype 38

5. Programmering 39

5.1 Onderling verband en concurrentie tussen gemeenten en locaties 39

5.2 Regio Noord-Drenthe, groei versus planning 41

5.3 Aa en Hunze 42

5.4 Assen 45

5.5 Midden-Drenthe 47

5.6 Noordenveld 49

5.7 Tynaarlo 51

Overzichtsschema peildatum september 2012 53

Bijlage 1: Trend en prognose inwoners 54

Bijlage 2: Hulpcijfers werkgetallen 55

Bijlage 3: Lokale marktonderzoeken 56

Bijlage 4: Waardeontwikkeling 59

Bijlage 5: Migratiedata 62

Inleiding

Aanleiding

Het nieuwe omgevingsplan van de provincie Drenthe vraagt om regionale afstemming en samenwerking, onder meer op het vlak van wonen. Om dat te bereiken zorgt elke Drentse regio samen met de provincie voor onderlinge afstemming in de programmering.

Ook voor de gemeenten zelf is het van belang om afstemming te zoeken. De woningmarkt is een 'vragersmarkt' geworden, deels door structurele vraagverandering, deels door de conjuncturele situatie. Bovendien oriënteren woningzoekenden zich vaak ook op andere kernen dan de eigen woonplaats of gemeente. De vijf gemeenten onderling hebben een eigen profiel op de woningmarkt van Noord-Drenthe, maar ook binnen gemeenten verschilt de marktpositie van kernen onderling fors. In plaats van elkaar te beconcurreren met hetzelfde product, sta je als regiogemeenten sterker als je elk een programma kiest waar je sterk in bent, waarmee je samen naast eigen vraag ook de *(boven)regionale* vraag bedient.

Doel is om:
- Er voor te zorgen dat investeringen in de regio er toe leiden deze als geheel een sterker aanbod heeft;
  - Een prioriteitsvolgorde voor ontwikkelingen;
  - Unieke woonmilieus te benoemen die de regio sterker maken;
  - Een nulmeting van kansen en risico's en een monitor daaropvolgend;
- Aan te geven waar regionale afstemming nodig is en waar niet;
  - Welk soort projecten vragen om regionale afstemming, welke niet;
  - De manier waarop gemeenten en provincie omgaan met huidige risico's;
  - De manier waarop gemeenten met nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Onderbouwing

Dit document schetst een marktbehoefte als regio, per gemeente, per dorp, per marktsegment en woonmilieu. De marktbehoefte is op de schaal van de regio als geheel en per gemeente op korte termijn goed te voorspellen, op basis van regionaal of gemeentelijk marktonderzoek, cijfermatige trends en prognoses. De zeggingskracht van cijfers neemt echter snel af naarmate we inzoomen op kernen of wijken en specifieke locaties. Dat geldt ook naarmate we verder in de tijd vooruitkijken. En dat geldt bovendien naarmate beschikbare onderzoeksgegevens van minder recente datum zijn.

De onderbouwing voor uitspraken over de marktvraag en programmering in kernen en per locatie leunt enerzijds op grotere ontwikkelingen op de woningmarkt, de conjunctuur, beschikbare actuele marktonderzoeken en trenddata. Anderzijds is op dit schaalniveau de kennis en ervaring van makelaars en corporaties minstens zo waardevol, ook al berusten deze signalen vaak deels op enkele voorvallen en / of op gevoel. Daarom plaatsen we lokale marktsignalen in de context van meer cijfermatig onderbouwde bronnen. Daarmee ontstaat – ook zonder precieze gegevens – toch een onderbouwd beeld van de vraag en mogelijkheden per kern, niet exact maar wel richtinggevend.

We werken in dit afstemmingsdocument uit welke kernen alleen een lokaal vraagprofiel hebben en welke kernen vanuit hun eigen kwaliteit ook de regionale makt aanspreken. Dat is mede bepalend bij de keuzes voor nieuwbouwlocaties.

Leeswijzer

1. Kader voor afstemming (hoofdstuk 1)

2. Onderbouwing (hoofdstukken 2, 3, 4, 5)
    a. Algemeen kader: structurele ontwikkelingen en trends in het wonen
    b. Aanbod: huidige woningvoorraad en woonmilieus
    c. Vraag: bevolkings- en huishoudensontwikkeling, marktbehoefte, aannames voor groei en prioritering van investeringen
    d. Match: gevolgen voor huidige plannen, benodigde nieuwe acties en plannen

3. Overzichtsschema

1. Kader voor afstemming

1.1 Situatieschets

Profiel van de regio Noord Drenthe

De regio Noord-Drenthe is een populair woongebied. In deze regio is een combinatie te vinden tussen wonen in een aantrekkelijke en karakteristieke omgeving, en de nabijheid of bereikbaarheid van veel voorzieningen en arbeidsplaatsen. Deze kwaliteit is breed bekend, waardoor de regio als geheel een sterke positie heeft op de woningmarkt.

Tegelijk geldt ook voor de regio Noord-Drenthe dat de markt veranderd is van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat consumenten zeer kritisch zijn in hun keuze. Ook in deze regio verandert de demografische opbouw en neemt de huishoudensgroei langzaam af en is de rol van de bestaande woningvoorraad in toenemende mate bepalend voor de kwaliteit als woongebied. Dat vraagt om constante inspanning om de woonkwaliteit op hoog niveau te houden.

Binnen het gebied zijn bovendien duidelijke krachtsverschillen. Gebieden die geen ideale combinatie bieden van bereikbaarheid, werkgelegenheid, voorzieningenniveau, landschappelijke kwaliteit, een historische kern en een gunstig imago, merken dat de groei structureel terugloopt, soms overslaand in krimp. Om als regio een sterke positie op de woningmarkt te behouden - als onderdeel van een goed vestigings- en investeringsklimaat - is het nodig om te herkennen waar op langere termijn de ontwikkelkansen liggen en waar de inzet zich vooral moet richten op behoud van de huidige woonkwaliteit.

Omgaan met reeds gemaakte afspraken

Dit document houdt rekening met bestaand woonbeleid per gemeente, afspraken in (een deel van) de regio en de strategie van corporaties.

Voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo geldt, dat al besluiten zijn genomen over het aantal te realiseren woningen tot 2030, als onderdeel van de herijking van de programmering voor de regio Groningen-Assen (RGA). Daarbij zijn ook besluiten genomen over specifieke locaties binnen de gemeenten (voortzetten, aanpassen, afstoten). Binnen de RGA maakten gemeenten onderling bovendien gedetailleerde afspraken over monitoring en het omgaan met nieuwe ontwikkelingen. Die besluiten en afspraken nemen we integraal mee als uitgangspunten voor dit stuk. Daarmee verankert de provincie Drenthe de RGA-woningbouwafspraken die voor het Drentse deel van de RGA gemaakt zijn. Beleidsuitspraken in dit document sluiten aan op de afspraken in RGA-verband. Daar waar tot 2030 risico's lijken te ontstaan, geven we dat in dit stuk ter kennisgeving aan, ook als dat (nog) niet in afspraken verankerd is.

In de gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zijn nog geen afspraken gemaakt over programmering op regionaal niveau. In overleg met provincie en gemeenten is gekozen om voor deze gemeenten de provinciale prognoses richtinggevend te laten zijn. Voor deze gemeenten zijn de prognosegegevens na vaststelling van dit document richtinggevend.

Monitoring en evaluatie leiden periodiek tot bijstelling voor elk van de vijf gemeenten, deels in het verband Groningen-Assen, deels in provinciaal verband.

Regionale afstemming… waar nuttig en van toegevoegde waarde

Partijen op de woningmarkt opereren in een regionale context. Ook het zoekgedrag van woningzoekenden kent een regionale component. Vanuit een regionaal perspectief op de gewenste woningbouwontwikkeling, ligt het belang voor de overheden om ontwikkelingen op gemeentelijk niveau met elkaar in verband te brengen en af te stemmen. Dat betekent: daar waar regionale afstemming zinvol is, gebeurt dat in samenspraak tussen gemeenten en de provincie Drenthe. Daar waar dit niet nodig is, nemen gemeenten zelf verantwoordelijkheid voor hun projecten en plannen.

Uit analyse blijkt dat het merendeel van de projecten lokaal gericht is, voor eigen behoefte van de woonplaats. Het gaat om kleine inbreidingen en uitbreidingen bij de woondorpen en om centrumplannen. Deze plannen in verschillende woonplaatsen lijken sterk op elkaar maar concurreren niet wezenlijk met elkaar. Hier is standaard sprake van lokaal maatwerk. Dat maatwerk wordt het beste geleverd door de gemeenten zelf, vooral als het gaat om ruimtelijke en programmatische invulling. Gemeenten weten zelf het best welke lokale doelgroepen (zoals starters en senioren) zij moeten bedienen met hun woonprogramma. Regionale afstemming op dit soort projecten voegt niets toe aan de woonkwaliteit van de regio.

Uit de analyse blijkt ook welke projecten wél onderling concurreren. Dit zijn plannen met een maat en een oriëntatie die leidt tot instroom van huishoudens vanuit meerdere plaatsen. Het is verklaarbaar dat elke voorzieningenkern naast inbreidingslocaties ook een eigen uitbreidingslocatie heeft. Deze locaties dienen voor opvang van eigen vraag naar grondgebonden, groen en ruim wonen, vaak ook gericht op de direct omliggende woondorpen. De aard van die vraag is in de meeste dorpen (grofweg) hetzelfde: geschikt voor senioren en jongeren op inbreidingslocaties, voor (aanstaande) gezinnen en doorstromers op uitbreidingslocaties. Afhankelijk van de bevolkingssamenstelling van het dorp, de aanwezige inbreidingsruimte, de vraag vanuit omliggende dorpen zijn daarbinnen variaties te maken. Op enkele unieke woonmilieus na zijn het echter de grootschalige uitbreidingslocaties bij de voorzieningendorpen en bij Assen die qua product en doelgroep met elkaar concurreren, omdat hun maat groter is dan alleen voor opvang van eigen behoefte (dorp en omliggende woondorp). Niet zozeer de aanwezigheid van een uitbreidingslocatie vormt dan ook een knelpunt, maar de totale, opgetelde omvang van die locaties en de beoogde planning in de tijd. Zie hierna voor een afstemmingsvoorstel voor deze locaties en eventuele nieuwe ontwikkeling van dit type locaties.

Aantallen: totaal aan plannen passend tot 2030, maar met een kanttekening

De provincie vraagt gemeenten om niet meer planvoorraad te hebben dan nodig is voor opvang van de huishoudensgroei tot 2030.

- In de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo geldt de herijking van de regio Groningen-Assen als leidraad. In deze gemeenten is de planvoorraad in 2012 al afgestemd op de verwachte groei.
- In de gemeente Aa en Hunze en Midden-Drenthe geldt de provinciale huishoudensprognose als leidraad. Analyse van de plannen leert dat geen van de gemeenten een te grote planvoorraad heeft.

Daarbij maken we wel een kanttekening: de prognoses en de afspraken gaan uit van een groei die uiteindelijk aantrekt tot een niveau dat iets onder de langjarige trends ligt. Op voorhand is dat logisch, met oog op een langzaam afnemende huishoudensontwikkeling. Er zijn echter vier factoren die deze kaderstellende aantallen relativeren:

1. Opeenvolgende prognoses variëren sterk in uitkomst. Voor de regio betekent dat vooral dat prognoses geen zekerheid bieden. Als de huidige marktcrisis lang doorzet leidt dat vooreerst tot duidelijk lagere groeicijfers. Of een aantrekkende markt leidt tot een inhaalslag, is onzeker.
2. De gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zetten zelf vraagtekens bij de voorspelde groei. Zij houden zelf rekening met een lager groeicijfer.
3. Niet alleen het totale groeicijfer is relevant, maar ook de aard van de groei. De groep gezinnen neemt overal af, terwijl de grote uitbreidingslocaties zich nog wel primair op die groep richten. Daartegenover zien we dat senioren lang in een gezinswoning blijven wonen waardoor het vrijkomend aanbod in dat segment vooralsnog beperkt blijft. Of een aantrekkende huishoudensgroei leidt tot aantrekkende vraag naar uitbreidingslocaties, is in de huidige markt moeilijk te voorspellen.
4. In de oorspronkelijke planningen van de gemeenten gold voor veel woningen een geplande oplevering vóór 2020. Voor de meeste grotere locaties geldt dat die planning te ambitieus is. Elke grotere voorzieningenkern heeft (logischerwijs) een uitbreidingslocatie lopen. Het in gang zetten van opvolgende uitbreidingen loopt – gezien de huidige regionale planruimte – vrijwel overal vertraging op. Alleen als het een uniek woonmilieu en een uniek programma betreft, als *aanvulling* op huidige uitbreidingslocaties, is gelijktijdige ontwikkeling te verantwoorden.

Deze kanttekening vraagt om een constante kritische blik op de planning en omvang van juist de grotere uitbreidinglocaties in de regio. Zie hierna.

1.2 Inhoudelijke uitgangspunten

Dit afstemmingsdocument bevat geen uitgangspunten die beter op gemeentelijk niveau uitgewerkt kunnen worden, zoals de precieze samenstelling van plannen naar type, doelgroep, sfeer. Wel geven we enkel leidende principes mee die impact hebben op de manier waarop gemeenten met hun programmering en bestaande voorraad omgaan.

Het belang van een goede bestaande voorraad en omgeving neemt toe

De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Dat komt omdat nieuwbouw een minder prominente rol in de totale voorraad speelt. Dit betekent dat de bestaande voorraad in toenemende mate bepaalt wat je kwaliteit als woonregio is.

Binnen de regio zien we dat de grootste opgave voor vernieuwing in Assen ligt, maar dat ook juist Assen de afgelopen jaren forse vernieuwingen heeft doorgevoerd, zowel absoluut als relatief[1]. Assen heeft ambitieuze afspraken gemaakt met de corporaties. In de voorzieningendorpen in de andere gemeenten zijn de ingrepen meer chirurgisch van aard en speelt vooral het behoud van kwaliteit.

Binnen de sociale huurvoorraad is de inzet van de corporaties op het vernieuwen / verbeteren van de voorraad de afgelopen jaren fors geweest:
- Het gaat om technische verbetering, levensloopbestendig maken van woningen;
- Uitstralingsverbetering
- Soms ook verbetering van de woonomgeving
- In toenemende mate om energetische verbetering!

De slagkracht van corporaties is door de crisis, terugvallende verkoop van huurwoningen en diverse afdrachten de komende jaren minder groot, maar de doelstellingen blijven bestaan.

De verbetering van de particuliere voorraad blijft achter:
- Het gaat om het casco op peil houden van met name oudere woningen in de lagere prijssegmenten (waaronder voormalige huurwoningen);
- Het gaat in toenemende mate om energetische verbetering, vanuit milieuoogpunt maar zeker ook met oog op beheersen van woonlasten.

Nieuwbouw dient als aanvulling op de bestaande voorraad, is complementair

Nieuwbouw zien we als aanvulling op de bestaande voorraad, om in te spelen op vraag die niet in de bestaande voorraad bediend wordt. Nieuwbouw is daarnaast een middel om de voorraad te vernieuwen:
- Compenseren van de sloop van woningen die niet meer aanpasbaar zijn;
- Inspelen op woonwensen en -eisen van deze tijd;
- Invullen en verbeteren van plekken in de bebouwde kom;
- Toevoegen van woonmilieus die ontbreken.

[1] Dichtershof, Maturia, Merrcuriuscentrum, Intratuin Groningerstraat, BAG-locatie, Wanderlocatie, Palet, Vuurvolgen, Lariks, MFA Noorderpark, Winkelcentra Marsdijk, Oost, Lariks/Noorderpark, vernieuwing van Oost.

Dit betekent dat de programmering voor nieuwbouw in aantal maar ook naar woningtype en woonmilieu zo goed mogelijk moet aansluiten bij actuele marktonderzoeken, zoals die in de gemeenten beschikbaar zijn.

Geen afstemming bij plannen voor lokale behoefte, maar zelf maatwerk leveren

Het is belangrijk om ruimte te geven aan de lokale woningbehoefte. Het is aan gemeenten zelf om in te schatten en te onderbouwen welke behoefte dat is en waar die behoefte het beste bediend wordt (in de plaats zelf of in een andere plaats).

Een manier om dit in te schatten is: als de totale voorraadgroei door de plannen duidelijk groter is dan de gemiddelde huishoudensgroei, is er sprake van een bovenlokaal plan. Bij een plan dat duidelijk meer dan de lokale vraag bedient, is het raadzaam om te onderbouwen of de lokale markt hier echt om vraagt, of dat er sprake is van een bovenlokaal georiënteerd plan (en of dat ongewenst concurreert)[1].

We maken onderscheid in:

1. Centrumplannen / inbreidingen in voorzieningendorpen. Daarmee spelen gemeenten in op een brede vraag naar woningen nabij voorzieningen. De plannen zijn vaak gericht op ouderen maar de gunstige ligging maakt ze aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen. Deze plannen dragen bij aan de verbetering van de bestaande woonomgeving.
2. Maatwerk bij woondorpen. De benodigde voorraadgroei in de woondorpen is per definitie lokaal maatwerk en niet op voorhand in een getal uit te drukken Het gaat in alle gevallen om kleine aantallen woningen. De voorkeur gaat uit naar inbreiding, maar als daarvoor passende ruimte ontbreekt, is uitbreiding mogelijk. Een flexibel plan biedt woondorpen ruimte voor:
    a. Inspelen op lokale, concrete vraag;
    b. Organische ontwikkeling in of bij het dorp, passend bij de schaalgrootte van het dorp;
    c. Ontwikkelen zonder druk in tijd of geld.

    Gemeenten en provincie spreken af dat de provinciale verordening op deze manier wordt toegepast. Bij maatwerkplannen die evident passen binnen de punten hierboven, toetst de provincie niet op precieze aantallen, maar op proportionaliteit. Ook binnen de monitor (zie verderop) moet onderscheid gemaakt worden tussen maatwerkplannen en plannen met een hogere ontwikkelambitie.

Unieke woonmilieus ontwikkelen en prioriteit geven

De regio als geheel heeft baat bij de ontwikkeling van unieke woonmilieus die op voorheen niet aangeboden werden. Deze woonmilieus versterken de aantrekkingskracht van de regio als geheel, voorkomen uitstroom naar andere regio's en zorgen mogelijk voor toestroom van nieuwe doelgroepen. Momenteel gaat het om twee projecten:

1. Excellent wonen in Eelderwolde: dit project is deel gereed, richt zich in belangrijke mate op groepen uit de stad Groningen die in een hoog marktsegment op een plek met hoge status, direct gelegen naast de stad, nieuw willen bouwen.

[1] Rekenvoorbeeld: in gemeente X gaat de prognose uit van jaarlijks 0,5% huishoudensgroei. Dorp A, 500 huishoudens groot en kent twee bestaande inbreidingsplannen met totaal netto 10 woningen (10 sloop, 20 nieuwbouw), in een periode van 8 jaar. Dat betekent een jaarlijkse voorraadgroei van 0,25%.. Een nieuw uitbreidingsplan van 30 woningen voor de komende 8 jaar leidt tot een totale groei met 40 woningen. Daarmee komt de jaarlijkse voorraadgroei op1% per jaar, tweemaal hoger dan gemiddeld. In dit geval is vrijwel zeker er sprake van een benodigde instroom van buiten het dorp.

2. Havenkwartier Assen: dit project heeft potentie om een deels grondgebonden stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid aan te bieden dat uniek is in de regio. Concurrentie is er vooral vanuit de stad Groningen.

Voor uitbreidingslocaties bij de voorzieningendorpen en bij Assen geldt dat de hoofdvorm overal gelijk is: uitbreiding aan de rand van een grotere plaats, hoog aandeel grondgebonden, hoog aandeel koopwoningen, profiel dat vooral gezinnen aantrekt. Deze locaties bedienen een lokale vraag, maar zijn mede afhankelijk van instroom van (vooral koopkrachtige) gezinnen van elders. Omdat het aanbod bij specifiek dit soort locaties binnen en buiten de regio ruim is, is het onderscheidend vermogen van groot belang. Dit vraagt meer dan ooit een goed totaalproduct van meet af aan, met een combinatie van bijvoorbeeld:
– een goede prijs-ruimteverhouding;
– verbinding met een kern met een aantrekkelijk centrumgebied;
– goede school nabij;
– liefst met een kleinschalig karakter;
– ruimte voor particuliere of collectieve initiatieven;
– gericht op meerdere doelgroepen;
– organisch opgenomen in het landschap;
– zeer energiezuinige woningen;

Daarmee zijn deze woonmilieus niet uniek in hun vorm, maar in de uitvoering en benadering wel, en bovendien onderscheidend ten opzichte van plannen in andere regio's[1].

Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding

Inbreiding gaat voor uitbreiding: serieus nemen van deze stelling betekent dat bij een mogelijke verdere afbouw van plannen, als eerste gekeken wordt naar behoud van inbreidingslocaties, omwille van de kwaliteit van dorpen en wijken. Er zijn argumenten om hier van af te wijken:
– Te weinig inbreidingsruimte / te grote verstening van bestaand woongebied;
– Te grote onbalans in kosten / opbrengsten (inbreiden is doorgaans duurder dan uitbreiden).

De nu geplande uitbreidingslocaties bij Assen en bij de voorzieningendorpen in Tynaarlo, Noordenveld, Aa en Hunze en Midden-Drenthe zijn in theorie passend om de nu voorspelde huishoudensgroei tot 2030 op te vangen. Zoals geschetst is er een reëel risico dat vele van deze locaties minder snel en minder groot tot ontwikkeling komen. Omdat de nabije toekomst erg onzeker is, is het desondanks niet raadzaam om nu ingrijpende locatiekeuzes te maken.
– De afspraken die gemaakt zijn in RGA-verband zijn leidend en daar is nu geen aanleiding en draagvlak om verdere wijzigingen in de aantallen geplande woningen voor grootschalige uitbreidingslocaties door te voeren.
– Voor Midden-Drenthe en Aa en Hunze geldt dat het succes van grote uitbreidingen bij Beilen en Rolde voorlopig onzeker is maar er is op dit moment geen aanleiding of regionaal draagvlak om tot grote bijstelling in aantallen te komen.
– De trends en ontwikkelingen vragen wel om zeer grote terughoudendheid van alle gemeenten om nieuwe uitbreidingslocaties aan de lijst toe te voegen!

[1] De beoogde ontwikkeling van Beilen-Oost is een actueel voorbeeld van een uitbreiding in een (nog) unieke uitvoering met lokaal maatwerk

Risicomanagement bij grotere locaties

Locaties ten noorden van grofweg de lijn Roden-Annen bedienen lokale vraag binnen de kern en soms aangrenzende kernen, en hebben bovendien een regionale aantrekkingskracht op de stad Groningen en overige plaatsen in de regio Groningen-Assen. Dit zijn:

Vooral concurrentie met andere regio's	
Noordenveld:	Roden – Roderveld Peize – Lange Streeken
Tynaarlo:	Eelde – Groote Veen.

Locaties ten zuiden van de lijn Roden-Annen bedienen lokale vraag en hebben bovendien een maat en profiel gericht op het aantrekken van huishoudens uit andere kernen, met name *binnen* de eigen regio[1]. De uitwerking van elk van deze projecten is verschillend van aard maar het soort woonproduct (uitbreiding aan de rand van een grotere plaats) is soortgelijk en vooral gericht op gezinnen. Hier is sprake van onderlinge concurrentie.

Vooral binnenregionale concurrentie	
Aa en Hunze:	Rolde – Nooitgedacht (in uitvoering)
Assen:	Kloosterveen II en III (bestemmingsplan deels vastgesteld, deels in voorbereiding) Diepstroeten (bestemmingsplan in voorbereiding)
Midden-Drenthe:	Beilen – Nagtegael (in uitvoering) Beilen – Oost (potentieel plan)
Tynaarlo:	Vries – De Bronnen (bestemmingsplan in voorbereiding)
Noordenveld:	Norg – Oosterveld (bestemmingsplan vastgesteld)

Voor beide clusters van locaties geldt dat gemeenten rekening moeten houden met een ontwikkeling die minder gunstig is dan waar huidige prognoses van uit gaan. Dit vraagt om onderscheidende, vraaggerichte concepten maar vooral om een vorm van 'risicomanagement'. Zie de afspraken.

Serieuze monitoring

Goede en serieuze monitoring is belangrijk.Voor de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Assen geldt dat al in RGA-verband gegevens worden verzameld. De gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zullen op dezelfde wijze hun actuele voornemens bekend maken. Daarbij houdt de provincie bovengenoemde uitgangspunten in ogenschouw.
Deze monitor dient ook om elkaar regelmatig te informeren over de voortgang van projecten. Omdat grotere locaties onderling concurrerend zijn, doen de gemeenten er goed aan rekening te houden met andere projecten, voor zij een nieuwe locatie in procedure brengen of bouwrijp maken!

[1] De scheidslijn is niet zwart-wit. Hoe noordelijker gelegen, hoe sterker ook de binding met het marktgebied Stad Groningen. De Bronnen zal eerder mensen uit Stad Groningen trekken dan Beilen-Oost. Andersom geldt voor de zuidelijkste delen een relatie met de andere twee Drentse regio's.

1.3 Afspraken

Afspraak 1: Ruimtelijke strategie omarmen
De regio gemeenten omarmen de ruimtelijke strategie, zoals verwoord in dit stuk.

Afspraak 2: Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor lokaal maatwerk
Gemeenten nemen zelf verantwoordelijkheid voor een passend planaanbod voor dorpscentra / inbreidingen van de voorzieningendorpen en voor maatwerkplannen bij woondorpen. Woningmarktonderzoek op laag schaalniveau (in welke vorm dan ook) met oog voor concrete vraag, is aan te raden bij alle ontwikkelingen.De gemeenten nemen de manier van rekenen voor kleinschalige / grootschalige ontwikkelingen in acht (zie uitgangspunten p.11).

Afspraak 3: Gemeenten zorgen zelf voor eventuele stimulering particuliere voorraadverbetering
De verbetering van de particuliere voorraad blijft achter. Er komt geen gemeenschappelijke regeling op regioniveau. Er zijn geen middelen voorhanden om dit regionaal te stimuleren. Gemeenten zorgen zelf voor een pakket aan lokaal passende maatregelen. Daarbij zoeken zij eerst naar best-practises. Landelijk zijn vele initiatieven in omloop. Agentschap NL beschikt over informatie over deze initiatieven. In de monitor worden best-practices gedeeld.

Afspraak 4: Gemeenten zorgen voor risicomanagement bij grote locaties
- *A: Gemeenten zijn voorzichtig met voorinvesteringen;*
- *B: Gemeenten monitoren van de uitbreidingslocaties kritisch de voortgang;*
- *C: Gemeenten zorgen waar mogelijk voor een flexibel bouwprogramma, bestemmings- en stedenbouwkundig plan om een andere, eerdere of latere afronding goed in te passen.*
- *D: Gemeenten houden zelf rekening met een mogelijk lagere realisatiesnelheid en / of een eindresultaat met minder woningen en de financiële gevolgen daarvan;*
- *E: Op dit moment zijn er geen onoverkomelijke financiële problemen. Mochten deze toch ontstaan, dan zoekt de betreffende gemeente desgewenst op bestuurlijk niveau contact met regiogemeenten en / of provincie, om te bespreken of het mogelijk is om onderling afspraken te maken over locaties. Een denkbare werkwijze is: samen bepalen welke locatie de beste ontwikkelpotentie heeft, en inleveren van planruimte ruilen voor financiële compensatie.*

Opmerking: met oog op de huidige onzekerheden en planvoorraad ligt het voor de gemeenten niet voor de hand binnen afzienbare tijd met nieuwe grootschalige uitbreidingsplannen te komen

→ Afspraak 5: Een serieuze monitor
- *A: Alle gemeenten maken gebruik van de monitoringsmethodiek voor bouwplannen, die binnen de regio Groningen-Assen gangbaar is; dit voorkomt dubbel werk. Midden-Drenthe en Aa en Hunze voerden voor dit document een nulmeting uit, blijven dit halfjaarlijks update, leveren de info aan de contactpersoon voor de monitoring binnen de regio RGA en bespreken de uitkomsten. Gemeenten maken onderscheid tussen maatwerkplannen en plannen met een hogere ontwikkelambitie;*
- *B: Omdat de woningmarkt zich uitstrekt over meer dan nieuwbouw, breiden gemeenten de monitor uit met informatie over:*
  - *Verkoop van huurwoningen;*
  - *Sloop van woningen;*

- *Verbetering van energieprestaties / best-practises stimulering verbetering particuliere voorraad;*
- *Bedienen van doelgroepen op de woningmarkt (leeftijd, inkomen, leefstijl, eigen behoefte / instroom).*

Zij zoeken hiervoor waar nodig contact met de corporaties

– *C: Minstens twee keer per jaar is er overleg over de uitkomsten van de monitor. Gemeenten en provincie zorgen gezamenlijk voor de inhoud en de agenda.Naar aanleiding van deze updates wegen gemeenten af of de beoogde start van nieuwe locaties haalbaar is of leidt tot ongewenste marktrisico's.*
– *D: Gemeenten kiezen een vorm voor een jaarlijks woonforum waarin gemeenten, corporaties en makelaars elkaar informeren over actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Of regionaal niveau de beste schaal is, vraagt om een nader besluit. Gemeenten en provincie onderzoeken daarbij of de herziening van de jaarlijkse Woningmarktberichten zich leent voor:*
  - *een vorm waarin meer input vanuit de gemeenten zelf aan bod komt en*
  - *waarin de inhoud verschuift naar meer thema's, zoals lokale succesvoorbeelden, omgaan met de bestaande voorraad en duurzaamheid.*

2. Algemeen marktkader

Er zijn ontwikkelingen op de woningmarkt regio-overstijgend en algemeen geldend zijn. Een deel daarvan is structureel van aard, een deel daarvan is actueel het gevolg van de financiële en woningmarktcrisis waarin we ons nu bewegen. Vooruit kijken in een crisis is lastig, maar enkele bewegingen lijken wel sterker te worden. We schetsen hierna een beeld van deze ontwikkelingen, en combineren dat met lokale omstandigheden.

Structurele marktontwikkelingen

Naast de actuele situatie zien we enkele structurele ontwikkelingen die er toe leiden dat - ook na de crisis – de woningmarkt blijvend anders is dan in het vorige decennium.

- Minder groei. In vrijwel alle delen van Nederland neemt de groei van het aantal inwoners en huishoudens af. Door een lager kindertal neemt de groei van aantal inwoners al langer af. Dit werd gecompenseerd door individualisering / kleinere gezinnen waardoor het aantal huishoudens relatief sterk groeide. Ook die factor vlakt langzaam af. Dit is ook merkbaar in Noord-Drenthe.
- Vergrijzing. Alle Noord-Drentse gemeenten vergrijzen, waarbinnen Assen relatief het minst, omdat daar veel instroom plaatsvond van gezinnen, die bovendien weer voor een autonome aanwas zorgen.
- Generatie-effect. Door het 'generatie-effect' uit de vergrijzing zich anders dan voorheen. Toekomstige ouderen zijn gemiddeld genomen gezonder en kapitaalkrachtiger dan de vorige generatie. Ze organiseren grotendeels zelf hun zorg. Ze hebben vaak een koopwoning en blijven daar zo lang mogelijk wonen. Voorspelde overschotten in de eengezins koopsector blijven daardoor grotendeels uit.
  Overigens is er óók een groep minder kapitaalkrachtige en / of gezonde ouderen. Deze groep groeit óók in aantal, hun huidige woning biedt meestal minder speelruimte, ze zijn afhankelijker van voorzieningen nabij en dat leidt tot meer vraag naar aangepaste woningen.
- Individualisering. steeds meer mensen wonen alleen. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar heel kleine woningen, maar tot minder kamers.
- Trekkracht van voorzieningen en bereikbaarheid. Mensen verhuizen gemiddeld in een kwart van de gevallen vanwege de woningen en in bijna alle andere gevallen vanwege voorzieningen, werk of bereikbaarheid. Naarmate mensen jonger, hoger opgeleid en kapitaalkrachtiger zijn, verhuizen zij over grotere afstanden, richting stedelijke gebieden of anders goed bereikbare landelijke woongebieden. Binnen gemeenten zien we mensen met een lokale binding verhuizen van woondorpen naar voorzieningendorpen.
- Grotere nadruk op energiezuinigheid. Er ontstaat een tweedeling tussen energiezuinige, onderhoudsvriendelijke woningen en andere (oudere) woningen. Slecht geïsoleerde woningen – vooral die met veel inhoud – zijn door de stijgende energielasten moeilijker te verhuren / verkopen. In karakteristieke delen van de oudere voorraad wordt flink geïnvesteerd, maar woningen zonder bijzondere historische of architectonische waarde voelen de concurrentie van nieuwbouw meer dan voorheen.
- Grotere nadruk op de bestaande voorraad. Een logisch gevolg van afnemende groei en (actueel) stagnatie in de doorstroming is een groeiende nadruk op de bestaande voorraad. Bij particulieren is dit merkbaar in meer verbouwingen, de geïnterviewde corporaties geven allen aan prioriteit te leggen bij vernieuwing de bestaande voorraad en woonbuurten, boven

uitbreiding. Binnen de regio Noord-Drenthe concentreert zich de vernieuwingsopgave in Assen, maar ook in grotere dorpen vindt vernieuwing van buurten plaats. Het belang van een aantrekkelijke bestaande voorraad neemt toe!

Actueel marktbeeld

De woningmarkt heel Nederland kampt anno 2012 met een ernstige stagnatie in de nieuwbouw en de doorstroming. De woonwensen zijn niet acuut veranderd, maar de mogelijkheid of de durf om een stap op de woningmarkt te zetten, is drastisch afgenomen.

De belangrijkste oorzaken zijn:
- Afgenomen consumentenvertrouwen, mede omdat de baanzekerheid is afgenomen;
- Lagere leenbereidheid: waar banken voor de financiële crisis ruimhartig kredieten verstrekten, is actueel het tegengestelde waar. Omwille van herkapitalisering zijn banken soms zelfs voorzichtiger bij kredietverstrekking dan regelgeving voorschrijft. Lagere leencapaciteit werkt prijsdaling in de hand.

Effecten zijn:
- Incidenteel sterk dalende huizenprijzen. Hoewel een algehele prijsdaling gemiddeld genomen juist is, zijn er belangrijke kanttekeningen te maken. Vooral *snel* verkopen is momenteel lastig, en dat leidt incidenteel tot fors lagere verkoopprijzen. Bovendien worden er minder woningen verkocht dan voorheen, waardoor negatieve uitschieters zwaar doorwegen in het gemiddelde prijsniveau. Bij kwalitatief goede woningen op gewilde plekken zien makelaars geen noemenswaardige prijseffecten. Ook mét deze nuance betekent dit overigens dat mensen niet langer een woning kopen met waardestijging als belangrijk doel.
- Minder doorstroming. Mensen blijven langer wonen, vaak ook omdat hun huidige woning niet snel verkoopbaar is voor een acceptabele prijs.
- Meer druk op de huurmarkt. Mensen die voorheen de stap van huur naar koop maakten, stellen dit nu vaak uit (uit voorzichtigheid of vanwege lagere leencapaciteit). Corporaties merken dit ook bij verkoop van voormalige huurwoningen. De aanwas van huurders gaat wel door. Met name jongeren ondervinden hierdoor vaker problemen om de markt te betreden.
- Onbalans tussen prijzen voor nieuwbouw en bestaande bouw. Grond is vaak aangekocht toen de marktprijzen nog stegen. Bij dalende marktprijzen in de bestaande woningvoorraad, blijken de (residueel berekende) grondprijzen niet langer concurrerend te zijn. Zonder prijscorrectie leidt dit tot stagnatie in de nieuwbouw.
- Minder investeringscapaciteit corporaties, door tegenvallende woningverkoop (en wettelijke regelingen). Corporaties kiezen minder vaak voor nieuwbouw, vaker voor renovatie.

Toekomstige ontwikkelingen

De woningmarkt is geen gewone markt. Er gelden veel marktsturende maatregelen in huur en koop waardoor van een echte marktwerking geen sprake is. Het samenstel van regels en subsidies is zo complex, dat elke individuele aanpassing daarvan kan leiden tot onvoorspelbare bijeffecten. Vanwege de grote belangen, bestaat deze situatie grotendeels onveranderd. De actuele marktcrisis toont aan dat er ingrepen nodig zijn (zoals wegnemen van barrières en perverse prikkels) voor herstel van doorstroming en betere verknoping van huur- en koopmarkt.

Vanuit verschillende richtingen ontstaan initiatieven om de woningmarkt grondig te herzien: universiteiten, bedrijfsleven, belangenorganisaties, politieke partijen (bijvoorbeeld Wonen 4.0). Dat er op termijn een hervorming komt, ligt voor de hand, gezien de brede discussie. Het is vooralsnog onduidelijk in welke vorm, in welk tempo en in combinatie met welke andere hervormingen dit zal plaatsvinden. Bij een lang uitblijvende herziening is er kans dat Europese kritiek op de huidige werkwijze omslaat in een gedwongen en meer acute hervorming.

Zowel een hervorming zelf als aanhoudende onzekerheid over hervorming leiden in elk geval op korte termijn tot onzekerheid en stagnatie. In combinatie met de zwakke economische vooruitzichten is de kans groot dat de woningmarkt de eerstvolgende jaren gekenmerkt wordt door weinig doorstroming, voorzichtig investeren en (daardoor) relatief veel druk op de onderkant van de markt.

Of de langere termijn een sterk herstel laat zien, is afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen, de rol van banken en consumenten en beleidskeuzes op Rijksniveau. Niveaus van doorstroming en prijsstijging die we rond de eeuwwisseling zagen, lijken ver weg. Enkele stuwende factoren die toen voor een sterke groei zorgden, zijn nu afwezig of al benut. Zoals: sterke daling van de hypotheekrente, meerekenen van twee inkomens in de kredietverstrekking, een stevige huishoudensgroei, daardoor marktdruk, stijgende prijzen en daardoor bereidheid van banken om ruimhartig te financieren, etc. Ook bij een stevig herstel zorgen structurele ontwikkelingen (lagere groei, vergrijzing) voor minder dynamiek dan voorheen.

3. Aanbod

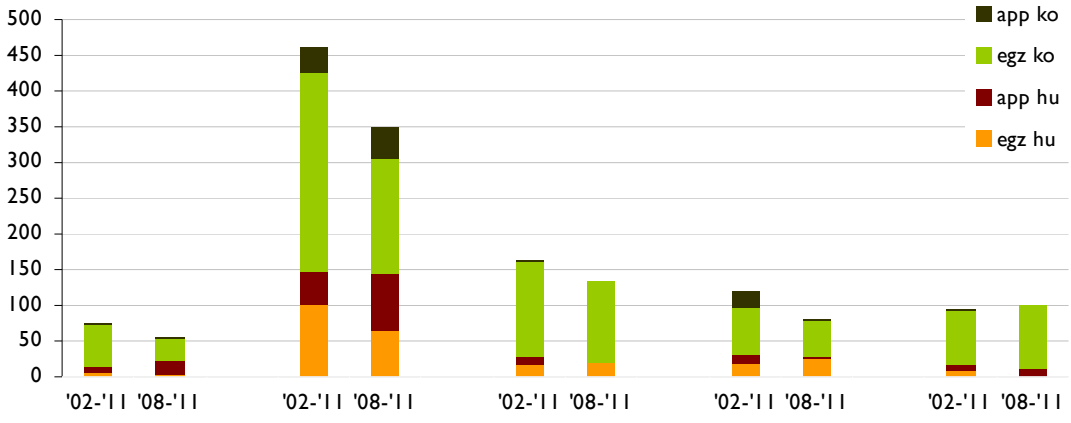
We schetsen in dit hoofdstuk enkele ontwikkelingen aan de aanbodzijde op de woningmarkt in de regio Noord-Drenthe (woningen en woonmilieus). Hoofdstuk 4 gaat in op de vraag en hoofdstuk 5 matcht beide met oog op de programmering.

3.1 Voorraadontwikkeling

Ontwikkeltempo en samenstelling van de nieuwbouw

De figuur en tabel hierna geven zicht op de gemiddelde jaarlijkse woningproductie per gemeente, naar type en eigendom.

Figuur 3.1



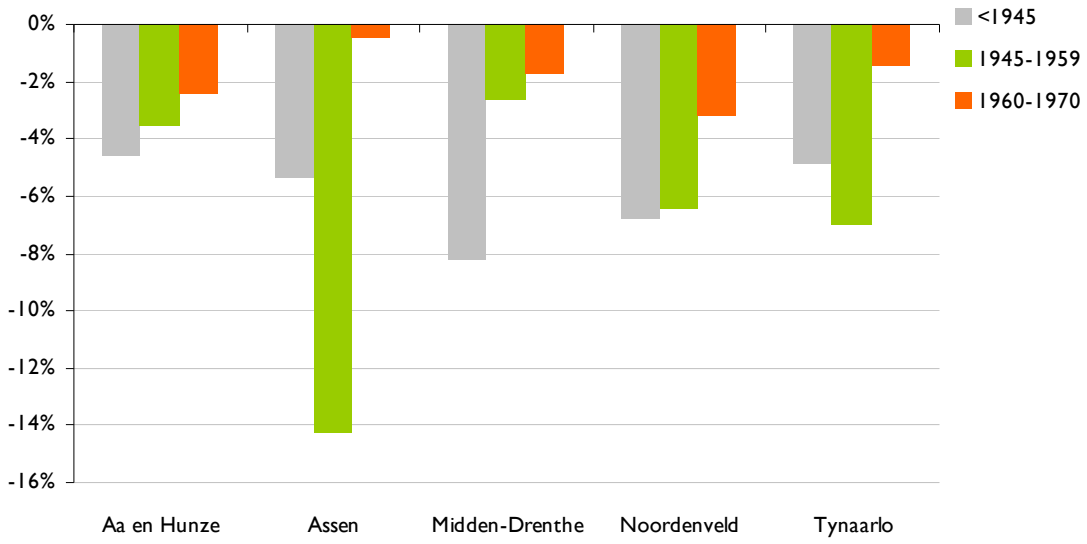
	Aa en Hunze		Assen		Midden-Drenthe		Noordenveld		Tynaarlo	
app ko	2	4	38	44	1	0	23	3	2	0
egz ko	58	29	276	163	135	114	65	50	77	89
app hu	9	19	47	79	9	0	13	3	8	12
egz hu	5	4	101	65	18	20	19	25	7	0
Toevoeging	74	56	462	349	163	135	120	80	94	101
Onttrekking	-17	-16	-22	-7	-28	-40	-28	-47	-13	-9
Netto	58	41	441	343	135	95	92	33	81	92

– In alle gemeenten, met uitzondering van Tynaarlo, zien we een terugval in de bouwproductie met 20-35%. Door relatief veel onttrekkingen komt de netto ontwikkeling in Noordenveld nog beduidend lager uit.
– In Aa en Hunze en Assen wordt de terugval in eengezins koopwoningen deels gecompenseerd door meer bouw van huurappartementen.

Vernieuwing van de bestaande voorraad

Zoals omschreven bij de algemene trends, neemt het belang van de bestaande voorraad woningen toe. De vernieuwingsopgave concentreert zich logischerwijs in de vooroorlogse en vroegnaoorlogse sociale huurvoorraad. De figuur hierna geeft weer hoe de voorraad per bouwperiode zich ontwikkelde in elk van de vijf regiogemeenten tussen 1990 en 2010.

Figuur 3.2: Voorraadontwikkeling per bouwperiode sinds 1990.



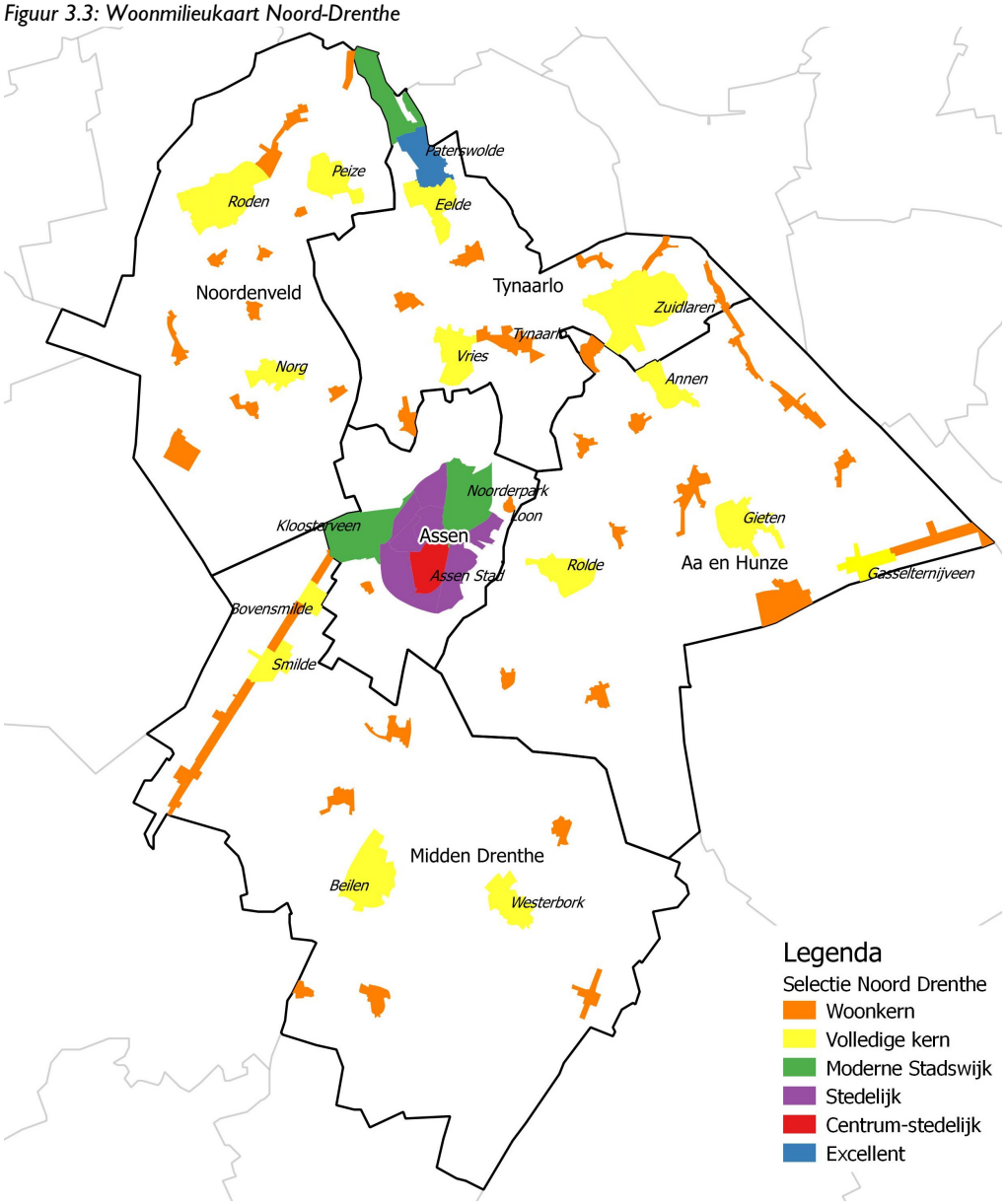
Bron: Syswov.

Uit de figuur is te lezen dat in de gemeente Assen een substantieel deel van de voorraad uit de periode 1945-1959 verdwenen is (meestal: vervangen). Hier stamt nog slechts 7% van de woningen uit die periode (ter vergelijk: in Midden-Drenthe ruim 12%, in Tynaarlo ongeveer 11%, andere gemeenten gemiddeld).
Hoewel in de gemeente Assen al een relatief groot deel van de oude voorraad vervangen werd, is de vernieuwingsopgave in Assen in absolute termen wel het grootst, simpelweg omdat er de meeste woningen staan uit deze perioden. Met name in de voorzieningendorpen in de andere gemeenten komen echter ook opgaven voor, op een andere schaal maar evengoed van belang.

3.2 Huidig aanbod woonmilieus

In het kader van het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen uit 2010 zijn de kernen van de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo onderverdeeld naar zes woonmilieus. Met dezelfde criteria zijn voor dit afstemmingsdocument ook de kernen in Aa en Hunze en Midden-Drenthe ingedeeld. Dat leidt tot het volgende kaartbeeld. Daarbij baseerden we ons op de benamingen in de woonvisies en statistische gegevens.

Figuur 3.3: Woonmilieukaart Noord-Drenthe



Bron: Marktonderzoek regio Groningen-Assen (Companen), bewerking KAW voor Midden-Drenthe en Aa en Hunze.

Tabel 3.1: Kenmerken per woonmilieu

Stedelijk	**Moderne stadswijk**	**Volledige kernen**	**Woonkernen**	**Excellent**
Kernkwaliteiten Basisvoorzieningen Stedelijke voorzieningen Werkgelegenheid Levendigheid Bovenregionaal netwerk OV en auto (A28)	Kernkwaliteiten Kindvriendelijk Groen, ruimte, rust, privacy Bereikbaarheid werk en voorzieningen met auto, OV en fiets	Kernkwaliteiten Basisvoorzieningen Levendigheid Werk bereikbaar per auto Kindvriendelijk Groen, ruimte, rust, privacy Sociaal netwerk	Kernkwaliteiten Groen, ruimte, rust, privacy Sociaal netwerk Kindvriendelijk	Kernkwaliteiten Basis- en stedelijke voorzieningen nabij Bovenregionaal netwerk OV en auto (A28) Groen, ruimte, rust, privacy Recreatie Nabijheid stad Groningen

Opmerkingen:

– Excellent wonen is een zeer specifiek stedelijk georiënteerd woonmilieu, dat om die reden slechts nabij de stad Groningen realiseerbaar is (Paterswolde, Haren, Glimmen).
– Op basis van signalen van makelaars en de gemeenten zijn er enkele andere kernen die ook excellente kenmerken vertonen: Zuidlaren (en alle andere 'larens' daaromheen), Annen en Rolde.

Tabel 3.2: Verdeling van kernen naar woonmilieu.

Woonmilieu	**Aa en Hunze**	**Assen**	**Midden-Drenthe**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**
Centrum-stedelijk		Assen Centrum			
Stedelijk		Assen Zuid/Zuidwest Assen Noord Assen Oost			
Moderne stadswijk		Kloosterveen Marsdijk			
Volledige kern	Annen Gasselternijveen Gieten Rolde		Beilen Westerbork Smilde Bovensmilde	Roden Peize Norg	Eelde Vries Zuidlaren*
Woonkern	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen
Excellent					Eelderwolde; Eventueel ook Paterswolde, Zuidlaren (zie criteria in tabel 3.1)

4. Vraag

De vraag naar woningen wordt grofweg bepaald door:
1. Het aantal huishoudens en het soort huishoudens op regionaal / gemeentelijk niveau
2. Hun voorkeuren voor woning en woonmilieu

Langs deze tweedeling werken we dit hoofdstuk uit.

4.1 Huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is sterk bepalend voor de hoeveelheid woningen die er in een kern of gemeente nodig zijn om de vraag te bedienen. De werkelijke huishoudensontwikkeling van een kern wordt bepaald door:
- Lokale huishoudensontwikkeling (vorming van huishoudens, ontbinding van huishoudens[1]);
- Migratie.

Als prognose werken we met de provinciale huishoudensprognose XVIII (2012). Volgens de prognose nadert de huishoudensgroei in de regio als geheel ergens tussen 2030 en 2040 de nul, waarbij de verwachting is dat alleen Assen nog groeit en de andere gemeenten krimpen. Dat vraagt van gemeenten om ook nu al na te denken over het effect van huidige plannen op de langere termijn.

Met name migratie is een zeer invloedrijke factor. Omdat het grootste deel van de migratie binnen een straal van 10 kilometer plaats vindt, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens op regioniveau redelijk te voorspellen met prognoses, op gemeentelijk niveau kan dit slechts indicatief. Perioden waarin gemeenten relatief weinig woningen realiseerden (bijvoorbeeld door gebrek aan bouwrijpe locaties) vertalen zich in een uitstroom van huishoudens en daarmee ook een lagere prognose voor de toekomst. Dit betekent *niet* op voorhand dat er geen vraag is.

Op kernniveau zijn prognoses beslist onbruikbaar. Dan is meer kennis van het precieze woonaanbod (woningen, omgeving, bereikbaarheid, imago, etc.) nodig om de lokale en regionale potentie te kunnen inschatten en daarmee de benodigde woningvraag. Sommige kernen hebben een combinatie van kwaliteiten die leidt tot een sterke wervingskracht op huishoudens van buiten (zie 4.2). Andere kernen zijn alleen in staat om huishoudens met een sterke binding vast te houden.

[1] *Huishoudensontwikkeling is een afgeleide van de bevolkingsontwikkeling. In de bijlage staat een overzicht van de gerealiseerde en geschatte bevolkingsontwikkeling in de periode 1990-2040. Hierna staat een soortgelijk overzicht voor huishoudens, per gemeente en voor de regio als geheel.*

Tabel 4.1: Trend en prognose huishoudensontwikkeling per gemeente 2000 tot 2040

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Noord-Drenthe
2000	9.988	24.834	12.642	12.449	12.433	72.346
2010	10.829	29.229	13.921	13.226	13.526	80.731
2020	11.480	31.900	14.920	13.910	14.060	86.270
2030	11.630	34.620	15.520	13.780	14.320	89.870
2040	11.170	36.210	15.300	13.140	13.810	89.630
'00 tot '10	840	4.395	1.280	775	1.095	8.385
	8%	18%	10%	6%	9%	12%
'10 tot '20	650	2.670	1.000	685	535	5.540
	6%	9%	7%	5%	4%	7%
'20 tot '30	150	2.720	600	-130	260	3.600
	1%	9%	4%	-1%	2%	4%
'30 tot '40	-460	1.590	-220	-640	-510	240
	-%	5%	-1%	-5%	-4%	0%

Bron: CBS (2000-2010) en de provinciale prognose XVIII (2010-2040)

Ter referentie: migratie, samenhang tussen de gemeenten en andere gebieden

Omdat migratie een grote factor is in de totale groei van een gemeente, brengen we hierna schematisch de belangrijkste saldo-migratiestromen in beeld (instroom minus uitstroom). In de bijlage staat een overzichttabel met absolute aantallen van instroom, uitstroom en saldo per gemeente, naar richting en leeftijd. De cijfers hebben betrekking op de periode 2001-2010 en zijn afkomstig van CBS[1]. Zie bijlage 4 voor data.

Rode draad inde uitkomsten van de migratieanalyse is:
- Jongeren trekken voor studie of werk naar Groningen of andere landsdelen. Assen trekt gelijktijdig ook jongeren uit de regio aan (niet vanwege studie, wel om werk);
- Vooral Tynaarlo en Assen trekken grote aantallen jonge gezinnen aan uit de stad Groningen. Dit verband geldt ook voor andere gemeenten; in Midden-Drenthe het minst. Midden-Drenthe trekt juist wat oudere gezinnen aan uit andere delen van het land.
- Er is een regionale trek van senioren naar Assen. Vergeleken met de stroom studenten en gezinnen is dit marginaal.

Met oog op de werkelijke groei in de periode 2000 tot 2010 en deze migratiestromen, lijkt de groeiprognose voor Tynaarlo aan de voorzichtige kant. Bij voldoende aanbod aan woningen leent Tynaarlo zich voor het (blijvend) aantrekken van gezinnen. Door relatief sterke vergrijzing in deze gemeente, een toenemend aandeel woningen vrij, wat de uitbreidingsbehoefte weer afremt.

[1] De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor het effect van sluiting van asielzoekerscentra; en het is onduidelijk hoe deze sluiting zich heeft vertaald in migratie binnen de gemeente, tussen gemeenten en naar leeftijdsklasse.. Volgens opgave van het COA waren de volgende sluitingen relevant:
Aa en Hunze: Eexterveenschekanaal <2004, Gasselte 2004
Noordenveld: Roden 2004
Tynaarlo: Zuidlaren 2005

4.2 Een werkgetal per gemeente

Binnen de regio Noord-Drenthe zijn meerdere cijfers in omloop die van betekenis zijn voor de vraag naar woningen (en daarmee de programmeringsruimte):
- De provinciale huishoudensprognose XVIII (2012);
- Provinciale handreiking met vier rekenscenario's. Het is aan gemeenten om een passende onderlinge verdeling binnen de regio te kiezen.
- De kaders vanuit de herijking van het bouwprogramma voor de gemeente Assen, Noordenveld, Tynaarlo; aantallen 2011-2030 bijgesteld naar 2012-2030;
- Recente trends: werkelijke netto woningtoevoeging (nieuwbouw min sloop) in de afgelopen 10 jaar, in het bijzonder de crisisjaren na 2008.

In de gemeente Assen, Noordenveld en Tynaarlo zijn de aantallen uit de herijking van de regiovisie leidend; zij zijn recent vastgesteld in de gemeenteraden en gebaseerd op marktanalyses. De aantallen richten zich op de periode 2010 tot 2030. Daarbinnen bestaat echter geen onderscheid tussen de korte en lange termijn. We maken dat onderscheid aan de hand van de prognose van de provincie Drenthe.

Voor de gemeenten Midden-Drenthe en Aa en Hunze nemen we de prognosecijfers als leidraad en we komen tot een werkgetal met hulp van de provinciale handreiking en trends uit het verleden.

Voor de periode 2012-2019 laten de uitkomsten geen grote afwijkingen zien behalve de algemeen dalende trend ten opzichte het vorige decennium. In de periode 2020 tot 2030 zijn de uitschieters veel groter. Die uitschieters komen voor uit enerzijds de huidige bevolkingopbouw en anderzijds aannames rond migratie.

De aannames rond migratie zijn gebaseerd op trends uit het verleden. De regionale marktpotentie van een kern (zie verderop in dit hoofdstuk) is echter sterk bepalend voor de ontwikkelkansen en daarmee de werkelijke migratie in de komende jaren. Vooral de ontwikkeling na 2020 zien we daarom als een minder hard gegeven. Juist voor de periode *tot* 2020 maken we later in dit document een rechtstreekse vergelijking met de programmering, voor de periode daarna slechts indicatief.

We kiezen uit een set werkgetallen per gemeente, met als randvoorwaarden:
- Tussen 2012 en 2020 aansluiting bij de prognose op regioniveau
- Behoud van de herijkingsafspraken 2011-2030

De verdere cijfermatige onderbouwing staat in de bijlage.

Tabel 4.2: Werkgetallen op basis van prognoses of afspraken, 2012-2019 en 2020 tot 2030

	Werkgetal '12 tot '20		**Werkgetal '20 tot '30**		**Totaal '12 tot '30**
	Per jaar	totaal	Per jaar	totaal	totaal
Aa en Hunze	65	515	15	155	670 **
Assen	300	2.400	300	3.000	5.400 ****
Midden-Drenthe	100	785	60	615	1.400 **
Noordenveld	100	810	30	275	1.085 ***
Tynaarlo	130	1.040	80	825	1.865 ***
Noord-Drenthe	695	5.550	520	4.160	10.470

*** Conform prognose XVIII* *** Conform herijking* **** hoger dan prognose en herijking na 2020*

Bron: CBS (2000-2010) provinciale prognose XVIII (2010-2040) en handreiking provincie

Bijzonderheden per gemeente:

- Aa en Hunze: aantallen liggen in lijn met trend, prognose en handreiking. De prognose wordt echter deels gevoed door instroom van tijdelijke werknemers voor de Eemshavencentrales. Dit is geen groei die zich doorzet, eerder omslaat in extra uitstroom na gereedkomen van de centrales. Daar staat sluiting van COA's tegenover die juist de afgelopen tien jaar voor extra uitstroom zorgden. De gemeente Aa en Hunze gaat zelf uit van een lagere groei.
- Assen gaat uit van een iets hogere groei dan in de herijking is afgesproken (300 tot 2020 i.p.v. 269 per jaar).
- Midden-Drenthe: werkgetal tot 2020 ligt iets lager dan de trend tot en met 2010 en iets lager dan de prognose, maar past goed bij de handreiking. Ook op langere termijn een substantiële groei. De gemeente gaat in eigen woonbeleid uit van een groei tussen 700 en 1000 huishoudens tussen 2012 en 2020.
- Noordenveld en Tynaarlo zijn toegerekend naar de herijking. Voor de periode tot 2020 geldt ook afstemming met de provinciale prognose. De hoge aantallen voor Tynaarlo tot 2020 hangen samen met de opvangtaak voor de vraag uit Stad Groningen / de rol van Eelderwolde.

4.3 Verdere toedeling woningvraag in aantallen per kern

De provincie en gemeenten hanteren in hun programmering een verdeling van tweederde bouwen in stedelijke plaatsen, eenderde daarbuiten. In de handreiking van de provincie staat een voorzet voor die verdeling. Daarin krijgen de kernen Assen, Beilen en Roden samen tweederde van het totale regionale programma toegedeeld.

Aangezien we in paragraaf 3.1 ook per gemeente een werkgetal hebben voorgesteld, is te herleiden hoe de programmaruimte te verdelen is tussen 'stedelijke' kernen (Assen, Beilen, Roden) en overige kernen *binnen* een gemeente.

Verdeling naar woonmilieu

Daarnaast is er onderscheid tussen volledige kernen en woonkernen. Uit de verschillende marktonderzoeken van de gemeenten zelf en in het verband regio Groningen-Assen blijkt dat ongeveer 90% van de totale marktvraag toe te delen is aan de volledige kernen, de overige 10% aan woonkernen. Uitzondering vormt het 'excellente woonmilieu' dat in Tynaarlo aanwezig is. Zie het hoofdstuk 'aanbod'. Het schema hierna illustreert dit.

Tabel 4.3: Verdeling vraag naar woonmilieu.

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo
Centrum-stedelijk		20% (a)			
Stedelijk		45% (a)			
Moderne stadswijk		35% (a)			
Volledige kernen	90%		80% (w.o. Beilen)	90% (w.o. Roden)	Tot 2020: 60% Daarna: 85%
Woonkernen	10%	>0%	20%	10%	5%
Excellent					Tot 2020: 35% Daarna: 10%

Bron: marktonderzoek RGA 2010, marktonderzoek Assen 2011 (a), aannames Aa en Hunze en Midden-Drenthe.

Met de volgende randvoorwaarden verdelen we de werkgetallen verder naar kern:

- Beilen delen we ca. 40% van de gemeentelijke vraag naar extra woningen toe, conform de handreiking van de provincie. Midden-Drenthe kent relatief veel woondorpen, goed voor 40% van alle huishoudens, die opgeteld een groter deel van de totale programmering vragen dan in andere gemeenten.
- Roden delen we ca. 40% van de gemeentelijke vraag naar extra woningen toe[1].
- In Assen is vrijwel alle vraag stedelijk. De programmaruimte in Witten, Loon, Ubbena en Ter Aard etc. is zeer klein.
- Binnen de gemeenten Aa en Hunze, Midden-Drenthe en Noordenveld rekenen we 90% van de vraag toe aan volledige kernen, 10% aan woonkernen.

[1] Let wel: dat is de helft minder dan in de handreiking van de provincie staat. De handreiking rekent – naar rato van het aandeel huishoudens in de gemeente 80% van de vraag toe aan Roden. Daarbij gaat de berekening uit van ruim 7.000 huishoudens in Roden, terwijl de kern Roden zelf slechts 3.500 huishoudens groot is. Omliggende kernen als Nieuw-Roden zijn goed voor de andere helft van die 7.000 huishoudens, maar deze kernen vallen niet onder de noemer stedelijk wonen.

– In Tynaarlo neemt Eelderwolde / Ter Borch[1] vooralsnog een groot deel van de programmering voor rekening (35%, dalend naar 10% in 2020). We rekenen 5% toe aan de woonkernen. De volledige kernen komen uit op 60 tot 85%.
– Binnen de volledige kernen nemen de aantallen voor Beilen en Roden over als een gegeven. Voor de overige volledige kernen verdelen we de resterende gemeentelijke vraag naar rato over die kernen.
– Voor de periode ’20 tot ‘30 houden we dezelfde onderverdeling tussen kernen aan als de periode daarvoor.

Zie voor tussenresultaten in de berekening de hulpcijfers in bijlage 2. Let wel: binnen de toerekening in de bijlage houden we nog *geen* rekening met factoren die de marktpotentie van kernen vergroten of verkleinen, zoals ligging, imago, uitstraling. Die factoren zijn van groot belang voor de uiteindelijke verdeling in aantallen per kern. Zie hierna.

Verdere uitwerking profiel per kern: eigen vraag en regionale vraag

Op basis van onderzoeksgegevens en interviews geven we nu preciezer aan wat de marktvraag per kern is, als verdieping op de verdeling in de paragraaf hiervoor.

De gebruikte bronnen zijn:
– De marktonderzoeken en visies van de vijf regiogemeenten;
– Het onderzoek dat voor de regio Groningen-Assen is uitgevoerd in 2010, voor (onder andere) de gemeente Tynaarlo, Noordenveld en Assen (maar ook relevant voor Aa en Hunze en Midden-Drenthe);
– Een reeks gesprekken met lokale makelaars en corporaties;
– Inbreng van de projectgroep vanuit professionele ervaring.

Kernen met een grote regionale aantrekkingskracht trekken huishoudens uit zowel kernen in de eigen gemeente als andere gemeenten aan, waaronder de stad Groningen. Kernen met een lage regionale aantrekkingskracht verliezen ook ‘eigen’ huishoudens aan andere kernen. Op basis van een inschatting van de aantrekkingskracht werken we in deze paragraaf toe naar een herverdeling van de werkgetallen in paragraaf 3.2.

We maken onderscheid in:
- Lokale (autonome) vraag (60%[2]).
- Regionale aantrekkingskracht (40%)

[1] Uit het marktonderzoek regio Groningen-Assen blijkt ongeveer 20%, waarvan een substantieel deel sindsdien gerealiseerd is in Eelderwolde.

[2] 60% van de personen verhuist binnengemeentelijk, 15-25 jarigen uitgezonderd, CBS 2001-2010.. 60% van de woningzoekenden oriënteert zich alleen lokaal (bron: woonwensenonderzoek RGA, 2010) en dat sluit aan op de werkelijke verhuispraktijk

Regionale vraag bestaat per definitie uit huishoudens die verhuizen en (doorgaans) meerdere kernen overwegen. In zijn algemeenheid verhuist ongeveer driekwart van de huishoudens omwille van werk, opleiding, voorzieningen, bereikbaarheid, etc en slechts 25% vanwege woninggerelateerde zaken[1].

Het belang van bereikbaarheid, werk en voorzieningen betekent:

- Een blijvend sterke positie voor Assen als stad binnen de regio (en daarbuiten);
- Een sterke positie voor volledige kernen binnen de gemeenten (en soms daarbuiten);
- En een minder sterke marktpositie voor woonkernen.
- Factoren die hierbinnen positieve uitwerking hebben, zijn:
  - landschappelijk gunstige ligging (bos, water, zandgrond);
  - directe aansluiting op spoor en snelweg;
  - nabij de stad Groningen;
  - karakteristiek historisch dorps/stadsbeeld;
  - goed imago.
- Plaatsen die een optelsom van marktkwaliteiten hebben, zijn:
  - Aa en Hunze: Rolde, Annen, Gieten
  - Assen: centrum, recente wijken in Assen
  - Midden-Drenthe: Westerbork, Beilen
  - Noordenveld: Roden, Peize
  - Tynaarlo: Eelde –Paterswolde, Zuidlaren, Eelderwolde
- Met name de veendorpen in Aa en Hunze, Tynaarlo en Midden-Drenthe zijn kwetsbaar, mede door hun landschappelijke ligging en het (deels daaraan verbonden) imago. Zie het kader in bijlage 4.

Op basis van de signalen uit de voorgaande paragrafen (marktonderzoek, interviews), komen we tot de volgende profilering per kern. Woondorpen laten we buiten beschouwing omdat we daarbij uitgaan van per definitie kleine vraag en maatwerk. In hoofdstuk 5 gaan we nader in op individuele kernen en projecten; daar komen ook woonkernen met een groter programma aan de orde.

Tabel 4.4: Lokaal en regionaal marktprofiel van kernen

Aa en Hunze	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Annen	0	+
Gasselternijveen	+	--
Gieten	+	+
Rolde	0	++

Midden-Drenthe	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Beilen	+	++
Westerbork	+	+
Smilde	+	-
Bovensmilde	+	0

Noordenveld	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Roden	+	++
Peize	0	++
Norg	+	0

Tynaarlo	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Eelde-Paterswolde	+	++
Vries	+	*
Zuidlaren	+	++
Eelderwolde (excellent)		+++

** Objectief bekeken heeft Vries een gunstig profiel voor regionale trekkracht, het imago sluit daar (nog) niet bij aan.*

[1] Migratieonderzoek Groningen en Noord-Drenthe "Groei, Krimp en Migratie", 2012.

Tabel 4.5: Toedeling woningvraag naar kernen, MET lokale marktpotenties. Totalen.

Aa en Hunze	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Annen	50-75	0-25
Gasselternijveen	25-50	0-25
Gieten	150-200	50-75
Rolde	150-200	50-75
Woondorpen	maatwerk	maatwerk
Totaal	515	155

Midden-Drenthe	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Beilen	400-500	300-400
Westerbork	125-175	100-150
Smilde	50-75	25-50
Bovensmilde	25-50	25-50
Woondorpen	150-175	100-125
Totaal	785	615

Noordenveld	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Roden	275-325	225-275
Peize	125-175	100-125
Norg	100-125	75-100
Woondorpen	maatwerk	maatwerk
Totaal	Ca. 600**	Ca. 485**

Tynaarlo	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Eelde-Paterswolde	Ca. 200	Ca. 300
Vries	Ca. 125	175-200
Zuidlaren	125-150	Ca. 200
Eelderwolde (excellent)	525-550	Ca. 100
Woondorpen	Ca. 50	Ca. 25
Totaal	1.040	825

*** Afwijkende verdeling over de perioden; de oorspronkelijke prognose gaat uit alle groei geconcentreerd tot 2020 en krimp in huishoudens daarna! De gemeente schat de prognose tot 2020 als te ambitieus in, terwijl de forse daling na 2020 geen recht doet aan de regionaal gunstige ligging van kernen als Peize en Roden, waar blijvende instroom vanuit de stad te verwachten is. In totaal is het getal van 1.085 woningen (conform de herijking) leidend tot 2030.*
De gemeenten Aa en Hunze geeft zelf aan twijfels te hebben bij het tempo. Hier is een deel van de voorspelde groei verklaarbaar uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. In Noordenveld lijkt een meer gelijkmatige verdeling over de periode voor en na 2020 realistischer.

Toelichting per kern – Aa en Hunze

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Aa en Hunze fungeert in het algemeen als vestigingsgebied voor jonge gezinnen uit stedelijk gebied, met name Groningen waar ruim en grondgebonden wonen schaars en relatief duur is. Gezinnen met oudere kinderen kiezen vaak weer voor Assen, waar meer voorzieningen zijn. Daarnaast is er een klein 'Drentenier'-effect; instroom van oudere huishoudens uit overige landsdelen. Het migratiebeeld bevestigt dit. Er is een scherpe scheidslijn tussen zand en veen; zowel makelaardij als corporaties herkennen dit. De vraag naar woningen in veengebied is vrijwel uitsluitend lokale vraag. Er is geen instroom van hogere inkomensgroepen zoals in kernen op het zand.
- Rolde: er is weinig eigen aanwas meer door vergrijzing en ontgroening, maar het dorp Rolde heeft een sterke regionale aantrekkingskracht, vanwege ligging, landschap, uitstraling, voorzieningen, imago. De rol van de locatie Nooitgedacht bespreken we in hoofdstuk 4.
- Gieten: in dit dorp is nog eigen aanwas en er is enige instroom van buiten. Samen leidt dat tot blijvende vraag naar woningen. Gieten trekt senioren uit woondorpen in omliggend zand- en veengebied, maar ook uit (volledige kern) Gasselternijveen. De marktvraag naar rijkoopwoningen is beperkt; er is voldoende aanbod in de bestaande voorraad.
- Annen: ligt gunstig ten opzichte van Groningen, heeft iets minder voorzieningen, er is enige eigen aanwas en enige instroom van elders. Leidt tot een blijvende kleine woningbehoefte.
- Gasselternijveen: geldt als het voorzieningendorp in het veengebied van Aa en Hunze, maar zowel makelaardij als corporatie zien een vraaguitval doordat mensen bij verhuizing voor andere kernen kiezen. Dit geldt voor alle leeftijdsgroepen. De vraag richt zich hier meer op de goedkopere segmenten, aangezien instroom van hogere inkomens hier niet aan de orde is.
- Ook bij de woondorpen is het verschil tussen zand en veen belangrijk. In een dorp als Gieterveen is de vraag naar woningen beperkt, in een dorp als Gasselte is er voldoende vraag naar woningen. Overigens geldt voor alle woondorpen dat de vraag naar woningen maatwerk is.
- Het beeld dat er behoefte is aan een klein aantal huurappartementen tot vrije-sectorniveau en slechts mondjesmaat koopappartementen, gaat ook op voor de volledige kernen van Aa en Hunze.

Toelichting per wijk – Assen

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Assen heeft een schaal waarbinnen meerdere doelgroepen en woonmilieus naast elkaar bestaan zonder met elkaar te concurreren. Ze vullen elkaar aan (stads versus groen en ruim, grootschalig versus kleinschalig, goedkoop en duur). Dat geldt voor de bestaande voorraad, maar ook voor nieuwbouwprojecten.
- Assen trekt al decennialang vele leeftijdsgroepen aan, meest uit omliggende gemeenten en de stad Groningen. Grote nieuwe wijken, zoals actueel Kloosterveen en Marsdijk, faciliteren dit en spelen in op een vraag naar betaalbaar, nieuw, groen wonen met praktische voordelen als bereikbaarheid en voorzieningen in de wijk of anders het stadscentrum in redelijke nabijheid. Door de schaal van Assen is er naast instroom ook een stevige eigen aanwas.
- Kloosterveen: ondanks het succes van de grote woonwijken tot op heden, plaatsen makelaardij en corporaties wel kanttekeningen bij de vervolgfases van Kloosterveen. Hoewel de feitelijke afstand tot Assen beperkt is (fietsverbinding, 15 minuten) is de mentale afstand bij de betreffende makelaars en corporaties kennelijk groot. Feitelijker van aard is dat de totale groei afneemt. Kloosterveen lijkt blijvend voldoende gegadigden te vinden, die kiezen voor praktisch woongenot. Tegelijk is het raadzaam om meer dan eerder te letten op het effect van grootschalige uitbreiding op bestaande woonwijken in Assen.
- Bestaande woonwijken: makelaars verwachten dat wijken met grote woningen uit de jaren ’70 steeds zichtbaarder problemen krijgen op de woningmarkt, vanwege technische achterstanden maar vooral energetische. Denk aan wijken als Baggelhuizen, de oudere delen van Peelo en kleinere wijkjes uit de jaren ’70. Pittelo blijkt door veel volume en beduidend lagere prijzen zeer grote gezinnen aan te trekken (deels met een buitenlandse achtergrond), en heeft daarmee een eigen marktpositie.
  Corporaties zien juist in vroegnaoorlogse wijken, met veel (voormalig) corporatiebezit, vraaguitval ontstaan. Daar is behoefte aan meer nultredenwoningen en minder gezinswoningen.
- Het centrum van Assen is gewild, vooral bij senioren die de woonwijken en omliggende dorpen verlaten. Door het ‘generatie-effect’ is de vraag naar appartementen wel lager dan eerder gedacht. Met de vraag naar koopappartementen is relatief klein en potenitiële kopers zijn zeer kritisch.
- Binnen Assen zijn ook doelgroepen die nabij het centrum grondgebonden willen wonen; locaties als de Havenkade lenen zich daar goed voor. Dit soort projecten spreekt een andere groep vragers aan dan Kloosterveen.
- Deze marktgegevens zijn mede reden voor corporaties om de focus te verleggen naar 1. behoud van kwaliteit in bestaande buurten, 2. herstructurering en inbreiding in de bestaande stad, met name vernieuwing van oudere appartementencomplexen, en 3. pas daarna uitbreiding in nieuwe wijken. Dit mede om concurrentie met het eigen verkoopprogramma te voorkomen.
- Alle woondorpen: reken vooral op eigen behoefte. Dat kunnen starters zijn, doorstromers, senioren. De behoefte is beperkt en soms ongelijkmatig in aantal.

Toelichting per kern – Midden-Drenthe

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Midden-Drenthe heeft vooral een wisselwerking met Assen. Er is enig weglekken naar Assen maar compensatie uit andere gebieden.
- Starters in huur en koop kiezen vaak voor Assen omdat in de eigen dorpen weinig goedkope voorraad is[1] en vanwege het aanbod aan werk en voorzieningen in Assen. Een deel settelt zich in Assen, een deel keert terug. Enerzijds heeft Assen een heel sterke positie op de markt, anderzijds is er ook onder starters een binding aan de dorpen. Nu er wat te kiezen valt, blijkt dat wat minder mensen naar Assen verhuizen.
- Beilen heeft binnen de gemeente een sterke positie, door eigen vraag en door instroom. Instroom is vooral uit praktisch oogpunt (voorzieningen, bereikbaarheid). De gemeente Midden-Drenthe geeft in eigen beleid aan dat de marktvraag voor eigen groei vooral terecht komt in Beilen (de helft van het programma); de provinciale afspraken over wonen stedelijk gebied zijn iets voorzichtiger. Beilen is de enige kern waar een substantieel aantal appartementen mogelijk is, maar zoals in alle kernen leidt ook hier het ‘generatie-effect’ tot minder vraag naar appartementen dan gedacht, vooral in het koopsegment.
- Westerbork ligt landschappelijk gunstig en heeft een goed imago, maar kent een minder niveau aan voorzieningen en bereikbaarheid in vergelijking met Beilen. Vierkantemeterprijzen zijn vergelijkbaar met Beilen.Westerbork is recent sterk gegroeid na een periode van stilstand. Naar verwachting ligt de vraag de komende jaren op een iets lager niveau, maar Westerbork blijft wel in trek. Er is in Westerbork vraag naar appartementen.
- Smilde bedient de lokale markt en is minder in beeld bij buitenstaanders. Recent zijner veel appartementen opgeleverd; de vraag vanuit Smilde is momenteel goed bediend.
- Bovensmilde heeft een relatief beperkt aanbod aan voorzieningen, maar door de ligging nabij Assen is er wel enige regionale vraag.
- Net als bij Aa en Hunze is ook in Midden-Drenthe bij de woondorpen het onderscheid relevant tussen zand en veen. De ontginningsas waaraan de Smildes liggen heeft meer een lokale marktpositie, de dorpen op zand hebben vaak potentie om mensen van buiten aan te trekken. Overigens geldt voor alle woondorpen dat de vraag naar woningen maatwerk is en om kleine aantallen gaat. De gemeente ziet overigens wel een substantiële vraag in Hooghalen, vanwege de ligging aan A28 en bij Assen.

[1] Het aanbod goedkope voorraad verschilt per dorp. In de Smildes zijn relatief veel betaalbare woningen aanwezig.

Toelichting per kern – Noordenveld

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

– Waar Tynaarlo sterk profiteert van de ligging nabij de stad Groningen, geldt dit in mindere mate voor Noordenveld. Met name kernen die verder van de A7 / A28 liggen, hebben een meer lokaal vraagprofiel. Een combinatie van voorzieningenkern en nabijheid van Stad Groningen en snelweg betekent potentiële instroom van buiten (Roden, Peize).
– In totaliteit is de voorraadtoename van Noordenveld de afgelopen tien jaar ongeveer gelijk geweest aan die van omliggende gemeenten maar met name na 2005 is de productie relatief laag geweest door gebrek aan bouwrijpe locaties. De segmentering week bovendien af: 50% van de voorraadtoename betrof gezinskoopwoningen, vergeleken met 80% in Aa en Hunze, Tynaarlo en Midden-Drenthe. Daarmee hebben doorstromende gezinnen in de gemeente en instromers van buiten minder kansen in Noordenveld. Volgens de makelaardij en de gemeente is er wél vraag.
– Roden: bijna stadse kern met een behoorlijke eigen vraag. De afgelopen jaren zijn er veel appartementen gereed gekomen, waardoor die vraag ruim bediend is.
– Peize: gunstige ligging en daardoor ook enige regionale vraag. Merkbaar in relatief goede afzet van woningen (hoewel ook hier lager dan voorheen).
– Norg: minder goed bereikbaar, daardoor vooral eigen behoefte / minder een regiorol. De makelaardij ziet dit in moeilijke verkoopbaarheid van gezinswoningen waar nu senioren in wonen. Lokale vraag van jongeren is er wél; zij wijken nu naar Assen uit voor een goedkope woning; of zij voor Norg te behouden zijn, is onduidelijk.
– Voor de enkele woondorpen geldt: lokale vraag, kleine aantallen en maatwerk. Alleen voor Veenhuizen geeft de makelaardij aan dat het dorp vergrijst, zonder dat er woningaanbod voor is of komt. Hier ligt mogelijk een kans om gebonden senioren te behouden.

Toelichting per kern – Tynaarlo

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.
Tynaarlo heeft naast zijn eigen markt een duidelijke instroom vanuit met name de stad Groningen. Dit betreft meest jonge gezinnen die binnen de stad Groningen het 'studentikoze' wonen ontgroeid zijn en niet in een grootschalige stadse woonwijk willen wonen.

- Zuidlaren (en omliggende 'larens') ligt gunstig ten opzichte van de stad en zou het predikaat 'excellent' kunnen krijgen binnen de regio Noord-Drenthe. Zuidlaren trekt veel mensen uit de Stad Groningen. Alle segmenten zijn daardoor gevraagd, waaronder ook moeilijke segmenten zoals appartementen, zelfs in de vrije sector.
- Eelde-Paterswolde heeft een soortgelijk maar iets minder uitgesproken profiel als Zuidlaren. Ook hier lokale vraag aangevuld met regionale vraag.
- Vries heeft volgens makelaardij en corporatie geen uitgesproken positief imago: zij vinden de ligging landschappelijk wat minder, het dorpsbeeld minder aantrekkelijk. Feitelijk heeft Vries wel kwaliteiten, zoals de aansluiting op de A28, ingebed in het Drentse landschap, een basisniveau aan voorzieningen en de relatieve nabijheid tot de stad Groningen.
- Eelderwolde is fungeert als uitbreiding van de stad Groningen en is daarin zeer succesvol. Er is op de schaal van de stad Groningen en direct omgeving veel concurrentie in woonlocaties. Eelderwolde combineert een aantal kwaliteiten en speelt sterk in op de vraag vanuit de stad Groningen.
- Voor de woondorpen geldt: lokale vraag, kleine aantallen en maatwerk.

4.4 Vraag naar woningtype

Lokale vraag volgens marktonderzoeken en visies (ca. 60% van de totale vraag):

– Een stevige vraag naar nultredenwoningen in het huursegment, appartementen en grondgebonden. Door het 'generatie-effect' (zie trends hoofdstuk 1) is deze vraag wel beduidend lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
– In de meeste gemeenten wijst onderzoek ook op vraag naar koopappartementen. De praktijk leert dat consumenten bij koopappartementen zeer kritisch zijn. Samen met het 'generatie-effect' betekent dit een marginale vraag, doorgaans veel lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
– Een blijvende vraag naar eengezins koopwoningen in alle segmenten. Doordat de uitstroom uit dit type woningen lager is dan voorzien in marktonderzoek (wederom het 'generatie-effect'), blijft er vraag bestaan naar dit woningtype;
– Potentieel overaanbod van eengezins huurwoningen. Dit product leent zich goed voor verkoop (zie vorige punt), waarmee de vraag naar goedkope eengezins koopwoningen bediend wordt. Dilemma hierbij is dat de kwaliteitseisen aan koopwoningen (comfort, onderhoudsarm, energetische kwaliteit) hoog zijn. Het is daarom belangrijk om nieuwbouw van goedkope eengezinswoningen en verkoop van eengezins huurwoningen goed op elkaar af te stemmen, om overaanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Dit is een programmatisch afstemmingspunt tussen gemeente en corporaties.
– Algemeen geldt dat in kleine dorpen / woondorpen maatwerk en flexibiliteit nodig is. De vraag is daar beperkt en zeker in de kleinste dorpen vaak incidenteel.
– Per marktonderzoek verschillen de accenten: soms wordt het segment tweekappers als verzadigd bestempeld, soms vrijstaand of rijwoningen. Omdat ook de actualiteitswaarde van de marktonderzoeken verschilt, is het raadzaam om op dit detailniveau niet af te gaan op alleen marktonderzoek, maar binnen de programmering ruimte te houden om binnen segmenten te variëren naarmate de marktvraag verschuift. Bij veel grotere locaties is een programmawijziging al aan de orde.

Voor de regionale vraag (ca. 40% van de totale vraag, waarvan een belangrijk deel elders uit de regio Noord-Drenthe) gelden dezelfde algemene eisen ten aanzien van meer comfort, energieprestatie etc. Verhuizers over grotere afstanden zijn vaker hoogopgeleid en hebben een hoger inkomen. We zien dit terug in het profiel voor regionale vraag:

- Vooral koopwoningen vanaf € 230.000 (rijwoningen tot en met vrijstaand);
- Voorzieningen nabij (basisvoorzieningen, sport, recreatie, cultuur);
- Bereikbaar met auto (snelweg) en / of trein (station);
- Migranten van buiten Noord-Drenthe: ruime kavels en ruime opzet van de woonomgeving, levendige omgeving, historie, vaak gericht op bestaande voorraad;

Dit profiel is relevant voor kernen met een instroomkarakter. Juist bij dit soort locaties is het belangrijk om kritisch te kijken naar de onderlinge concurrentie tussen kernen / gemeenten.

5. Programmering

Met oog op vraag en aanbod volgt nu een analyse van de programmering. Daarbij beschouwen we marktvraag als: in de bestaande voorraad is dit product onvoldoende beschikbaar. We gaan apart in op de investeringen die in de bestaande voorraad gedaan worden en de samenhang tussen bestaande voorraad en programmering voor nieuwbouw.

Per gemeente en kern geven we aan welke toegevoegde waarde de plannen hebben om te voorzien in de lokale of eventuele regionale behoefte en in welke mate de plannen concurrerend zijn met andere locaties in de regio.

5.1 Onderling verband en concurrentie tussen gemeenten en locaties

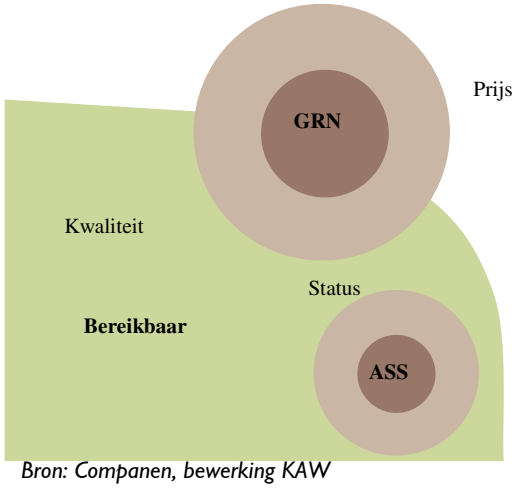
Een belangrijk aandachtspunt in dit stuk is de onderlinge afstemming van plannen, om daarmee ongewenste concurrentie te voorkomen (of op zijn minst bewust voor concurrentie te kiezen). Op basis van verhuisstromen, marktonderzoek en interviews schetsen we hierna een beeld van de onderlinge samenhang tussen gemeenten en kernen en de onderling concurrentie.

Op het niveau van Noord-Nederland

De stedelijke agglomeraties langs snelwegen en spoorverbindingen trekken veel huishoudens aan, vanwege werk, bereikbaarheid, voorzieningen. De meeste onderzoeken en prognoses wijzen op een blijvende groei van stedelijke gebieden en afnemende groei of krimp in perifeer gelegen gebieden en kernen met weinig voorzieningen. Naast de Randstad zijn er volgens VROM vijf relevante stedelijke netwerken: de Brabantse stedenrij, Zuid-Limburg, Arnhem-Nijmegen, Enschede-Hengelo-Almelo en Groningen-Assen. Dat bestempelt de status van Groningen-Assen in Nederland en zeker in het noorden.

Binnen dit netwerk zijn er factoren die meebepalen welke druk op de woningmarkt ligt. Ligging aan de A7 of A28, nabijheid van Stad Groningen én van de rest van Nederland, imago en landschappelijke structuur (zand of veen) maken dat het gebied ten westen en zuiden van de stad Groningen, richting Drachten en tot net voorbij Assen, de meeste druk kent[1]. Het regionale marktonderzoek uit 2010 illustreert dit (zie figuur). Dit betekent onder meer dat de oostelijke delen van Aa en Hunze en Tynaarlo en de veenstreek in Midden-Drenthe veel minder regionale trekkracht hebben dan de andere delen van de regio Noord-Drenthe.

Figuur: Werking van de regionale woningmarkt



Bron: Companen, bewerking KAW

[1] Dit wordt bijvoorbeeld onderstreept door het regionale marktonderzoek van Companen uit 2010 en de oriëntatie van verhuizers volgens het onderzoek Krimp, Groei en Migratie van KAW uit 2012.

Binnen de regio

Binnen de regio Noord-Drenthe en omliggende gebieden, zien we de volgende verbanden[1]:

– Een bevestiging van de marktpositie van Assen. Assen trekt aan buurgemeenten én aan de stad Groningen, biedt daarvoor ook de ruimte.
– Veel locaties zijn gericht op het bedienen van de lokale vraag, vooral locaties bij woondorpen en bij volledige kernen die verder van een snelweg, Assen of Stad Groningen liggen. Deze locaties hebben vaak soortgelijke programma's maar concurreren niet met elkaar. Ze moeten een toevoeging zijn op de bestaande voorraad binnen het eigen dorp.
– Er is een sterke relatie tussen Noordenveld en Tynaarlo met de stad Groningen. Beide gemeenten verliezen veel jongeren tot 25, maar trekken van oudsher juist veel Groninger gezinnen die een woonmilieu wensen waar de stad zich niet voor leent. Het betreft vooral de kernen Roden, Peize, Zuidlaren, Eelde-Paterswolde, Eelderwolde. Locaties binnen deze kernen met een meer dan lokale schaal concurreren met locaties in de stad Groningen maar minder binnen de regio zelf. Onderlinge afstemming is bij zulke locaties verstandig met oog op de afzetbaarheid van locaties; dit is al gebeurd in de regio Groningen-Assen.
– Een sterke relatie tussen Midden-Drenthe en Aa en Hunze met Assen. Dat geldt overigens ook voor de zuidflanken van de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo. Daarbij geldt dat locaties met een meer dan lokale schaal bij de dorpen concurreren met Assen en met elkaar. Juist bij deze locaties is onderlinge afstemming van belang, niet alleen in segmentering maar ook in het totaal aantal woningen.
– Een kwetsbare positie voor de veengebieden binnen de regio.

Met deze achtergrondinformatie kijken we preciezer naar de programmering per gemeente en per kern.

[1] Op basis van het onderzoek Krimp, Groei en Migratie (KAW, 2012) , migratieanalyse (2001-2010), het regionale woonwensenonderzoek (Companen, 2010), gesprekken met makelaars en corporaties.

5.2 Regio Noord-Drenthe, groei versus planning

De tabel hierna vergelijkt de (voorlopige) fasering van plannen in de pijplijn en de potentiële / afgesproken groeiraming per gemeente en als regio.

Tabel 5.1: Vergelijking tussen werkgetallen groei en planning woningbouw

	Planning excl. sloop			**Groeiverwachting**		
	tot 2020	**>2020**	**totaal**	**2012- 2020**	**>2020**	**totaal**
Aa en Hunze	515	130	645	515	155	670
Assen	3.620	565	4.180	2.400	3.000	5.400
Midden-Drenthe	1.235	100	1.335	785	615	1.400
Noordenveld*	900	300	1.200	810	275	1.085
Tynaarlo	1.360	605	1.965	1.040	825	1.865
Noord-Drenthe	7.295	1.425	8.715	5.550	4.325	9.875

Op regionaal niveau sluit de planvoorraad aan bij de potentiële groei tot 2030. In de planlijsten is een voorlopige fasering opgenomen. Deze fasering (conform de planlijst) gaat er echter van uit dat tot 2020 ruim 80% van alle projecten gereed komt. Gemeente houden in de praktijk overigens rekening met minder snelle realisatie.

5.3 Aa en Hunze

Voor Aa en Hunze maken we gebruik van de provinciale prognose. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.2: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Noordenveld

Aa en Hunze	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Annen	50-75	0-25	50-100	25, inbreiding
Gasselternijveen	25-50	0-25	25-75	45, uitbreiding
Gieten	150-200	50-75	200-275	135, inbreiding
Rolde	150-200	50-75	200-275	300, waarvan 270 Nooitgedacht
Woondorpen	maatwerk	maatwerk		135, waaarvan 40 uitbreiding Gieterveen, 30 uitbreiding Gasselte, verder kleine aantallen
Totaal	515	290	815	645

NOTA BENE: de gemeente Aa en Hunze geeft zelf aan deze prognose optimistisch te vinden.

De groeiverwachting en de programmering in Aa en Hunze als geheel lopen tot 2020 synchroon. Daarna is de groeiverwachting hoger dan het nu bekende planaanbod. De gemeente is zelf voorzichtig en geeft aan dat een deel van de voorspelde groei voortkomt uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. Dat betekent: rekening houden met eerder minder dan meer groei, ook met oog op de voorspelde huishoudenskrimp na 2030.

Gieten

Het programma in Gieten bestaat vooral uit huurappartementen op inbreidingslocaties, deels zorggerelateerd. Afgaand op de schaal en rol van Gieten ten opzichte van omliggende kernen, is dat een waardevolle aanvulling op de bestaande voorraad. Het biedt ouderen uit de streek de kans om relatief dicht bij hun woonplaats te blijven wonen, met voorzieningen bij de hand.
Gieten kent geen uitbreidingslocatie meer. De uitbreiding binnen Aa en Hunze ligt grotendeels bij de kern Rolde (Nooitgedacht).
Voor Gieten zelf is een uitbreidingslocatie voor tientallen woningen denkbaar. De behoefte wordt onderzocht. Naar verwachting is er vooral vraag in de hogere segmenten / vrije kavels, aangezien met name rijkoopwoningen in Gieten al ruim aanwezig zijn. Zo'n locatie zou lokale huishoudens de kans bieden om zich aan Gieten te binden, maar tegelijk ook afbreuk doen aan de ontwikkelbaarheid van Nooitgedacht.

Rolde

De centrumvisie Rolde biedt ruimte voor ca. 30 woningen op een inbreidingslocatie. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. Gezien het vergrijsde karakter van de kern Rolde is een project voor senioren op deze schaal passend.
De locatie Nooitgedacht bestaat uit ca. 270 woningen (peilmoment begin 2012). Op basis van marktanalyse, gesprekken met makelaar en corporaties (zie vorige hoofdstuk), komt deze locatie naar voren als kwetsbaar. Opgevoerde redenen zijn:

– De ligging achter de provinciale weg, zonder goede langzaam verkeer verbinding met Rolde;

– Grondprijzen die passend waren vóór de woningmarktcrisis, maar nu om bijstelling vragen om concurrerend te kunnen zijn met bestaande voorraad en recente locaties in de regio (dit is een algemeen verschijnsel bij veel nieuwbouwlocaties die opgestart zijn in de periode 2005 tot 2010);
– Het specifieke karakter (omgekeerde integratie) dat vooral bij Roldenaren gevoelig blijkt te liggen;
– De relatief hoge dichtheid; de ligging van het gebied is landschappelijk heel sterk, maar de verkaveling is traditioneel, met het landschap slechts aan de randen van het gebied in plaats van er in. Dit uit zich in afzet van de randen en pas daarna het binnengebied.

De locatie Nooitgedacht is kwetsbaar maar er zijn procedurele en financiële belangen die verdere ontwikkeling urgent maken. Gezien de afhankelijkheid van regionale instroom en concurrentie met locaties in andere volledige kernen, is een succesvolle ontwikkeling op deze schaal echter twijfelachtig. De nadruk op Nooitgedacht en het ontbreken van grotere locaties in Annen en Gieten, brengt als risico met zich mee dat Aa en Hunze een blijvend lagere groei vertoont dan op basis van de inschatting normaliter haalbaar is. Overigens werkt de gemeente continu aan het inspelen op de actuele marktvraag om Nooitgedacht te voltooien.

Annen

Annen ligt gunstig, heeft iets minder voorzieningen dan Gieten, maar wel een blijvende kleine woningbehoefte. Het huidige programma kent diverse kleine particuliere locaties waar vooral grondgebonden woningen kunnen komen (kavels).
In totaal is de ruimte voor ca. 25 woningen relatief klein voor de schaal en ligging van het dorp Annen. Voor eigen vraag is dit passend. Vanuit de markt geredeneerd is er aanleiding om te zoeken naar aanvullende locaties voor enkele appartementen en voor het inspelen op de (grondgebonden) vraag vanuit de stad Groningen. Dit vraagt dan wel om gericht haalbaarheidsonderzoek naar concrete vraag vanuit andere plaatsen dan Annen.

Gasselternijveen

In Gasselternijveen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Dwarsplaatsen. Signalen van makelaardij en corporatie wijzen op de beperkte vraag in dit dorp, omdat er geen instroom maar enige autonome uitstroom is. De vraag die er wél is, spitst zich toe op goedkopere segmenten. De kans is groot dat de ontwikkeling van Dwarsplaatsen langer duurt dan beoogd. Aangezien er geen inbreidingslocaties voor handen zijn, is de locatie wel van toegevoegde waarde voor het dorp. Het is vooral zaak om zo te faseren dat ook tussenfasen ruimtelijk een goed beeld opleveren. In dat geval is een langzame voltooiing of desnoods een eerdere afronding geen probleem.

Gieterveen

De uitbreidingslocatie is te groot voor een dorp als Gieterveen. De kans dat deze locatie, al dan niet met een bijzonder woonconcept, veel mensen van buiten het dorp weet aan te trekken, is klein. Dit heeft te maken met het voorzieningenniveau en het feit dat veengebied minder in trek is voor mensen van buiten (imago, landschap). Er is in het dorp óók een kleinere inbreidingslocatie (ca. 6 woningen) die ruimtelijk en markttechnisch logischer is en relevant voor de termijn tot 2020.

Gasselte

In Gasselte is een uitbreidingslocaties voor ca. 25 woningen. Deze locaties is gewild, volgens makelaardij niet primair vanwege de prijs maar vooral door de goede, ruime opzet en mooie ligging in het dorp. De locatie trekt ook mensen uit andere dorpen aan.

Overige woondorpen

In de andere woondorpen zijn slechts kleine locaties, passend bij de schaal en de behoefte aan maatwerk.

Concurrentie binnen de regio

De enige locatie met een duidelijk bovengemeentelijk profiel is Nooitgedacht. Nooitgedacht ondervindt concurrentie van Borger-Odoorn en Kloosterveen, op termijn mogelijk ook Diepstroeten in Assen. Zie verder de opmerkingen bij Nooitgedacht.

5.4 Assen

Assen werkt met de aantallen uit de provinciale prognose, die marginaal hoger liggen dan de afspraken in het verband Groningen-Assen. Afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie.

Het aantal geplande woningen overstijgt niet de verwachte groei tot 2030 (ca. 4.100 woningen in programma volgens de herijking, maar diverse aanvullende locaties in potentie). Het richtgetal tot 2030 is ca. 5.400 woningen (provincie) of 5.100 (conform herijking Regio Groningen-Assen). Aandachtspunten bij de programmering zijn:

Kloosterveen

Door redenen in de sfeer van onderhandelingen ligt het ontwikkeltempo van Kloosterveen nu lager dan waar de markt ruimte voor biedt. Wel schuift de afronding van Kloosterveen (fase III) door tot na 2025.

Havenkwartier

De gemeente werkt aan een passend programma voor het Havenkwartier. Het programma is ingekrompen tot 1.100 woningen en de oorspronkelijke plannen met hoge dichtheid appartementenbouw zijn als omgezet in (ook hoge dichtheid) stadswoningen. Binnen Assen en de kernen daaromheen is naar verwachting vraag naar een hoge dichtheid stedelijk woonmilieu meto ook grondgebonden woningen. Dit product is uniek in Noord-Drenthe en leidt dus niet tot geen concurrentie met andere kernen.

Assen Oost en Diepstroeten

Binnen Assen Oost valt ook de locatie Diepstroeten. De huidige herontwikkeling van de vroegnaoorlogse delen van Assen-Oost is in ontwikkeling. Op langere termijn komt ontwikkeling van Diepstroeten in beeld, waarbij sprake is van wonen op een instellingsterrein. Qua programmering kan dit concurreren met Kloosterveen. De beoogde jaarproductie in Diepstroeten is echter klein vergeleken met Kloosterveen.

Centrumlocaties

In het centrum en directe omgeving zijn veel locaties geprogrammeerd, meest met appartementen. Deze locaties concurreren onderling, wat ‘automatisch’ leidt tot verspreide realisatie in de tijd. Daarmee duurt het lang voor er programmaruimte ontstaat voor gestapeld bouwen in het Havengebied.

Bestaande voorraad

In bestaande wijken zijn het vooral de corporaties die actief zijn; door te investeren in herstructurering / vervanging van verouderd bezit in vroegnaoorlogse wijken zoals De Lariks en door te verkopen in latere wijken zoals Baggelhuizen, Pittelo, Peelo en Marsdijk.
De focus van corporaties op bestaande wijken boven uitbreiding is tekenend en ook relevant voor de koopmarkt. Prognoses wijzen ook voor Assen op een blijvende maar wel lagere groei. Bij een

algeheel lagere groei in Noord-Drenthe is ook de toestroom naar Assen minder groot. Bij blijvende forse uitbreiding leidt dat tot ‘onderdruk’ op bestaande wijken in Assen. In enkele oudere wijken van Assen signaleren makelaardij en corporaties inmiddels een afname van de kwaliteit (Lariks t/m de oudere delen van Marsdijk). Corporaties investeren overigens fors in de oudere wijken. Het is raadzaam om uitbreiding te verbinden met een strategie om ook de bestaande wijken kwalitatief op peil te houden.

Concurrentie binnen de regio

Assen concurreert per definitie met de regiogemeenten en de marktpositie rechtvaardigt een programma dat ook plaats biedt aan inwoners uit andere gemeenten en regio’s. De marktsituatie dwingt ook in Assen tot tempoverlaging in Kloosterveen en Diepstroeten.
Het Havenkwartier is een kans om een uniek woonmilieu aan te bieden in de regio.
Assen heeft op termijn naar verwachting vooral te maken met groeiende concurrentie tussen wijken, waarin oudere wijken vaak problemen ondervinden.

5.5 Midden-Drenthe

Voor Midden-Drenthe maken we gebruik van de provinciale prognose. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.3: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Beilen	400-500	300-400	700-900	730 netto, waarvan 500 uitbreiding
Westerbork	125-175	100-150	225-325	190 netto, exclusief Börkerkoellocatie
Smilde	50-75	25-50	75-125	115 netto, waarvan 45 uitbreiding
Bovensmilde	25-50	25-50	50-100	20, exclusief locatie achter de kerk
Woondorpen	150-175	100-125	250-300	115, netto
Totaal	785	615	1.400	1.335 netto

De prognose gaat uit van een opvallende, blijvende stevige groei na 2020 maar of dit werkelijk het geval is, is onzeker. Een eventueel lagere groei zal vooral voelbaar zijn in de kern Beilen waar het grootste deel van het programma een plek vindt.

Beilen:

De locaties Nagtegael en Beilen-Oost zijn samen goed voor ruim 500 woningen; 150 voor afronding van Nagtegael (rond 2015), 350 voor Beilen-Oost.

- Afgaand op de marktsignalen zal Nagtegael waarschijnlijk beduidend minder snel afgerond worden. Makelaardij geeft aan dat de stedenbouwkundige kwaliteit van fase III wat minder groot is dan de eerdere fases en dit is – naast algehele stagnatie op de markt – een rem op een snelle afronding. In het huidige ontwikkeltempo biedt fase III nog jaren ruimte voor woningbouw.
- De gemeente geeft aan bij de locatie Beilen-Oost te werken met een organisch ontwerp en benoemt het afwijkende karakter van de wijk (geen grootschalige nieuwbouw maar opgaand in het landschap, ruimte voor CPO, etc.). Als gewacht wordt op afronding van Nagtegael, zal de start mogelijk pas ná 2020 zijn. Slechts als met Beilen-Oost ingespeeld wordt op een *ander* marktsegment dan in Nagtegael, zal gelijktijdige ontwikkeling niet tot vertraging in Nagtegael leiden.
- De gemeente verwacht geen problemen als de locatie Beilen-Oost veel langzamer en fasegewijs tot ontwikkeling komt. Wel is het zaak om in planning en begroting rekening te houden met een veel langduriger ontwikkeling, met mogelijk een tussenresultaat als eindbeeld.
- In Beilen staan diverse inbreidingslocaties op de planlijst. Naar verwachting zullen zij niet alle voor 2020 tot ontwikkeling komen, om een reeks van redenen:
  - Meer aanbod dan vraag; een succesvolle ontwikkeling van het ene centrumproject drukt de kans op snelle ontwikkeling van een volgend project;
  - De ruimtelijke / procedurele / financiële obstakels die vaak bij centrumlocaties spelen.

  De gemeente geeft aan dat dit geen problemen oplevert. Ruimtelijk gezien is verdere verdichting niet perse wenselijk en gezien de onzekerheid van de locaties is het aanhouden van meerdere initiatieven zinvol. Wel is het raadzaam prioriteiten te stellen binnen de reeks

inbreidingslocaties om ongewenste verrommeling, versnipperde ontwikkeling of langdurige onzekerheid te voorkomen.

Westerbork

Vele inbreidingslocaties en veel onzekerheden. Het is raadzaam om de locaties aan te houden om flexibel te kunnen inspelen op de vraag. Er is – in tegenstelling tot de meeste kernen – behoefte aan koopappartementen / -patio's; in Westerbork ontbreekt dit product nog grotendeels. Het Startersproject Westeinde loopt goed, speelt in op de lokale vraag.

Smilde

In Smilde kwamen recent veel appartementen gereed. Er komen in de loop van de tijd diverse inbreidingslocaties beschikbaar, voor zowel gestapeld als grondgebonden bouwen. Op langere termijn (na 2020) is de uitbreiding aan de noordkant van het dorp denkbaar, maar alleen bij een aanhoudende woningvraag. Monitoring moet dit uitwijzen.

Bovensmilde

Gezien de ligging nabij Assen en de status van dit dorp, lijkt een aantrekkelijke extra bouwlocatie passend, aanhakend op de schaal van het dorp.

Hooghalen

De mogelijke uitbreiding met van 45 woningen bij Hooghalen leidt tot wisselende reacties onder makelaars. Een dergelijke groei vraagt om instroom van buiten Hooghalen. Dit vraagt om een flexibel plan om onzekerheden op te vangen.

Overige woondorpen

Enkele dorpen hebben voor zeer lange tijd voldoende ruimte voor uitbreiding, niet omdat de locaties groot zijn, maar omdat de verwachte lokale groei marginaal is. Dit betreft Zwiggelte, Witteveen, Oranje, Elp en de Broekstreek. Bij een goed gefaseerde en flexibele ontwikkeling hoeft dat geen probleem te vormen. Hooghalen vormt een uitzondering (zie hiervoor).

Concurrentie binnen de regio

Voornamelijk de uitbreidingslocaties in Beilen (Nagtegael en op langere termijn Oost) hebben een bovenlokaal profiel, in mindere mate ook Westerbork. De organische opzet en de minder grote afhankelijkheid van ontwikkelsnelheid van Oost maakt deze locatie financieel gezien minder kwetsbaar voor concurrentie.

5.6 Noordenveld

Noordenveld heeft de totale programmering één op één afgestemd op de getalsmatige afspraken uit de herijking in de regio Groningen-Assen. Die afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie.

Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.4: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Noordenveld

Noordenveld	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Roden	275-325	225-275	500-600	Netto 455 (waaronder 110 sloop)*.
Peize	150-175	125-150	275-325	Netto 200 (waaronder 15 sloop)
Norg	100-125	75-100	175-225	Netto 270 (waaronder 45 sloop)
Woondorpen	maatwerk	maatwerk		Kleine aantallen, maar 95 in Nieuw Roden
Totaal	Ca. 600**	Ca. 500**	1.085	Netto ca. 1.200

* *Exclusief Roden-zuid, 285 woningen*

We gaan nu per kern in op de bijzonderheden.

Roden:

- De locatie Roderveld IV biedt een grondgebonden antwoord op de vele appartementen die in de afgelopen jaren in Roden gereed kwamen. Het betreft ruim 125 woningen per 2012. Gezien de autonome vraag in een grote kern als Roden, de ligging en daarmee het regionale potentieel, is een relatief grote uitbreidingslocatie bij Roden verklaarbaar. Er is evenwel sprake van een sterke stagnatie in de ontwikkeling, die niet alleen verklaarbaar is uit algemene marktbewegingen. De analyse wijst vooral op kwalitatieve aspecten, zoals stedenbouwkundige opzet, marketing, maar ook op een relatief iets ongunstiger prijsruimte verhouding voor projectmatige woningbouw.
- Op langere termijn is er de locatie Roden Zuid, met ruimte voor bijna 300 woningen.
- Op inbreidingslocaties zijn plannen voor ongeveer 135 nieuwe woningen[1], sloop van ongeveer 45 woningen. In de meeste gevallen is Woonborg hier bij betrokken met sociale huur.

Peize:

- De uitbreidingslocatie Lange Streeken II biedt ruimte voor ruim 100 woningen in alle prijssegmenten (sociale koop – kavels). Op langere termijn biedt de locatie Peize Zuid aanvullende uitbreidingsruimte. Vanuit de markt geredeneerd is er potentie voor nog meer groei. De gemeente geeft echter aan prioriteit te leggen bij ontwikkeling van Roden, met oog op de regionale rol en behoud van voorzieningenniveau in die kern, terwijl in Peize er ook een belang is bij het behoud van de dorpse schaal, ondanks de regionale marktdruk.
- Op inbreidingslocaties herstructureert Woonborg aan de Raadhuisstraat (netto toename met 13 woningen) en er zijn enkele kleine locaties;

[1] Schoolstraat, Wilhelminstraat, Koerskamp, Boskamp.

Norg:

– De locatie Oosterveld fasen 1 t/m 4 biedt ruimte aan ca. 225 woningen, met name koopsegment, en 35% sociaal huur of koop. Dat is een groot programma, met oog op de beperkte vraag. Uit de marktsignalen blijkt dat in Norg vraag is naar goedkope koopwoningen voor jonge huishoudens.
– Actium herstructureert op de inbreidingslocatie Dorpshuisstraat (netto nauwelijks voorraadgroei) en er is ruimte voor ca. 40 koop- en huurappartementen aan de Brinkhofweide.

Nieuw-Roden:

– Nieuw-Roden valt op door een relatief groot programma.Er zijn diverse ontwikkelingen, waarvan sommige grotendeels gerealiseerd zijn, andere zeer onzeker. Het totaal aantal woningen kan dus lager uitvallen. In de praktijk geldt Nieuw-Roden als onderdeel van de woningmarkt van Roden.

Overige woondorpen:

– Kleine aantallen

Concurrentie binnen de regio:

De uitbreidingslocatie van met name Roden heeft een sterk bovengemeentelijk karakter. De locatie trekt vooral jonge gezinnen uit de stad Groningen. In de kernen Peize en Norg is voldoende planruimte om in de eigen behoefte te voorzien; hier is geen sprake van onderlinge concurrentie maar meer van ‘elke kern zijn eigen uitbreiding’.
Norg heeft een marktprofiel dat vooral gericht is op eigen vraag. Kloosterveen bij Assen trekt huishoudens uit een wijde omtrek, maar ligt vooral op kleine afstand van Norg en is daarmee een concurrent.

5.7 Tynaarlo

Tynaarlo heeft de totale programmering één op één afgestemd op de getalsmatige afspraken uit de herijking in de regio Groningen-Assen. Die afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.5: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Tynaarlo

Tynaarlo	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Eelde-Paterswolde	Ca. 200	Ca. 300	Ca. 500	340 woningen netto waarvan 195 uitbreiding
Vries	Ca. 125	175-200	300-375	515 woningen, waarvan 90 inbreiding
Zuidlaren	125-150	Ca. 200	325-350	425 woningen netto, inbreiding
Eelderwolde	525-550	Ca. 100	625-650	630
Woondorpen	Ca. 50	Ca. 25	Ca. 75	Ca. 55
Totaal	1.040	825	1.865	1.965*

Bij een aantrekkende markt is mogelijk het '2000-woningen-scenario' van de herijking RGA weer relevant. In dat geval ziet Tynaarlo de volgende extra programmaruimte:

- 125 woningen de Bronnen te Vries

- 20 woningen Loopstukken te Tynaarlo

- 60 woningen Eelde Hoofdweg De Drift

Vooralsnog blijven deze locaties buiten beschouwing.

**(gerekend '12 t/m '30 in plaats van tot '30; dit reikt één productiejaar verder, verder conform herijking*

We gaan nu per kern in op de bijzonderheden.

Eelderwolde:

Deze locatie fungeert als woonwijk bij de stad Groningen en bedient vooral die markt. Hoewel deze locatie qua prijsstelling aan de bovenkant van de markt zit[1], is de locatie gewild.

Zuidlaren:

De centrumvisie en de locatie Prins Bernard Hoeve biedt veel inbreidingsruimte, waar gemeente en ontwikkelaars ook kunnen inspelen op de vraag naar grondgebonden wonen en appartementen. Naar beide segmenten is vraag in Zuidlaren. Het programma is nog niet uitgewerkt.

Eelde-Paterswolde

In Eelde biedt het centrumplan ruimte voor appartementen, hoewel het huidige programma met veel *koop*appartementen gezien de marktvraag op voorhand moeilijk afzetbaar lijkt.
Daarnaast is er de uitbreidingslocatie Groote Veen, waar tot in de tweede helft van dit decennium ruimte is voor grondgebonden woningbouw en enige appartementen.

[1] Onderzoek Stark, 2012

Vries

Er is in Vries een klein programma voor inbreiding met een gemengd programma, passend voor eigen behoefte.
De Bronnen is een grote locatie die vanaf pakweg 2015 zal starten. Vries en De Bronnen hebben als voordeel hun ligging en voorzieningenniveau, maar het imago is minder sterk. De actuele plannen (september 2012) gaan uit van realisatie van 120 woningen tot 2020, 180 woningen na 2020, met een ambitie om nog eens 125 woningen extra toe te voegen. De 120 woningen tot 2020 zijn kansrijk. De ontwikkelingen daarna zijn vooral onzeker en alleen met instroom realiseerbaar. De plannen voor deze locatie zijn eerder als bijgesteld op basis van een advies van Companen, dat aangeeft dat de oorspronkelijke planning te ambitieus was.

Algemeen

In totaliteit heeft Tynaarlo een passend programma. Daarbinnen speelt Eelderwolde een eigen rol. De overige programmering is ruim voldoende om de eigen vraag op te vangen. Gelijktijdige ontwikkeling van Groote Veen, De Bronnen én de inbreidingslocatie in Zuidlaren zal naar verwachting langer duren dan nu gepland; een deel van de locaties biedt mogelijk ruimte tot na 2030. Tynaarlo reserveert extra programma in het geval dat de vraag aantrekt en het '2000-woningen-scenario' reëel blijkt.

.

Overzichtsschema peildatum september 2012

			Plancapaciteit	Globaal Poten-tieel plan	vast-gesteld	Onstuur-baar	Inbreiding	Uitbreiding	Woon-milieu	<2020	>2020	Lokale markt	Regionale markt	Boven-regionaal	Concurreert (vooral) met	Opmerking	Afstemmingsvraagstuk tussen regiogemeenten
Aa en Hunze	AH1	Gieten	137	106	28	3	100%		VK	X		X				Geen uitbreiding mogelijk, wel markt	
	AH2	Rolde-kern	33	30	0	3	100%		VK	X		X					
	AH3	Rolde-Nooitgedacht	269	0	0	269		100%	VK	X		X	X		Assen, Beilen, Vries	Kwetsbaar door schaal, ligging tov kern concurrentie	Relatie Assen, Midden-Drenthe, Borger-Odoorn
	AH4	Annen	24	20	1	3	100%		VK	X		X				Enige uitbreiding zou passend zijn	
	AH5	Gasselternijveen	45	0	4	41		100%	VK	X		X				Waarschijnlijk trage ontwikkeling, weinig vraag	
	AH6	Gasselte	29	1	0	28		100%	WK	X		X	X			Locatie in trek vanwege landschappelijke kwaliteit	
	AH7	Gieterveen	46	0	40	6	10%	90%	WK	X		X	?			Weinig kansrijk voor regionale vraag	
	AH8	Overige dorpen	61	19	34	8	25%	75%	WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Assen (Locaties 'A' 'AB')	AS1	Kloosterveen	2542	0	1990	552		100%	MS	X	X	X	X	X	Alle woongebieden	Groeiende aandacht voor effect bestaande wijken	Afstemming Noord-Drenthe én regio RGA
	AS2	Oost / Diepstroeten	645	0	511	134	100%		MS	X	X	X	X	?	Met name bestaande wijken	Mogelijk deels na 2020	Afstemming Noord-Drenthe én regio RGA
	AS3	Havenwartier	>1000	0	0	0	100%		ST	X	X	X	X		Uniek woonmilieu	Uniek woonmilieu mogelijk, aantallen nog onduidelijk	Zorgen dat woonmilieu complementair is
	AS4	Centrum	589	63	137	389	100%		CS	X	X	X	X		Uniek woonmilieu	Zeer veel projecten, markt dicteert ontwikkeltempo	
	AS5	Overige wijken	406	134	29	243	100%		ST	X	X	X				Waaronder veel vernieuwing en herontwikkeling	
Midden-Drenthe	MD1	Beilen-kern	263	167	0	96	100%		VK	X		X	X		Westerbork	Veel projecten, prioritering zinvol	
	MD2	Beilen-Nagtegael	154	0	60	94		100%	VK	X		X	X	X	Assen, Rolde, Zuid-Drenthe	Afronding duurt langer dan beoogd	Relatie Assen (en regio ZW / ZO Drenthe)
	MD3	Beilen-Oost	350	350	0	0		100%	VK	X	X	X	X	X	Assen, Rolde, Zuid-Drenthe	Kans op langzame en slechts gedeeltelijke realisatie	Relatie Assen (en regio ZW / ZO Drenthe)
	MD4	Westerbork	205	138	39	28	90%	10%	VK	X		X	X		Beilen	Veel complexe locaties	
	MD5	Smilde	134	20	0	114	65%	35%	VK	X		X				Markt redelijk in balans, weinig vraag	
	MD6	Bovensmilde	20	0	0	20	100%		VK	X		X					
	MD7	Hooghalen	45	0	45	0		100%	WK	X		X	?			Wisselende signalen over al dan niet regionale vraag	
	MD8	Hoogersmilde	48	0	0	48		20%	WK	X		X	X		Assen	Enige instroom vanuit Assen	
	MD9	Overige dorpen	116	5	40	71	5%	95%	WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Noordenveld (Locaties 'A' 'AB' herijking)	NO1	Roden-kern	182	70	50	62	100%		VK	X	X	X					
	NO2	Roden-Roderveld	127	0	0	127		100%	VK	X		X	X	X	Peize, Leek, Norg, Groningen	Veel concurrentie	Vooral afstemming regio RGA
	NO3	Roden-Zuid	287	287	0	0		100%	VK		X	X	X	X	Peize, Leek, Norg, Groningen	Pas op lange termijn inbeeld	Vooral afstemming regio RGA
	NO4	Peize-kern	36	0	0	36	100%		VK	X		X					
	NO5	Peize-Lange Streeken	81	0	0	81		100%	VK	X		X	X	X	Roden Leek Norg Eelde Groningen	Markt kan meer, gemeentelijke prioriteit bij Roden	Vooral afstemming regio RGA
	NO6	Norg-kern	92	0	92	0	100%		VK	X		X					
	NO7	Norg-Oosterveld	205	0	0	220		100%	VK	X	X	X	?			Grote locatie voor lokale vraag, kans op trage realisatie	Binnengemeentelijk afstemming zoeken, maar forse locatie binnen de regio, afstemming Noord-Drenthe
	NO8	Nieuw Roden	66	0	0	20		100%	WK	X		X				Enkele lastige locaties	
	NO9	Overige dorpen	75	0	0	0			WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Tynaarlo (Locaties 'A' 'AB' herijking)	TY1	Zuidlaren	424	345	0	79	100%		VK	X		X	X	X	Haren, Eelde-Paterswolde	Kans grondgebonden en appartementen	Vooral afstemming regio RGA
	TY2	Vries-kern	89	26	0	63	100%		VK	X		X					
	TY3	Vries-De Bronnen	425	125	300	0		100%	VK	X	X	X	X		Eigen gemeente, Noordenveld, Assen	Voorzichtige start met 120 tot 2020, 180+125 na 2020, 125 extra ambitie. Biedt flexibiliteit.	Richt zich op groot gebied, Noord-Drenthe, RGA
	TY4	Eelde-Paterswolde	145	41	24	80	100%		VK	X	X	X					
	TY5	Eelde - Groote Veen	195	0	0	195		100%	VK	X		X	X	X	Peize, Roden, Vries, Haren,Groningen	Veel concurrentie, maar sterke marktpositie	Vooral afstemming regio RGA
	TY6	Eelderwolde	631	0	0	631		100%	EX	X			X	X	Vrijwel alle locaties hoger prijsniveau	Nadert voltooiing, fungeert als wijk van Groningen	
	TY7	Overige dorpen	57	20	0	37	n.b.	n.b.	WK	X		X					

Bijlage 1: Trend en prognose inwoners

Prognose inwonertal per gemeente

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Noord-Drenthe
1990	23.671	49.650	30.911	30.365	30.915	167.502
2000	24.824	58.445	32.394	30.740	31.508	179.911
2010	25.560	66.870	33.560	30.840	32.420	191.260
2020	25.420	71.270	33.450	30.090	31.860	194.110
2030	24.650	75.160	32.980	28.740	30.600	194.160
2040	23.350	77.480	31.790	26.810	28.680	190.150
'90-'10	1889	17220	2649	475	1505	23758
	8%	35%	9%	2%	5%	14%
'10-'30	-910	8290	-580	-2100	-1820	2900
	-4%	12%	-2%	-7%	-6%	2%

Migratie-aannames in de provinciale prognose

Tabel 5.6: Migratie-aannames prognose XVIII vergeleken met langjarige migratietrends

Gemiddeld per jaar, personen	1995-2011	Aanname 2012-2039	Effect
Aa en Hunze	+50	+15	-70%
Assen	+620	+325	-45%
Midden-Drenthe	+85	-50	-75%
Noordenveld	-50	-50	-0%
Tynaarlo	+100	+80	-20%
Noord-Drenthe	+800	+390	-50%

Bron: CBS (2000-2010) en de provinciale prognose XVIII (2010-2040)

Bijlage 2: Hulpcijfers werkgetallen

Hulpcijfers voor bepaling reëel werkgetal woningbehoefte per gemeente

Tabel 5.7: Aantal woningen per jaar, cijfers afgerond op vijftallen

	Trend	Prognose XVIII	Prognose XVIII	Handreiking hoog	Handreiking laag
Per jaar	'01 tot '10	'12 tot '20	'20 tot '30	'12 tot '20	'12 tot '20
Aa en Hunze	65	80	15	75	50
Assen	435	335	270	350	285
Midden-Drenthe	125	125	60	125	70
Noordenveld	80	85	-15	110	90
Tynaarlo	70	65	25	75	65
Noord-Drenthe	770	695	360	735	565

Bron: CBS (2000-2010) provinciale prognose XVIII (2010-2040) en handreiking provincie

De tabel hierna toont werkgetallen per kern, naar rato van aantal huishoudens. Assen blijft buiten beschouwing, aangezien daar geen noemenswaardig programma buiten de stad is:

Tabel 5.8: Toedeling woningvraag naar kernen, nog zonder rekening te houden met lokale marktpotenties. Totalen.

Aa en Hunze	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Annen	45	15
Gasselternijveen	90	30
Gieten	185	55
Rolde	140	40
Woondorpen	50	15
Totaal	510*	155

Midden-Drenthe	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Beilen	455	355
Westerbork	40	30
Smilde	35	30
Bovensmilde	25	20
Woondorpen	155	125
Totaal	785	615

Noordenveld	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Roden	300	245
Peize	145	115
Norg	125	100
Woondorpen	30	25
Totaal	600*	485

Tynaarlo	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Eelde-Paterswolde	200	300
Vries	125	185
Zuidlaren	130	195
Eelderwolde (excellent)	535	100
Woondorpen	50	40
Totaal	1040	825

Gemeenten geven zelf aan twijfels te hebben bij dit tempo. In de gemeente Aa en Hunze is een deel van de voorspelde groei verklaarbaar uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. In Noordenveld lijkt een meer gelijkmatige verdeling over de periode voor en na 2020 realistischer.

Bijlage 3: Lokale marktonderzoeken

Marktonderzoek per gemeente wijst op de volgende accenten:

Samengevat in één schema:

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo
Huur rijwoningen	-	-	-	-	+
Huur appartementen	+	+	+	++	+
Huur nultreden ggb	++			++	+
Koop rijwoningen		++	++	+	+
Koop tweekappers	+	++	++	0	+
Koop vrijstaand	+	++	+	+	++
Koop appartementen	+	+	(+)	+	+
Koop nultreden ggb	++			+	

Aa en Hunze

Grootste marktopgaven[1]

- Nultreden huurwoningen (vooral grondgebonden) 30-35%
- Nultreden koopwoningen (vooral grondgebonden) 30-35%
- Middeldure en dure tweekappers 10-15%
- Middeldure en dure vrijstaande woningen 10-15%
- Eengezinswoningen huur <0%
- Rijwoningen koop <0%

Verdeling van de marktvraag over kernen

- Gieten: ca. 25%
- Annen: ca. 25%
- Gasselternijveen: ca. 20%
- Rolde: 5-10%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte) elk 0-5%

Assen

Grootste marktopgaven

- Koop vrijstaand 25-30%
- Koop tweekappers ca. 25%
- Huurappartementen* ca. 15%*
- Rij koopwoningen* ca. 25-30%*
- Rij huurwoningen* <0%*
- Koopappartementen ca. 10%

- Huurwoningen worden slechts marginaal gevraagd in het segment boven de liberalisatiegrens (<5% van de totale vraag naar huur).

[1] Aa en Hunze: Quickscan kerngerichte uitwerking, 2008

- Rijwoningen kosten meestal tussen €160.000 en €220.000 met niches naar boven en naar beneden
- De prijzen van tweekappers variëren van rond €200.000 tot meer dan €300.000
- Vrijstaande woningen kosten vrijwel altijd meer dan €275.000.

* Er is tegelijk met de nieuwbouwopgave ook een sloopopgave van eengezins huurwoningen en huurappartementen en een verkoopopgave van eengezinshuurwoningen. Hierdoor is de netto toevoeging lager dan de bruto nieuwbouw. Hier weergegeven is het netto resultaat naar sloop en verkoop.

Verdeling van de marktvraag over het gebied
In Assen is de verdeling van de marktvraag over wijken vooral ingegeven door beschikbare ruimte en huidig woonmilieu. Er is geen precieze kruising gemaakt tussen woningtype en woonmilieu. Het ligt echter voor de hand dat

- het overgrote deel van de appartementen gerealiseerd wordt in het centrum en in mindere mate de schilwijken;
- het overgrote deel van de vrijstaande woningen (kavels), tweekappers en rijwoningen gerealiseerd worden in Kloosterveen;
- in schilwijken is verder verkoop, sloop en vervanging van woningen aan de orde.

Midden-Drenthe

Grootste marktopgaven[1]

- Betaalbare koop (<€200.000)	40-45%**
- Middeldure koop (€200-350.000)	30-35%
- Middeldure huur (€478-liberalisatiegrens)	10-15%*
- Dure koop (>€350.000)	5-10%**
- Dure huur (>liberalisatiegrens)	5-10%**
- Betaalbare huurwoningen (<€478)	<0%

* Middeldure huur betreft meer nultredenwoningen, minder eengezins
** Koop betreft hooguit enkele tientallen appartementen, rest eengezins

Verdeling van de marktvraag over kernen

- Beilen	ca. 50%
- Westerbork	ca. 15%
- Smilde	5-10%
- Bovensmilde	ca. 5%
- Hooghalen	ca. 5%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte)	elk 0-5%

Noordenveld

Grootste marktopgaven

- Senioren huur	30-35%
- Appartementen huur	ca. 30%
- Eengezins koop	ca. 25%*

[1] Midden-Drenthe: Concept woonvisie 2012, vertaling van marktonderzoek 2009

- Appartementen koop ca. 20%
- Senioren koop ca. 10%
- Eengezins huurwoningen ca. -/-15%

* Koop eengezins spitst zich toe op <€200.000 en >€300.000, met uitzondering voor >€300.000 in kleine dorpen, waar dit aanbod als gevolg van vergrijzing voldoende aanwezig is.

Verdeling van de marktvraag over kernen Eigen behoefte
- Roden ca. 25%
- Norg ca. 25%
- Peize <0%
- Overige kernen >50%

Deze percentages komen voort uit het kwalitatief woningbehoefte onderzoek. Een vraag die voor >50% neerdaalt in de overige kernen is zeer onwaarschijnlijk. Dit is in dit document anders opgenomen, met concentratie in Roden, en in mindere mate Norg en Peize. Zie het hoofdrapport.

Tynaarlo

Grootste marktopgaven
- koop< € 300.000 20-25%
- koop € 300-400.000 ca. 20%
- koop > €400.000 ca. 10%
- koop appartementen 10-15%
- huur grondgebonden ca. 10%
- huur grondgebonden senioren ca. 10%
- huur appartementen senioren ca. 15%

Verdeling van de marktvraag over kernen Eigen behoefte
- Eelde-Paterswolde 15-20%
- Vries 15-20%
- Zuidlaren 50-60%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte) elk 0-5%
- Eelderwolde gericht op regionale markt

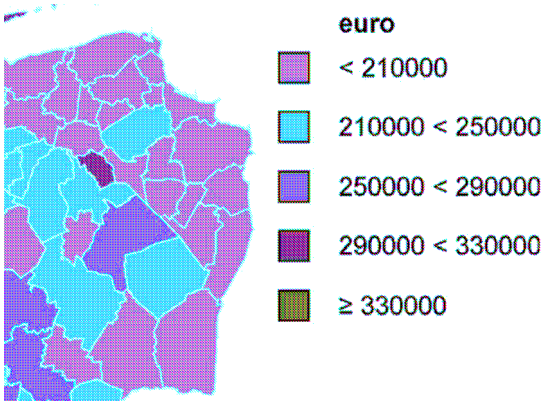
Bijlage 4: Waardeontwikkeling

Uit signalen van makelaars, corporaties en gemeenten blijkt dat de veengebieden binnen de regio Noord-Drenthe een kwetsbare marktpositie hebben. Cijfers ondersteunen dit. Genoemde oorzaken zijn bereikbaarheid van werk en voorzieningen, imago, landschappelijke elementen (waaronder geplande windmolens). De veengebieden bestaan uit:

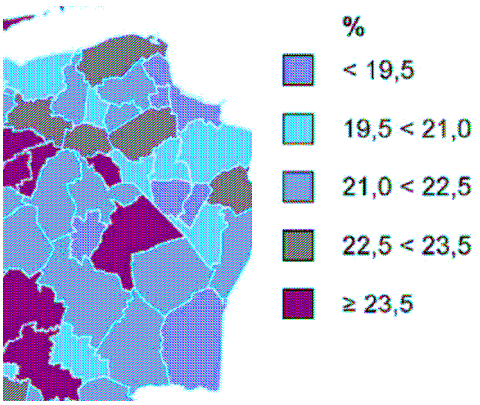
– De Smildes;
– Het oosten van de regio, vallen in de gemeente Tynaarlo en vooral Aa en Hunze. Dit gebied maakt deel uit van een veel groter gebied met een kwetsbare marktpositie: heel Oost-Drenthe en Oost-Groningen.

De figuren hierna geven weer hoe de marktprijzen in de koopsector zich ontwikkelden per gemeente. Conclusies: Noord-Drenthe kent hogere verkoopprijzen dan in de Groningse buurgemeenten, met uitzondering van de stad Groningen. Wel kent Aa en Hunze een sterke daling ten opzichte van de piek in de markt.

Huidige gemiddeld prijsniveau, 2012



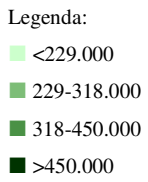
Prijsdaling sinds de top van de markt (ca. 2008)



Relevanter is de ontwikkeling op een lager schaalniveau. Daaruit valt in cijfers af te lezen dat de woningmarkt op de oostelijke veengronden in de regio een kwetsbare marktpositie hebben.

De figuur hierna geeft inzicht op de prijsniveaus op CBS-wijkniveau

Huidige prijsniveaus (WOZ 2011).

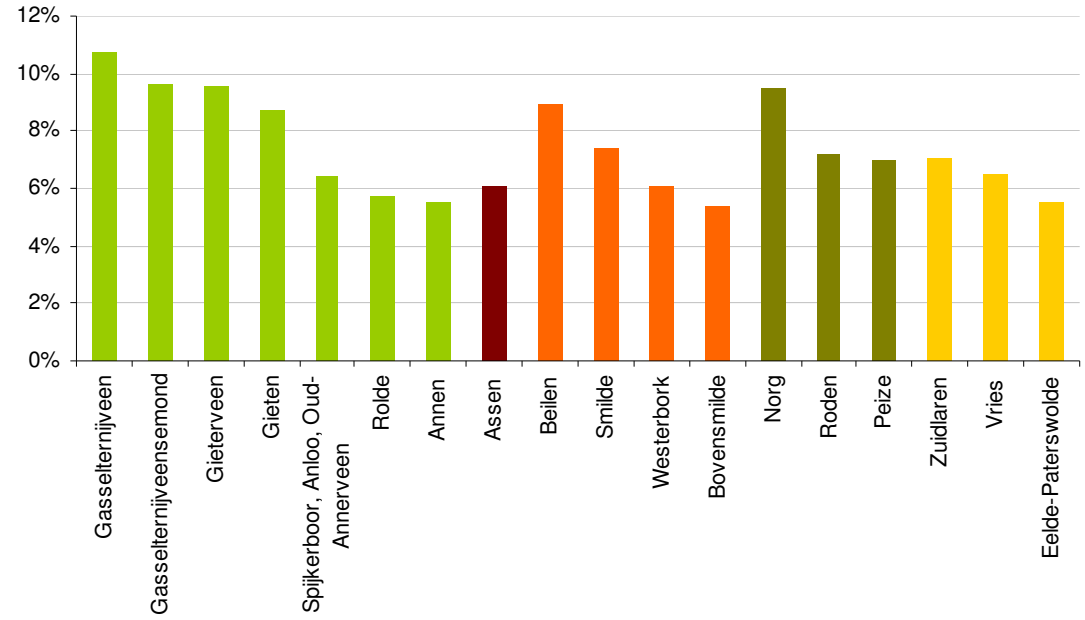


Bron: CBS

Door de oogharen kijkend zien we een lagere gemiddelde WOZ-waarde in Assen, Beilen, andere delen van Midden-Drenthe (de Smildes, landelijk gebied zuid) en de Veengebieden in Aa en Hunze. Beilen en Assen kennen een hoog aandeel sociale huurwoningen. In de overige gebieden is dit niet aan de orde en is sprake van een werkelijk lager prijsniveau, wat op een lagere martkdruk wijst.

De volgende tabel zoomt in op de koopmarkt, en presenteert het percentage te koop staande woningen als percentage van het totaal aantal woningen in het gebied.

Te koop staand aanbod (Fund, september 2012) versus het totaal aantal woningen



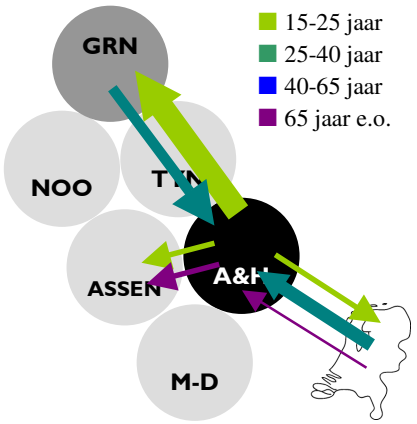
Uit de tabel blijkt duidelijk een verband tussen de oostelijke grens van de regio en een hoog aandeel te koop staande woningen. Daarbij vallen overigens ook Norg en in mindere mate Beilen op.

Bijlage 5: Migratiedata

Aa en Hunze 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	0
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	-225

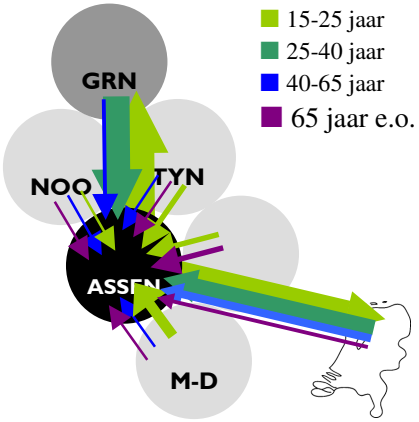
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen;
- Instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen en andere regio's;
- Uitstroom 65-plussers (met name 85+) naar Assen, maar enige compensatie door instroom uit andere regio's



Assen 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	5.250
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	1.975

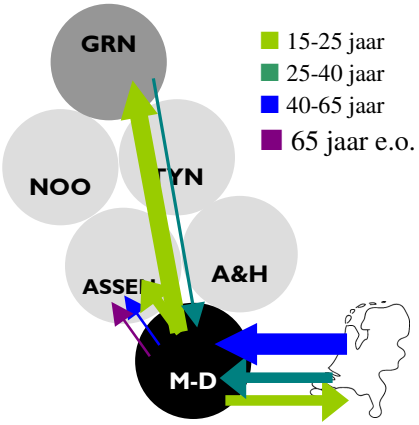
Belangrijkste stromen:
- 15-25 uitstroom naar Groningen en rest NL, maar ook instroom uit regiogemeenten;
- Veel instroom van gezinnen met kinderen uit stad Groningen en andere regio's
- Instroom uit regiogemeente vooral 40+



Midden-Drenthe 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	150
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	-625

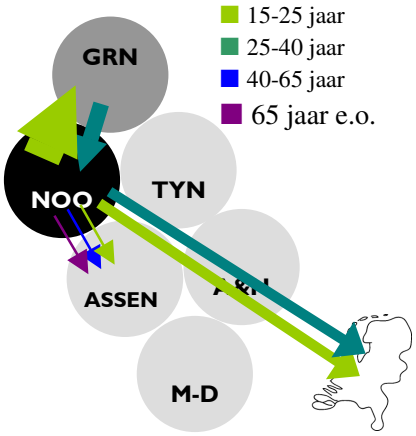
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Beperkte relatie met Assen en Groningen
- Instroom gezinnen met kinderen uit overige regio's in Nederland
- Uitstroom senioren naar Assen, compensatie door instroom uit overige regio's in Nederland



Noordenveld 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	-1.475
Saldo binnen Noord-Drenthe:	-575

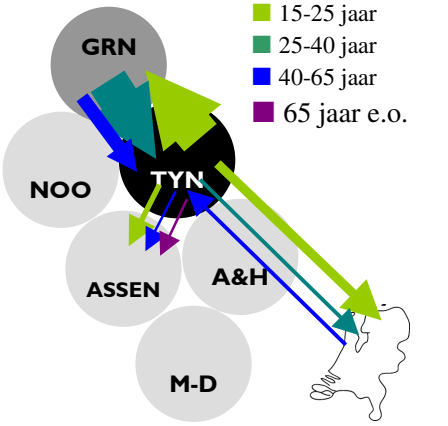
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen, maar ook uitstroom naar overige regio's in Nederland
- Uitstroom 65-plussers (met name 85+) naar Assen en Tynaarlo



Tynaarlo 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	550
Saldo binnen Noord-Drenthe:	-575

Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Zéér veel instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen (Eelderwolde), maar tegelijk enige uitstroom naar Assen en andere regio's in Nederland
- Lichte uitstroom senioren naar Assen.



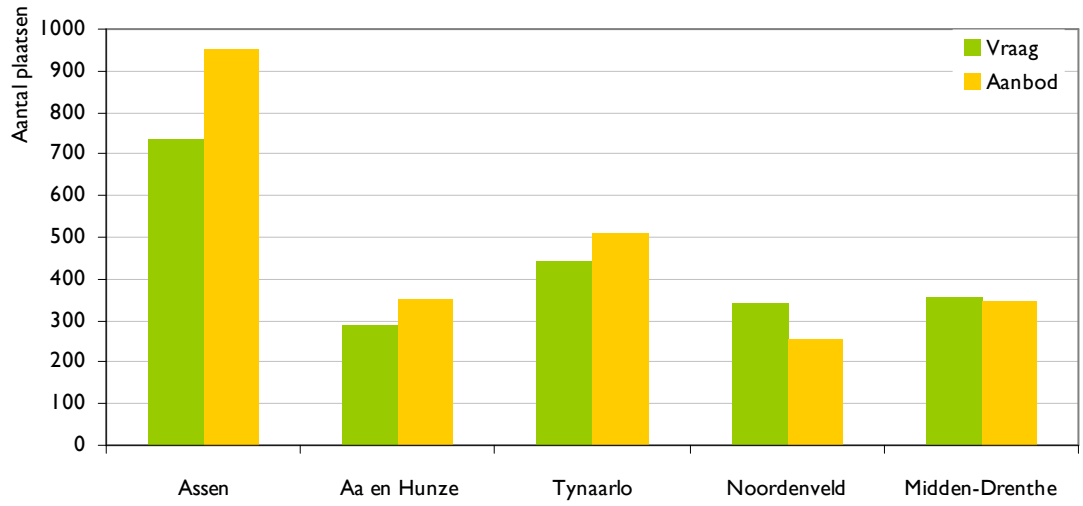
Uitgelicht: de stroom 65-plussers

Senioren zijn doorgaans honkvast en verhuizen niet snel uit buurt, plaats, laat staan gemeente. Des te opvallender is de (beperkte) stroom senioren vanuit Noordenveld, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Aa en Hunze naar Assen. Twee hoofdredenen zijn denkbaar:
- Een gebrek aan passende zelfstandige woningen en bijpassende woonomgeving met voorzieningen voor 'vitale senioren'
- Een gebrek aan intramurale capaciteit.

De figuur hierna vergelijkt vraag en aanbod aan intramuraal wonen. Daarin valt op dat in elke gemeente het aanbod ruim aansluit bij de vraag. Alleen in Noordenveld is dit niet het geval, en we zien een opvallende stroom van Noordenveld naar (ook) Tynaarlo.

Een voorzichtige conclusie is dat de stroom senioren die kiest voor verhuizing buiten de gemeente óók vitale senioren moet betreffen. In kernen als Roden en Gieten, waar een ruim aanbod appartementen nabij voorzieningen gerealiseerd is, kan dit moeilijk een kwalitatieve oorzaak hebben. In iets kleinere voorzieningenkernen is dit mogelijk wel aan de orde.

Figuur: vraag en aanbod intramuraal wonen, 2012



Bron: CIZ, Kiesbeter.nl

Uitgelicht: regio-overschrijdende migratie

Per gemeente zien we de volgende belangrijke migratieverbanden die de regiogrens overschrijden, aanvullend op de migratieschema's hiervoor:

- Aa en Hunze: Verliest per saldo inwoners aan Stadskanaal, Veendam;
- Assen: Ontvangt uit Stadskanaal, Ooststellingwerf, Borger-Odoorn, Hoogeveen, Hoogezand-Sappemeer;
- Midden-Drenthe: Ontvangt uit Coevorden en Westerveld, verliest aan Hoogeveen;
- Noordenveld: Verliest aan Leek
- Tynaarlo: Ontvangt uit Haren, verliest licht aan Hoogezand-Sappemeer

Tabel: Migratiestromen naar richting, regio Noord-Drenthe en omliggende gemeenten

		Borger-Odoorn	Coevorden	Groningen	Haren	Hoogeveen	Hoogezand-Sappemeer	Leek	Ooststellingwerf	Stadskanaal	Veendam	Westerveld
Saldo 2007-2011												
Regio	Aa en Hunze	-16	0	-179	-1	11	-19	0	4	-40	-81	5
	Assen	67	0	-104	31	78	59	59	103	89	44	42
	Midden-Drenthe	-10	49	-216	23	-78	13	-16	7	-6	1	41
	Noordenveld	-13	8	-248	5	-3	-9	-69	-16	5	10	-12
	Tynaarlo	-7	14	849	96	6	-29	11	-11	7	2	5

Leeswijzer: Aa en Hunze verliest per saldo inwoners aan Groningen

Bron: CBS.

Aa en Hunze

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	0	5	-5	6	24	146	-29	-13	18	214	366	*30*
Saldo 15-25	0	**-195**	-5	-2	47	**-880**	-103	1	-3	**-353**	-1493	*-155*
Saldo 25-40	0	62	18	23	61	**361**	37	-5	-3	107	661	*164*
Saldo 40-65	0	-98	-20	7	76	87	95	10	1	**527**	685	*-35*
Saldo 65-85	0	**-135**	-5	-11	-4	14	-52	-24	-5	**81**	-141	*-155*
Saldo 85+	0	**-56**	0	2	-22	-2	-4	-11	3	**14**	-76	*-76*
Totaal	0	-417	-17	25	182	-274	-56	-42	11	590	2	*-227*

2000-2010	Binnengemeentelijk	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	2102	308	55	32	170	62	513	207	45	251	1643	*565*
Uitstroom 15-25	1435	426	45	36	141	1189	562	254	46	711	3410	*648*
Uitstroom 25-40	2768	469	64	42	233	289	773	356	63	525	2814	*808*
Uitstroom 40-65	2702	486	92	59	216	148	666	299	60	377	2403	*853*
Uitstroom 65-85	1304	235	24	25	96	31	225	103	15	107	861	*380*
Uitstroom 85+	336	88	6	4	46	7	33	24	3	24	235	*144*
Totaal	10647	2012	286	198	902	1726	2772	1243	232	1995	11366	*3398*

2000-2010	Binnengemeentelijk	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	2102	313	50	38	194	208	484	194	63	465	2009	*595*
Instroom 15-25	1435	231	40	34	188	309	459	255	43	358	1917	*493*
Instroom 25-40	2768	531	82	65	294	650	810	351	60	632	3475	*972*
Instroom 40-65	2702	388	72	66	292	235	761	309	61	904	3088	*818*
Instroom 65-85	1304	100	19	14	92	45	173	79	10	188	720	*225*
Instroom 85+	336	32	6	6	24	5	29	13	6	38	159	*68*
Totaal	10647	1595	269	223	1084	1452	2716	1201	243	2585	11368	*3171*

Assen

2000-2010	Aa en Hunze	Assen		Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-5	0	20	37	19	325	146	41	52	618	1253	*71*
Saldo 15-25	**195**	0	**355**	**143**	**178**	**-1317**	422	125	125	**-739**	-513	*871*
Saldo 25-40	-62	0	10	67	67	**976**	370	68	39	**571**	2106	*82*
Saldo 40-65	98	0	**97**	**113**	**102**	**123**	379	20	90	**305**	1327	*410*
Saldo 65-85	**135**	0	**123**	**81**	**99**	53	133	97	43	**113**	877	*438*
Saldo 85+	**56**	0	19	**25**	**8**	8	27	13	15	0	171	*108*
Totaal	417	0	624	466	473	168	1477	364	364	868	5221	*1980*

2000-2010	Aa en Hunze	Binnengemeentelijk	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	313	9988	447	97	212	255	511	246	184	1001	3266	*1069*
Uitstroom 15-25	231	11017	449	136	226	2603	633	313	256	2441	7288	*1042*
Uitstroom 25-40	531	15528	847	262	385	1040	910	477	423	2381	7256	*2025*
Uitstroom 40-65	388	10430	541	167	302	433	555	342	211	1461	4400	*1398*
Uitstroom 65-85	100	3675	95	47	58	58	107	55	42	282	844	*300*
Uitstroom 85+	32	1001	38	13	36	19	33	18	6	83	278	*119*
Totaal	1595	51639	2417	722	1219	4408	2749	1451	1122	7649	23332	*5953*

2000-2010	Aa en Hunze	Binnengemeentelijk	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	308	9988	467	134	231	580	657	287	236	1619	4519	*1140*
Instroom 15-25	426	11017	804	279	404	1286	1055	438	381	1702	6775	*1913*
Instroom 25-40	469	15528	857	329	452	2016	1280	545	462	2952	9362	*2107*
Instroom 40-65	486	10430	638	280	404	556	934	362	301	1766	5727	*1808*
Instroom 65-85	235	3675	218	128	157	111	240	152	85	395	1721	*738*
Instroom 85+	88	1001	57	38	44	27	60	31	21	83	449	*227*
Totaal	2012	51639	3041	1188	1692	4576	4226	1815	1486	8517	28553	*7933*

Midden Drenthe

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	5	-20	0	-2	-5	33	1	1	-36	366	343	*-22*
Saldo 15-25	5	**-355**	0	-7	-3	**-660**	0	-62	-55	**-386**	-1523	*-360*
Saldo 25-40	-18	-10	0	11	-9	**123**	29	-14	31	**389**	532	*-26*
Saldo 40-65	20	**-97**	0	26	6	25	56	-15	-4	**802**	819	*-45*
Saldo 65-85	5	**-123**	0	-10	-9	0	8	20	5	78	-26	*-137*
Saldo 85+	0	-19	0	-1	-4	2	7	13	16	-3	11	*-24*
Totaal	17	-624	0	17	-24	-477	101	-57	-43	1246	156	*-614*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Binnengemeentelijk	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	50	467	3621	24	39	36	170	192	267	485	1730	*580*
Uitstroom 15-25	40	804	3326	29	28	966	127	222	404	1016	3636	*901*
Uitstroom 25-40	82	857	5319	49	70	196	219	319	467	904	3163	*1058*
Uitstroom 40-65	72	638	4145	31	55	76	162	261	397	704	2396	*796*
Uitstroom 65-85	19	218	2129	15	13	10	39	61	113	189	677	*265*
Uitstroom 85+	6	57	580	1	6	3	8	5	13	44	143	*70*
Totaal	269	3041	19120	149	211	1287	725	1060	1661	3342	11745	*3670*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Binnengemeentelijk	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	55	447	3621	22	34	69	171	193	231	851	2073	*558*
Instroom 15-25	45	449	3326	22	25	306	127	160	349	630	2113	*541*
Instroom 25-40	64	847	5319	60	61	319	248	305	498	1293	3695	*1032*
Instroom 40-65	92	541	4145	57	61	101	218	246	393	1506	3215	*751*
Instroom 65-85	24	95	2129	5	4	10	47	81	118	267	651	*128*
Instroom 85+	6	38	580	0	2	5	15	18	29	41	154	*46*
Totaal	286	2417	19120	166	187	810	826	1003	1618	4588	11901	*3056*

Noordenveld

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-6	-37	2	0	-21	**310**	85	-19	-17	24	321	*-62*
Saldo 15-25	2	**-143**	7	0	-11	**-1389**	-2	4	-21	**-391**	-1944	*-145*
Saldo 25-40	-23	-67	-11	0	-1	**621**	**85**	-22	5	**-413**	174	*-102*
Saldo 40-65	-7	**-113**	-26	0	12	43	**95**	-4	4	-16	-12	*-134*
Saldo 65-85	11	**-81**	10	0	5	-1	59	3	2	41	49	*-55*
Saldo 85+	-2	**-25**	1	0	-46	1	-6	4	1	-2	-74	*-72*
Totaal	-25	-466	-17	0	-62	-415	316	-34	-26	-757	-1486	*-570*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Binnengemeentelijk	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	38	134	22	3088	130	142	550	75	46	524	1661	*324*
Uitstroom 15-25	34	279	22	2353	133	2070	598	54	60	1105	4355	*468*
Uitstroom 25-40	65	329	60	4283	195	756	952	102	74	1777	4310	*649*
Uitstroom 40-65	66	280	57	3497	174	467	767	86	71	1106	3074	*577*
Uitstroom 65-85	14	128	5	1666	87	103	195	23	10	158	723	*234*
Uitstroom 85+	6	38	0	439	68	22	53	2	4	35	228	*112*
Totaal	223	1188	166	15326	787	3560	3115	342	265	4705	14351	*2364*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Binnengemeentelijk	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	32	97	24	3088	109	452	635	56	29	548	1982	*262*
Instroom 15-25	36	136	29	2353	122	681	596	58	39	714	2411	*323*
Instroom 25-40	42	262	49	4283	194	1377	1037	80	79	1364	4484	*547*
Instroom 40-65	59	167	31	3497	186	510	862	82	75	1090	3062	*443*
Instroom 65-85	25	47	15	1666	92	102	254	26	12	199	772	*179*
Instroom 85+	4	13	1	439	22	23	47	6	5	33	154	*40*
Totaal	198	722	149	15326	725	3145	3431	308	239	3948	12865	*1794*

Tynaarlo

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-24	-19	5	21	0	691	72	13	-29	42	772	*-17*
Saldo 15-25	-47	**-178**	3	11	0	**-1650**	20	-8	-10	**-341**	-2200	*-211*
Saldo 25-40	-61	-67	9	1	0	**1513**	**146**	-21	-17	**-124**	1379	*-118*
Saldo 40-65	-76	**-102**	-6	-12	0	**466**	**152**	-14	-16	**111**	503	*-196*
Saldo 65-85	4	**-99**	9	-5	0	49	36	0	-4	-22	-32	*-91*
Saldo 85+	22	-8	4	46	0	20	40	2	4	-4	126	*64*
Totaal	-182	-473	24	62	0	1089	466	-28	-72	-338	548	*-569*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Binnengemeentelijk	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	194	231	34	109	2866	234	492	86	63	390	1833	*568*
Uitstroom 15-25	188	404	25	122	1993	2613	489	111	61	906	4919	*739*
Uitstroom 25-40	294	452	61	194	3290	1049	787	166	92	875	3970	*1001*
Uitstroom 40-65	292	404	61	186	3322	716	814	149	74	505	3201	*943*
Uitstroom 65-85	92	157	4	92	1643	147	239	17	17	109	874	*345*
Uitstroom 85+	24	44	2	22	608	35	56	7	1	34	225	*92*
Totaal	1084	1692	187	725	13722	4794	2877	536	308	2819	15022	*3688*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Binnengemeentelijk	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	170	212	39	130	2866	925	564	99	34	432	2605	*551*
Instroom 15-25	141	226	28	133	1993	963	509	103	51	565	2719	*528*
Instroom 25-40	233	385	70	195	3290	2562	933	145	75	751	5349	*883*
Instroom 40-65	216	302	55	174	3322	1182	966	135	58	616	3704	*747*
Instroom 65-85	96	58	13	87	1643	196	275	17	13	87	842	*254*
Instroom 85+	46	36	6	68	608	55	96	9	5	30	351	*156*
Totaal	902	1219	211	787	13722	5883	3343	508	236	2481	15570	*3119*