

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 29 november 2007
Ons kenmerk 48/5.3/2007014887
Behandeld door de heer E. Diekema (0592) 36 51 53
Onderwerp: Woningmarktverkenning Drenthe

Geachte voorzitter/leden,

In opdracht van de provincie Drenthe heeft onderzoeksbureau ABF Research onderzoek verricht naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de woningmarkt. Voor het regiovisiegebied Groningen - Assen en de provincie Groningen is eenzelfde verkenning gedaan. Hiervan hebben wij u eerder op de hoogte gesteld. Graag willen wij u door middel van deze brief informeren over de resultaten van het onderzoek Woningmarktverkenning Drenthe, op basis van het WoON 2006.

Aanleiding voor het onderzoek is een actualisering van de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van wonen. De uitvoering van dit onderzoek is tot stand gekomen in een brede begeleidingsgroep met vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties en marktpartijen.

In de woningmarktverkenning wordt een lagere woningbehoefte voorzien, dan waar in het POP II van uit wordt gegaan. Een daling van de woningbehoefte ten opzichte van het POP wordt vooral veroorzaakt door een lagere migratie, met name de buitenlandse migratie. Uit het voorliggende onderzoek blijkt dat in de komende decennia in Drenthe jaarlijks ongeveer 1.500 woningen bijgebouwd zouden moeten worden. In POP II wordt uitgegaan van ongeveer 2.300 woningen per jaar. Overigens was het bouwtempo de afgelopen jaren rond de 1.500 woningen per jaar.

De huishoudenprognose is in deze verkenning nader uitgewerkt in een invulling van aantallen nieuwbouw en sloop naar type woning en woonomgeving op basis van wensen van de consument.

Hieruit volgt een invulling van aantallen nieuwbouw en sloop naar soort woning en woonomgeving (woonmilieu) op basis van wensen van de consument.

De woningmarktverkenning geeft een helder beeld van de Drentse woningmarkt. Wij beschouwen de uitkomsten in dit rapport als een gegeven. Deze gegevens worden door de provincie benut voor de ontwikkeling van nieuw omgevingsbeleid.

In de komende periode gaan wij samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen de beleidsimplicaties voor de korte en langere termijn op een rij zetten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Woningmarktverkenning Drenthe

Op basis van het WoON 2006





Woningmarktverkenning Drenthe

Op basis van het WoON 2006

Uitgevoerd in opdracht van Provincie
Drenthe

ir. C. Poulus
dr. G.M.J. van Leeuwen

November 2007 | r2007-0069GL

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 2123748





Inhoudsopgave



Samenvatting	1
1 Inleiding	7
1.1 Doel van het onderzoek	7
1.2 Aanpak	7
1.3 Het studiegebied	8
1.4 Opbouw van het rapport	8
2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	9
2.1 Algemene ontwikkelingen	9
2.2 Regionale ontwikkelingen	12
2.3 De woonvoorkeuren van de consument	15
2.4 De discrepanties op de woningmarkt	18
2.5 Samenvattend	22
3 De kwantitatieve opgave	23
3.1 Inleiding	23
3.2 De buitenlandse migratie	23
3.3 Binnenlandse migratie	26
3.4 Bevolking en huishoudenprognoses	31
3.5 Verschillen ten opzichte van de provinciale Raming	32
3.6 Samenvattend	33
4 De kwalitatieve opgave	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Noord Drenthe	39
4.3 Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe	41
4.4 Nieuwbouw en sloop per woonmilieu	43
4.5 Discrepanties op de woningmarkt	45
4.6 Mogelijke alternatieven	46
4.7 Samenvattend	52
5 Consumentenwensen in perspectief	53
5.1 Consumentenwensen en recent verleden	53
5.2 Consumentenwensen en het Provinciaal Omgevingsplan	54
5.3 Consumentenwensen in de lage en hoge variant	55
5.4 Consumentenwensen en de Regiovisie	56
5.5 Consumentenwensen en productieverwachtingen in het Regiovisiegebied	58
5.6 Samenvattend	59
6 Dilemma's en beleidskeuzen	61
6.1 Noord Drenthe	61
6.2 Zuid Drenthe	62
6.3 Enkele achtergronden bij deze beleidsvragen	63

<i>Bijlage 1 Uitkomsten IPB prognose</i>	65
Noord Drenthe	65
Zuidoost Drenthe	66
Zuidwest Drenthe	66
<i>Bijlage 2: Toelichting Socratesmodel</i>	67
<i>Bijlage 3: De woonmilieutyping</i>	71
<i>Bijlage 4: De woonmilieus in Drenthe</i>	75
<i>Bijlage 5: Overige socrates uitkomsten</i>	77
Noord Drenthe	78
Zuidoost en Zuidwest Drenthe	79
<i>Bijlage 6 Samenstelling begeleidingsgroep</i>	81



Samenvatting



Dit onderzoeksrapport geeft een vernieuwd inzicht in de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van Bouwen en Wonen. In dit rapport staan de wensen van de consument centraal.

De volgende onderwerpen komen hierbij aan de orde:

1. Een nieuwe demografische prognose
2. De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte
3. De ruimtelijke aspecten van de woningbehoefte
4. De verhouding tussen onderzoeksresultaten en het vigerend beleid en de woningbouwplannen

In deze samenvatting doen we eerst verslag van de onderzoeksresultaten, die terug te vinden zijn in de hoofdstukken 2 tot en met 5. Daarna staan we stil bij de meer beleidsmatige implicaties waarover in hoofdstuk 6 het een en ander te lezen valt.

I. De onderzoeksresultaten

De woningmarkt in Drenthe

De laatste 20 jaar is de bevolking in Drenthe relatief ongeveer even snel gegroeid als in Nederland als geheel. Ook de nieuwbouw was vergelijkbaar. In Groningen is juist relatief weinig gebouwd. Dit is mede oorzaak geweest van het positieve migratiesaldo dat Noord Drenthe met Groningen heeft opgebouwd.

Het aandeel 65-plussers in de bevolking is iets hoger dan landelijk gemiddeld. Verder is de woningvoorraad relatief jong en het eigenwoningbezit is hoog. De verkoopprijzen van woningen zijn de laatste 20 jaar relatief ongeveer even snel gestegen als landelijk, behalve in de regio Zuidoost-Drenthe waar de prijs is achtergebleven. Het verschil tussen het regionale gemiddelde en de landelijk gemiddelde verkoopprijs van een eengezins koopwoning ligt in Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe rond de 40 duizend euro; in Zuidoost-Drenthe is dit verschil ongeveer 80 duizend euro.

Op dit moment is er met name een tekort aan eengezinskoopwoningen. De tekorten van dit moment vormen slechts het topje van de ijsberg van de totale woningmarkt. Om te bepalen hoeveel, waar, en wat er gebouwd zou moeten worden om aan de wensen van de (toekomstige) bevolking te voldoen zijn vooral van belang: de demografische ontwikkeling (aantallen en karakteristieken huishoudens); de corresponderende veranderingen in woningbehoefte (woningtype en woonmilieu); en het al dan niet meer aansluiten bij consumentenwensen van de bestaande woningvoorraad.

Een nieuwe demografische prognose –als onderlegger

Met het eigen provinciale IPB model zijn nieuwe bevolking en huishoudenprognoses opgesteld. De belangrijkste onzekere componenten daarin zijn de buitenlandse en binnenlandse migratie. De verwachtingen hieromtrent zijn neergelegd in een aantal varianten.

In de prognose variant die gezien wordt als de meest waarschijnlijke zal het aantal inwoners van de provincie Drenthe in de periode 2005-2020 licht toenemen van 483.000 naar 492.000 inwoners. In Noord Drenthe stijgt het aantal inwoners in die periode van 185.000 naar 193.000. In Zuidoost en Zuidwest Drenthe samen neemt het aantal inwoners licht toe van 298.000 naar 299.000.

Deze toename van het aantal inwoners zorgt tezamen met de individualisering voor een toename van het aantal huishoudens met circa 10% tot 2020. In de meest waarschijnlijke variant is het aantal huishoudens in 2020 gestegen tot 222 duizend. De lage en hoge prognose varianten vormen een bandbreedte van 216 duizend tot 225 duizend huishoudens. Na 2020 gaat de stijging langzamer: volgens de meest waarschijnlijke prognose variant is in het jaar 2030 het aantal huishoudens 228 duizend.

Recent heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe een nieuwe prognose vastgesteld. Deze beleidsprognose komt met betrekking op het aantal huishoudens vrijwel overeen met de uitkomsten van de meest waarschijnlijke prognose variant.

De kwantitatieve en kwalitatieve invulling voor de woningmarkt

De bevolking en huishoudenprognoses zijn nader uitgewerkt met het kwalitatieve woningmarkt simulatiemodel Socrates. In deze kwalitatieve woningmarkt simulatie gaan we er in eerste instantie van uit dat voor ieder huishouden dat erbij komt een extra woning gebouwd wordt. Daarnaast is er voor gekozen het jaarlijks totaal aantal te slopen woningen gelijk te laten aan het gemiddelde van de laatste jaren. Met deze twee uitgangspunten is het totale aantal nieuw te bouwen woningen vastgelegd: nieuwbouw = groei huishoudens + aantal sloop.

De invulling van de aantallen nieuwbouw en sloop naar soort woning en woonmilieu is gebaseerd op de wensen van de consument, zoals gemeten in het zogenaamde 'Woononderzoek Nederland' (WoON) 2006. Gelet op de huishoudengroei en deze consumenten voorkeuren is het beeld per regio als volgt.

- In het (centrum) kleinstedelijk milieu van Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel kan flink bijgebouwd worden – echter minder dan de ruimte in het Tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP II)
- Ook in de dorpse en landelijke woonmilieus kan flink bijgebouwd worden.
- Maar in de groene randmilieus van de grotere gemeenten moet een transformatieslag gemaakt worden: sloop en verkoop van huurwoningen spelen hierbij een belangrijke rol.
- Daar zouden – vanuit vraag / aanbod verhoudingen – jaarlijks een flink aantal woningen gesloopt moeten worden. Het gaat hierbij vooral om eengezinshuurwoningen die minder in trek zijn bij de woonconsument. In de plaats daarvan zou een mix van verschillende woningtypen teruggebouwd kunnen worden.

Het verschil tussen Noord en Zuid Drenthe is waar het gaat om de herstructureringsopgave in de groene randen van de wat grotere gemeenten, beperkt. In Noord Drenthe is het totaal aantal te slopen woningen (op basis van de laatste vijf jaar) ingeschat op een niet al te hoog aantal van zo'n 150 woningen per jaar. Voor Zuid Drenthe is ook op basis van de feitelijke cijfers in de laatste jaren van een aantal van 350 per jaar uitgegaan.

De nieuwbouw van de laatste jaren zou ruwweg moeten worden voortgezet om tegemoet te komen aan de groei van het aantal huishoudens dat wordt voorzien. Wél wijkt het 'consument gericht' bouwprogramma af waar het gaat om het aandeel huurwoningen: er zouden meer huurwoningen en derhalve minder koopwoningen gebouwd moeten worden dan recent gebeurd is.

II. Beleidsimplicaties

Ruimtelijke aspecten van de woningbehoefte

De groei van de woningvoorraad in diverse regio's is gebaseerd op de nieuwe bevolkingsprognoses en de consumentenwens. De meest waarschijnlijke variant is uitgewerkt in de volgende tabel. Hierbij is telkens de groei van de woningvoorraad aangegeven tot 1 januari van de steekjaren 2010, 2015 en 2020¹.

Gewenste groei van de woningvoorraad per deelregio, 2006-2020 – bron: Socrates

	2006-2010	2010-2015	2015-2020	Totaal 2006-2020
Assen	1300	1550	1350	4150
Rest Regiovisiegebied Drenthe	1200	1400	1250	3800
Drentse deel Regiovisiegebied	2500	2900	2600	7950
Noord Drenthe buiten Regiovisiegebied	400	450	350	1250
Noord Drenthe	2900	3350	2950	9200
Emmen	900	750	550	2250
Zuid Oost en Zuid West Drenthe	2700	2650	2250	7550
	3600	3400	2800	9800
Totaal Provincie Drenthe	6450	6750	5750	19000

Verhouding uitkomsten met vigerend beleid en woningbouwplannen

Noord Drenthe

De woningvoorraad zou in deze regio tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9200 woningen, volgens de meest waarschijnlijke variant. De onder en bovengrens liggen op 5600 resp. 11000 woningen.

In de periode tot 2015 zouden er jaarlijks in Noord Drenthe circa 700 woningen bijgebouwd kunnen worden. Volgens POP II zijn dat er circa 1000, een aantal dat naar verwachting de komende vijf jaar in Noord Drenthe ook gehaald lijkt te worden. Kortom: het lijkt erop dat hier de komende jaren aanzienlijk meer gebouwd gaat worden dan uit dit nieuwe onderzoek naar voren komt als noodzakelijk en afzetbaar. Het verschil tussen het consument gericht programma en het POP komt vrijwel geheel voor rekening van een grotere groei van de woningvoorraad in Assen in het POP.

Zuid Drenthe

De woningvoorraad zou in deze regio tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9800 woningen, volgens de meest waarschijnlijke variant. De onder en bovengrens liggen op 8100 resp. 11200 woningen.

In de periode tot 2015 zouden er jaarlijks in Zuid Drenthe circa 800 woningen bijgebouwd kunnen worden. Volgens POP II zijn dat er ruim 1300. Het zijn de stedelijke gemeenten waar de POP cijfers het consument gericht programma overschrijden. Kortom: het lijkt erop dat ook hier de komende jaren aanzienlijk meer gebouwd gaat worden dan uit dit nieuwe onderzoek naar voren komt als noodzakelijk en afzetbaar.

¹ Voorraadcijfers in dit rapport hebben steeds betrekking op het aantal per 1 januari van het gegeven kalenderjaar. Productiecijfers hebben betrekking op de verandering TOT 1 januari van het aangegeven jaar; de weergegeven nieuwbouw in de periode 2006-2010 is de nieuwbouw vanaf 1 januari 2006 tot 1 januari 2010.

Regio Groningen-Assen

Het gebied van de Regiovisie Groningen-Assen verdient bijzondere aandacht. In het parallel uitgebrachte onderzoeksrapport "Woningmarktverkenning Groningen-Assen en provincie Groningen op basis van het WoON 2006", is de nodige aandacht besteed aan dit gebied. Uit dat rapport nemen we hier een aantal kerncijfers over.

De navolgende tabel bevat de uitkomsten van dit nieuwe onderzoek. Ook de uitkomsten van het onderzoek door ABF dat gebruikt is voor de Regiovisie zijn hierin vermeld (kolom ABF2003 Regiovisie). Daarnaast zijn ook de destijds door de provincies/gemeenten daadwerkelijk gemaakte afspraken, waarin in de taakstelling 1900 woningen zijn verschoven naar Assen, in deze tabel weergegeven (kolom Afspraak Regiovisie 2003).

Groei van de woningvoorraad volgens het nieuwe consument gericht programma in dit rapport; het ABF rapport ten behoeve van de Regiovisie 2003; de Regiovisie afspraken 2003. Periode 2002-2020 – bron: Regiovisie / CBS / Socrates

	ABF Consument			Verschil [%]		Verschil [%]	
	Gerealiseerd 2002-2006	Gericht Programma va 2006	ABF 2007 Totaal 2002-2020 (kolom 1 + 2)	ABF 2003 Regiovisie	ABF2007 vs ABF2003	Afspraak Regiovisie 2003	ABF2007 vs Afspraak Regiovisie
Stad Groningen	700	11250	11950	18150	-34%	17000	-30%
Assen	1800	4200	6000	6500	-8%	8400	-29%
Rest Regio	2450	10800	13250	18150	-27%	17400	-24%
Regiovisie totaal	4950	26250	31200	42800	-27%	42800	-27%

Het blijkt dat de woningbehoefte in de regio Groningen-Assen structureel lager ligt dan waar de huidige Regiovisie van uitgaat. Op de eerste plaats omdat de groei van het aantal huishoudens geringer is, met name omdat het buitenlands migratiesaldo aanzienlijk lager uitvalt. Dit scheelt circa 10.000 huishoudens en woningen. Op de tweede plaats vanwege het feit dat in de stad Groningen de groei van de huishoudens de afgelopen jaren voor een belangrijk deel is opgevangen door extra aanbod aan niet zelfstandige woonruimtes, zonder dat dit geleid heeft tot extra vraag naar zelfstandige woningen. Dit scheelt nog eens extra circa 2000 woningen.

Bij de nieuwe meting van de consumenten voorkeuren in 2006 is de belangstelling voor de koopsector duidelijk groter dan enkele jaren terug het geval was. Dit werkt door op de voorkeur voor het gewenste woonmilieu. In stedelijke milieus – zoals de Stad Groningen die aanbiedt – staan meer huurwoningen. In minder stedelijke milieus (Assen en de rest van de regio) is de koopsector meer dominant.

De afgenomen belangstelling voor de huursector lijkt dan ook de belangrijkste verklaring voor de relatief grote terugval van de stad Groningen.

Opvallend is dat de daling van de woningbehoefte ten opzichte van ABF 2003 in de gemeente Assen een stuk geringer is dan in de rest van de regio. Blijkbaar is deze gemeente er door een consumentgericht woningbouwbeleid in geslaagd de marktpositie binnen de regio Groningen-Assen te versterken.

De diverse regio's

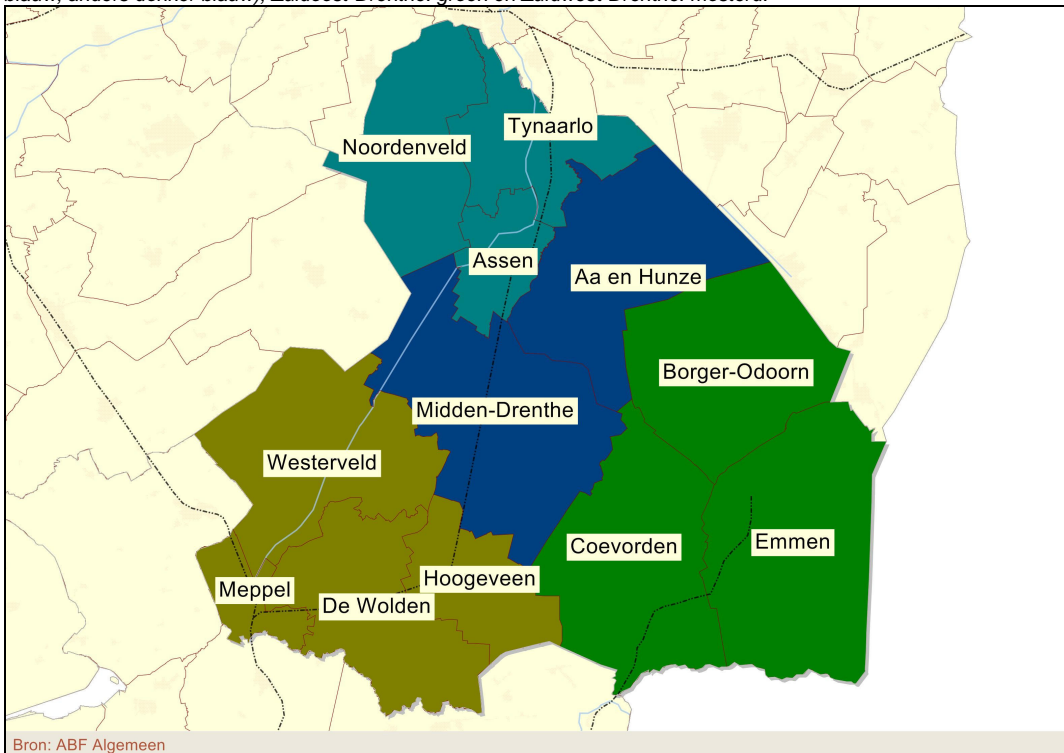
Het studiegebied in dit rapport is de provincie Drenthe. De provincie Drenthe omvat 3 van de 40 Nederlandse COROP-gebieden (Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma). Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten met een centrale kern met daaromheen een verzorgingsgebied:

- Noord Drenthe – met gemeenten (in volgorde van inwonertal): Assen, Midden-Drenthe, Tynaarlo, Noordenveld, Aa en Hunze
- Zuidoost Drenthe – Emmen, Coevorden, Borger-Odoorn
- Zuidwest Drenthe – Hogeveen, Meppel, De Wolden, Westerveld

De COROP-gebieden Zuidoost en Zuidwest Drenthe worden in dit onderzoek vaak samen bekeken vanwege de beperkte verschillen in woningmarktontwikkelingen, en de relatief lage inwonertallen en bijgevolg lage aantallen geënquêteerden in de WBO/WoON woononderzoeken.

Drie gemeenten van Noord Drenthe maken tevens deel uit van het stedelijk netwerk Regio Groningen - Assen: Assen, Noordenveld en Tynaarlo. In de provincie Groningen nemen de volgende negen gemeenten deel: Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn.

Gemeenten in Drenthe met COROP indeling: Noord-Drenthe: licht en donker blauw (in Regiovisie Groningen-Assen licht blauw, anders donker blauw), Zuidoost-Drenthe: groen en Zuidwest-Drenthe: mosterd.



1 Inleiding

1.1 Doel van het onderzoek

De provincie Drenthe is voor een deel gelegen op de as Groningen-Assen en dat deel van de provincie heeft als zodanig grote groeipotenties. In de Regiovisie die voor dit gebied ontwikkeld is, is dan ook een forse taakstelling opgenomen. Deze ambities sluiten aan bij de afspraken die met de Minister van VROM gemaakt zijn omtrent de woningbouw en de inzet van BLS middelen. Deze afspraken betreffen zowel de Regiovisie gemeenten als de gemeente Emmen. Voor de daarbuiten gelegen delen van de provincie wordt een veel beperktere groei verwacht, al staat (anders dan in de provincie Groningen) 'krimp' niet boven aan de agenda.

De vraag is of dit beeld en de uitgezette plannen nog steeds overeenkomen met de werkelijkheid. Vanuit deze achtergrond is er de behoefte de woningmarkt opnieuw in beeld te brengen. Niet alleen voor het gebied van de Regiovisie maar voor de hele provincie Drenthe dienen de potenties en behoeften in beeld gebracht te worden. Daarbij gaat het ook om de kwalitatieve opgave: we willen niet alleen weten hoeveel woningen gebouwd moeten worden, maar ook wat voor woningen en waar.

Dit onderzoeksrapport geeft een vernieuwd inzicht in de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van Bouwen en Wonen. In dit rapport staan de wensen van de consument centraal. Daarmee vormt dit onderzoeksrapport vanzelfsprekend geen keurslijf voor beleidsopties. De onderzoeksresultaten zijn bedoeld als hulpmiddel om te komen tot een beleid dat a) aansluit bij de wensen van de woonconsument en b) kan rekenen op steun vanuit provincie, gemeenten en woningcorporaties. Om die reden hebben provincie, gemeenten en corporaties deelgenomen aan een begeleidingsgroep – voor samenstelling zie bijlage - die meegedacht heeft bij de totstandkoming van dit onderzoeksrapport.

1.2 Aanpak

Het onderzoeksrapport wordt opgebouwd in drie stappen:

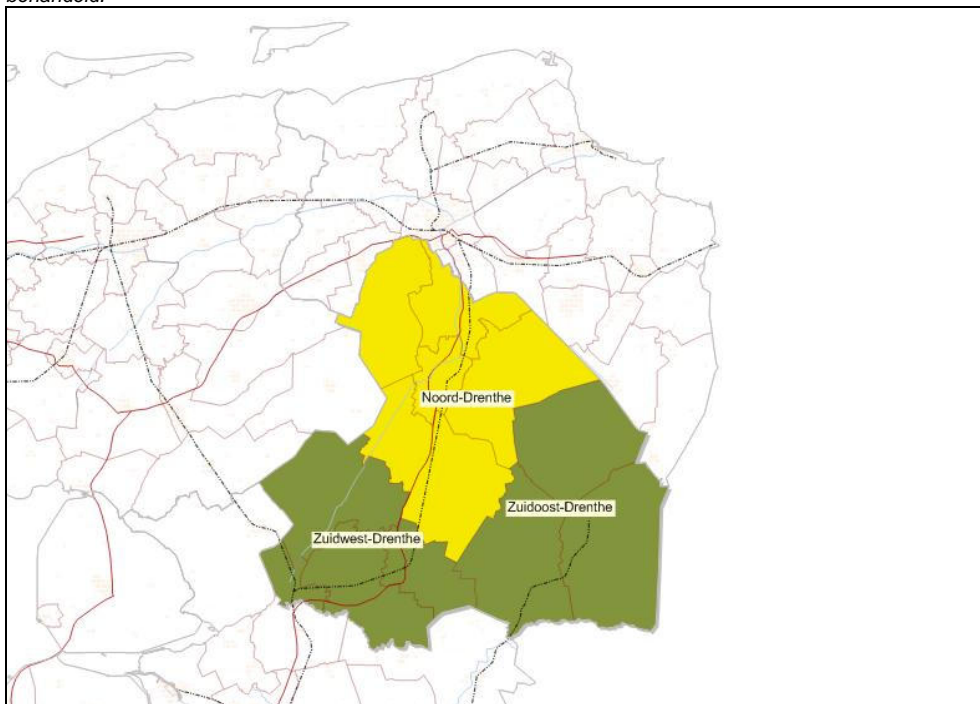
1. Eerst wordt met het IPB model een kwantitatieve raming opgesteld voor de te verwachten demografische ontwikkeling. Het inwonertal en het aantal huishoudens wordt op regionaal niveau voorspeld.
2. Vervolgens wordt (uitgaande van deze demografische groei) met het Socrates model de koppeling naar het gemeentelijk niveau gelegd en worden de kwalitatieve aspecten erbij betrokken. De Socrates raming geeft namelijk - op basis van de consumenten voorkeuren zoals gemeten in het WoON 2006 – aan in welke woonmilieus de woningbehoefte zich manifesteert en waar derhalve gebouwd en geherstructureerd zou moeten worden, om optimaal aan te sluiten op de wensen van de consument.

3. In de derde stap worden de kwalitatieve ramingen voor woningbouw en herstructurering (uit de voorgaande stap) tegen het licht gehouden door ze te confronteren met:
 - de trends zoals we die kennen uit het recente verleden,
 - de plannen zoals die in de pijplijn zitten.
 Op deze manier proberen we te achterhalen in hoeverre het gewenste programma haalbaar is resp. de plannen op koers liggen.

1.3 Het studiegebied

In dit rapport bekijken we de provincie Drenthe als geheel. Binnen Drenthe maken we onderscheid tussen enerzijds de gecombineerde COROP-gebieden Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe, en anderzijds het COROP-gebied Noord-Drenthe. Drie van de vijf gemeenten in Noord Drenthe maken deel uit van het Regiovisie gebied Groningen-Assen. Deze drie gemeenten, Assen, Noordenveld, en Tynaarlo, figureren ook in een woningmarktverkenning voor de provincie Groningen inclusief het Regiovisiegebied die parallel is uitgevoerd in opdracht van de provincies Groningen en Drenthe.

Figuur 1.1: Drenthe en indeling in COROP-gebieden - de twee zuidelijke regio's worden in Socrates als één woningmarkt behandeld.



1.4 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen (op de woningmarkt) in het algemeen. In hoofdstuk 3 wordt de analyse toegespitst op de imperfecties en spanningen zoals we waarnemen op de woningmarkt.

In hoofdstuk 4 wordt de kwantitatieve IPB raming gepresenteerd

In hoofdstuk 5 wordt de kwalitatieve Socrates raming hieraan toegevoegd.

In hoofdstuk 6 wordt een tenslotte aantal dilemma's en vraagpunten voor beleid gepresenteerd.

In de samenvatting wordt het geheel compact en inhoudelijk beschreven.

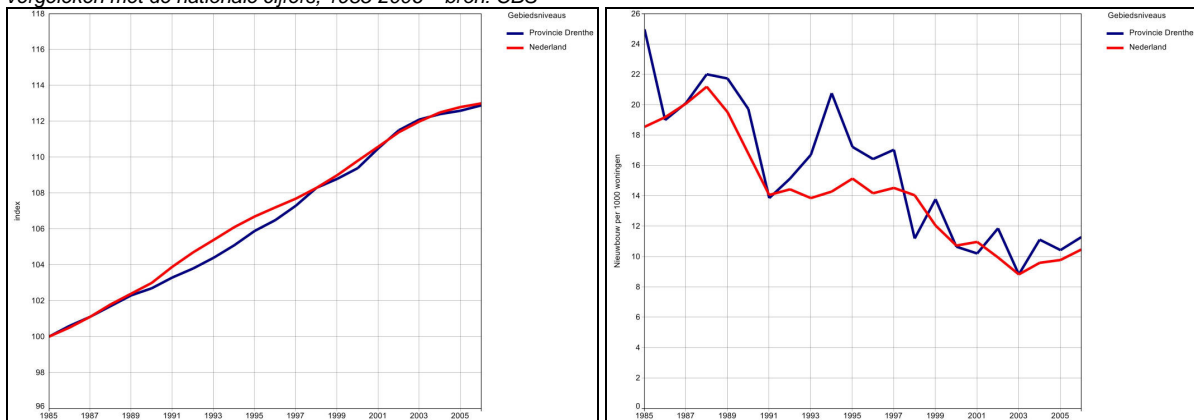
2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Algemene ontwikkelingen

Het aantal inwoners in de provincie Drenthe is tussen 1985 en 2006 met 13% gegroeid. Dit komt vrijwel exact overeen met de groei van de bevolking in Nederland als geheel in deze periode, zie Figuur 2.1. Voor de nieuwbouw van woningen geldt een zelfde goede overeenstemming met het landelijke beeld (zie de rechterzijde van de figuur).

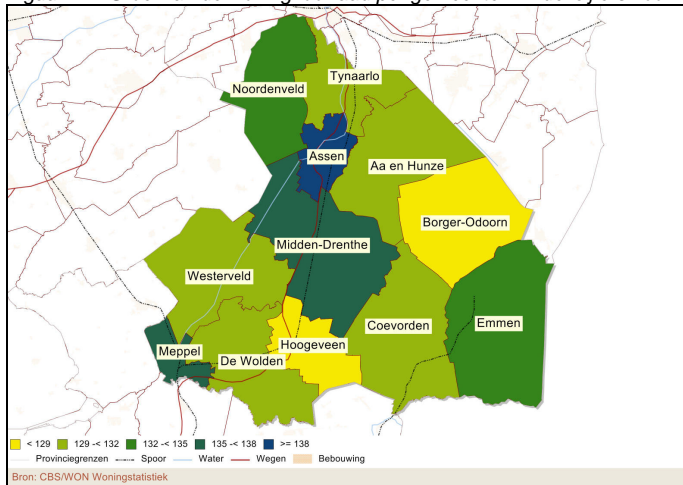
Eind jaren tachtig werden er jaarlijks nog zo'n 20 woningen per duizend woningen bijgebouwd, in de loop van de jaren is dat gehalveerd. Wel zijn er midden jaren negentig ten opzichte van de rest van Nederland relatief meer woningen gebouwd. De laatste jaren neemt de nieuwbouw weer iets toe na het dieptepunt, zowel provinciaal als landelijk, in 2003.

Figuur 2.1: Groei van de bevolking (links), en nieuwbouw per duizend woningen (rechts), in de provincie Drenthe vergeleken met de nationale cijfers, 1985-2006 – bron: CBS



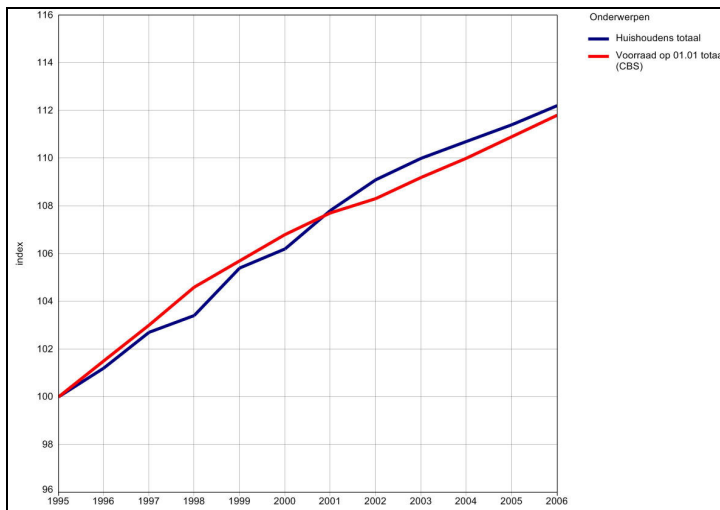
De groei van de woningvoorraad vanaf 1985 is in Drenthe het hoogst geweest in Assen, met een groei van ruim 50%, zie Figuur 2.2. De relatieve groei van de woningvoorraad was het kleinst in Berger-Doorn met een groei van 23%. De onderlinge verschillen tussen de overige gemeenten zijn gering.

Figuur 2.2: Groei van de woningvoorraad per gemeente in indexcijfers voor 2006 met 1985 = 100 – bron: CBS.



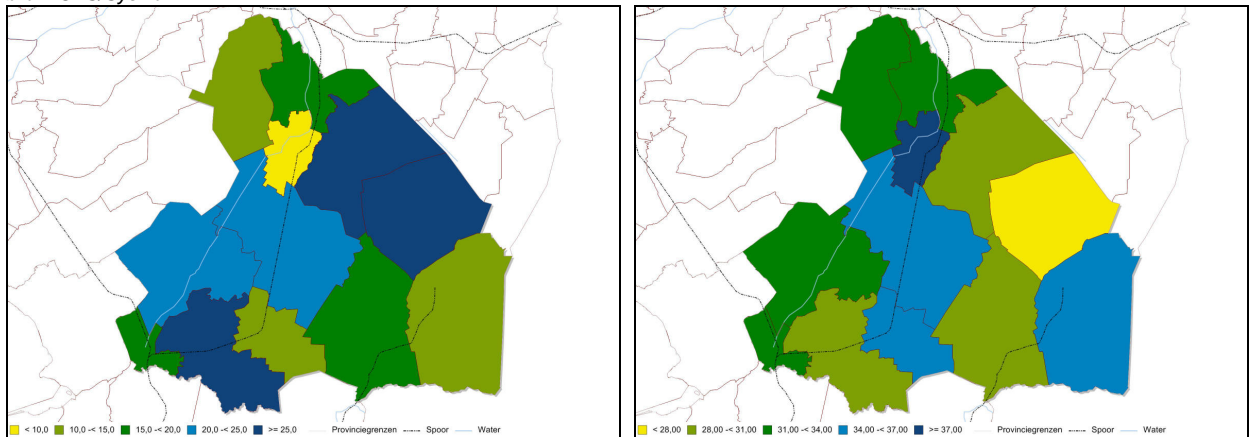
De relatieve groei van het aantal huishoudens en de relatieve groei van de woningvoorraad zijn in Drenthe in de laatste 10 jaar behoorlijk gelijk op gegaan. Tot het jaar 2000 bleef de huishoudengroei iets achter, maar de laatste jaren is de groei van het aantal huishoudens juist iets groter dan de groei van de woningvoorraad. Over de hele periode 1995-2006 is het aantal huishoudens met 12,2% gegroeid tegen een groei van 11,8% van het aantal woningen.

Figuur 2.3: Groei van de woningvoorraad in Drenthe afgezet tegen de groei van het aantal huishoudens; indexcijfers voor 2006 met 1995=100 – bron: CBS



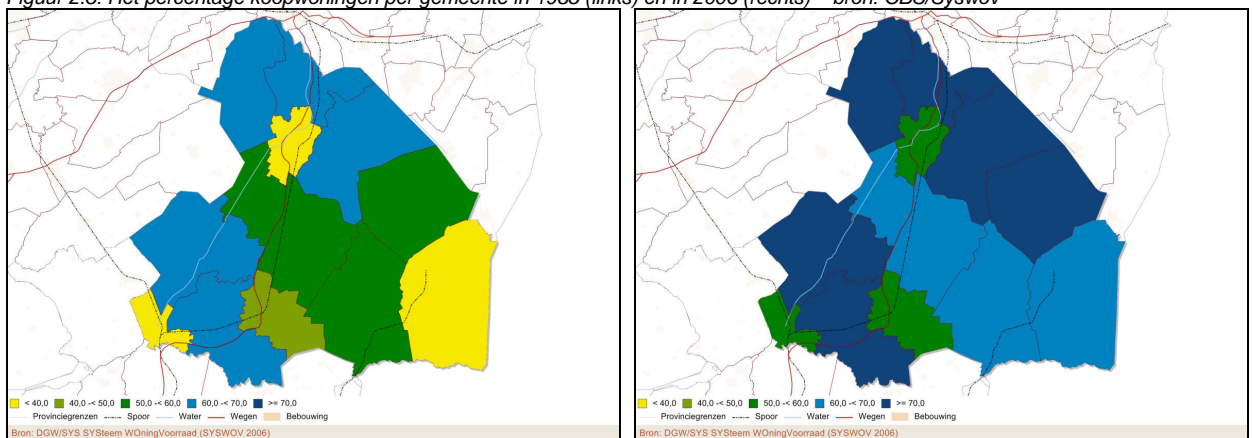
De woningvoorraad in Drenthe is relatief jong vergeleken met het landelijke beeld. In 1985 was nog geen 24% van de woningen in Drenthe van voor de Tweede Wereldoorlog. In heel Nederland lag dat percentage toen op 30%. Anno 2006 zijn de provinciale en landelijke percentages respectievelijk 17% en 21%. Het percentage vooroorlogse woningen is met 8,5% het laagst in de gemeente Assen. Dit komt door de vele nieuwbouw in Assen na 1980. Voor Borger-Odoorn geldt juist het tegenovergestelde: hier is het percentage vooroorlogse woningen het hoogst en nieuwbouw het laagst. In landelijk perspectief zijn de verschillen tussen de overige gemeenten gering te noemen.

Figuur 2.4: Percentage vooroorlogse woningen (links) en percentage woningen van na 1980 per gemeente(rechts), 2006 – bron: CBS/Syswov



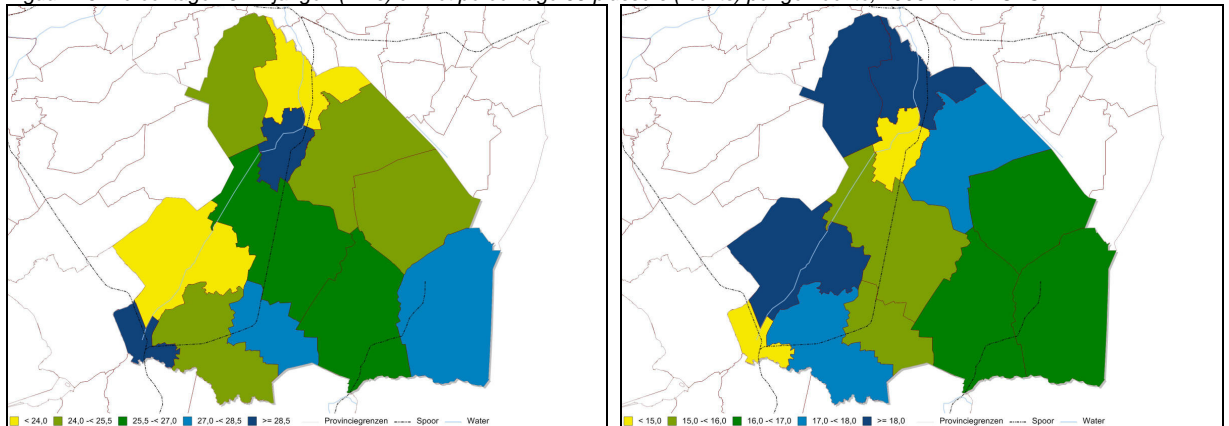
Net zoals in de rest van Nederland is het eigenwoningbezit in Drenthe de laatste 20 jaar flink toegenomen, zie Figuur 2.5. Lag het percentage koopwoningen in de provincie in 1985 op 48%, in 2006 was dit gestegen naar 65%. Daarmee is Drenthe nog iets 'uitgelopen' op Nederland als geheel, waarvoor het percentage koopwoningen van 42% naar 56% is gestegen. De gemeenten met de hoogste percentages huurwoningen zijn de gemeenten met de grote woonkernen: Assen, Emmen, Hoogeveen, en Meppel.

Figuur 2.5: Het percentage koopwoningen per gemeente in 1985 (links) en in 2006 (rechts) – bron: CBS/Syswov



Het deel van de bevolking in de leeftijd van 25 tot 45 jaar is iets lager dan het landelijk gemiddelde: 26% in Drenthe om 29% in Nederland (Figuur 2.6). Deze generatie die in grote mate deelneemt aan het arbeidsproces en veelal net met zijn zelfstandige wooncarrière gestart is, blijkt binnen Drenthe relatief vaak te wonen in de eerder genoemde vier grootste woonkernen. Het percentage 65-plussers is in Drenthe 2% hoger dan landelijk: 16% om 14%. Dat is onder andere een resultaat van pensioenmigratie ('drentenieren'). Niet meer door werk gebonden aan de Randstad kiest een aantal ouderen met een goed pensioen voor meer rust, ruimte en natuur – en een gunstiger geprijsde woning.

Figuur 2.6: Percentage 25-44 jarigen (links) en het percentage 65-plussers (rechts) per gemeente, 2006 – bron: CBS



2.2 Regionale ontwikkelingen

In de navolgende paragrafen wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen voor de verschillende regio's afzonderlijk. Daarbij focussen we op migratieontwikkelingen en prijsontwikkelingen omdat dit twee indicatoren zijn voor mogelijke bewegingen op de woningmarkt.

Wat betreft dit soort verhuisprocessen richten we ons hier overigens met name op de verhuisstromen die de gemeentegrens overschrijden. Globaal vertrekken er in Drenthe jaarlijks zo'n 18 duizend personen uit hun gemeente naar een andere gemeente; in veel gevallen is dat overigens weer een andere Drentse gemeente. Nog meer mensen, jaarlijks circa 28 duizend, verhuizen binnen de gemeente. Per duizend inwoners gaat het totaal dus om bijna 40 gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen en bijna 60 binnengemeentelijke verhuizingen (inwoners individueel geteld). Dit betekent dat gemiddeld jaarlijks bijna 10% van de bevolking in Drenthe verhuist; een percentage dat overigens vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde. Deze mobiliteit kan afgezet worden tegen het feit dat er jaarlijks slechts 10 nieuwe woningen per 1000 huishoudens gebouwd worden. Dit laat zien hoe beperkt de invloed van de nieuwbouw is en hoe belangrijk de bestaande voorraad is voor het verhuisproces. Globaal levert de nieuwbouw slechts 15% op van het totale aanbod aan beschikbare woningen terwijl de bestaande voorraad 85% ervan genereert.

Tabel 1: Gemiddeld aantal verhuizingen binnen de gemeente en gemiddelde van vestiging en vertrek, per 1000 inwoners over de jaren 2000 – 2004 – bron: CBS

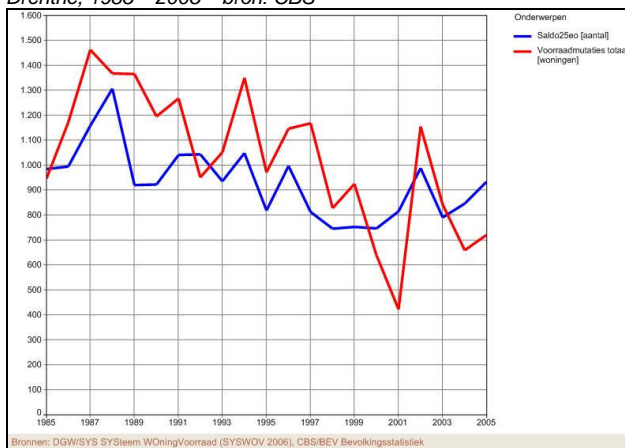
	Verhuizingen			Verhuizingen	
	binnen gemeente	Vestiging en vertrek		binnen gemeente	Vestiging en vertrek
Aa en Hunze	36	46	Hoogeveen	66	27
Assen	81	43	Meppel	65	42
Borger-					
Odoorn	38	43	Midden-Drenthe	49	37
Coevorden	54	41	Noordenveld	47	48
De Wolden	33	37	Tynaarlo	39	46
Emmen	76	28	Westerveld	35	48

Er treden aanzienlijke verschillen op tussen de gemeenten. Net zoals op eerdere punten onderscheiden de vier gemeenten met de grootste woonkernen zich op het gebied van binnengemeentelijke verhuizingen, die hier samenhangend met de jongere bevolking relatief meer voorkomen.

2.2.1 Noord Drenthe

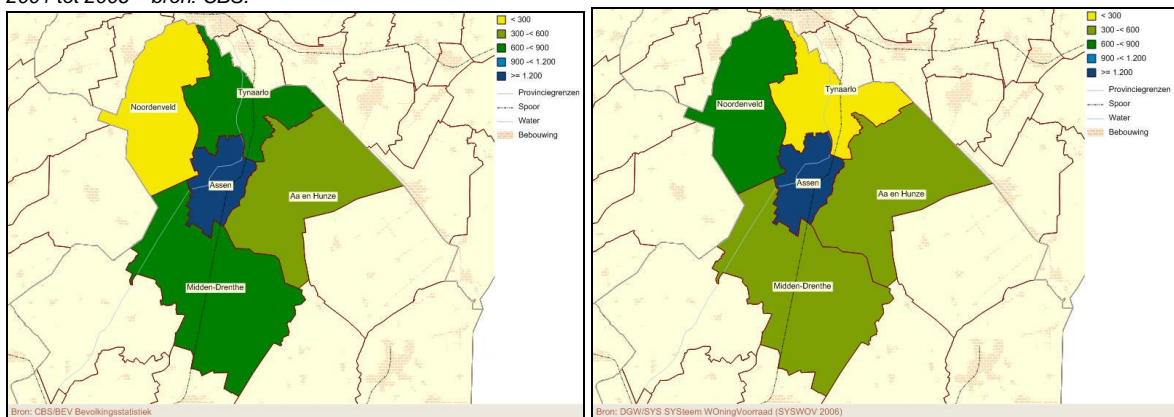
Het COROP-gebied Noord Drenthe omvat vijf gemeenten waarvan er drie deel uitmaken van het Regiovisie Groningen – Assen gebied. Op dit schaalniveau is er een effect van nieuwbouw op migratie die op het hogere schaalniveau van het hele Regiovisie-gebied niet resp. veel minder gezien wordt. De samenhang tussen de groei van de woningvoorraad en het binnenlands migratiesaldo voor mensen van 25 jaar en ouder is betrekkelijk groot (correlatie coëfficiënt 0.68; zie verder Figuur 2.7).

Figuur 2.7: Het binnenlands migratiesaldo voor personen van 25 jaar en ouder, en de groei van de woningvoorraad. Noord Drenthe, 1985 – 2005 – bron: CBS



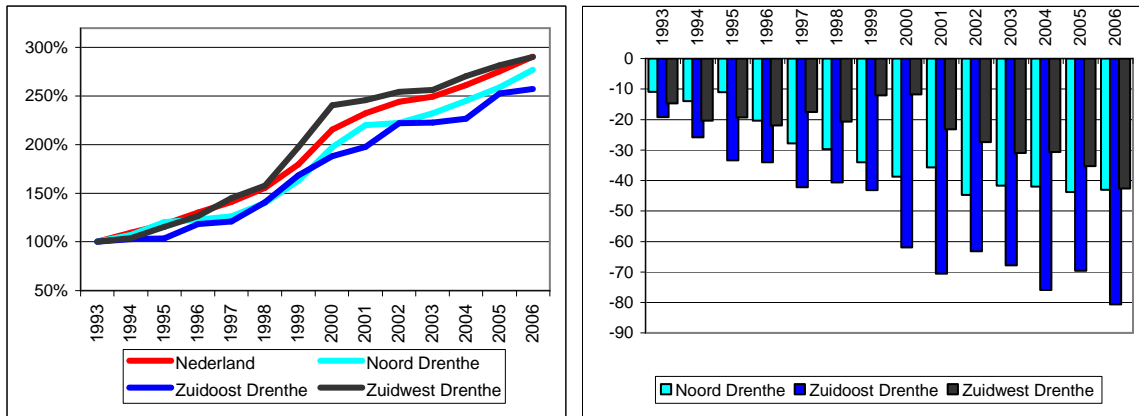
Binnen Noord Drenthe zijn de verschillen beperkt, zie Figuur 2.8. Voor ieder van de gemeenten is het binnenlands migratiesaldo voor 25-jarigen en ouder positief over de vijf jaar tot 2006. In deze vijf jaar is de woningvoorraad in Noord Drenthe met ruim 5% gegroeid. Van deze groei heeft de gemeente Assen ruim de helft van het aantal woningen voor haar rekening genomen. In Tynaarlo is zowel absoluut als relatief de woningvoorraad het minst gegroeid.

Figuur 2.8: Binnenlands migratiesaldo voor 25-jarigen en ouder (links) en verandering van de woningvoorraad (rechts), 2001 tot 2006 – bron: CBS.



De woningprijzen zijn in Noord Drenthe in de laatste jaren iets minder snel gestegen dan gemiddeld in de rest van Nederland, zie Figuur 2.9. Het gaat over de periode 1993 – 2006 om landelijke en regionale stijgingen van respectievelijk 190% en 180% voor eengezinskoopwoningen. Vanaf 2002 is wel sprake van een snellere stijging in Noord Drenthe. Het absolute verschil tussen het regionale gemiddelde en het landelijk gemiddelde is opgelopen tot zo'n 40 duizend euro (230 vs 270 duizend).

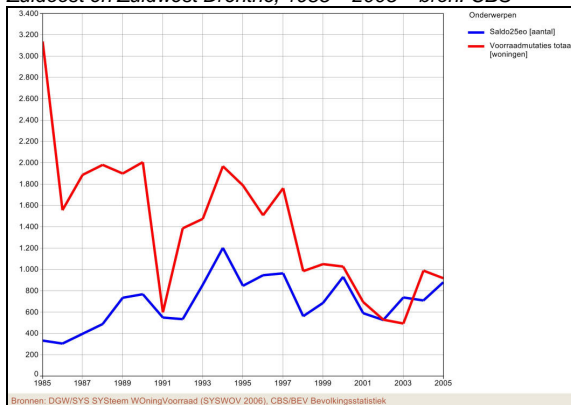
Figuur 2.9: Relatieve stijging van de prijzen van eengezins koopwoningen vanaf 1993 (links) en het absolute verschil met het landelijk gemiddelde in dzd euro's (rechts). Bron: Kadaster.



2.2.2 Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe

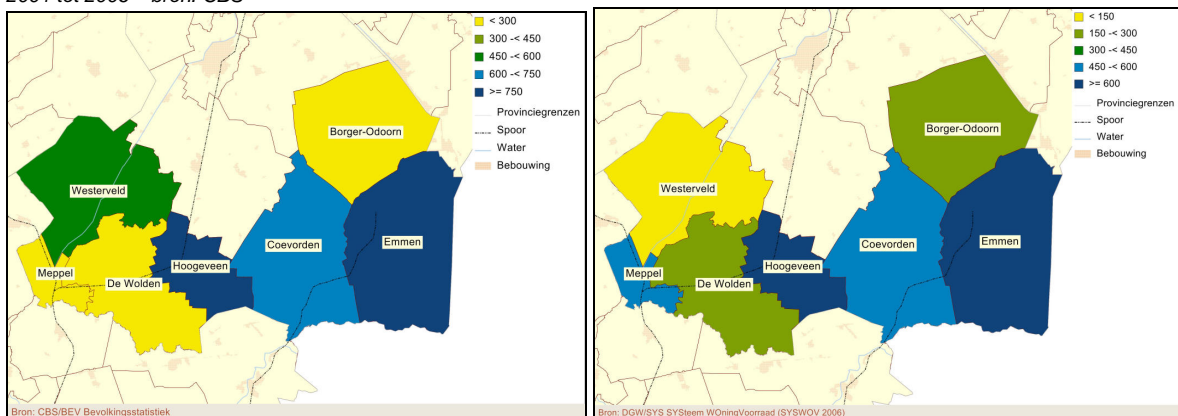
Over de hele periode 1985-2005 is er geen samenhang tussen migratie en woningbouw in deze regio. Maar de laatste jaren is deze samenhang er duidelijk wat meer.

Figuur 2.10: Het binnenlands migratiesaldo voor personen van 25 jaar en ouder, en de groei van de woningvoorraad. Zuidoost en Zuidwest Drenthe, 1985 – 2005 – bron: CBS



Opnieuw zijn de verschillen tussen de gemeenten niet extreem, zie Figuur 2.11. Ook in ieder van de zuidelijke gemeenten is het migratiesaldo voor 25-jarigen positief over de vijf jaar tot 2006. In deze vijf jaar is de woningvoorraad in deze regio met 3% gegroeid. Dat is ruim 2% minder dan in Noord Drenthe. De top drie gemeenten in Drenthe met de hoogste relatieve groei van de woningvoorraad liggen allen in Noord Drenthe. De gemeente in Zuid Drenthe met relatief de hoogste groei, Meppel, haalt nog net geen 4%.

Figuur 2.11: Binnenlands migratiesaldo voor 25-jarigen en ouder (links) en verandering van de woningvoorraad (rechts), 2001 tot 2006 – bron: CBS



De stijging van de gemiddelde huizenprijzen laten een iets verschillend beeld zien voor beide COROP-gebieden: zie de hiervoor opgenomen Figuur 2.9. De relatieve stijging ten opzichte van 1993 is in Zuidwest-Drenthe gelijk aan de landelijke stijging, terwijl de relatieve stijging in Zuidoost-Drenthe daar toch vrij duidelijk bij achtergebleven is. In 2006 is een eengezins koopwoning in Zuid West Drenthe circa 40.000 euro goedkoper dan landelijk gemiddeld; in Zuid Oost is dat 80.000 euro. Tussen Zuidwest en Zuidoost Drenthe is het verschil derhalve opgelopen tot bijna 40 duizend euro.

2.3 De woonvoorkeuren van de consument

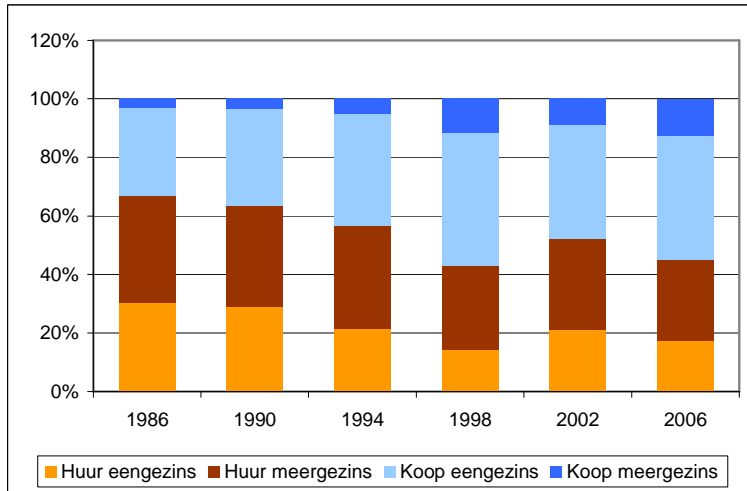
In deze paragraaf gaan we in op de voorkeuren van de woonconsument zoals die gemeten worden met de landelijke Woningbehoefte Onderzoeken (WBO's) die recent zijn overgegaan in een nieuwe vorm: het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2006. Voor deze onderzoeken is een groot aantal consumenten benaderd zodat deze onderzoeken als geen ander een betrouwbaar beeld geven van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Toch kan ook met dit onderzoek – zoals met elk steekproef onderzoek – maar beperkt ingezoomd worden op lokale situaties. Vandaar dat we ons hier beperken tot analyses op regionaal niveau.

2.3.1 Ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt

De woningmarkt is een voorraadmarkt, hetgeen impliceert dat hier slechts heel geleidelijk verhoudingen veranderen. Ook wanneer we kijken naar de wensen van de consument, dan zien we dat deze wensen in de loop der jaren heel stabiel gebleven zijn. De wens naar een zekere woonkwaliteit is kortom van alle tijd.

Maar waar het gaat om de vraag of mensen willen huren dan wel kopen, zien we wel een zekere dynamiek in de cijfers over de afgelopen twee decennia. In de jaren negentig groeide de belangstelling voor de koopsector langzaam maar zeker. Deze belangstelling bereikte zijn hoogtepunt aan het eind van de jaren negentig: het moment dat de zgn. Nota Remkes uitkwam. Vier jaar later, aan het begin van de 21e eeuw (2002), zakte die belangstelling weg. Uit het WoON 2006, weer vier jaar later, kunnen we constateren dat de belangstelling voor de koopsector weer toegenomen is.

Figuur 2.12: Verdeling van de vraag over huur en koopwoningen, 1986 – 2006 – bron: WBO/WoON

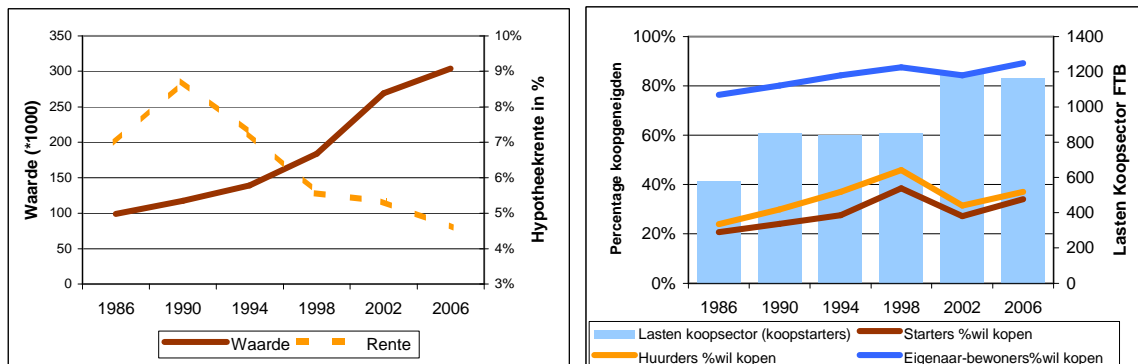


Als we overigens goed naar de cijfers kijken, dan moeten we constateren dat deze fluctuaties zich binnen een beperkte bandbreedte afspelen. Het gaat weliswaar om serieuze verschuivingen die toch ook niet meer dan circa 10% betreffen. Anno 2006 wil 55% van degenen die willen verhuizen, een koopwoning. In 2002 lag dat percentage op 48%.

Deze op zich zelf overzichtelijke verschuivingen tussen huur en koopsector zijn goed te verklaren. In de jaren negentig liepen de prijzen van woningen gestaag op. Maar die prijsstijging ging gelijk op met een daling van de rente. Met name deze rentedaling maakte het in feite de consument mogelijk steeds meer geld op tafel te leggen voor een koopwoning. In zijn maandlasten kwam die hogere prijs, dankzij de lagere rente, immers niet tot uitdrukking. Natuurlijk hebben ook andere zaken een rol gespeeld: de stijging van de inkomens, de toename van het aantal tweeverdieners, het feit dat een tweede inkomen mee telde voor de hypotheek, de hypotheekrente aftrek etc. Zo boden steeds meer potentiële kopers tegen elkaar op in een situatie waarin het aanbod niet in staat was om voldoende omvangrijk deze extra vraag naar koopwoningen te bedienen.

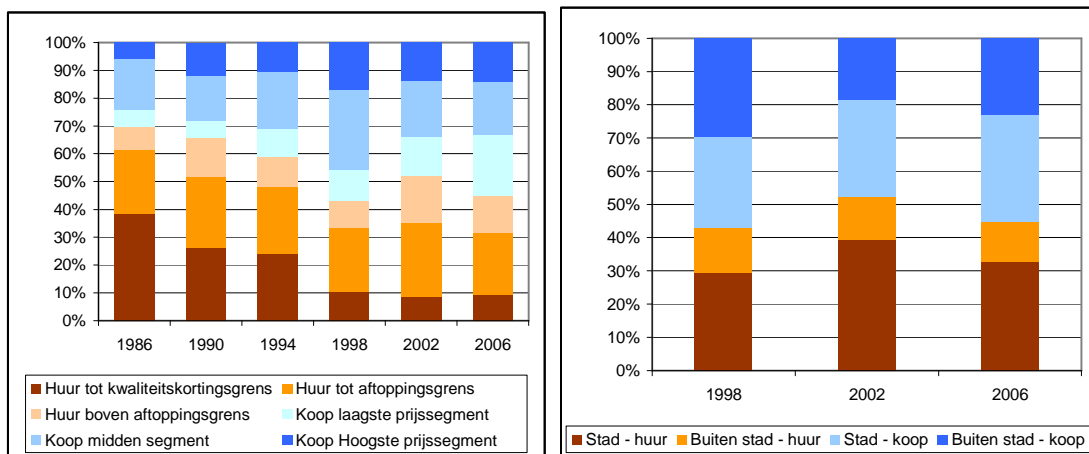
Totdat eind jaren negentig de prijsspiraal echt omhoog schoot en woningen met 10 tot zelfs 20% per jaar in waarde toenamen. Juist op dat moment bleef de rente stabiel, met als gevolg dat de maandlasten – vooral voor degenen die nog geen kapitaal opgebouwd hadden in een eigen huis – omhoog schoten. Als gevolg daarvan haakten potentiële gegadigden af en zakte de animo voor de koopsector in het begin van de 21e eeuw terug. De huursector kwam opnieuw in de belangstelling. Maar nu, weer vier jaar later, zorgt een beperkte prijsontwikkeling in de afgelopen jaren in combinatie met een zekere rentedaling er opnieuw voor dat de koopsector populair is. Al is de belangstelling, zeker onder starters en huurders, nog niet terug op het niveau van eind jaren negentig.

Figuur 2.13: Waarde van koopwoningen en rentestand(links) en het percentage van de verhuiscandidategenen dat wil kopen (rechts), 1986 – 2006 – bron: WBO/WoON



De recent dus iets teruggelopen belangstelling voor de huursector, heeft ertoe geleid dat er vooral minder vraag is gekomen naar middeldure en duurdere huurwoningen. Verder is vooral de vraag naar goedkope koopwoningen omhoog gegaan. De mensen die kunnen kiezen tussen een wat betere en duurdere huurwoning en een niet al te dure koopwoning, lijken het meest gevoelig voor de hiervoor besproken fluctuaties in verkooprijzen en rentestand.

Figuur 2.14: Verdeling van de vraag naar huur en koopwoningen, naar prijs en woonmilieu – bron: WBO/WoON



De toegenomen belangstelling voor de koopsector heeft tenslotte nog een extra effect. Dit extra effect heeft betrekking op het woonmilieu en hangt samen met het feit dat de consument in stedelijke milieus vaker dan in landelijke milieus naar huurwoningen kijkt, terwijl in dorpse en landelijke milieus juist de koopsector dominant is. De toegenomen belangstelling voor de koopsector heeft daardoor geresulteerd in een wat grotere vraag van de consument naar (koop)woningen buiten de stad terwijl de vraag naar (huur)woningen in de stad juist teruggevallen is.

2.3.2 Ontwikkelingen op de Drentse woningmarkt

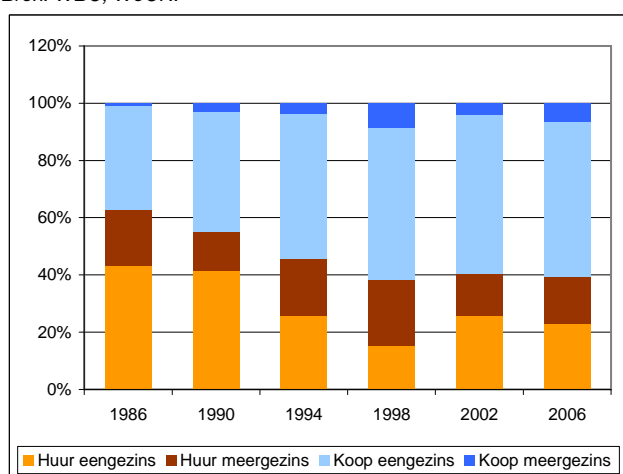
We kunnen ons afvragen in welke mate zich in de provincie Drenthe dezelfde ontwikkelingen hebben voorgedaan als bovenstaand is aangegeven als het algemene landelijke beeld. Natuurlijk werken in Drenthe in grote lijnen dezelfde mechanismen en dus zal a) ook hier de daling van de rente van invloed zijn geweest op het stijgen van de prijzen en b) de ontwikkeling van de woonlasten in de koopsector van invloed zijn op de voorkeur van (vooral) de (startende) consument voor huren versus kopen.

In Figuur 2.15 is te zien dat de voorkeur voor een koopwoning van de woningzoekers in Drenthe net als voor heel Nederland tot 1998 flink is gegroeid. Over de laatste drie woonenquêtees is die voorkeur echter stabiel gebleven dan in de rest van Nederland. Dat de relatieve vraag naar koopwoningen tussen 1998 en 2002 niet meer is teruggelopen, komt doordat in 2002 een groter deel van de vraag afkomstig was van huishoudens die al in een koopwoning woonden: 45% in 2002 tegen 33% in 1998 (landelijk waren de cijfers respectievelijk 31% en 26%).

Bij nadere analyse voor 2006 lijkt het erop (maar let op: deze conclusie is gebaseerd op een betrekkelijke kleine steekproef) dat onder de huidige huurders de voorkeur voor opnieuw een huurwoning gestegen is – landelijk is die juist gedaald tussen 2002 en 2006.²

Al met al is de voorkeur voor een koopwoning in Drenthe iets hoger dan landelijk gemiddeld, passend bij het hogere aandeel eigenaar-bewoners en het relatief landelijke karakter van de provincie.

Figuur 2.15: Verdeling van de vraag van starters en doorstromers naar huur en koopwoningen in Drenthe (1986 - 2006)
Bron: WBO, WoON.



2.4 De discrepanties op de woningmarkt

In deze paragraaf gaan we expliciet in op wat we wel noemen “de imperfecties op de woningmarkt”. Daarmee wordt bedoeld op de mate waarin vraag en aanbod bij elkaar passen of liever: niet bij elkaar passen. Wanneer vraag en aanbod niet bij elkaar passen ontstaan fricties en spanningen. Deze uiten zich op verschillende manieren a) huishoudens moeten lang zoeken naar de geschikte woning en b) minder gewilde woningen blijven lang leeg staan.

In het woningmarkt simulatiemodel Socrates – dat in de navolgende hoofdstukken gebruikt gaat worden – worden deze imperfecties beschreven in termen van restvraag en restaanbod alsmede slaagkansen voor de consument.³

Deze imperfecties beschrijven we hier op basis van de in de vorige paragraaf eveneens gebruikte WBO's 1998 en 2002 en het nieuwe WoON 2006.

Hierbij willen we overigens op voorhand een kantekening plaatsen: de spanningen op de woningmarkt zijn slechts het topje van de ijsberg. Wanneer we kijken naar het kwalitatieve tekort moeten we ons namelijk realiseren dat we een beperkt deel van de totale woningmarkt uitvergroten. We laten niet de hele markt zien. We gaan niet in op alle situaties waarbij vraag en aanbod wel bij elkaar komen en mensen verhuizen. We kijken ‘slechts’ naar het deel van vraag en aanbod dat ‘problemen veroorzaakt’.

² In de provincie Drenthe zijn circa 2000 mensen geënquêteerd. Daaronder zijn bijna 500 verhuisgeneigden.

³ Met restvraag doelen we op de huishoudens die niet direct (binnen een jaar) de gewenste woning gevonden hebben en dus langer moeten zoeken. Met restaanbod doelen we op de woningen die niet zo makkelijk afgezet worden en die vaak tweede keus zijn voor mensen die enige haast hebben.

Dat deel is van belang om signalen uit de markt te kunnen herkennen. Maar voor de opgave die er de komende jaren wacht is het tekort slechts van beperkte importantie. De woningbouwopgave komt voor het grootste deel voort uit de (demografisch onderbouwde) groei van de woningbehoefte. Hooguit een deel van de opgave bestaat uit het ‘inhalen of compenseren voor kwalitatieve tekorten’.

Hoe meten we de spanning op de woningmarkt?

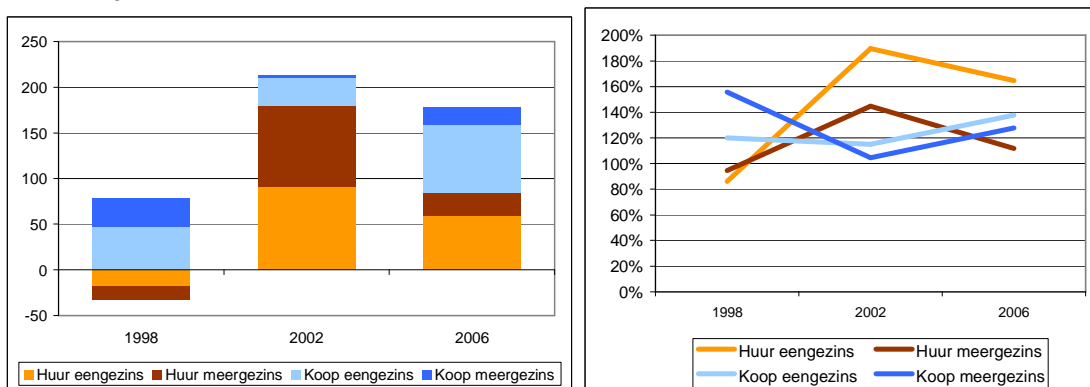
De spanningen op de woningmarkt zijn met het WBO – WoON niet zo simpel vast te stellen als wel eens van afstand lijkt. Er zijn namelijk verschillende methoden in omloop die een goede indicatie geven van vraag – aanbod verhoudingen, maar het heel precies vastleggen van de verhoudingen is uitermate lastig. Dat komt doordat de uitkomst sterk bepaald wordt door de vraag wie we allemaal mee tellen als vragers. In het WBO-WoON blijkt ongeveer 25% van alle huishoudens op een termijn van 2 jaar te willen verhuizen. Maar onder deze potentiële verhuizers zijn mensen die nog niet actief zijn, zijn mensen die pas op een termijn van 1,5 jaar willen verhuizen etc. Een brede schakering van antwoorden, waarbij de definitie die we hanteren bepalend is voor de uitkomst. Om die reden zullen we via twee varianten de vraag – aanbod verhoudingen laten zien. In de eerste variant hebben we ervoor gekozen geen al te scherpe definitie te hanteren voor de verhuiscandidate: dat leidt tot een redelijk hoge raming van de vraag naar woningen. In de tweede variant zijn we kritischer en schatten we daardoor de vraag naar woningen lager in. Het midden van beide varianten zou wel eens de gulden middenweg kunnen zijn. Om die reden presenteren we in dit hoofdstuk met name dit gemiddelde. Daarbij kijken we op twee manieren naar de cijfers:

- Op basis van het absolute verschil tussen vraag en aanbod; hoe groter het verschil hoe groter het ‘kwalitatieve tekort’
- Op basis van de relatieve verhouding tussen vraag en aanbod; hoe schever deze verhouding des te kleiner zijn de slaagkansen voor de consument en des te meer staat een segment onder druk.

2.4.1 De spanning op de Nederlandse woningmarkt

Gebruik makend van het gemiddelde tussen de ruime en enge definitie van de vraag naar woningen kunnen we het navolgende beeld schetsen van de kwalitatieve tekorten op de Nederlandse woningmarkt. In 1998 bestond het tekort geheel uit een tekort aan koopwoningen en was er sprake van een zeker overaanbod aan huurwoningen. In 2002 was er vooral sprake van een tekort aan huurwoningen. In 2006 bestaat het tekort op nationaal niveau voor ongeveer de helft uit huurwoningen en voor de andere helft uit koopwoningen. Verhoudingsgewijs is er vooral veel vraag – en dus een lage slaagkans voor de consument – in het segment van de eengezins huurwoningen.

*Figuur 2.16: Vraag-aanbod verschillen in aantal*1000 (links) en vraag-aanbod verhoudingen (rechts), volgens gemiddelde ruime en enge definitie, Nederland, 1998-2006 – bron: WBO/WoON*



2.4.2 De spanning op de Drentse woningmarkt

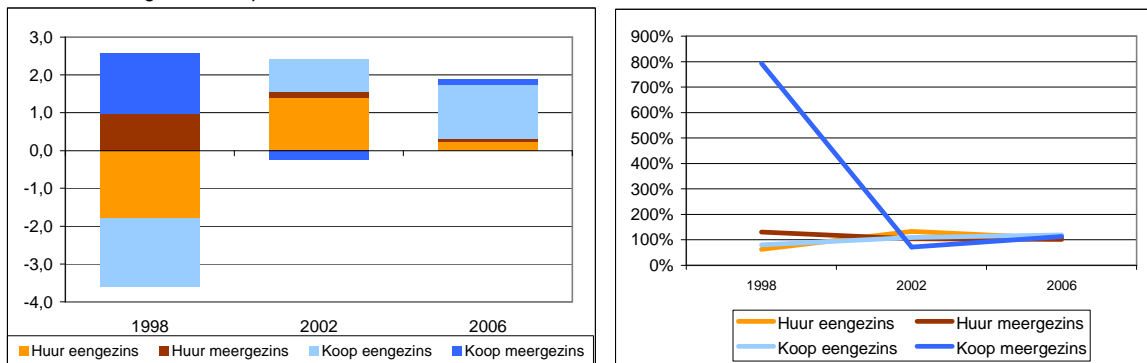
Gebruik makend van het gemiddelde tussen de ruime en enge definitie van de vraag naar woningen kunnen we dit beeld schetsen van de kwalitatieve tekorten op de woningmarkt in Drenthe.

Naar huur/koop en type

Opvallend voor Drenthe in 1998 is een (volgens het WBO) overschot aan eengezinswoningen, dat in 2002 is veranderd in een tekort. Dit geldt zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector komt dit beeld nog wel overeen met het landelijk beeld, maar het kennelijke overschot in Drenthe van eengezinskoopwoningen in 1998 is duidelijk anders dan landelijk. In de laatste twee enquêtes zijn de vraag naar en het aanbod van appartementen redelijk goed met elkaar in evenwicht. Dit was in 1998 niet het geval, er was toen meer vraag naar appartementen.

We moeten concluderen dat door het beperkt aantal respondenten (in 2006 ruim 2000 waarvan bijna 500 verhuisgeneigd) een goede analyse over meerdere jaren in Drenthe eigenlijk niet mogelijk is. Met name het WBO 1998 past slecht in het totaalbeeld.

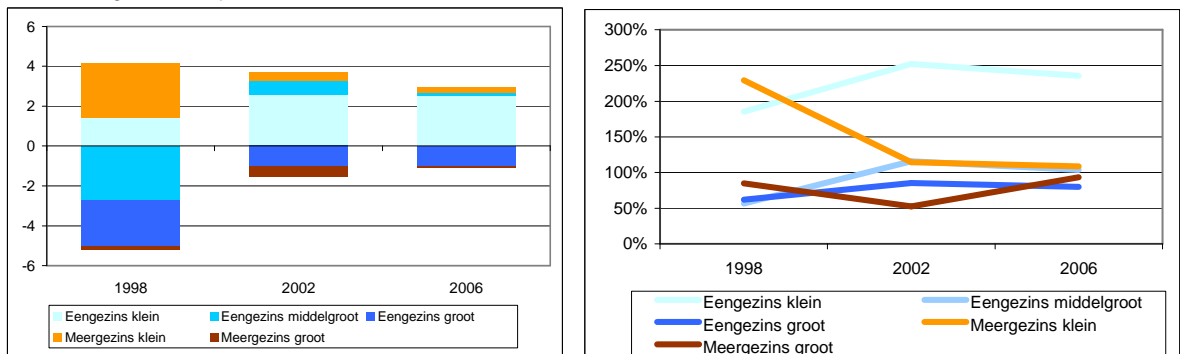
Figuur 2.17: Vraag-aanbod verschillen in aantal * 1000 (links) en vraag-aanbod verhoudingen (rechts), volgens gemiddelde van ruime en enge definitie, provincie Drenthe, 1998-2006 – bron: WBO/WoON



Naar vorm en grootte

Wanneer we bezien hoe de discrepanties verdeeld zijn over de eengezinswoningen en appartementen, dan blijkt dat er anno 2006 vooral een tekort is aan niet al te grote eengezinswoningen (tot en met 3 kamers). Grote eengezinswoningen zijn er meer dan voldoende.

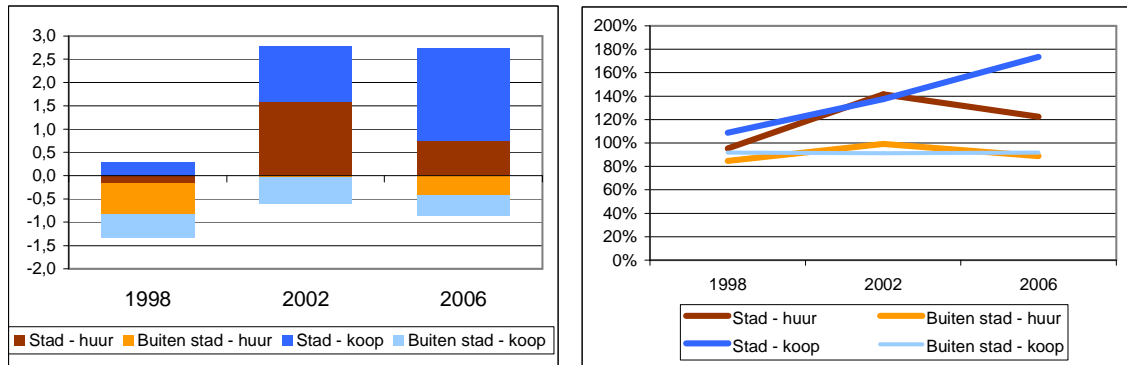
Figuur 2.18: Vraag-aanbod verschillen in aantal*1000 (links) en vraag-aanbod verhoudingen (rechts), volgens gemiddelde ruime en enge definitie, provincie Drenthe, 1998-2006 – bron: WBO/WoON



Naar eigendom en stad-ommeland

Kijkend naar de voorkeur voor woonmilieu in termen van stedelijk wonen of dorps/landelijk wonen dan is er volgens het WoON 2006 een tekort aan woningen in de stad, waarbij vooral de slaagkans in de koopsector klein is. In de dorps/landelijke milieus is er voldoende aanbod.

*Figuur 2.19: Vraag-aanbod verschillen in aantal*1000 (links) en vraag-aanbod verhoudingen (rechts), volgens gemiddelde ruime en enge definitie, provincie Drenthe, 1998-2006 – bron: WBO/WoON*



2.5 Samenvattend

- In de provincie Drenthe waren de afgelopen 20 jaar de groei van de bevolking en de groei van de woningvoorraad ruwweg in lijn met het landelijk gemiddelde.
- De provincie Drenthe heeft vergeleken met het landelijk gemiddelde weinig oude (vooroorlogse) woningen.
- Het eigenwoningbezit is de laatste jaren flink toegenomen. Het percentage eigenwoningbezit was al hoger dan landelijk en is ook nog eens sterker gegroeid dan het landelijk gemiddelde.
- Op het niveau van de regio's Noord-Drenthe en Zuid-Drenthe is er een beperkte samenhang tussen groei van de woningvoorraad en binnenlandse migratie.
- De relatieve stijging van de verkoopprijzen van koopwoningen is in Zuidwest-Drenthe gelijk geweest aan het landelijk gemiddelde en was in Noord-Drenthe slechts weinig minder. In Zuidoost-Drenthe zijn de prijzen echter achtergebleven.
- In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe kosten eengezinswoningen anno 2006 circa 40.000 euro minder dan landelijk gemiddeld. In Zuidoost-Drenthe is het verschil circa 80.000 euro. Het landelijk gemiddelde bedraagt circa 275.000 euro.
 - De vraag van de woonconsument naar woonkwaliteit is heel stabiel in de loop der jaren; dit past bij het voorraad karakter van de woningmarkt.
 - Waar het gaat om huren versus kopen is de voorkeur voor kopen tot 1998 toegenomen maar sindsdien stabiel. De landelijk ontwikkeling waarbij er in 2002 weer meer belangstelling was voor huurwoningen (onder invloed van de stijgende kosten van kopen) werd in Drenthe niet gezien, doordat een groter aandeel van de vraag afkomstig was van zittende eigenaar-bewoners.
 - De kwalitatieve discrepanties laten zien dat
 - In 2002 sprake was er een tekort aan huurwoningen.
 - In 2006 is het totale tekort iets kleiner, maar zijn er tekorten aan alle typen woningen. In zowel huur als koop is er vooral meer behoefte dan aanbod aan eengezinswoningen.
 - Deze tekorten vormen echter slechts het topje van de ijsberg van de totale woningmarkt. De jaarlijkse groei van de woningbehoefte is groter en meer bepalend voor de toekomstige bouwopgave dan het huidige tekort.

3 De kwantitatieve opgave

3.1 Inleiding

Gebruik makend van het 'eigen' provinciale IPB model, is om te beginnen een kwantitatieve raming opgesteld. Deze raming beperkt zich tot een demografische prognose van het aantal inwoners en huishoudens op regionaal niveau. Het gaat in deze eerste stap dus nog niet om gemeentelijke cijfers. Ook de woningmarkt effecten blijven dus nog buiten beschouwing.

Op basis van deze kwantitatieve IPB ramingen zijn daarna de kwalitatieve Socrates ramingen opgesteld waarin de woningmarkteffecten centraal staan (vraag, aanbod, naar soort, woonmilieu etc). Het navolgende hoofdstuk gaat daar uitgebreid op in. Deze Socrates ramingen gaan op regionaal (Corop) niveau uit van de hier te presenteren prognose van het aantal huishoudens.

Bij deze prognose is gebruik gemaakt van de IPB versie 2005: gebaseerd op de CBS prognose van begin 2005, met als startjaar 2004. Op dit moment is er nog geen update van het IPB model beschikbaar met daarin de nieuwe CBS prognose van begin 2007. Wel zijn de feitelijke migratiecijfers over 2004 en 2005 beschikbaar; bovendien zijn voorlopige (totaal) cijfers over 2006 beschikbaar. Daardoor kunnen we de startdatum van de prognose bijna opschuiven naar 2007.

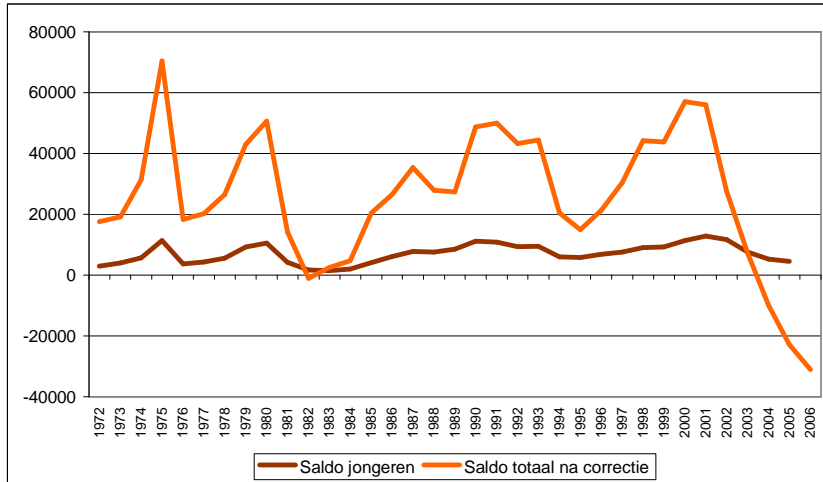
In dit hoofdstuk wordt een aantal ontwikkelingen op een rij gezet. Daarbij richten we ons met name op de buitenlandse en binnenlandse migratie. De processen van geboorte en sterfte vragen in het algemeen weinig aandacht in de prognose. Deze zijn dan ook volgens de standaard aanpak van het IPB model meegenomen.

3.2 De buitenlandse migratie

3.2.1 Recente historie

Het buitenlands migratiesaldo is na 2001 sterk gedaald. Op landelijk niveau is dit saldo (incl. de zgn. administratieve correcties) teruggezaakt van bijna 60.000 positief (immigratie groter dan emigratie) naar 30.000 negatief in 2006.

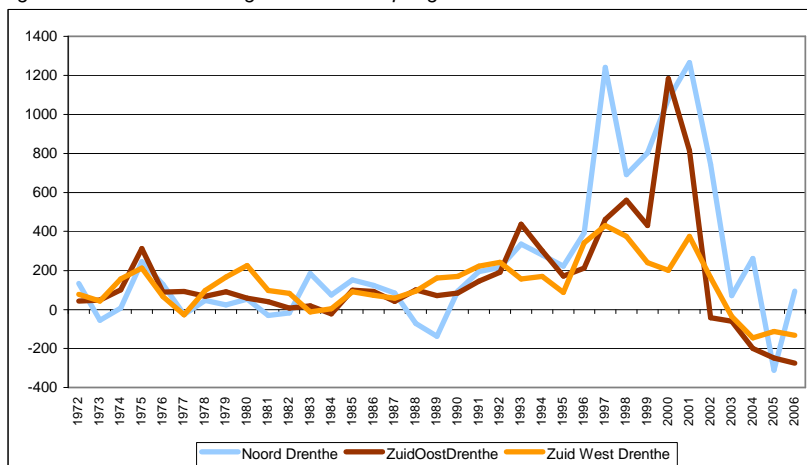
Figuur 3.1: Buitenlandse migratie Nederland, 1972 – 2006 – bron: CBS



Wordt dit landelijke beeld vergeleken met de cijfers voor Drenthe, dan valt op dat in Drenthe tot midden jaren negentig er een laag positief saldo is geweest en dat de provincie maar beperkt meegedeeld heeft in de landelijke immigratiepieken (met veel migranten vanuit onder andere Suriname, de Antillen, Marokko en Turkije) in de jaren zeventig en tachtig, zie Figuur 3.2. Vanaf midden jaren negentig is er een grotere overeenstemming met het landelijke beeld. De jaren negentig zien een relatief grote instroom van asielzoekers (piekend in 1998 met 45 duizend asielaanvragen) en asielzoekerscentra in de provincie Drenthe vangen een deel van deze stroom op. De laatste jaren is er sprake van een negatief saldo, al is het saldo in 2006 (anders dan landelijk gemiddeld) al weer wat minder negatief. Voor Noord Drenthe is het saldo zelfs – lichtjes – positief.

Hoewel de opvangcapaciteit van AZCs in de corop Zuidwest Drenthe van vergelijkbare omvang is geweest heeft het buitenlandse migratiesaldo in deze regio minder hoog gepiekt dan in de andere Drentse regio's.

Figuur 3.2: Buitenlandse migratie in de Corop regio's Drenthe 1972 – 2006 – bron: CBS



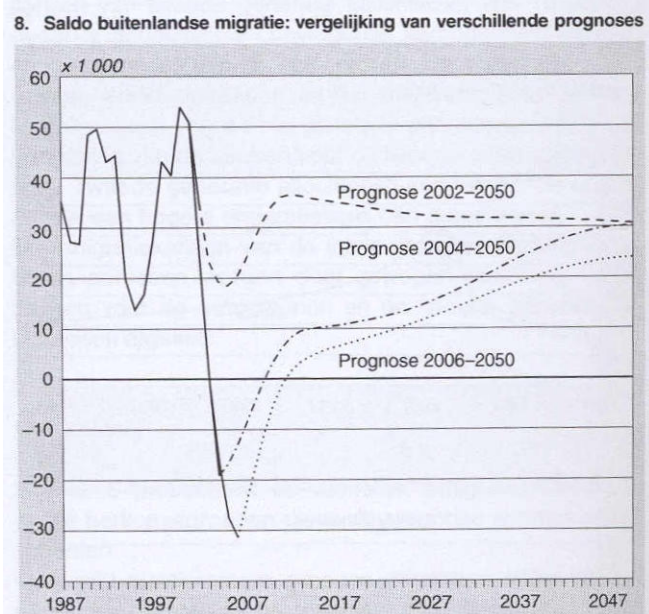
De migratie met buurland Duitsland, speelt een bijzondere rol. Het blijkt hierbij om relatief beperkte aantallen te gaan. In 2005 vertrokken vanuit heel Drenthe 450 mensen naar Duitsland, terwijl er zich 300 mensen uit Duitsland hier vestigden. Dit leverde een vertrekoverschot op van 150 personen dat zich met name in Coevorden en Emmen gemanifesteerd heeft. Beide gemeenten zagen per saldo circa 50 mensen over de grens verhuizen in 2005.

3.2.2 Vooruitblik buitenlandse migratie

Geredeneerd vanuit deze ontwikkeling van de laatste paar jaar, is een ontwikkeling in de toekomst denkbaar waarbij het landelijk buitenslands migratiesaldo zo ongeveer wegvalt en per saldo op nul uitkomt; zelfs een vertrekoverschot is gezien de cijfers van de laatste paar jaar denkbaar.

Deze ontwikkeling hangt nauw samen een aantal achtergronden. Centraal element daarin is de mate waarin Nederland zijn grenzen openstelt voor mensen uit het buitenland. Niet alleen in formele juridische zin, maar ook in sociaal culturele zin waar het gaat om acceptatie, conflicten etc. In de afgelopen jaren is de vestiging van mensen uit het buitenland afgenomen. Een reeks van maatregelen in de sfeer van visumverstrekking heeft hierbij een rol gespeeld. Maar minstens net zo belangrijk is het toegenomen vertrek van mensen vanuit Nederland naar het buitenland.

Figuur 3.3: Buitenslands migratiesaldo Nederland volgens diverse CBS prognoses, 2001- 2005.



Het CBS heeft hieraan de nodige beschouwingen geweid in haar publicaties. Daarbij is er de nodige aandacht geweest voor het feit dat vestiging en vertrek naar het buitenland ieder zo hun eigen dynamiek hebben. Maar dit betekent niet dat alle ‘deskundigen’ direct de analyse delen. In het overleg rond de nationale CBS prognose zijn er geluiden die pleiten voor een bijstelling omlaag van de nationale prognose op dit punt. Het CBS heeft, gesteund door anderen, besloten vast te houden aan het basisuitgangspunt dat Nederland een aantrekkelijk land is binnen de bestaande wereldverhoudingen en dat een druk op ons land zal blijven bestaan. Wel heeft men voor de periode tot 2030 de prognose in 2004 flink omlaag bijgesteld.

Het CBS gaat er in zijn prognoses dan ook nog steeds vanuit dat er sprake is van een tijdelijke terugval. Dat was het uitgangspunt van de nationale prognose uit 2004/2005 en is ook het uitgangspunt bij de nieuwe nationale prognose 2006/2007. Wie echter kijkt naar hoe het saldo zich de afgelopen jaren daadwerkelijk heeft ontwikkeld, moet constateren dat het CBS het saldo steeds te hoog heeft ingeschat.

Op grond van deze overwegingen zijn twee varianten opgesteld voor de buitenlandse migratie. In de basis variant volgen we de nationale CBS prognose en bepalen we op basis van de trend uit de afgelopen jaren het (weer positief oplopende) saldo voor alle gemeenten. Daarnaast hebben we een verkennde variant opgesteld die inzicht geeft in het demografisch effect indien de buitenlandse migratie per saldo op nul uitkomt.

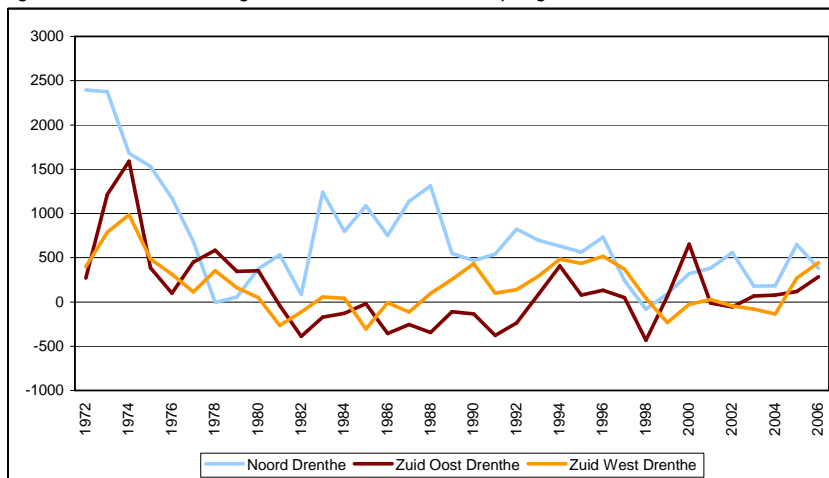
3.3 Binnenlandse migratie

3.3.1 Recente historie

Bij de binnenlandse migratie is duidelijk dat de ontwikkelingen van individuele gemeenten sterk beïnvloed worden door de woningbouw. Maar op een wat hoger schaalniveau zijn die effecten veel minder, zoals we ook weten uit een recente modelstudie met het Primos model. Om die reden focussen we op de migratieontwikkelingen op een wat hoger (regionaal) niveau.

Kijken we naar de feitelijke migratiebalans van Drenthe dan zien we dat het cumulatief saldo voor alle drie regio's over de periode vanaf 1972 positief is, zie Figuur 3.4. Daarnaast vallen ook de verschillen tussen de regio's op. Noord Drenthe heeft een consistent positief binnenlands migratiesaldo gekend, terwijl Zuidoost Drenthe vele jaren een negatief saldo heeft gezien. Zuidwest Drenthe zit hier tussenin, met in de meeste jaren een positief saldo en slechts enkele uitstapjes beneden de nul-lijn.

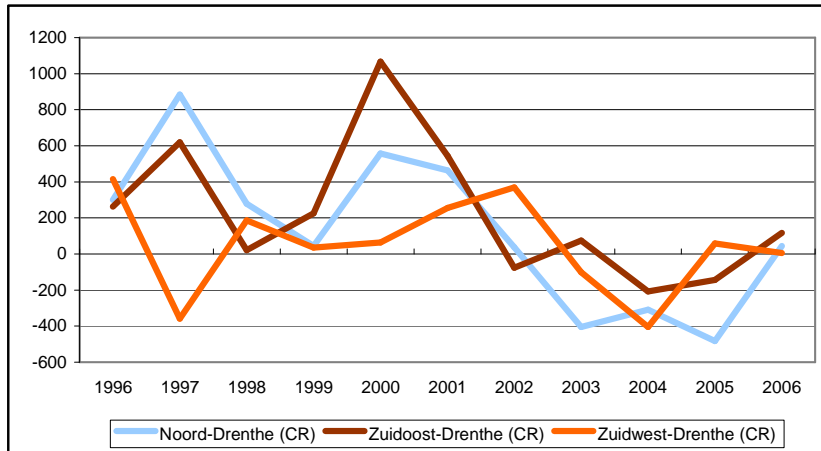
Figuur 3.4: Binnenlands migratiesaldo voor Drentse corop regio's 1972 - 2006. Bron: CBS.



De aanwezigheid en later het sluiten van de AZCs heeft ook invloed uitgeoefend op de binnenlandse migratie. Zo is te zien dat de groei van het buitenlands migratiesaldo in 1997 wordt gevolgd door een daling van het binnenlands migratiesaldo in 1998. Dit kan duiden op eerst opvang van uit het buitenland afkomstige asielzoekers die deels later binnen Nederland doorverhuizen. Deze gedachte wordt door de bevolkingsstatistiek ondersteund, waaruit blijkt dat de groei van het aantal inwoners in de Drentse regio's die zijn geboren buiten Nederland in de piekjaren lager is dan het buitenlands migratiesaldo, zie Figuur 3.5.

In dit buitenlands migratiesaldo doen natuurlijk ook de mensen met Nederland als geboorteland mee. Echter het buitenlands migratiesaldo voor mensen met Nederland als geboorteland was alleen in 1999 positief (+40). Dit betekent dat in de overige jaren het saldo voor mensen buiten Nederland geboren nog meer positief moet zijn geweest.

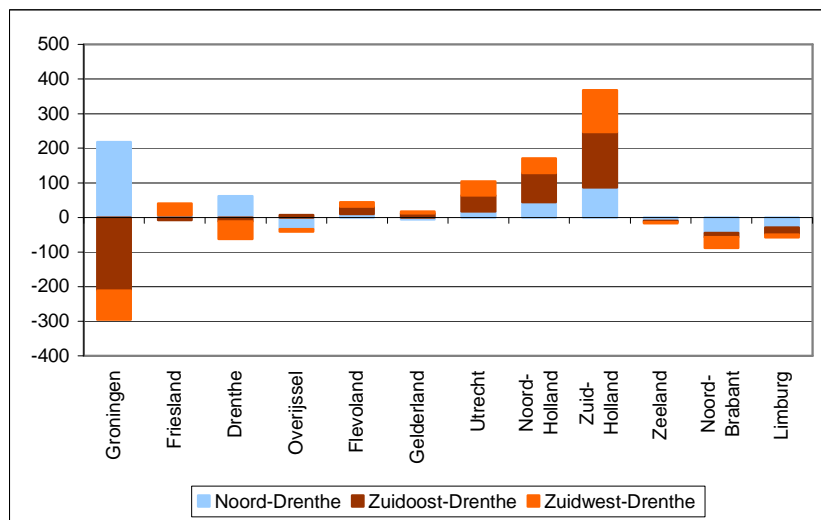
Figuur 3.5: Jaarlijkse verandering in totaal aantal inwoners geboren buiten Nederland. Bron: CBS.



3.3.2 Binnenlandse migratie naar richting

Voor een verdere vergroting van het inzicht is de binnenlandse migratie ook uitgesplitst naar provincie, zie Figuur 3.6.

Figuur 3.6: Binnenlandse migratie saldi naar regio, cumulatief voor de periode 1996-2005 – bron: CBS



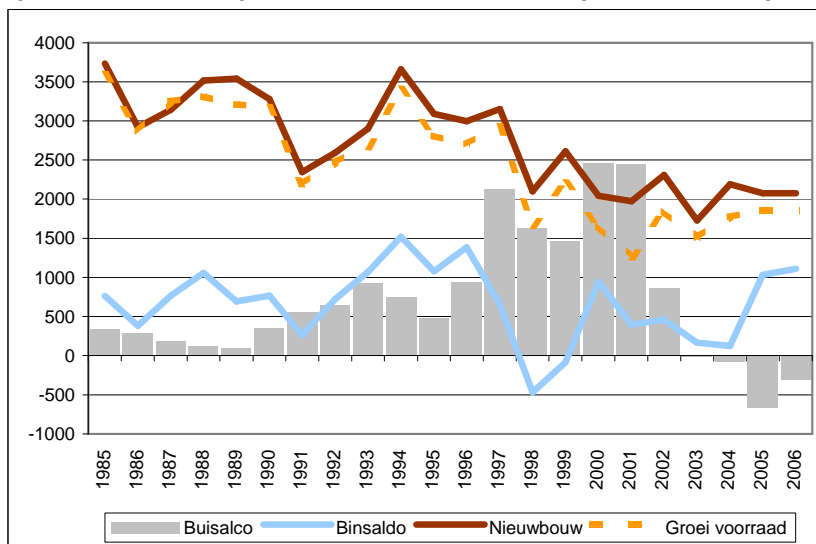
- Opmerkelijk is het grote regionale onderscheid tussen de Drentse regio's in de verhouding tot Groningen. Vanuit Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe vertrekken er meer mensen naar Groningen dan andersom. Voor Noord Drenthe was er juist een vestigingsoverschot vanuit de provincie Groningen. Hierbij speelt dat een deel van de jongeren uit Drenthe in de stad Groningen gaat studeren, en dat sommigen van hen die in Groningen gestudeerd hebben en na kortere of langere tijd de stad verlaten – vaak als gezin – in Noord Drenthe gaan wonen.
- Binnen de provincie is er een positief saldo voor Noord Drenthe en een negatief saldo voor Zuidwest Drenthe.
- De netto stromen met de aangrenzende provincies Friesland, Flevoland en Overijssel zijn vrij klein.

- Er is een aardig vestigingsoverschot ten opzichte van Zuid-Holland, en in mindere mate de andere Randstedelijke provincies Noord-Holland en Utrecht. Voor ieder van de drie provincies is het grootste vestigingsoverschot voor de regio Zuidoost Drenthe, het kleinst voor Noord Drenthe.
- Er vertrekken iets meer mensen naar de zuidelijke provincies dan er zich uit die provincies in Drenthe vestigen

3.3.3 Nadere analyse: structureel, trends, incidenteel

Om de binnenlandse migratie en de fluctuaties hierin enigszins te verklaren is het verloop van de binnenlandse migratie nader geanalyseerd waarbij getracht is verklaringen te vinden voor de eventuele schommelingen in de cijfers. Dit is gedaan door eerst het buitenlands en binnenlands migratiesaldo in combinatie met de nieuwbouw en de groei van de woningvoorraad in beeld te brengen.

Figuur 3.7: Binnenlands migratie saldo samen met buitenlands migratiesaldo en woningbouw Drenthe – bron: CBS



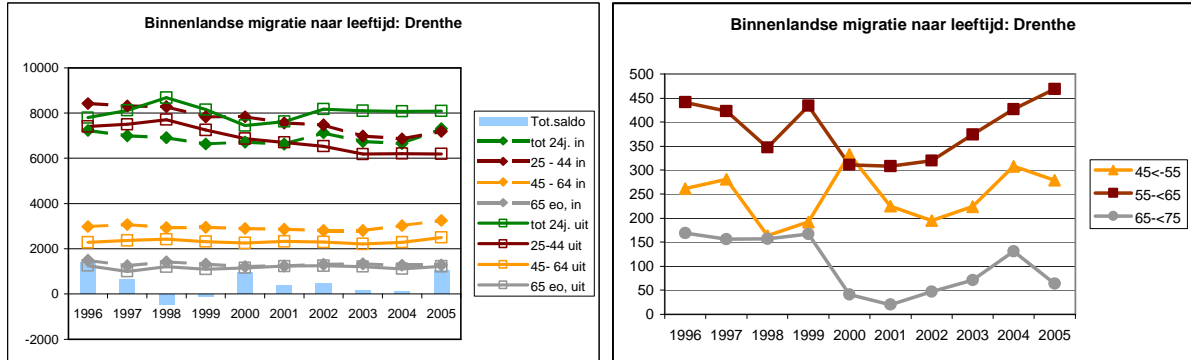
De grafiek, Figuur 3.7, wordt gekenmerkt door:

- een overwegend positief saldo waarin geen lange termijn ontwikkeling is te zien: het saldo schommelt rond de 700 personen per jaar
- De woningbouw vertoont een neerwaartse trend, van gemiddeld ruim 3000 woningen per jaar eind jaren tachtig naar 2000 woningen per jaar nu
- Over de hele periode is er verband tussen de groei van de woningvoorraad en het migratiesaldo (correlatie coëfficiënt = 0.48) – over de 10 laatste jaren is dit verband echter gering (correlatie coëfficiënt = 0.13)
- De aanwezigheid van AZCs lijkt in de periode 1997 - 2002 tot een verlaging van het binnenlandse migratiesaldo te hebben geleid

In Figuur 3.8 is te zien dat het binnenlandse migratiesaldo in Drenthe het resultaat is van vertrek en vestiging die van de orde van grootte van 20 duizend zijn: voor de fluctuaties in migratiesaldo zoals te zien in de grafiek zijn slechts fluctuaties in vestiging of vertrek van zo'n 5% nodig. Bij de uitsplitsing naar leeftijd valt op dat er een netto vertrek is van jongeren, terwijl er zich in de leeftijdsgroep 25-65 jaar juist meer mensen in Drenthe vestigen dan er vertrekken. Voor de ouderen houden een kleine vestiging en vertrek elkaar bijna in evenwicht (meest verhuizingen naar andere gemeente binnen de regio) maar is er ook een positief saldo. Een uitsplitsing naar 10-jaars categorieën (rechts) toont dat het saldo voor de leeftijdscategorie 55 tot 65 jaar meer dan 50% hoger is dan voor de leeftijdscategorie

45 tot 55 jaar. Deze onderlinge verhouding maakt het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van de vestigers in Drenthe de arbeidscarrière achter zich heeft.

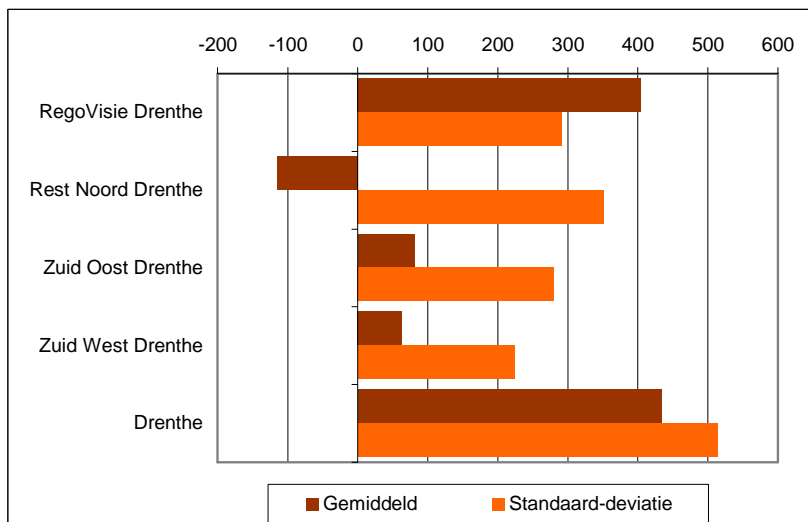
Figuur 3.8: Binnenlandse migratie naar leeftijd, bevat ook verhuizingen binnen de regio; gehele provincie Drenthe. Vertrek en vestiging voor 20- jaars groepen (links) en saldi voor drie 10-jaarsgroepen (rechts) – bron: CBS



3.3.4 Scenario's binnenlandse migratie

In Figuur 3.9 staan de gemiddelde migratiesaldi in de Drentse regio's over de afgelopen tien jaar weergegeven, waarbij ook de 'standaarddeviatie' (maat voor de spreiding rond het gemiddelde) is opgenomen. In de grafiek is een extra onderscheid gemaakt binnen Noord Drenthe van het deel (3 gemeenten) dat in de Regiovisie valt en het deel dat daar niet in valt (2 gemeenten).

Figuur 3.9: gemiddeld jaarlijks binnenlands migratiesaldo voor de periode 1997-2006 – bron: CBS

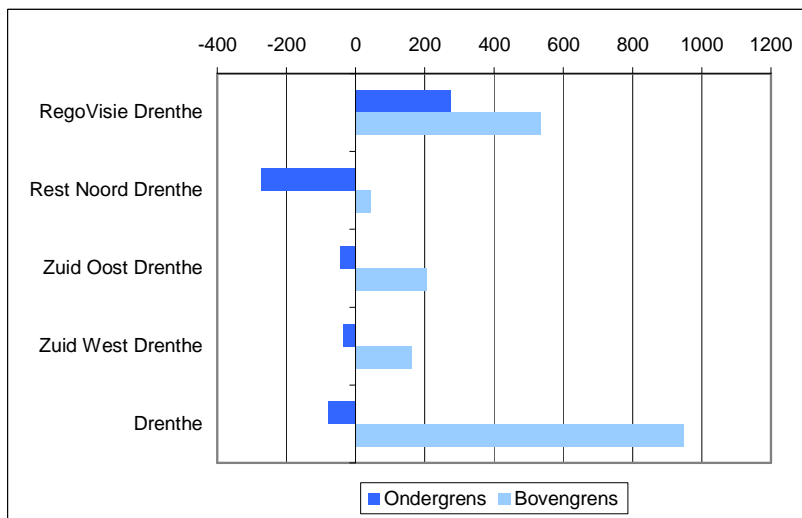


Per regio is de spreiding zo'n 250 personen per jaar. De spreiding voor de provincie Drenthe als geheel is kleiner dan de som van de deelregio's. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de schommelingen van de deelregio's niet precies gelijk op gaan en elkaar dus deels compenseren. Wanneer we uitgaan van het gemiddelde en de spreiding, kunnen we voor Drenthe een lage en een hoge variant berekenen. De lage variant gaat uit van het gemiddelde over de afgelopen tien jaar en trekt daar éénmaal de standaard deviatie van af. De hoge variant telt de standaard deviatie er juist bij op. Zo ontstaat een bandbreedte. Uit de varianten voor de provincie worden de minimale en maximale varianten voor de deelregio's afgeleid door de verschillen ten opzichte van de basisvariant te verdelen

op basis van de spreidingen voor de deelregio's. Dit heeft tot onvermijdelijk gevolg dat de bandbreedtes per deelregio kleiner zijn dan de oorspronkelijke standaarddeviaties voor de regio's.

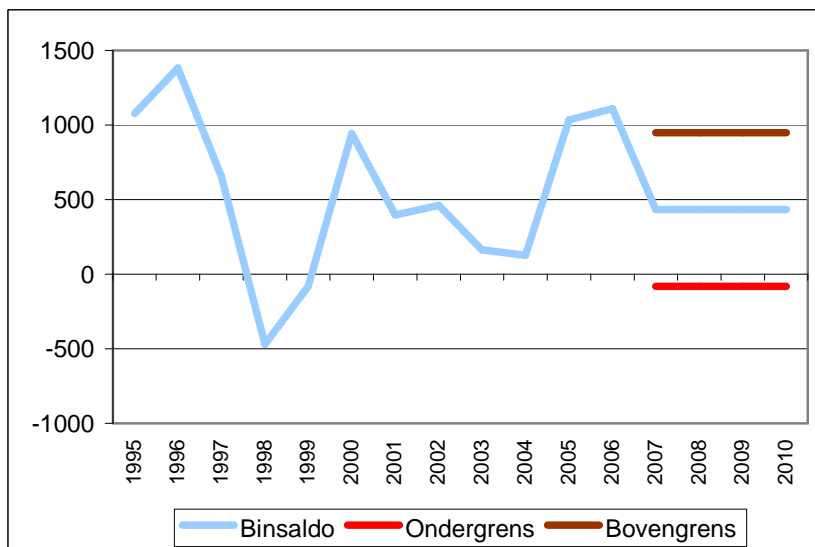
Voor de provincie Drenthe als geheel komt de lage variant uit op een negatief binnenlands migratiesaldo van 80 personen per jaar, zie Figuur 3.10. In de hoge variant is er een netto vestiging van bijna duizend personen per jaar. Voor het Drentse deel van de Regiovisie is ook de lage variant al positief. Voor de andere drie deelregio's wordt op deze wijze voor de lage variant wel een negatief saldo gevonden.

Figuur 3.10: Lage en hoge varianten voor de binnenlandse migratiesaldi van Drenthe en de deelregio's.



De varianten zoals beschreven staan voor de provincie tezamen met het binnenlands migratiesaldo van de afgelopen 10 jaar uitgezet in Figuur 3.11.

Figuur 3.11: Binnenlands migratiesaldo en de drie varianten voor de provincie Drenthe – bron: CBS



3.4 Bevolking en huishoudenprognoses

Voor de buitenlandse migratie zijn er derhalve twee varianten: een basis variant met een in de toekomst weer oplopend migratiesaldo (conform de nationale CBS prognose) en een verkennende variant waarbij het saldo gelijk aan nul blijft; ook op langere termijn.

Voor de binnenlandse migratie zijn er drie varianten: het gemiddelde en een lage en een hoge variant afgeleid van het gemiddelde en de standaarddeviatie (onzekerheid) over de afgelopen tien jaar.

Combinatie van de twee scenario's voor de buitenlandse migratie met ieder van de drie varianten voor de binnenlandse migratie levert in totaal zes prognoses op. (Nummering hier gelijk aan de nummering in de tussentijdse notitie voor de begeleidingsgroep (n2007-0123GL) zonder variant 6.)

1. Basisvariant buitenlandse migratie CBS – binnenlandse migratie laag
2. Basisvariant buitenlandse migratie CBS – binnenlandse migratie hoog
3. Verkennende variant buitenlandse migratie per saldo nul – binnenlandse migratie laag
4. Verkennende variant buitenlandse migratie per saldo nul – binnenlandse migratie hoog
5. Basisvariant buitenlandse migratie CBS – binnenlandse migratie midden
6. Verkennende variant buitenlandse migratie per saldo nul – binnenlandse migratie midden

In alle prognoses zijn voor de jaren 2004, 2005 en 2006 de feitelijke migratiecijfers ingevoegd.

De vijfde variant wordt gezien als meest waarschijnlijke variant. In bijlage 1 zijn gedetailleerde uitkomsten per regio opgenomen voor deze variant 5. We volstaan hier met een aantal kerncijfers voor de provincie Drenthe als geheel van de verschillende varianten.

Het aantal inwoners in Drenthe stijgt in de hoogste – Basis Hoog – variant tot 504 duizend in het jaar 2030, terwijl in de laagste – Verkennend Laag – variant de bevolking dan daalt tot 466 duizend, zie Tabel 2. In de meest waarschijnlijke – Basis Midden – piekt de bevolking in het jaar 2024 op 492 duizend, en is het aantal inwoners in 2030 weer licht gezakt tot 491 duizend.

Tabel 2: Bevolkingsprognoses Drenthe voor de verschillende varianten (aantal*1000), 2005-2030⁴ - bron: IPB raming

	2005	2010	2020	2030
1) Basis laag	483	486	484	476
2) Basis hoog	483	489	499	504
3) Verkennend laag	483	486	480	466
4) Verkennend hoog	483	489	495	495
5) Basis midden	483	488	492	491
6) Verkennend midden	483	487	487	481

Het aantal huishoudens neemt dankzij het voortgaande kleiner worden van de gemiddelde huishoudengrootte wél in alle varianten toe, zie Tabel 3. De prognoses voor het aantal huishoudens in het jaar 2030 lopen hierbij uiteen van 218 duizend huishoudens tot 230 duizend huishoudens. In de meest waarschijnlijke variant neemt het aantal huishoudens in 25 jaar toe met 27 duizend tot 228 duizend, waarbij de snelheid van de groei de eerste jaren hoog is en daarna steeds kleiner wordt, maar wel positief blijft.

⁴ De varianten met een grijze achtergrond zijn met Socrates doorgerekend.

Tabel 3: Huishoudenprognoses provincie Drenthe voor de verschillende varianten (aantal * 1000) – bron: IPB raming

	2005	2010	2020	2030
1) Basis laag	201	208	218	222
2) Basis hoog	201	210	225	234
3) Verkennend laag	201	208	216	218
4) Verkennend hoog	201	210	223	230
5) Basis midden	201	209	222	228
6) Verkennend midden	201	209	220	224

3.5 Verschillen ten opzichte van de provinciale Raming

Recent heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe een nieuwe prognose vastgesteld. Deze beleidsprognose komt voor 2030 op een inwonertal van 503.000 inwoners voor de provincie als geheel. Deze uitkomst komt overeen met de uitkomst van de hier als tweede gepresenteerde variant, de zgn. Basis hoog variant. Dit geeft aan dat in de beleidsprognose – naast de Basis (CBS) raming voor de buitenlandse migratie – uit is gegaan is van een relatief hoge raming waar het gaat in de binnenlandse migratie. In dit rapport wordt die raming gezien als “de hoge variant”.

Het effect hiervan op het aantal huishoudens en de woningbehoefte is echter slechts beperkt. De beleidsprognose komt in zijn raming voor het aantal huishoudens iets hoger uit dan de hier centraal gestelde Basis midden variant. De beleidsraming van Gedeputeerde Staten komt voor 2020 uit op 222.000 huishoudens en voor 2030 op 229.000 huishoudens. De Basis midden variant van dit rapport komt uit op 222.000 resp. 228.000 huishoudens (en dus gelijk in 2020 en duizend lager in 2030).

Kortom: de beleidsprognose van Gedeputeerde Staten komt in grote lijnen redelijk overeen met de variant die in de navolgende hoofdstukken centraal staat.

3.6 Samenvattend

- De buitenlandse migratie is de laatste paar jaar sterk teruggevallen. Het grote positieve saldo is in enkele jaren tijd zelfs omgeslagen in een negatief migratiesaldo.
- Voor de buitenlandse migratie worden twee varianten voor de toekomst beschouwd. In de basis variant volgen we de nationale CBS prognose en gaan we uit van een weer positief oplopende saldo voor alle gemeenten. Daarnaast hebben we een verkennende variant opgesteld die inzicht geeft in het demografisch effect indien de buitenlandse migratie de komende jaren per saldo op nul uitkomt.
- In het binnenlands migratiepatroon zien we voor Drenthe een netto vertrek van jongeren, terwijl er boven de leeftijd van 25 jaar minder mensen Drenthe verlaten dan er zich vestigen.
- Over het algemeen zijn dit soort migratiepatronen zeer stabiel: jarenlang achter elkaar zien we het zelfde beeld. Er lijken geen bijzondere trends te zijn die een bepaalde kant op gaan.
- Daarom wordt voor de binnenlandse migratie gewerkt met drie trendvarianten. In de midden variant wordt uitgegaan van het gemiddelde migratiesaldo over de afgelopen tien jaar. Daarnaast zijn er een lage en hoge variant opgesteld waar de onzekerheidsmarge die ontleend is aan de schommelingen in dezelfde afgelopen tien jaar is afgetrokken of opgeteld bij de middenvariant.
- Combinatie van deze (deel)varianten leidt tot een zestal varianten voor de toekomstige ontwikkeling. In de variant die wordt gezien als de meest waarschijnlijke variant wordt uitgegaan van de basis (CBS) variant voor de buitenlandse migratie in combinatie de midden variant voor de binnenlandse migratie.
- Deze meest waarschijnlijke variant geeft aan dat het aantal huishoudens in de provincie Drenthe tussen 2005 en 2020 zou kunnen toenemen met circa 21.000 huishoudens.
- De verschillende varianten geven voor de huishoudengroei in deze periode een bandbreedte aan die loopt van 15.000 tot 24.000 huishoudens.
- De beleidsprognose van Gedeputeerde Staten die recent is uitgebracht komt voor het aantal inwoners goed overeen met de hoge variant die hier beschouwd is.
- Voor de woningmarkt is het aantal huishoudens belangrijker dan het aantal inwoners. Wat dit betreft komt de beleidsprognose van Gedeputeerde Staten vrijwel geheel overeen met wat hier als de meest waarschijnlijke variant is betiteld. Er is slechts een gering verschil van zo'n 1000 huishoudens in 2030.

4 De kwalitatieve opgave

4.1 Inleiding

4.1.1 Algemene aanpak

In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve opgave op het gebied van bouwen en wonen in beeld gebracht. Dit gebeurt met behulp van het zgn. Socrates woningmarkt simulatie model. Uitgangspunt hierbij vormt de huishoudenprognose zoals we die in het voorgaande hoofdstuk toegelicht en opgesteld hebben. En wel op regionaal niveau. Vervolgens wordt met het model een ontwikkeling van de woningmarkt gesimuleerd waarin de wensen van de woonconsument uitgangspunt zijn. Dit leidt er in die virtuele werkelijkheid toe dat woningen gebouwd, gesloopt en verkocht worden naar type en soort woonmilieu op een zodanige manier dat de wensen van de consument optimaal gevolgd worden. Met dit consument gerichte programma worden in feite de marktpotenties in beeld gebracht.

De huishoudenprognose uit het voorgaande hoofdstuk, vormt het startpunt van de opgave op het gebied van bouwen en wonen. Deze huishoudenprognose geeft aan hoeveel en wat voor soort huishoudens er de komende jaren bij zullen komen. Deze huishoudengroei is voor de Socrates model berekeningen 1-op-1 vertaald in een gewenste groei van de woningvoorraad. Dit houdt in dat voor elk huishouden dat erbij komt, een extra woning wordt toegevoegd.

Daarbij is een kanttekening te plaatsen in die zin dat anders dan bij de berekeningen zoals gemaakt voor de Regiovisie, we hier niet uitgaan van extra woningbouw om het woningtekort in te halen. De algemene gedachte is dat het tekort op de woningmarkt niet al te groot is en er geen extra inspanning op dit punt geleverd hoeft te worden.

4.1.2 Toelichting consument gericht bouwprogramma

Per regio wordt eerst (1) beschreven wordt welke huishoudenontwikkeling verwacht wordt, naar leeftijd, inkomen en type. Daarna (2) wordt getoond hoe dit doorwerkt op de te verwachten kwalitatieve woningbehoefte: naar type woning en woonmilieu. Deze kwalitatieve woningbehoefte is ontleend aan het zgn. Woononderzoek Nederland (WoON) 2006. Hiermee wordt de centrale ingang van dit onderzoek – namelijk: uitgaan van de wensen van de consument – onderbouwd.

Daarbij zijn overigens niet alle facetten van het wonen in deze analyses betrokken. Waar het gaat om wonen, zorg en welzijn zijn in dit rapport geen cijfers opgenomen. Het WoON 2006 is op dit onderdeel en de daarbij benodigde prognoses namelijk nog niet beschikbaar. Ook andere thema's van duurzaamheid en/of woonlasten, komen hier niet aan de orde.

Gegeven de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is de vraag welk bouw, sloop en herstructureringsbeleid het beste aansluit bij deze wensen van de woonconsument. Wat zou er (3) via

nieuwbouw en herstructurering moeten gebeuren om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de consument?

Wanneer we jaarlijks de hele voorraad zouden kunnen slopen en opnieuw terugbouwen, zouden er geen grenzen zijn. Die zijn er in werkelijkheid wel. We zijn daarom allereerst uitgegaan van het aantal woningen dat gesloopt wordt. Dit aantal is in eerste instantie bepaald op basis van het gemiddelde over de afgelopen vijf jaar. Vervolgens is een nieuwbouwprogramma bepaald dat ervoor zorgt dat de groei van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) gelijk op gaat met de groei van het aantal huishoudens. Tenslotte is uitgegaan van een aantal te verkopen huurwoningen op basis van de trend uit de afgelopen jaren.

Ieder van deze componenten (nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) is in zijn segmentatie naar type woning en type woonmilieu ingevuld op basis van de wensen van de consument. De nieuwbouw is zo ingevuld dat optimaal ingespeeld wordt op de woningbehoefte ontwikkeling enerzijds en het aanbod van woningen dat binnen de bestaande voorraad vrijkomt anderzijds. Binnen de bestaande voorraad komen overigens veel meer woningen vrij, dan dat er nieuwe woningen gebouwd worden. In feite levert de nieuwbouw maar 15 tot 20% van het totale aanbod op de woningmarkt op. Om optimaal tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument, dient de nieuwbouw dus vooral die woningen op te leveren die binnen de bestaande voorraad onvoldoende vrij komen.

Verder is er vanuit gegaan dat sloop en herstructurering daar uitgevoerd zullen worden, waar weinig vraag meer is vanuit de woonconsument. En bij de verkoop van huurwoningen tenslotte is er vanuit gegaan dat 10% van deze woningen verkocht wordt aan een zittende bewoner en dat 90% verkocht wordt aan een nieuwe bewoner waarbij er balans moet zijn tussen enerzijds de huursector (deze woningen zijn minder in trek) en anderzijds de koopsector (deze woningen zijn als koopwoningen wel af te zetten). Gelet op deze invulling van de componenten, wordt dit bouw en herstructureringsprogramma wel aangeduid met de term 'consument gericht programma'.

Daarbij dient wel direct een kanttekening gemaakt te worden over de status van dit programma. Zeker op gemeentelijk niveau en waar het gaat om locaties is dit programma dus beslist **niet** gebaseerd op afspraken of beleidsvoornemens. De berekeningen geven aan welk programma het best zou aansluiten op de wensen van de consument, maar deze cijfers vormen vanzelfsprekend geen keurslijf voor ontwikkelingen. In de dagelijkse praktijk zijn er immers meer argumenten om op bepaalde locaties of in bepaalde segmenten te bouwen, dan alleen de wensen van de consument. Wel kunnen de voorkeuren van de consument – waar we dit onderzoek primair op baseren – gezien worden als een hulpmiddel waardoor men weet welke ontwikkelingen als het ware de wind in de rug hebben en welke plannen wind tegen hebben omdat de consument eigenlijk liever ergens anders voor geopteerd had.

4.1.3 De uitgangspunten op een rij

Samengevat gaan we hier primair uit van de navolgende uitgangspunten:

- Een huishoudengroei per regio conform variant 5 uit het voorgaande hoofdstuk,
- Een macro economische groei van 2% per jaar; doordat het aantal huishoudens met circa 1% per jaar toeneemt, betekent dit dat ieder huishouden er 1% per jaar in inkomen op vooruit gaat,
- Een bouwprogramma waarbij het aantal te slopen woningen bepaald is op basis van de aantallen in de afgelopen vijf jaar en waarbij het totaal aantal nieuw te bouwen woningen zodanig is dat de totale groei van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) overeenkomt met de huishoudengroei,
- Het sloopprogramma is trendmatig bepaald zonder rekening te (kunnen) houden met bijvoorbeeld de bouwkundige staat of woontechnische aspecten; voor Noord Drenthe is een aantal van 150 woningen per jaar aangehouden; voor Zuid Drenthe een aantal van 350 per jaar.
- Een verkoopprogramma van huurwoningen dat aansluit op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren.

Om zicht te krijgen op onzekerheden en het effect van bepaalde veranderingen, zijn twee extra varianten berekend. In een variant is uitgegaan van een circa 40% hoger sloopprogramma. Met deze extra variant kunnen we nagaan in welke mate een grotere sloop en nieuwbouw ambitie bijdraagt aan het vervullen van de consumenten wensen. In een andere variant is uitgegaan van een circa 25% lager programma voor de verkoop van huurwoningen. Met deze extra variant zullen we nagaan welk effect dit heeft op het programma en de woningmarkt ontwikkelingen.

In bijlage 5 zijn een aantal kerncijfers opgenomen voor de overige demografische varianten (variant 2 en 3 uit het voorgaande hoofdstuk), welke ook met het Socrates model doorgerekend zijn.

4.1.4 Het bouwprogramma 2006-2020

In Tabel 4 is de groei van de woningvoorraad zoals die hier per Corop regio als invoer gediend heeft, weergegeven. Ook de groei van het aantal huishoudens (volgens de basis variant) is hier weergegeven.

Het uitgangspunt – in de virtuele werkelijkheid van het rekenmodel – dat er voor ieder extra huishouden per Corop regio ook een extra woning gebouwd wordt, is duidelijk in deze tabel afleesbaar. (Vóór afronden zijn de getallen overigens niet exact gelijk.)

Tabel 4: Groei van de woningvoorraad en groei van het aantal huishoudens per Corop regio, 2006-2020 – bron: Socrates/IPB (afgerond op veelvouden van 50)

Groei voorraad	2006-2010	2010-2015	2015-2020	Totaal 2006-2020
Corop Noord Drenthe	2900	3350	2950	9200
Corop's Zuid Oost en Zuid West Drenthe	3600	3400	2800	9800

Groei huishoudens	2006-2010	2010-2015	2015-2020	Totaal 2006-2020
Corop Noord Drenthe	2900	3350	2950	9200
Corop's Zuid Oost en Zuid West Drenthe	3600	3400	2800	9800

De cijfers voor de verschillende deelregio's binnen de hier onderscheiden Corop gebieden zien er als volgt uit.

Tabel 5: Groei van de woningvoorraad per deelregio, 2006-2020 – bron: Socrates (afgerond op veelvouden van 50)

	2006-2010	2010-2015	2015-2020	Totaal 2006-2020
Assen	1300	1550	1350	4150
Rest Regiovisiegebied Drenthe	1200	1400	1250	3800
Drentse deel Regiovisiegebied	2500	2900	2600	7950
Noord Drenthe buiten Regiovisiegebied	400	450	350	1250
Noord Drenthe	2900	3350	2950	9200
Emmen	900	750	550	2250
Overig Zuid Drenthe	2700	2650	2250	7550
Zuid Drenthe	3600	3400	2800	9800
Totaal Provincie Drenthe	6450	6750	5750	19000

4.1.5 Nieuwe cijfers voor het gebied van de Regiovisie

Het gebied van de Regiovisie Groningen-Assen verdient bijzondere aandacht. In het parallel uitgebrachte onderzoeksrapport “Woningmarktverkenning Groningen-Assen en provincie Groningen op basis van het WoON 2006”, is de nodige aandacht besteed aan dit gebied. Uit dat rapport nemen we hier een aantal kerncijfers over. Deze kerncijfers zijn daarbij aangevuld met het recente verleden zodat een vergelijking met de cijfers van de Regiovisie uit 2003 gemaakt kan worden.

Het aantal huishoudens is in de achter ons liggende periode 2002-2006 (4 jaren) toegenomen met 7000. Het aantal woningen is slechts toegenomen met 4950. Het verschil is ruim 2000 woningen. Met name in de stad Groningen is een flink aantal huishoudens de afgelopen jaren buiten de reguliere voorraad opgevangen.

In het rekenmodel gaan we er echter in eerste instantie vanuit dat dit verschil de komende jaren er niet meer zal zijn: het aantal woningen neemt 1-op-1 toe met het aantal huishoudens. Tot 2010 komen er nog eens 7650 huishoudens (en woningen) bij. Tussen 2010 en 2020 gaat het om 18.600 huishoudens.

Tabel 6: Groei van de woningvoorraad en groei van het aantal huishoudens gebied Regiovisie, 2006-2020 – bron: Socrates

	Toename Huishoudens	Toename Woningvoorraad	Vershil Huishoudens voorraad	Regiovisie Toename Hsh / woningen	Vershil woningen tov Regiovisie
2002-2006	7000	4950	2050	10800	-5850
2006-2010	7650	7650	0	9000	-1350
2010-2020	18600	18600	0	23000	-4400
Totaal	33250	31200	2050	42800	-11600

Wanneer we deze cijfers over de hele periode 2002-2020 vergelijken met de cijfers die voor de Regiovisie gebruikt zijn, dan zijn de verschillen duidelijk.

- o De huishoudengroei is – in deze nieuwe ramingen – met 10.000 omlaag bijgesteld (33.000 nu tegen 43.000 bij de Regiovisie).
- o Totaal zijn er tot 2020 bijna 12.000 woningen minder nodig (31.000 nu tegen 43.000 bij de Regiovisie).
- o Het ‘verlies’ van 2000 woningen doordat huishoudens de afgelopen jaren zijn opgevangen buiten de reguliere voorraad wordt dus niet gecompenseerd.

Bij deze bijstellingen omlaag is overigens duidelijk dat van de 12.000 woningen die minder gebouwd worden in de periode tot 2020, de helft heeft reeds de facto plaats gevonden in de periode 2002-2006. In hoofdstuk 5 komen we terug op dit aantal en de ruimtelijke locatie ervan.

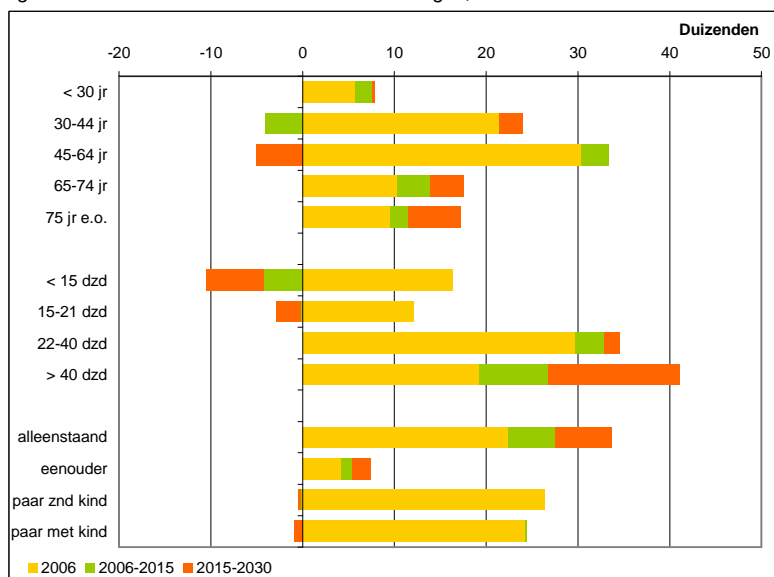
Hoe komt het nu dat de nieuwe prognose duidelijk lager uitkomt? De belangrijkste verklaring zit in het feit dat de buitenlandse migratie de afgelopen jaren sterk is teruggelopen. Op basis daarvan heeft het CBS zijn prognose voor heel Nederland inmiddels ook omlaag moeten bijstellen. Die bijstelling werkt flink door op de cijfers van Noord Nederland, omdat daar in de jaren negentig juist relatief veel buitenlandse migranten zijn opgevangen in tal van AZC’s. In vergelijking met de prognose die destijds voor de Regiovisie gebruikt is, wordt nu van een aanzienlijk lager migratiesaldo uitgegaan. Dit leidt tot een lagere groei van het aantal huishoudens.

4.2 Noord Drenthe

Het totaal aantal huishoudens groeit volgens deze variant in Noord Drenthe met ruim zesduizend in de periode 2006–2015. Verder zijn de hoofdlijnen in de huishoudenontwikkelingen als volgt:

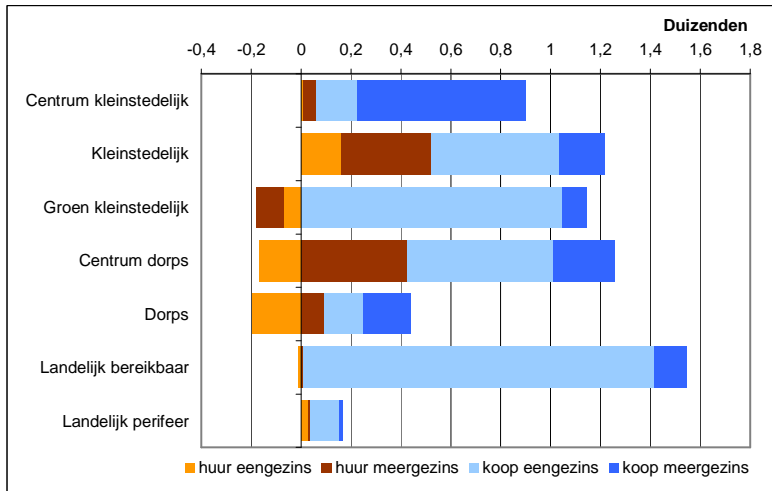
- Zoals in het algemeen in Nederland neemt ook in Noord Drenthe door het ouder worden van de baby-boom het aantal 65-plussers de komende jaren aanzienlijk toe. In deze variant komen er tot 2030 zo'n 15 duizend huishoudens met een 65-plusser aan het hoofd bij. Het aandeel 65-plus huishoudens in het totale aantal huishoudens stijgt van ruim 25% naar krap 38%. Ook nu al kan, in vergelijking met het landelijk beeld, een relatief groot deel van de bevolking tot de ouderen gerekend worden.
- Het aantal huishoudens in de categorie 45 tot 65 jaar neemt toe in de periode 2006 – 2015, maar neemt af in de periode 2015 – 2030.
- De economische ontwikkeling zorgt er voor dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zullen zijn en minder in de lagere inkomenscategorieën.
- De vergrijzing en individualisering tezamen zorgen ervoor dat er vooral alleenstaanden en éénoudergezinnen bijkomen.

Figuur 4.1: Aantallen huishoudens en veranderingen, 2006 – 2030 – bron: Socrates



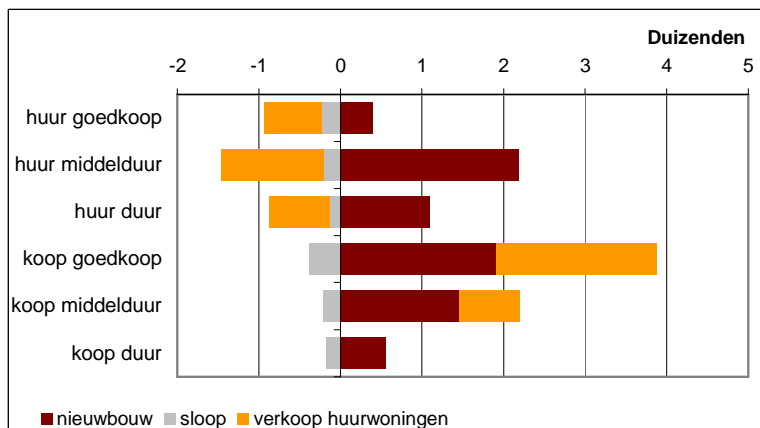
Dankzij de toename in het aantal huishoudens en de verandering van (socio-economische) samenstelling van de bevolking verandert de woningbehoefte. De verandering naar woonmilieu en woningtypen is weergegeven in Figuur 4.2. Mede dankzij het grotere aantal huishoudens neemt netto de behoefte aan woningen in ieder woonmilieu toe. De grootste uitbreiding van de vraag treedt op in het Landelijk Bereikbare milieu, gevolgd door de Kleinstedelijke en het Centrum Dorpse woonmilieus. De twee woonmilieus waar de vraag beduidend minder groeit zijn het Landelijk Perifere en het Dorpse woonmilieu. Maken we onderscheid naar huur/koop en eengezins/meergezins dan neemt de behoefte aan koopwoningen overal toe. De behoefte aan huur appartementen stijgt ook, een stijging die zich concentreert in het Kleinstedelijke en het Dorpse woonmilieu. De behoefte aan eengezins huurwoningen neemt met name in de dorps woonmilieus af.

Figuur 4.2: Verandering in woningbehoefte, 2006 – 2015 – bron: Socrates



Binnen de besproken randvoorwaarden die samenhangen met het totale nieuwbouw en herstructureringsprogramma, wordt het best in de woningbehoefte voorzien indien sloop, verkoop en nieuwbouw gestalte krijgen zoals weergegeven is in Figuur 4.3.

Figuur 4.3: Veranderingen in de woningvoorraad naar type woning; 2006 – 2015 – bron: Socrates



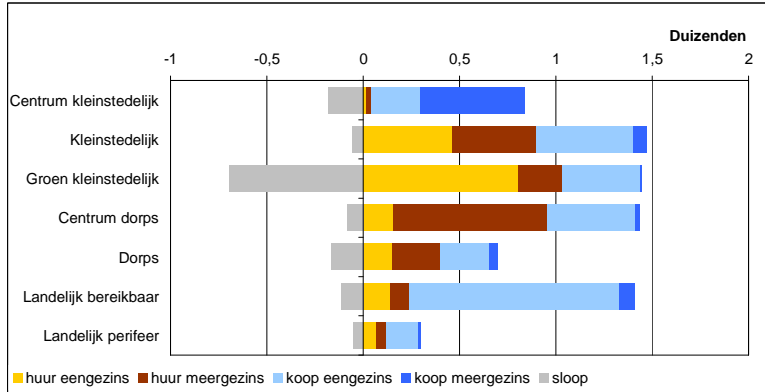
Hoewel het zich bij bijna de helft van de nieuwbouw in dit consumentgerichte programma handelt om huurwoningen is er maar een zeer beperkte groei van het aantal huurwoningen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verkoop van huurwoningen en minder door sloop. Ook treedt er een netto verschuiving op van goedkope huur naar middeldure huur.

De verschillende prijscategorieën koopwoningen zien alle een groei. De sloop, in aantal groter dan in de huursector, valt in het niet tegen nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen. De aanwas van het aantal koopwoningen is het grootst in het goedkope segment. Niet alleen is de nieuwbouw in dit segment het grootst, vooral ook de meerderheid van de te verkopen huurwoningen vallen na verkoop in dit segment.

Beschouwen we de woonmilieus waarin de sloop en nieuwbouw plaats vinden, dan wordt vooral in het Groen Kleinstedelijke woonmilieu gesloopt, zie Figuur 4.4. Het gaat daarbij overigens vooral om eengezins huurwoningen. Dat in het Dorpse woonmilieu in vergelijking met het Groen Kleinstedelijke woonmilieu weinig gesloopt wordt ondanks een nog grotere vermindering in behoefte – zie Figuur 4.2 –

wordt veroorzaakt door het grotere restaanbod waar anno 2006 in het Groen Kleinstedelijke woonmilieu sprake van is.

Figuur 4.4: Nieuwbouw en sloop naar woonmilieu en woningtype, 2006 – 2015 – bron: Socrates

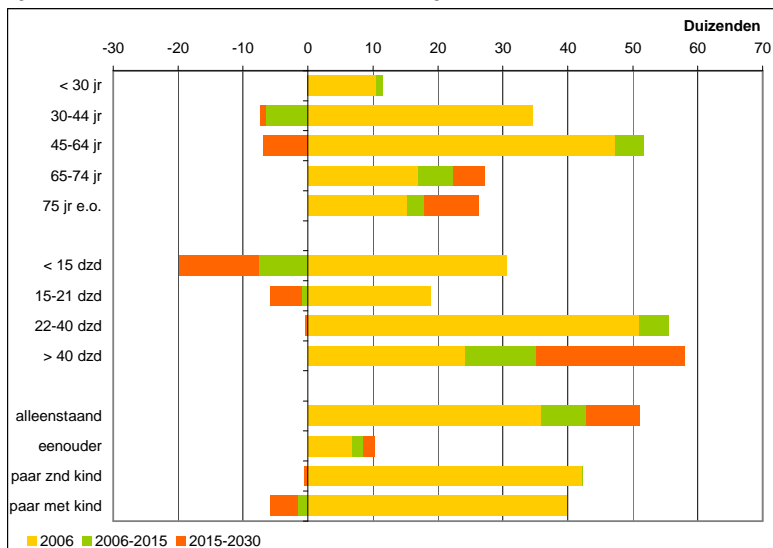


4.3 Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe

Veel van de ontwikkelingen in Noord Drenthe zien we ook in de meer zuidelijke regio's terug. De groei van het aantal huishoudens is lager dan in Noord Drenthe: 10% in zuidelijk Drenthe tegen 17% in Noord Drenthe.

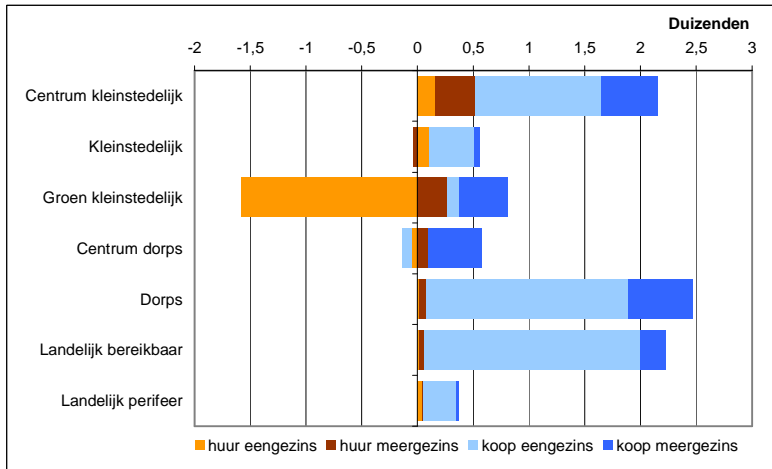
- Het aantal 65-plus huishoudens neemt flink toe.
- Ook hier neemt het aandeel huishoudens in de hoogste inkomenscategorie flink toe en het aandeel huishoudens in de laagste twee inkomenscategorie af.
- Het aantal alleenstaanden huishoudens stijgt meer dan het totaal aantal huishoudens. Het aantal paren met thuiswonende kinderen neemt sterk af.

Figuur 4.5: Aantallen huishoudens en veranderingen, 2006 – 2030 – bron: Socrates



Op grond van de geschetste veranderingen in aantallen huishoudens en de woonvoorkeuren verandert de woningbehoefte in de periode 2006 - 2015 zoals weergegeven in Figuur 4.6.

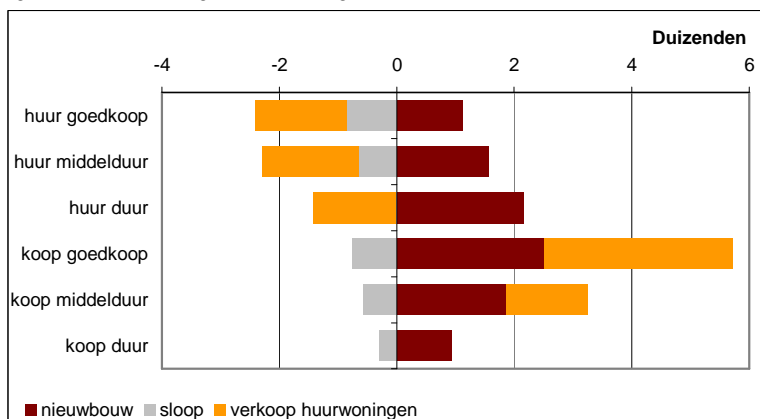
Figuur 4.6: Verandering woningbehoefte, 2006 – 2015 – bron: Socrates



Overeenkomst met Noord Drenthe is de algemeen grotere behoefte aan koopwoningen, vooral eengezins. Opmerkelijk is de grote vermindering van de behoefte aan eengezins huurwoningen in het Groen Kleinstedelijke milieu. De grootste groei van de woningbehoefte is hier in het Dorpse woonmilieu, gevolgd door Landelijk Bereikbaar en Centrum Kleinstedelijk.

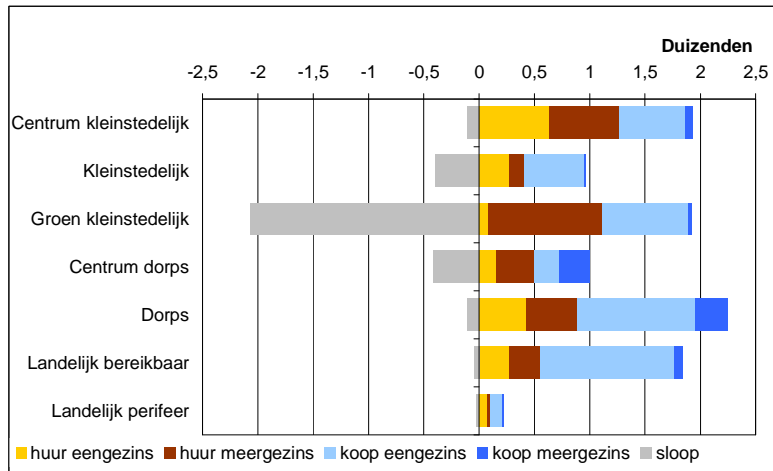
Binnen de randvoorwaarden van het totale nieuwbouw en herstructureringsprogramma, wordt het best in de woningbehoefte voorzien indien sloop, verkoop en nieuwbouw gestalte krijgen zoals weergegeven is in Figuur 4.7. De grootste netto groei van de woningvoorraad vindt plaats in het goedkope koopsegment. Door sloop en, vooral, omzettingen neemt het aantal huurwoningen netto af ondanks dat bijna de helft van de nieuwbouw in de huursector plaatsvindt. Anders dan in Noord Drenthe krimpt het middeldure huursegment. Het dure huursegment zou juist flink groeien.

Figuur 4.7: Veranderingen in de woningvoorraad, 2006 – 2015 – bron: Socrates



In Figuur 4.8 zijn sloop en nieuwbouw uitgezet naar woonmilieu en woningtype. In deze figuur zijn de contouren van de veranderende woningbehoefte, Figuur 4.6, vrij duidelijk terug te herkennen. De meeste sloop vindt plaats in het Groen Kleinstedelijke woonmilieu: circa 2000 woningen in negen jaar tijd (zo'n 200 per jaar). In het Dorpse woonmilieu zou de meeste nieuwbouw moeten gebeuren (circa 250 per jaar), gevolgd door in ongeveer gelijke aantallen de Centrum Kleinstedelijke (200 per jaar), Groen Kleinstedelijke (200 per jaar) en Landelijk Bereikbare woonmilieus (200 per jaar).

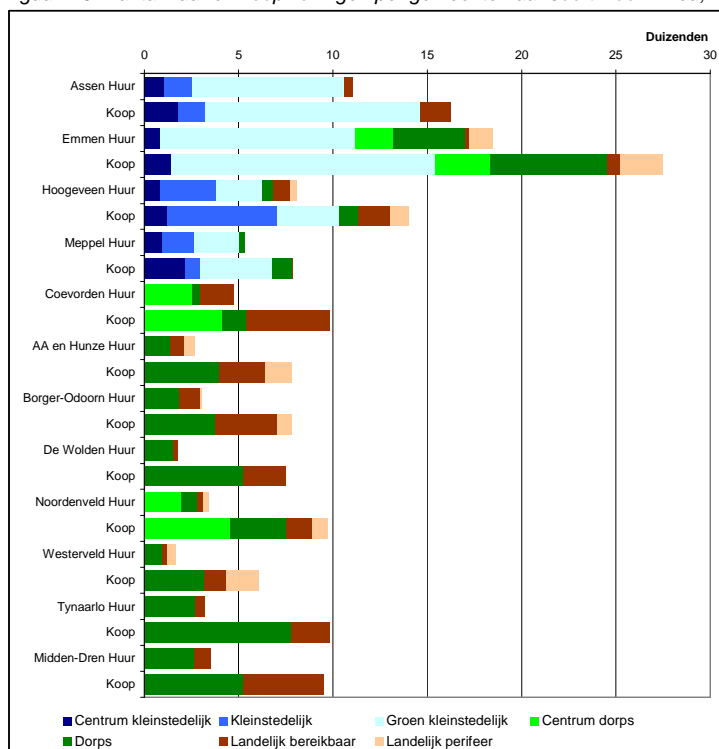
Figuur 4.8: Verdeling van sloop en nieuwbouw over woonmilieus en woningtypen, 2006 – 2015 – bron: Socrates



4.4 Nieuwbouw en sloop per woonmilieu

In deze paragraaf gaan we nader in op de – vanuit consument gewenste – nieuwbouw en sloop per type woonmilieu. Het woonmilieu is meer nog dan de gemeente, namelijk een ingang om te kijken naar de woonwens van de consument. Vandaar dat we de uitkomsten per woonmilieu bezien. Het is goed om daarbij een beeld te hebben van de woonmilieus zoals die in Drenthe op dit moment onderscheiden zijn. In bijlage 4 is een kaart opgenomen met de woonmilieus. In bijgaande grafiek is per gemeente het aantal huur en koopwoningen anno 2006 naar woonmilieu weergegeven.

Figuur 4.9: Aantal huur en koopwoningen per gemeente naar soort woonmilieu, 2006, – bron: CBS

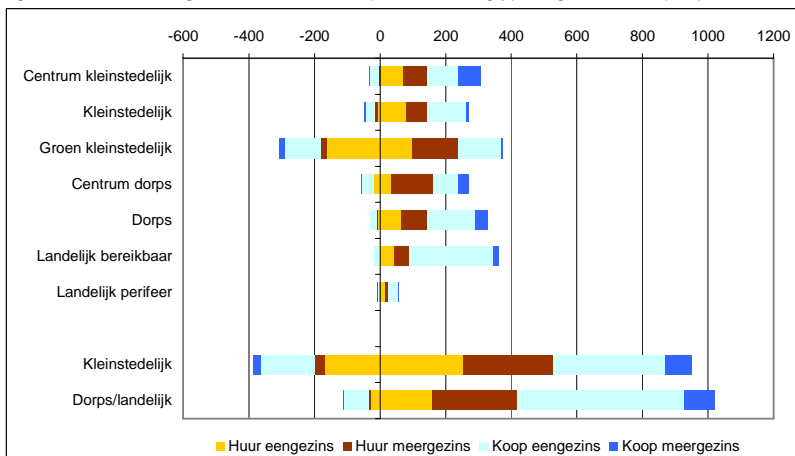


De vier grotere gemeenten (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel) kennen in hoofdzaak een kleinstedelijk milieu. De overige gemeenten een meer dorps en/of landelijk milieu. Verder is de verhouding tussen huur en koopwoningen binnen de grote gemeenten redelijk evenwichtig. In de kleine gemeenten is de koopsector wel duidelijk sterker vertegenwoordigd.

Op voorhand willen we bij deze ingang van de woonmilieus overigens de volgende kanttekeningen plaatsen. Het onderscheid naar woonomgeving en woonmilieu is in de werkelijkheid natuurlijk veel genuanceerder is dan in het hier gebruikte rekenmodel. In het rekenmodel is aan elk postcodegebied een vast type woonmilieu toegekend. In werkelijkheid kunnen direct naast elkaar meerdere soorten woonmilieus bestaan terwijl in het rekenmodel met slechts één type gerekend wordt. Verder kunnen specifieke locaties en hele wijken in de loop der tijd “van kleur verschieten”. Een voorbeeld daarvan zou de uitbreidingswijk (postcode 9408) van Assen kunnen zijn. Die wijk is begonnen als een locatie met een ‘landelijk woonmilieu’. Afhankelijk van de invulling kan hier op termijn een ‘kleinstedelijk’ of wellicht ook ‘dorps’ milieu ontstaan. Dit houdt overigens in dat kleinstedelijke gemeenten ook een dorps woonmilieu aan de consument kunnen aanbieden. Andersom geldt dat niet voor de kleinere gemeenten: die hebben immers qua voorzieningen geen ‘kleinstedelijk’ woonmilieu.

Uitgaande van de woonmilieutypologie zoals in dit rekenmodel gehanteerd, is het consument gerichte bouw en sloopprogramma in Figuur 4.10 weergegeven. De cijfers zijn hier uitgedrukt in aantallen te bouwen woningen per jaar (positieve as) en te slopen woningen (negatieve as).

Figuur 4.10: Verdeling nieuwbouw en sloop over woningtypen, gemiddelde per jaar Drenthe, 2006 – 2015 – bron: Socrates

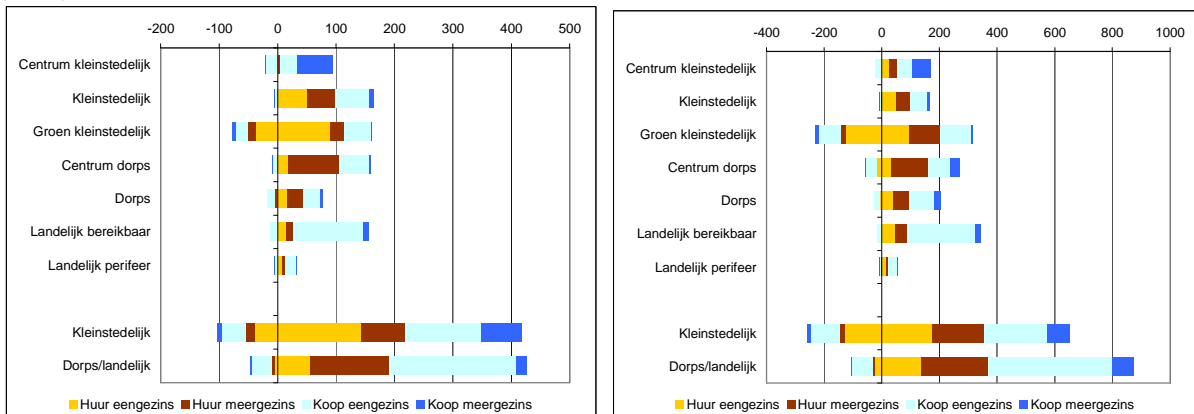


In de klein stedelijke milieus van de vier grotere gemeenten zouden jaarlijks zo'n 950 woningen gebouwd kunnen worden en 400 gesloopt. In de dorpsse en landelijke milieus gaat het om een nieuwbouw van totaal circa 1000 woningen en 100 te slopen woningen per jaar.

In de grotere gemeenten met hun kleinstedelijk woonmilieu ligt een herstructureringsopgave en wel met name in de groene randmilieus van deze gemeenten. Daar zouden gerekend voor de hele provincie – vanuit vraag / aanbod verhoudingen – jaarlijks zo'n 300 woningen gesloopt kunnen worden. Het gaat hierbij voor een deel om eengezinshuurwoningen die minder in trek zijn bij de woonconsument. In de plaats daarvan zou een mix van verschillende woningtypen teruggebouwd kunnen worden.

Het verschil tussen Noord en Zuid Drenthe is daarbij beperkt. In Noord Drenthe is het totaal aantal te slopen woningen (op basis van de laatste vijf jaar) ingeschat op een niet al te hoog aantal van zo'n 150 woningen per jaar. Voor Zuid Drenthe is ook op basis van de feitelijke cijfers in de laatste jaren van een aantal van 350 per jaar uitgegaan.

Figuur 4.11: Verdeling nieuwbouw en sloop over woningtypen, gemiddelde per jaar Noord Drenthe (links) en Zuid Drenthe (rechts), 2006 – 2015 – bron: Socrates



4.5 Discrepancies op de woningmarkt

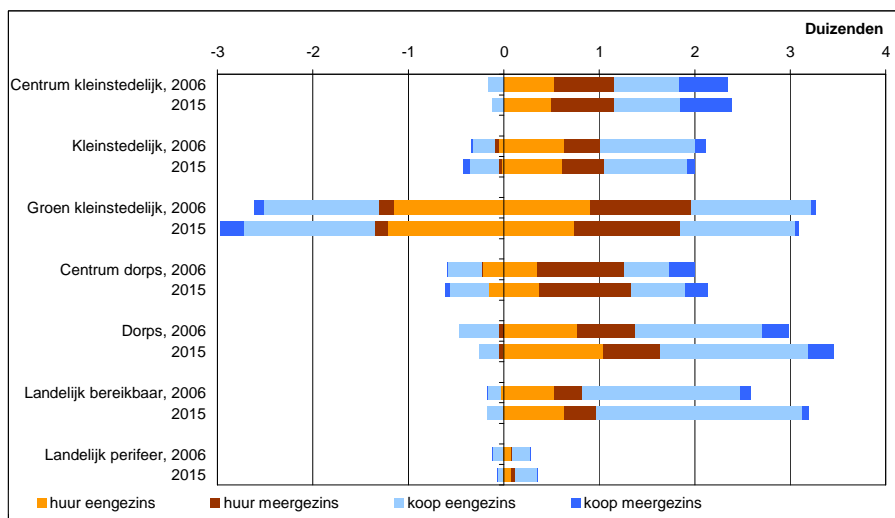
Het hier gepresenteerde ‘consument gerichte bouwprogramma’ speelt optimaal in op de wensen van de consument. Maar uit een eerder voor het Ministerie van VROM uitgevoerde studie weten we dat de spanningen op de woningmarkt de komende jaren desondanks niet echt kleiner lijken te worden. Restvraag en restaanbod gaan de komende jaren niet echt omlaag. De slaagkansen voor de consument blijven dan ook over heel Nederland gemeten vrijwel op het huidige niveau en de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod wordt niet kleiner.

Enkele jaren terug opgestelde landelijke prognoses wezen erop dat de woningbouwafspraken wel bij zouden dragen aan een betere bediening van de consument. Met de nieuwe informatie uit het WoON 2006 ontstaat nu derhalve een ander beeld. De reden hiervoor lijkt te zijn dat de consument – anders dan enkele jaren terug – meer ambities heeft en vooral vaker wil verhuizen.⁵

Tegen deze achtergrond is het goed om voor de provincie Drenthe nog eens na te gaan welk toekomstbeeld verwacht mag worden. Daarvoor hebben we de te verwachten ontwikkeling van restvraag en restaanbod op een rij gezet. En dan blijkt dat ook in Drenthe een vergelijkbare ontwikkeling verwacht mag worden. De restvraag zal de komende jaren nog iets toenemen, met name van eengezinskoopwoningen in het Landelijk Bereikbare milieu en van eengezinswoningen (huur en koop) in het Dorpse milieu. Het restaanbod blijft ongeveer gelijk, maar ziet een kleine toename in het Groen Kleinstedelijke milieu. Het is kortom niet mogelijk bij dit bouw- en sloop-tempo de consument echt beter te bedienen dan op dit moment het geval is.

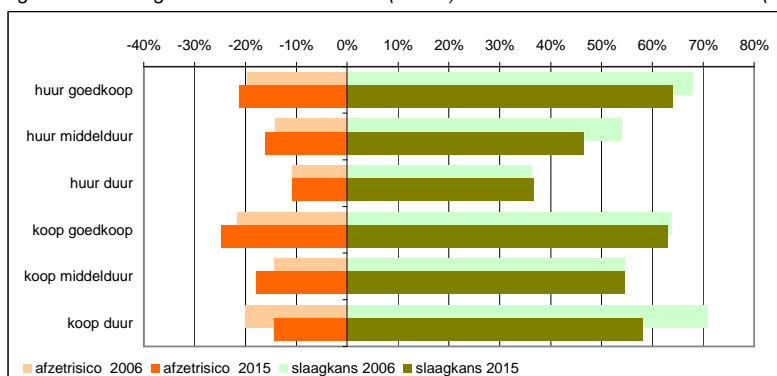
⁵ Zie: C. Poulus en H. Heida, Woningmarktverkenningen Socrates 2006, opdracht Ministerie VROM, maart 2007.

Figuur 4.12 : Restvraag huishoudens (positieve as) en restaanbod woningen (negatieve as) voor provincie Drenthe in 2006 en 2015 – bron: Socrates



Dit betekent dat de slaagkans voor de consument licht daalt: in sommige deelsegmenten van de markt neemt deze af; in andere blijft ze vrijwel gelijk. Het afzetrisico voor de aanbieders neemt daarbij in veel segmenten eveneens licht toe. Alleen in het dure koopsegment gaat het afzetrisico echt omlaag, zie Figuur 4.13.

Figuur 4.13: Slaagkans voor de consument (rechts) en afzetrisico voor de aanbieders (links), 2006 – 2015 – bron: Socrates



De hoofdconclusie kan dan ook zijn dat het vanuit de ontwikkeling van restvraag en restaanbod goed zou zijn indien er op grotere schaal of sneller geherstructureerd zou worden. Waar mogelijk zou men kunnen proberen te komen tot een snellere aanpassing van de bestaande voorraad via nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen.

4.6 Mogelijke alternatieven

In de voorgaande paragrafen is uitgegaan van een aantal te slopen woningen, gebaseerd op het aantal woningen dat de afgelopen vijf jaar gesloopt is. Verder is uitgegaan van een trendmatige voortzetting van het aantal te verkopen huurwoningen.

Voor beide uitgangspunten zijn alternatieven denkbaar. In de Regiovisie Groningen Assen die enkele jaren terug is uitgebracht werd bijvoorbeeld nog uitgegaan van een grotere sloopopgave. En wat betreft de verkoop van corporatie woningen is denkbaar dat dit aantal op termijn geleidelijk aan

terugloopt. Op de meer beleidsmatige implicaties hiervan komen we overigens nog terug in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk beperken we ons tot het weergeven van de modelmatige, rekenkundige effecten van een ander uitgangspunt op beide onderdelen.

De uitkomsten omtrent de huishoudengroei en de groei van de woningbehoefte worden door een ander uitgangspunt ten aanzien van sloop en verkoop van huurwoningen natuurlijk niet beïnvloed. Maar het consument gerichte bouwprogramma verandert natuurlijk wel indien men op deze beide punten van een ander uitgangspunt zou uitgaan. Wanneer er (hier plm. 40%) meer gesloopt wordt, moet er ook meer gebouwd worden om de huishoudengroei op te kunnen vangen. Het is interessant te zien in welk marktsegment dit dan zou moeten plaats vinden. En indien er (hier plm. 25%) minder huurwoningen verkocht worden, hoeven er minder huurwoningen nieuw gebouwd te worden en kunnen er meer koopwoningen afgezet worden. Ook dat laten we hier zien.

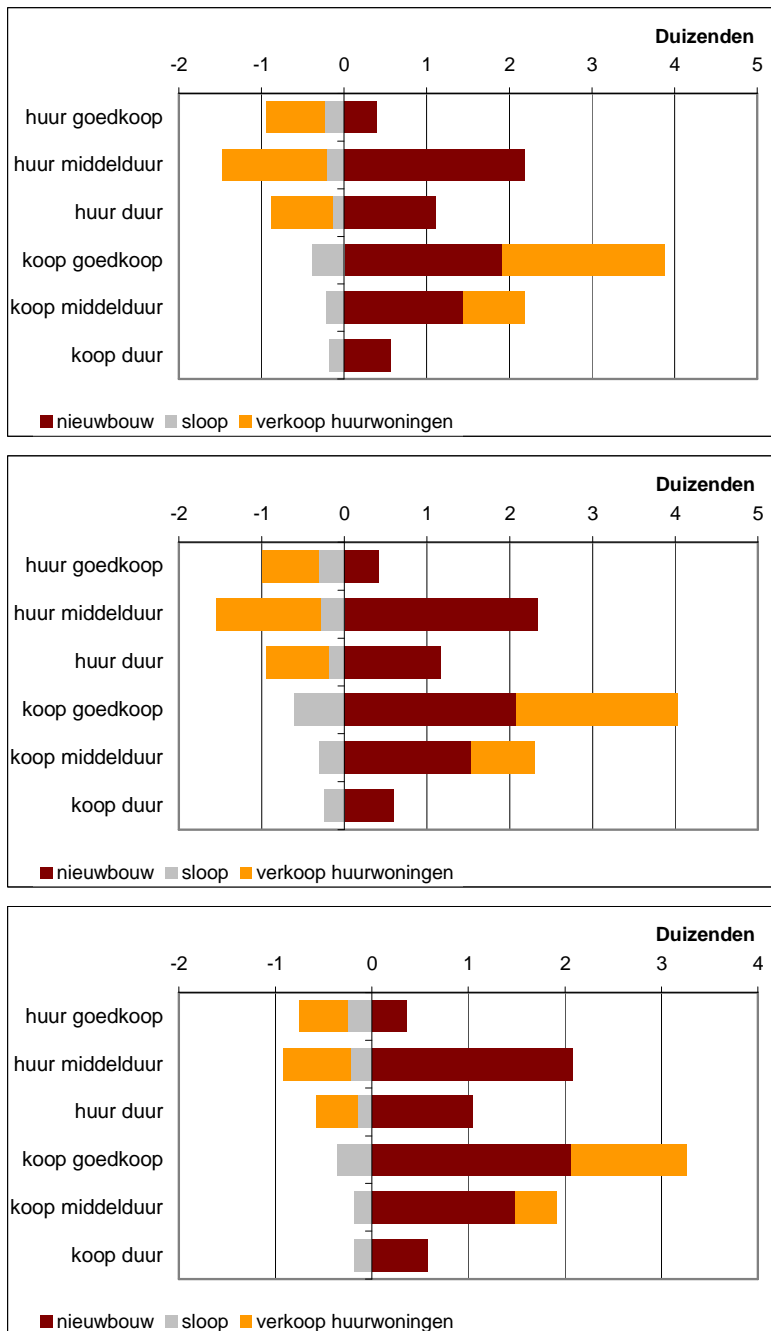
In de onderstaande grafieken is de 'verbouwing van de bestaande voorraad' voor beide alternatieven weergegeven. Deze grafieken zijn te vergelijken met Figuur 4.3 en Figuur 4.7 voor respectievelijk Noord Drenthe en Zuidwest en Zuidoost Drenthe.

Noord Drenthe

In hoofdlijnen verandert het beeld maar heel beperkt. In Noord Drenthe leidt een grotere herstructureringsopgave er met name toe dat er meer mogelijkheden zijn om de goedkope en minder gewaardeerde woningen te onttrekken. Dat zijn in die situatie de woningen die het minst in trek zijn en die als het ware sneller vervangen kunnen worden door nieuwe woningen; als het aan de woonconsument ligt. In de middeldure huursector en het goedkope koopsegment worden ter compensatie daarvan vervolgens extra woningen gebouwd. Blijkbaar is er wel vraag naar deze goedkope koopwoningen, maar alleen van een ander type of op een andere plaats: met name in de dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

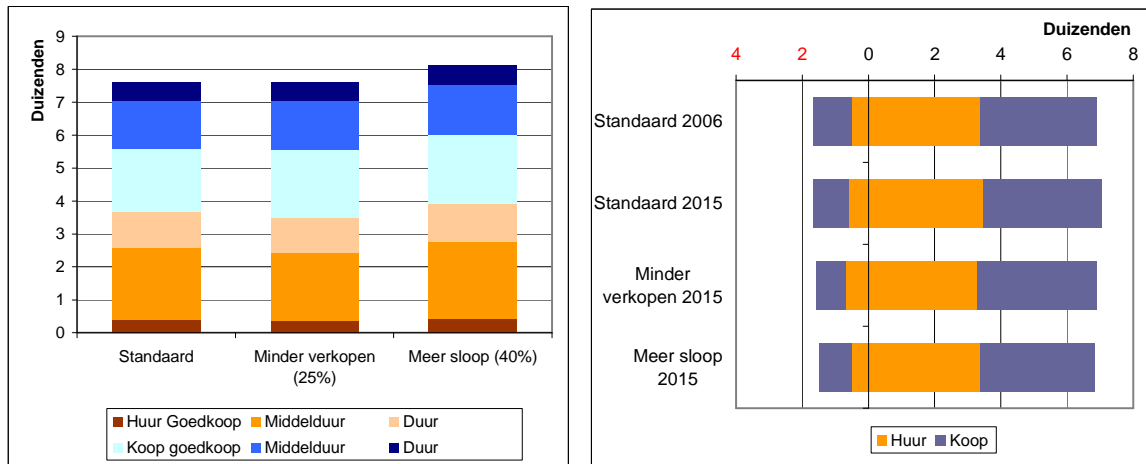
Verkoop van een kleiner aantal huurwoningen leidt slechts in zeer beperkte mate tot een kleiner bouwprogramma voor de huursector. Dat komt doordat een deel van deze huurwoningen (plm. 10%) verkocht worden aan zittende bewoners. Verder zou in zo'n situatie een extra aantal huurwoningen gesloopt kunnen worden. Ook dat draagt ertoe bij dat het nieuwbouwprogramma van huurwoningen maar beperkt hierdoor beïnvloed wordt.

Figuur 4.14: Veranderingen in de woningvoorraad bij de centrale variant (boven), meer sloop (midden) en minder verkopen (onder) in Noord Drenthe, 2006-2015 – bron: Socrates



In de volgende grafiek is het bouwprogramma per subvariant nog eens weergegeven. Alleen extra slopen leidt tot een enigszins ander bouwprogramma. Vervolgens is ook het effect weergegeven op de ontwikkeling van restvraag en restaanbod. Daaruit blijkt dat een ander bouw en sloopprogramma een zeker effect kan uitoefenen. Vooral meer bouwen en meer slopen biedt de mogelijkheid de bestaande voorraad in feite sneller te ‘verbouwen’ waardoor meer woonconsumenten geholpen kunnen worden. Het effect blijft echter beperkt.

Figuur 4.15: Nieuwbouwprogramma in varianten (links) en de ontwikkeling van restvraag en restaanbod (rechts) in Noord Drenthe, 2006-2015 – bron: Socrates

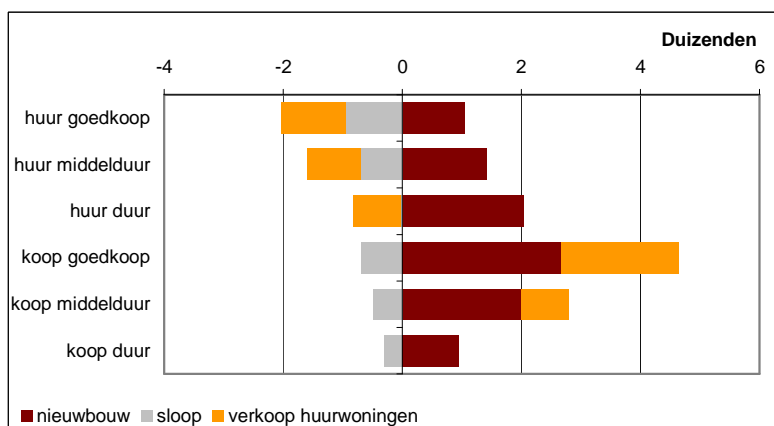
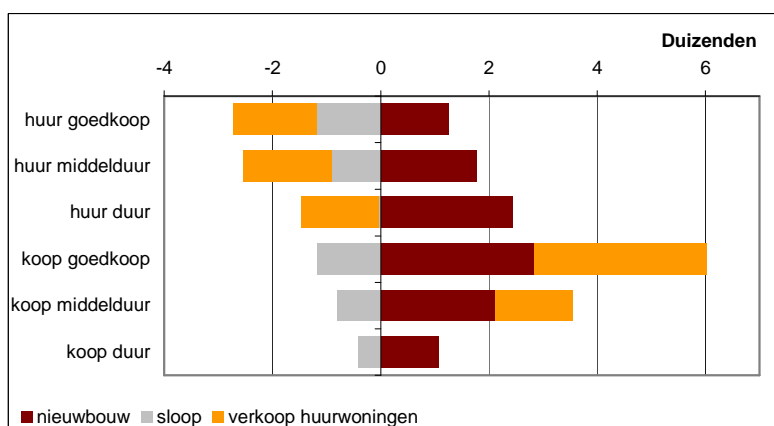
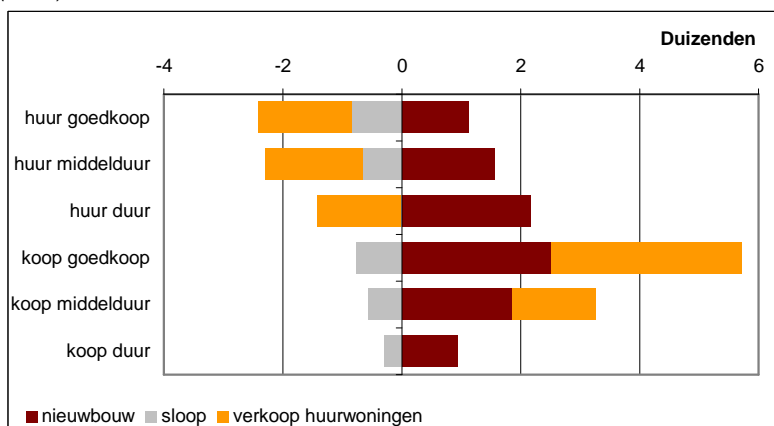


Zuid Drenthe

In Zuid Drenthe zou een groter herstructureringsprogramma leiden tot het onttrekken van meer goedkope en middeldure huur en koopwoningen. De extra compenserende nieuwbouw hiervoor zou met name in het duurdere huursegment en niet al te dure koopsegment ingevuld kunnen worden.

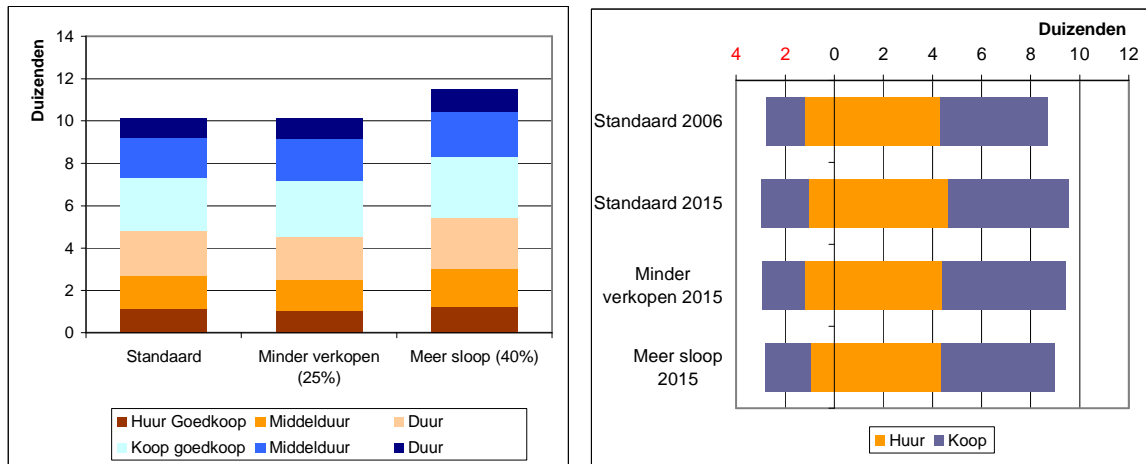
Een kleiner verkoopprogramma leidt ertoe dat er iets meer huurwoningen gesloopt moeten worden en de nieuwbouw in de huursector iets kleiner kan zijn.

Figuur 4.16: Veranderingen in de woningvoorraad bij de centrale variant (boven), meer sloop (midden) en minder verkopen (onder) in Zuid Drenthe, 2006-2015 – bron: Socrates



Een groter herstructureringsprogramma zoals dat hier doorgerekend is, heeft in Zuid een wat groter effect dan in Noord Drenthe. Dit hangt simpel samen met het feit dat in Noord Drenthe 40% extra sloop op een totaal van 150 woningen per jaar weinig toevoegt (60 woningen). In Zuid Drenthe levert 40% extra sloop op een totaal van 350 woningen meer extra op (140 woningen).

Figuur 4.17: Nieuwbouwprogramma in varianten (links) en de ontwikkeling van restvraag en restaanbod (rechts) in Zuid Drenthe, 2006-2015 – bron: Socrates



4.7 Samenvattend

- In de kwalitatieve woningmarkt simulatie gaan we er vanuit dat voor ieder huishouden dat erbij komt een extra woning gebouwd wordt in de regio. Verder wordt uitgegaan van een herstructureringsprogramma waarbij er net zoveel woningen gesloopt worden als de afgelopen jaren de facto het geval geweest is. Het zelfde geldt in grote lijnen voor de verkoop van huurwoningen.
- Het programma is in zijn onderdelen (nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen), zodanig ingevuld dat optimaal ingespeeld wordt op de wensen van de consument. Zowel naar soort woning (die gebouwd, gesloopt, verkocht wordt) als naar woonmilieu.
- In overeenstemming met het landelijk beeld groeit zowel in Noord-Drenthe als in Zuid-Drenthe de bevolking, neemt de vergrijzing toe, komen er meer alleenstaanden en eenoudergezinnen, en daalt het aantal huishoudens met een laag inkomen.
- In Noord-Drenthe:
 - Neemt de behoefte aan koopwoningen meer toe dan de behoefte aan huurwoningen.
 - Mag toch bijna de helft van de nieuwbouw als huurwoning worden opgeleverd, vooral doordat er flink wat huurwoningen verkocht worden.
 - Zouden er vooral eengezinshuurwoningen in de groene rand van Assen geherstructureerd kunnen worden.
 - Zou in de landelijke perifere woonmilieus zeer beperkt gebouwd moeten worden.
 - Kunnen er – locatiespecifiek – huur en koopwoningen gebouwd worden; in het algemeen in de stedelijke milieus iets meer huurwoningen; in de dorpse en landelijke milieus iets meer koopwoningen.
- In Zuid-Drenthe zien we vergelijkbare ontwikkelingen:
 - Neemt vooral de behoefte aan koopwoningen toe.
 - Mag ook hier – door de verkoop van huurwoningen – ongeveer de helft van de nieuwbouw in de huursector plaats vinden.
 - Zouden er vooral eengezinshuurwoningen in de groene rand van Emmen, Hoogeveen en Meppel geherstructureerd kunnen worden.
 - Zou in de landelijke perifere woonmilieus zeer beperkt gebouwd moeten worden.
 - Kunnen er – locatiespecifiek – huur en koopwoningen gebouwd worden; in het algemeen in de stedelijke milieus iets meer huurwoningen; in de dorpse en landelijke milieus iets meer koopwoningen.
- Over het geheel genomen verandert er weinig aan de discrepanties op de woningmarkt. De restvraag blijft ongeveer op het huidige niveau. Daardoor verandert er weinig aan de slaagkansen van de consument. Het restaanbod dreigt zelfs iets op te lopen. Derhalve is vanuit de vraag en aanbod verhoudingen een grotere ambitie voor het bouwprogramma te onderbouwen.
- Kleine veranderingen in het aantal te slopen woningen (plm. 40% meer) of het aantal te verkopen huurwoningen (25% minder), blijken beperkte effecten te hebben op het consument gerichte bouwprogramma. Het nieuwbouwprogramma lijkt derhalve in hoofdlijnen behoorlijk robuust te zijn.
- Wel kan men met extra woningbouw de consument beter bedienen: de restvraag gaat omlaag en de slaagkansen nemen enigszins toe.

5 Consumentenwensen in perspectief

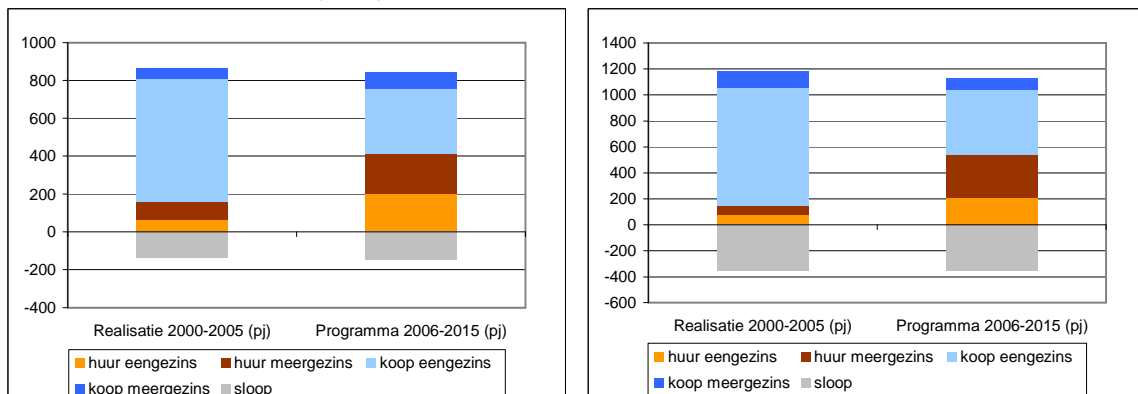
5.1 Consumentenwensen en recent verleden

Het hiervoor beschreven ‘consument gericht’ bouw en herstructureringsprogramma, kan gezien worden als een indicatie van de ‘marktpotentie’. Om deze cijfers een referentiepunt te geven, worden deze cijfers voor de eerstkomende jaren (tot 2015) afgezet tegen de feitelijke woningproductie in de afgelopen jaren. Dat maakt duidelijk welke omslag of bijsturing in de dagelijkse gang van zaken in feite nodig zou zijn.

We maken hier een vergelijking voor de COROP regio Noord Drenthe alsook voor de gecombineerde COROP regio’s Zuidwest Drenthe en Zuidoost Drenthe.

Op de eerste plaats valt op dat de totale nieuwbouw zoals we die vastgelegd hebben (rekening houdend met de huishoudengroei en sloop) een bouwopgave oplevert die goed overeenkomt met hetgeen in de provincie feitelijk in de recente jaren is gepresteerd, zie Figuur 5.1. Voor de verdeling tussen huur en koopsector geldt echter dat er recentelijk een kleiner deel als huurwoningen is gebouwd dan er in het consument gericht programma voor de periode 2006 – 2015 wordt aangegeven. Kortom: er zouden vaker huurwoningen gebouwd kunnen worden op allerlei locaties – waar tot nu toe koop de standaard is. Dit geldt zowel in Noord Drenthe als in het zuidelijk deel van de provincie.

Figuur 5.1: Jaarlijkse feitelijke bouwproductie versus consument gericht programma voor Noord Drenthe (links) en opgeteld voor Zuidoost en Zuidwest Drenthe (rechts), 2000-2015 – bron: CBS/Socrates

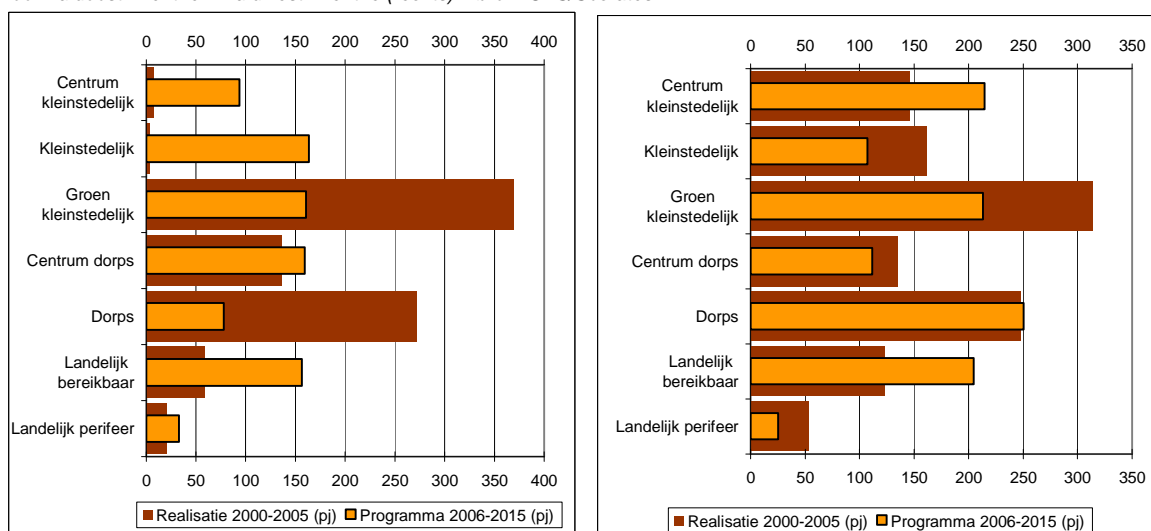


Naar woonmilieu bezien, blijkt dat er in Noord-Drenthe vooral veel is gebouwd in het Groen Kleinstedelijke milieu, en heel weinig in de andere kleinstedelijke milieus, zie Figuur 5.2.⁶ Behoeftte is er aan een meer gelijke verdeling tussen de Kleinstedelijke woonmilieus.

Indien er een ruwe verdeling tussen Kleinstedelijk enerzijds en Dorps/Landelijk anderzijds wordt aangehouden, dan is er de laatste jaren ruwweg in een verhouding Stedelijk : Dorps/Landelijk als 3 : 4 gebouwd. Dit zou om tegemoet te komen aan de te verwachten consumentenwensen dichter naar 1 : 1 moeten gaan.

Voor Zuidoost-Drenthe + Zuidwest-Drenthe komt het consument gerichte programma beter overeen met waar ook in de laatste vijf jaren is gebouwd. Het totaal van de kleinstedelijke woningen mag iets omlaag, maar hierbinnen is aan centrum kleinstedelijk wel meer behoefte dan er recent is gerealiseerd. De behoefte aan dorps/landelijk wonen is iets hoger dan de recent gerealiseerde woningbouw. Vooral in het landelijk bereikbare woonmilieu zou de komende jaren meer gebouwd mogen worden dan in de laatste jaren als het aan de consument ligt.

Figuur 5.2: Jaarlijkse feitelijke bouwproductie versus consument gericht bouwprogramma voor Noord-Drenthe (links) en voor Zuidoost-Drenthe + Zuidwest-Drenthe (rechts) – bron: CBS/Socrates



5.2 Consumentenwensen en het Provinciaal Omgevingsplan

De op basis van de huishoudengroei berekende nieuwbouw en de verdeling ervan over de gemeenten op basis van de (toekomstige) consumentenwensen, kan worden vergeleken met het tweede (huidige) Provinciaal Omgevingsplan (POP II), vastgesteld in 2004. In Tabel 7 staan de jaarlijkse gemiddelden voor de periode 1-1-2006 tot 1-1-2015 (negen jaren)⁷.

De groei van de woningvoorraad in de kolom POP is bepaald door de totale ruimte voor de groei van de woningvoorraad in de periode 2000 – 2015 in POP II te verminderen met de daadwerkelijk gerealiseerde groei van de woningvoorraad in de periode 2000 – 2006 (zes jaren).⁸

⁶ Het gaat bij de Groen Kleinstedelijke nieuwbouw voor een belangrijk deel om nieuwbouw van eengezins koopwoningen in Assen in een postcodegebied (9408) dat op de woonmilieu kaart in de bijlage nog als Landelijk Bereikbaar is ingekleurd, maar door de nieuwbouw inmiddels 'van kleur verschoten' is.

⁷ Het ijkpunt van het WoON 2006 en het startpunt van de Socrates berekeningen ligt op 1 januari 2006.

⁸ In het POP staan geen cijfers voor de sloop per gemeente. We zijn hier uitgegaan van de daadwerkelijke jaarlijkse sloop in de periode 2002-2007 (vijf jaar) vermenigvuldigd met een factor 1,25. De nieuwbouw is bepaald uit de groei van de woningvoorraad en de sloop.

In het POP werd oorspronkelijk gerekend op een groei van de voorraad met 2000 woningen per jaar. Doordat er in 2000 tot 2006 slechts gemiddeld zo'n 1500 woningen zijn gebouwd, zou dit voor de resterende periode tot 2015 nog ruimte geven om jaarlijks ruim 2300 woningen te bouwen. Dit onderzoek geeft aan dat er jaarlijks in Drenthe ongeveer 1500 woningen bijgebouwd zouden moeten worden. Dit betekent dat de in dit onderzoek berekende groei van de woningvoorraad op jaarbasis zo'n 850 woningen lager uitvalt dan er nog ruimte is volgens het POP. POP II geeft derhalve een duidelijk grotere groei van de voorraad aan dan de huishoudengroei zoals die nu ingeschat wordt. Tussen Noord en Zuid Drenthe is er op dit punt slechts een klein verschil. In Noord Drenthe is het verschil tussen deze nieuwe prognose en resterende ruimte in POP 30%. In Zuid Drenthe is het verschil 40%.

Tabel 7: Consument gericht bouwprogramma vergeleken met resterende ruimte in het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Jaargemiddelden 2006 – 2015 – bron: Socrates; provincie Drenthe⁹.

	Gerealiseerd (Nieuwbouw – Sloop) per jaar 2000-2006	Nieuwbouw		Sloop		Groei voorraad	
		Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP	Consument Gericht Programma (Trend * 1,25)	POP	Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP
Assen	380	420	660	100	60	320	620
Rest Noord-Drenthe	360	420	480	40	100	380	360
Totaal Noord Drenthe	760	840	1140	140	160	700	980
Emmen	320	360	640	180	180	180	460
Rest Zuid-Drenthe	440	760	1100	160	220	600	880
Totaal Zuid Drenthe	760	1120	1740	340	400	780	1340
Totaal Drenthe	1520	1980	2880	500	560	1480	2340

Verder valt op dat de voorkeur van de consument meer naar de landelijke gemeenten lijkt uit te gaan dan in het POP aan ruimte resteert.

De verhoudingsgewijs grote ambities in het POP voor de stedelijke gemeenten zijn nog duidelijker te zien in Tabel 8 waar de gemeenten Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel zijn gegroepeerd. Volgens het consument gerichte bouwprogramma zou de groei van de voorraad in de stedelijke gemeenten iets kleiner zijn dan in de landelijke gemeenten. Het POP legt de nadruk op de vier stedelijke gemeenten.

Tabel 8: Consument gericht bouwprogramma vergeleken met resterende ruimte in het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Jaargemiddelden 2006 – 2015 – bron: Socrates; provincie Drenthe¹⁰.

	Gerealiseerd (Nieuwbouw – Sloop) per jaar 2000-2006	Nieuwbouw		Sloop		Groei voorraad	
		Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP	Consument Gericht Programma (Trend * 1,25)	POP	Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP
Stedelijke gemeenten	960	1140	1980	420	340	720	1620
Landelijke gemeenten	560	840	920	80	200	760	700
Totaal Drenthe	1520	1980	2880	500	560	1480	2340

5.3 Consumentenwensen in de lage en hoge variant

In de navolgende tabellen worden de consument gericht programma's binnen de hoge resp. lage demografische IPB variant vergeleken met POP II. De IPB varianten zijn variant 2 resp. variant 3 uit hoofdstuk 3.

⁹ Afgeleid van periode 2000 – 2015 met gebruikmaking realisatie 2000 – 2006 CBS

¹⁰ 'Stedelijke' gemeenten: Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel; landelijk: de rest.

Tabel 9: Consument gericht bouwprogramma volgens hoge variant, vergeleken met het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Jaargemiddelden 2006 – 2015 – bron: Socrates; provincie Drenthe

	Gerealiseerd (Nieuwbouw – Sloop) per jaar 2000-2006	Nieuwbouw		Sloop		Groeivoorraad	
		Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP	Consument Gericht Programma (Trend * 1,25)	POP	Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP
Assen	380	480	660	100	60	380	620
Rest Noord-Drenthe	360	500	480	40	100	440	360
Totaal Noord Drenthe	760	980	1140	140	160	820	980
Emmen	320	400	640	180	180	220	460
Rest Zuid-Drenthe	440	820	1100	160	220	660	880
Totaal Zuid Drenthe	760	1220	1740	340	400	880	1340
Totaal Drenthe	1520	2200	2880	500	560	1700	2340

Tabel 10: Consument gericht bouwprogramma volgens lage variant, vergeleken met het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Jaargemiddelden 2006 – 2015 – bron: Socrates; provincie Drenthe

	Gerealiseerd (Nieuwbouw – Sloop) per jaar 2000-2006	Nieuwbouw		Sloop		Groeivoorraad	
		Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP	Consument Gericht Programma (Trend * 1,25)	POP	Consument Gericht Programma	resterende ruimte in POP
Assen	380	300	660	100	60	200	620
Rest Noord-Drenthe	360	300	480	40	100	240	360
Totaal Noord Drenthe	760	600	1140	140	160	440	980
Emmen	320	340	640	180	180	160	460
Rest Zuid-Drenthe	440	680	1100	160	220	520	880
Totaal Zuid Drenthe	760	1020	1740	340	400	680	1340
Totaal Drenthe	1520	1620	2880	500	560	1120	2340

De vooral demografisch bepaalde bandbreedte laat zien dat de gewenste groei van de woningvoorraad in Drenthe uitkomt tussen 1100 en 1700 woningen per jaar. De midden variant kwam uit op een gewenste groei van de voorraad met 1500 woningen per jaar. Het POP heeft dus plannen voor een grotere groei van de woningvoorraad dan de hoogste prognose variant laat zien als groei van het aantal huishoudens. Slechts in Noord Drenthe buiten Assen is de groei van de woningvoorraad in het POP kleiner dan de prognose van de huishoudengroei.

5.4 Consumentenwensen en de Regiovisie

Het gebied van de Regiovisie Groningen – Assen verdient specifieke aandacht. Uit het parallel uitgebrachte onderzoeksrapport “Woningmarktverkenning Groningen-Assen en provincie Groningen op basis van het WoON 2006”, nemen we hier een aantal cijfers over.

In de eerste plaats kijken we naar de afspraken in de Regiovisie Groningen – Assen 2030, vastgesteld in 2003/2004. Deze woningbouwafspraken (zesde kolom) hebben betrekking op de periode 2002 – 2020. Deze afspraken gaven een iets andere ruimtelijke invulling dan het onderzoek aan het aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden: 1900 woningen uit de totale taakstelling zijn naar Assen verschoven. De onderzoeksresultaten zelf zijn in de vierde kolom opgenomen.

De gerealiseerde groei van de woningvoorraad tot 2006 (eerste kolom) plus de groei van de woningvoorraad in dit rapport voor de periode 2006-2020 (tweede kolom) geeft een aanzienlijk lagere groei van de woningvoorraad 2002 – 2020 (derde kolom) dan destijds is afgesproken.

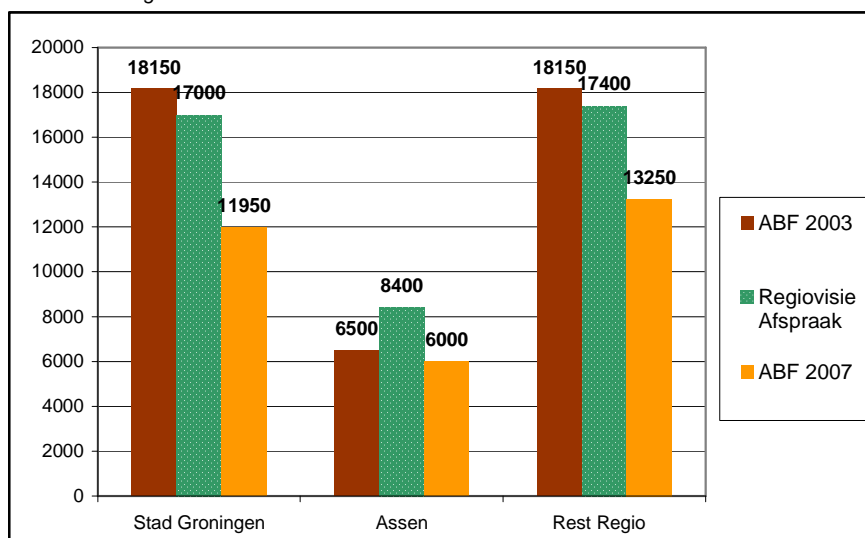
Bij de Regiovisie is destijds uitgegaan van 42.800 woningen. Het nieuwe onderzoek komt op 31.200 woningen. Totaal gaat het derhalve om een bijstelling omlaag met circa 12.000 woningen. Deze bijstelling omlaag komt neer op een bijstelling met circa 27%. Vergeleken met de afspraken is de bijstelling omlaag voor Groningen en Assen vergelijkbaar.

Daarnaast kunnen de nieuwe onderzoeksgegevens vergeleken worden met de onderzoeksresultaten uit 2003. Dan blijkt dat de bijstelling omlaag Groningen aanzienlijk meer raakt dan Assen. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in de nieuwe meting van de consumenten voorkeuren in 2006. In 2006 is de belangstelling voor de koopsector duidelijk groter dan enkele jaren terug het geval was. Dit werkt door op de voorkeur voor het gewenste woonmilieu. In stedelijke milieus – zoals de Stad Groningen die aanbiedt – staan meer huurwoningen. In minder stedelijke milieus (Assen en de rest van het Regiovisiegebied) is de koopsector meer dominant. De afgenomen belangstelling voor de huursector lijkt dan ook de belangrijkste verklaring voor de relatief grote terugval van de stad Groningen. Opvallend is dat daling van de woningbehoefte ten opzichte van de onderzoeksresultaten uit 2003 in de gemeente Assen een stuk geringer is dan in de rest van de regio. Blijkbaar is deze gemeente er door een consumentgericht woningbouwbeleid in geslaagd de marktpositie binnen de regio Groningen-Assen te versterken.

Tabel 11: Groei van de woningvoorraad volgens het nieuwe consument gericht programma in dit rapport; het ABF rapport ten behoeve van de Regiovisie 2003; en de Regiovisie afspraken 2003. Periode 2002-2020 – bron: Regiovisie / CBS / Socrates

	ABF Consument			ABF 2003 Regiovisie	Verskil [%] ABF2007 vs ABF2003	Verskil [%]	
	Gerealiseerd 2002-2006	Gericht Programma va 2006	ABF 2007 Totaal 2002-2020 (kolom 1 + 2)			Afspraak Regiovisie 2003	ABF2007 vs Afspraak Regiovisie
Stad Groningen	700	11250	11950	18150	-34%	17000	-30%
Assen	1800	4200	6000	6500	-8%	8400	-29%
Rest Regio	2450	10800	13250	18150	-27%	17400	-24%
Regiovisie totaal	4950	26250	31200	42800	-27%	42800	-27%

Figuur 5.3: Groei van de woningvoorraad volgens Regiovisie (2003) en het nieuwe consument gericht programma, 2002-2020 – bron: Regiovisie / CBS / Socrates



Uit de eerder gepresenteerde gegevens (in Tabel 6, paragraaf 4.1.5) was overigens al duidelijk dat het nieuwe consument gerichte programma lager uitkomt dan de Regiovisie. Daar is ook al toegelicht welke oorzaken daarvoor aan te wijzen zijn. Met name de recente terugval van de buitenlandse migratie waardoor ook de verwachtingen voor de toekomst omlaag bijgesteld zijn, spelen hierbij een grote rol. Dit scheelt circa 10.000 huishoudens en woningen. Op de tweede plaats vanwege het feit dat in de stad Groningen de groei van de huishoudens de afgelopen jaren voor een belangrijk deel is opgevangen door extra aanbod aan niet zelfstandige woonruimtes, zonder dat dit geleid heeft tot extra vraag naar zelfstandige woningen. Dit scheelt nog eens circa 2000 woningen extra.

5.5 Consumentenwensen en productieverwachtingen in het Regiovisiegebied

Een andere belangrijke maatstaf om het consument gerichte bouwprogramma uit het voorgaande hoofdstuk tegen af te zetten is de te verwachten bouwproductie. Voor de periode 2007-2012 is deze productie voor de Regiovisie gemeenten door Bureau Middelkoop zo goed mogelijk ingeschat. Daaruit blijkt dat met name in Assen de verwachte productie hoger is dan in het consument gericht programma: zie Tabel 12 ¹¹.

Grosso modo komt de verwachte productie voor de gemeente Groningen en voor de overige gemeenten redelijk overeen met die in het consument gericht programma. In Tabel 12 staan ook cijfers voor deze periode afgeleid van het BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) convenant. Deze BLS aantallen liggen aanzienlijk boven die van het consument gerichte programma.

Tabel 12: Consument gericht programma vergeleken met productieverwachtingen en de BLS afspraken, 2007-2012. Bron: Socrates, Inventarisatie Middelkoop en provincie Groningen.

	Nieuwbouw			Sloop			Groei voorraad		
	Consument Gericht Programma	Verwachte productie	BLS	Consument Gericht Programma	Verwachte productie	BLS	Consument Gericht Programma	Verwachte productie	BLS
Stad Groningen	1220	1280	1720	380	540	340	840	740	1380
Rest Regiovisiegebied Groningen	700	760	1500	220	200	180	480	560	1320
Assen	420	780	860	100	40	60	320	740	800
Rest Regiovisiegebied Drenthe	300	340	580	20	40	60	280	300	520
Groninger deel Regiovisiegebied	1900	2040	3200	600	720	520	1300	1320	2700
Drentse deel Regiovisiegebied	720	1120	1420	120	80	100	600	1040	1320
Totaal Regiovisiegebied	2640	3160	4620	720	800	620	1900	2340	4000

¹¹ De jaarcijfers voor het consument gerichte bouwprogramma zijn bepaald op basis van het gemiddelde over de periode 2006-2012.

5.6 Samenvattend

- Volgens de meest waarschijnlijke demografische prognose, zouden er jaarlijks zo'n 1500 woningen toegevoegd kunnen worden aan de bestaande voorraad: dit door er jaarlijks zo'n 2000 nieuw te bouwen en 500 te slopen.
- Dit programma past goed bij de bouwproductie van de afgelopen vijf jaar; de afgelopen jaren is een vergelijkbaar aantal woningen gebouwd.
- Wel zouden er meer huurwoningen en minder koopwoningen gebouwd moeten worden om optimaal aan te sluiten bij de wensen van de Drentse woonconsument.
- Kijkend naar de verwachtingen voor de eerstkomende jaren dan lijkt het er op dat er meer gebouwd gaat worden dan nodig is om de verwachte huishoudengroei op te vangen.
- Met name in Noord-Drenthe en Emmen zijn de verwachtingen hoger dan de hier becijferde groei van de woningbehoefte.
- Wanneer uitgegaan wordt van de lage resp. hoge demografische raming (uit hoofdstuk 3) dan zou dat betekenen dat er jaarlijks in de periode 2006 – 2015 minimaal 1100 en maximaal 1700 woningen bijgebouwd zouden kunnen worden in heel Drenthe; waar de basis variant dus op een toename met 1500 woningen uitkomt.
- Kijken we specifiek naar het gebied van de Regiovisie – waarin een aantal Drenthe gemeenten deelnemen – dan laat de basisvariant zien dat voor het gebied van de Regiovisie in de hele periode 2002-2020 31.000 woningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. De in 2003 opgestelde Regiovisie ging uit van circa 43.000 woningen. Globaal betekent dit een bijstelling omlaag van 27%.

6 Dilemma's en beleidskeuzen

De **centrale vraag** waarop een antwoord moet komen is kort geformuleerd: **hoeveel en wat voor soort woningen moeten waar gebouwd worden?**

6.1 Noord Drenthe

A) Hoeveel?

Dit antwoord impliceert een beleidsmatige keus. In het hier voorliggende onderzoeksrapport zijn een aantal argumenten en mogelijkheden te vinden. Op basis van de meest waarschijnlijke demografische ontwikkeling is een prognose gemaakt. Bovendien is deze prognose voorzien van een zekere bandbreedte door ook een lage en hoge variant uit te werken. In de navolgende tabel zijn enkele kerncijfers opgenomen.

Om de woningvoorraad evenveel te laten groeien als het aantal huishoudens, in de meest waarschijnlijke variant, zou de woningvoorraad tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9200 woningen. De onder en bovengrens liggen op 5600 resp. 11.000 woningen. Hierbij wordt het absolute tekort aan woningen dus niet ingelopen. Wel wordt het relatieve tekort kleiner en neemt daarmee dus de spanning iets af en de slaagkans toe.

Tabel 13: Gewenste toename van de woningvoorraad - in varianten (aantal*1000), 2006-2020

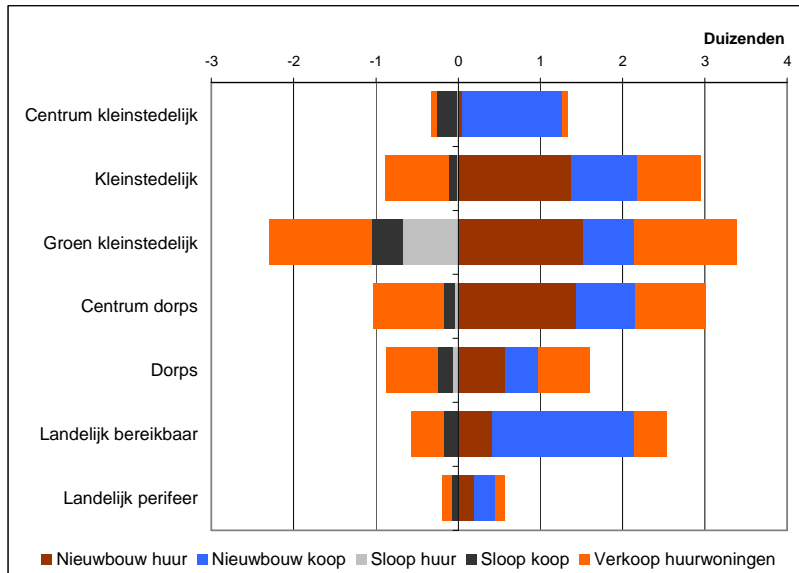
	2006-2012	2012-2020	2006-2020
Midden variant			
Assen	1.9	2.3	4.2
Rest Noord Drenthe	2.3	2.8	5.0
Noord Drenthe	4.2	5.0	9.2
Hoge variant			
Assen	2.2	2.8	5.0
Rest Noord Drenthe	2.6	3.3	6.0
Noord Drenthe	4.9	6.1	11.0
Lage variant			
Assen	1.3	1.2	2.5
Rest Noord Drenthe	1.6	1.5	3.1
Noord Drenthe	2.8	2.7	5.6

B) Welke woningen in welk woonmilieu?

Globaal kan de navolgende verdeling als ondersteuning gezien worden om keuzes te maken. Hierbij is uitgegaan van de middenvariant uit Tabel 13 waar de groei van de voorraad op 9200 woningen becijferd is tot en met 2020.

Niet alleen nieuwbouw en sloop maar ook verkoop van huurwoningen speelt hierbij een belangrijke rol. Duidelijk mag zijn dat naar type woonmilieu een ander woonproduct gevraagd wordt. In het (centrum) kleinstedelijk milieu van Assen kan vooral bijgebouwd worden. Maar in de meer groene randmilieus van deze grote gemeenten moet ook een transformatieslag gemaakt worden: sloop en verkoop van huurwoningen spelen hierbij een belangrijke rol.

Figuur 6.1: Gewenste nieuwbouw en sloop naar eigendom alsmede verkoop van huurwoningen per woonmilieu, 2006-2020



Het woonmilieu vormt hier dus de primaire ingang om het programma af te stemmen op de wensen van de consument. Eerder zijn bij deze woonmilieutypologie al wel een aantal relativerende kanttekeningen gemaakt die erop neerkomen dat a) de werkelijkheid genuanceerder is dan hier berekend kan worden en b) vooral nieuwe locaties nog "ingekleurd" kunnen worden en het woonmilieu daarmee als het ware nog gekozen kan worden.

6.2 Zuid Drenthe

A) Hoeveel?

Op basis van de meest waarschijnlijke demografische ontwikkeling zou de voorraad tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9800 woningen. De onder en bovengrens liggen op 8100 resp. 11.200 woningen.

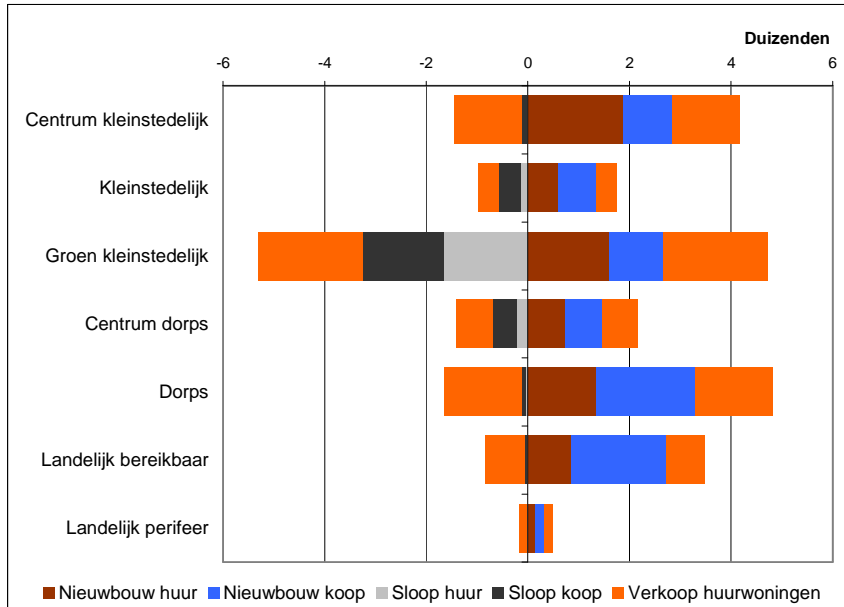
Tabel 14: Gewenste toename van de woningvoorraad - in varianten (aantal*1000), 2006-2020

	2006-2012	2012-2020	2006-2020
Midden variant			
Emmen	1.2	1.0	2.2
Rest Zuid Drenthe	3.8	3.8	7.6
Zuid Drenthe	5.0	4.8	9.8
Hoge variant			
Emmen	1.4	1.3	2.7
Rest Zuid Drenthe	4.1	4.4	8.6
Zuid Drenthe	5.5	5.7	11.2
Lage variant			
Emmen	1.1	0.6	1.7
Rest Zuid Drenthe	3.4	3.0	6.4
Zuid Drenthe	4.5	3.6	8.1

B) Welke woningen in welk woonmilieu?

Globaal kan de navolgende verdeling als ondersteuning gezien worden om keuzes te maken. Hierbij is uitgegaan van de middenvariant uit Tabel 13 waar de groei van de voorraad op 9800 woningen becijferd is tot en met 2020.

Figuur 6.2: Gewenste nieuwbouw en sloop naar eigendom alsmede verkoop van huurwoningen per woonmilieu, 2006-2020



In het (centrum) kleinstedelijk milieu van Emmen, Hoogeveen en Meppel kan vooral bijgebouwd worden. Maar in de meer groene randmilieus van deze gemeenten moet ook een transformatieslag gemaakt worden: sloop en verkoop van huurwoningen spelen hierbij een belangrijke rol.

6.3 Enkele achtergronden bij deze beleidsvragen

Naast deze centrale vraag over aantallen, differentiatie en locatie, zijn er meer achtergrond vragen te stellen bij het onderzoek. We lopen de belangrijkste af.

A) hoe hard zijn deze cijfers?

Om te beginnen moet duidelijk zijn dat deze cijfers – met de daarbij aangehouden bandbreedte – op dit moment de beste en meest waarschijnlijke ontwikkeling weergeven. Tegelijk echter horen daar een tweetal relativeringen bij. Op de eerste plaats zijn er geen garanties te geven omtrent toekomstige ontwikkelingen. De toekomst is nu eenmaal per definitie onzeker. Wel is een bandbreedte gegeven om – binnen bepaalde marges – toch duidelijkheid te creëren. Op de tweede plaats moeten we ons realiseren dat de rekenmodellen zoals die gebruikt zijn voor dit onderzoeksrapport hun beperkingen hebben. Ze geven inzicht en zijn behulpzaam bij het opsporen van richtingen en verbanden, maar we mogen er niet blind op varen.

De hier berekende programma's op basis van consumentenvoorkeuren leveren dan ook geen keurslijf op. Ook een hierop gebaseerd beleidsprogramma biedt geen garanties voor uitvoering. Dat hebben we de afgelopen jaren in Groningen gezien. In de jaren negentig is eigenlijk wat veel gebouwd in Groningen met als gevolg dat zich leegstand voordeed op serieuze schaal. Recent is in de stad Groningen juist weinig gebouwd en hebben we een vrijwel omgekeerde ontwikkeling gezien.

Kortom, de woningmarkt is tot op zekere hoogte ‘kneedbaar’, mede doordat het een typische voorraad markt is. Dat levert onzekerheden op, die we dan ook meegenomen hebben bij het beantwoorden van de centrale vraag naar hoeveel, wat en waar gebouwd moet worden.

Overigens lijkt de stad Groningen op dit moment in een positie te verkeren waarbij men niet al te lang de huidige trends kan laten doorgaan. Veel of weinig bouwen, kan men altijd slechts een beperkte periode volhouden. Mocht er geen onrust ontstaan, dan zouden wel eens een aantal woonconsumenten met de voeten kunnen stemmen en de stad verlaten.

B) hoe realistisch en/of hoe haalbaar is het programma?

Waar het gaat om de onderzoeksmatige onderbouwing van de cijfers, kunnen we kort zijn. De hier gebruikte onderzoeksgegevens uit WBO en WoON zijn alleszins realistisch en valide. Zij geven een goed inzicht in de wensen van de consument. Daarover hoeft weinig discussie plaats te vinden. Wel weten we dat – met name waar het gaat om huren versus kopen – een zekere omslag in de markt altijd mogelijk is. Maar de mate waarin de consument op dit punt gevoelig is voor conjuncturele schommelingen is beperkt. Vandaar dat de onderzoeksresultaten in hoofdlijnen duidelijk zijn: er zou – als het aan de consument ligt en bij voortzetting van de verkopen van huurwoningen – een groter aandeel van de nieuwbouw in de huursector mogen plaatsvinden dan het geringe aandeel dat in de afgelopen jaren is gerealiseerd.

Toch betekenen realistische consumentenwensen natuurlijk nog niet dat er ook daadwerkelijk voor gebouwd wordt. Zo ziet het er op dit moment naar uit dat de koopsector in het algemeen redelijk bediend wordt, maar dat met name in de huursector te weinig gebouwd wordt. Dat kan leiden tot een situatie waarin de consument in de koopsector steeds meer te kiezen heeft maar in de huursector steeds minder. Het gevolg zou kunnen zijn dat een aantal consumenten zijn wensen patroon bijstelt en bijvoorbeeld eerder of tegen hogere lasten dan aanvankelijk gepland een overstap maakt naar de koopsector.

C) op welke wijze men kan inspelen op de hier gepresenteerde wensen van de consument?

Zoals gezegd: consumentenwensen zijn geen keurslijf. In de dagelijkse praktijk zijn er meer argumenten dan alleen de consumentenwensen om op bepaalde locaties of in bepaalde segmenten te bouwen. Wel geven de voorkeuren van de consument aan welke ontwikkelingen als het ware de wind in de rug hebben en welke plannen wind tegen hebben omdat de consument eigenlijk liever ergens anders voor geopteerd had.

De nieuwbouw biedt als eerste de mogelijkheid om in te spelen op de wensen van de consument. Hoewel de nieuwbouw slechts een beperkt deel van het totale woningaanbod genereert, speelt de nieuwbouw wel een belangrijke rol als katalysator. Bovendien is de nieuwbouw in het algemeen makkelijk stuurbaar dan de bestaande voorraad.

Maar ook het beheer van de bestaande voorraad is natuurlijk belangrijk. Waarschijnlijk zullen er de komende jaren meer koopwoningen gesloopt gaan worden. Dat kan gebeuren doordat de koopsector een zekere verzadiging laat zien waardoor bepaalde woningen minder makkelijk een nieuwe eigenaar vinden. Mogelijk gaat ook het milieuaspect hierbij een zekere rol spelen. Door de oplopende energietarieven kunnen sommige koopwoningen wel eens in een ongunstige positie komen waardoor de prijs omlaag gaat. Dat maakt vervanging van die woningen in het algemeen makkelijker.

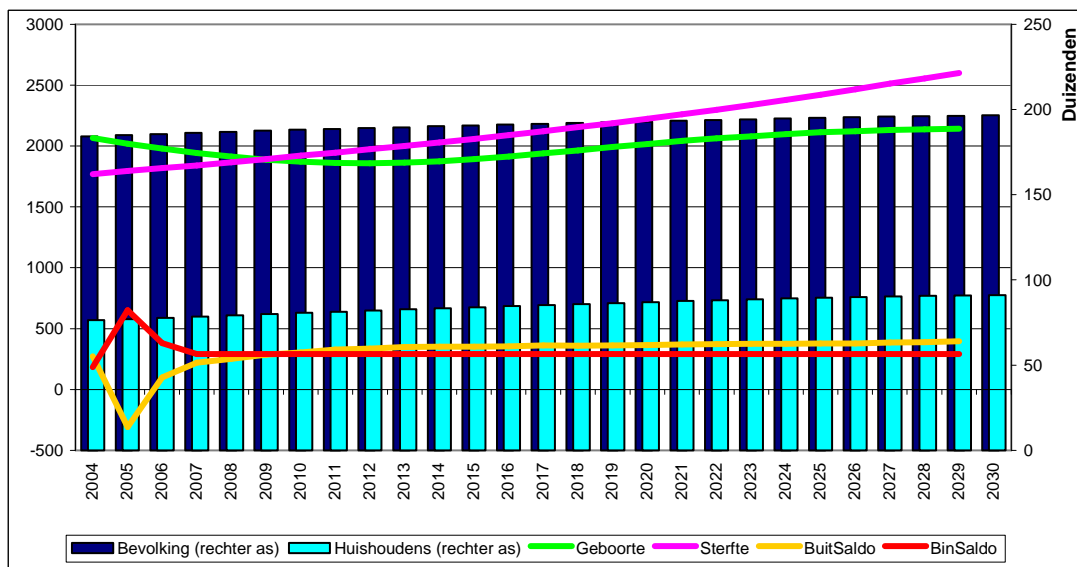
Verder is het de vraag of corporaties in een zelfde tempo door zullen gaan met de verkoop van huurwoningen. Dat zal mede afhangen van de financiële lasten die men moet opbrengen wanneer er nieuwe huurwoningen gebouwd worden. Het is duidelijk dat daar afspraken over gemaakt moeten worden tussen partijen.

Bijlage 1 Uitkomsten IPB prognose

In deze bijlage worden de IPB resultaten voor de meest waarschijnlijke variant (5) per (Corop) regio gepresenteerd. Per regio is zowel het inwonertal als het aantal huishoudens opgenomen alsmede het aantal geboorten, sterfgevallen en het buiten- en binnenlands migratiesaldo. In de tabel zijn de cijfers voor de belangrijkste jaren weergegeven. In de grafiek zijn de cijfers voor alle jaren weergegeven.

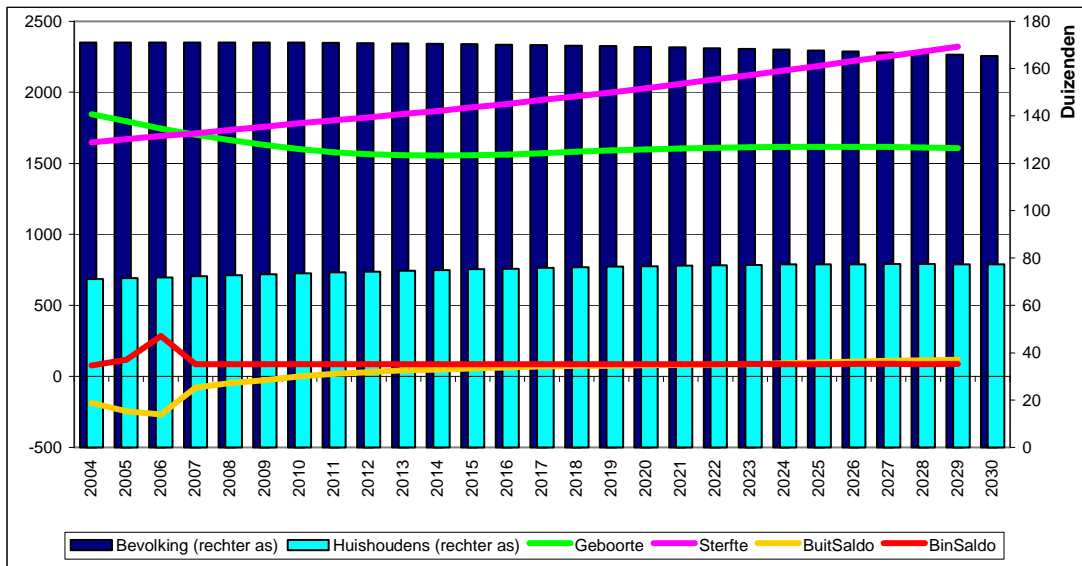
Noord Drenthe

	Bevolking	Huishoudens		Geboorte	Sterfte	BuitSaldo	BinSaldo
2004	184,3	76,3	2004-2010	11,8	11,0	0,8	2,1
2010	188,0	80,7	2010-2015	9,3	9,9	1,7	1,5
2015	190,6	84,0	2015-2020	9,7	10,6	1,8	1,5
2020	193,0	87,0	2020-2025	10,3	11,5	1,9	1,5
2025	195,1	89,6	2025-2030	10,6	12,6	1,9	1,5
2030	196,5	91,2	Totaal	51,8	55,5	8,1	7,9



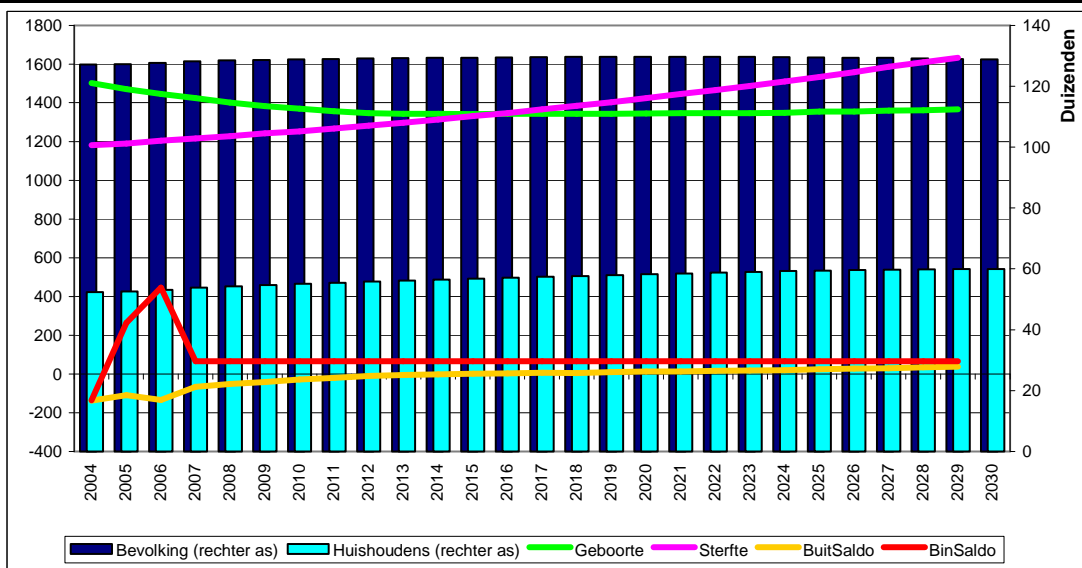
Zuidoost Drenthe

	Bevolking	Huishoudens		Geboorte	Sterfte	BuitSaldo	BinSaldo
2004	170,9	71,0	2004-2010	10,4	10,2	-0,9	0,7
2010	171,0	73,5	2010-2015	7,9	9,1	0,1	0,4
2015	170,3	75,2	2015-2020	7,9	9,7	0,3	0,4
2020	169,2	76,6	2020-2025	8,0	10,5	0,4	0,4
2025	167,6	77,3	2025-2030	8,1	11,3	0,5	0,4
2030	165,4	77,3	Totaal	42,2	50,8	0,6	2,5



Zuidwest Drenthe

	Bevolking	Huishoudens		Geboorte	Sterfte	BuitSaldo	BinSaldo
2004	127,2	52,3	2004-2010	8,6	7,3	-0,5	0,8
2010	128,8	55,1	2010-2015	6,8	6,4	-0,1	0,3
2015	129,4	56,8	2015-2020	6,7	6,8	0,0	0,3
2020	129,6	58,3	2020-2025	6,7	7,3	0,1	0,3
2025	129,5	59,5	2025-2030	6,8	7,9	0,2	0,3
2030	128,8	60,0	Totaal	35,6	35,8	-0,3	2,1





Bijlage 2: Toelichting Socratesmodel

Het hart van het Socrates model bestaat uit een tabel waarin voor 80 huishoudentypen beschreven is in welke 24 woningtypen deze huishoudens wonen. Dit heet de basismatrix van het model. Deze basismatrix wordt bijgehouden per postcodegebied (een 4 cijferig postcodegebied, waarvan er ruim 4000 zijn in Nederland zodat per gebied gemiddeld ongeveer 1750 huishoudens wonen). De (nieuwe) indeling naar huishoudens, woningen en typen woonmilieus geven we hier kort weer.

Huishoudens

In het model wordt onderscheid gemaakt naar 5 leeftijdsklassen, 4 soorten van huishoudens en 4 inkomensklassen. Waar het gaat om het inkomen, is de typering gebaseerd op het netto besteedbaar jaarinkomen. In onderstaande tabel zijn de indelingen weergegeven. De combinatie van deze kenmerken (5*4*4) levert de eerder genoemde 80 huishoudentypen op.

Tabel A.1: Typering van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau

Leeftijd	
1	Jonger dan 30 jaar
2	30-44 jaar
3	45-64 jaar
4	65-74 jaar
5	75 jaar en ouder
Type	
1	Alleenstaand
2	Eenouder gezin
3	Samenwond zonder kinderen
4	Samenwond met kinderen
Inkomensklasse	
1	Tot 15000 euro per jaar
2	15-21.000 euro per jaar
3	22-40.000 euro per jaar
4	Meer dan 40.000 euro per jaar

Woningtypen

In het Socrates model zoals dat de afgelopen jaren gebruikt is, werd onderscheid gemaakt naar 24 woningtypen plus een bijzondere categorie het verzorgde wonen (het 25^e woningtype). De hoofdindeling was er een naar huur/koop (2), eengezins/meergezins (2) en prijsniveau (3 klassen). De daaruit af te leiden 12 woningtypen (2*2*3) werden vervolgens uitgesplitst naar al dan niet "toegankelijk".¹² De indeling naar toegankelijke en niet toegankelijke woningen was mede ingegeven door het feit dat wonen met zorg enkele jaren terug een steeds belangrijker beleidsterrein werd. Zo zijn de ministeries van VROM en VWS in 2004 samen naar buiten getreden met hun Actieplan Wonen met

¹² Een woning heet toegankelijk als deze zowel van buiten zonder traplopen bereikbaar is als binnen zonder traplopen bewoond kan worden doordat woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op dezelfde verdiepingvloer gelegen zijn.

Zorg. Om op deze beleidsopgaven aan te sluiten is destijds besloten het Socrates model zodanig in te richten dat relevante informatie aan dit model ontleend zou kunnen worden.

Bij nadere bestudering van de opgave en de relevante verbanden, moeten we echter constateren dat de opgave op dit beleidsterrein zeer goed in beeld gebracht kan worden met een ander rekenmodel.

De voordelen van het Socrates model zijn met name de koppeling aan zgn. cohort effecten en in het verlengde daarvan informatie omtrent de feitelijke woonsituatie van de huishoudens. Voor de vraag naar huur dan wel koopwoningen is dat belangrijk: eigenaar bewoners zijn bijvoorbeeld veel eerder geneigd weer een woning te kopen als ze verhuizen dan huurders. Vandaar dat deze voor de woningmarkt belangrijke informatie in het Socrates model is opgenomen.

De maatschappelijke opgave op het gebied van wonen met zorg hangt daar echter nauwelijks van af. Deze opgave is sterk leeftijd en gezondheid bepaald. Gezondheid is overigens een aspect waar het Socrates model geen informatie over bevat. En de wel in Socrates aanwezige informatie over de feitelijke woonsituatie (woont men in een huur of koopwoning), levert geen bijdrage op aan de prognoses. Vandaar dat een ander rekenmodel wel zo geschikt is om de opgave op dit terrein in beeld te brengen.

Voor het Ministerie van VROM wordt de opgave op dit moment – mede gebaseerd op het nieuwe WoON 2006 – dan ook met een ander rekenmodel in beeld gebracht. De informatie is derhalve wel beschikbaar maar het Socrates model hoeft hier geen bijdrage aan te leveren.

Dit betekent dat het aantal woningtypen in het Socrates model teruggebracht zou kunnen worden naar 12 maar ook dat een ander woningkenmerk in principe opgenomen zou kunnen worden in het model. Dat kon in het verleden niet omdat een verdere uitsplitsing dan de genoemde 24 woningtypen stuit op betrouwbaarheid en informatie grenzen. Nu deze mogelijkheid er wel is, is nagegaan welk woningkenmerk voor de woningmarkt belangrijk is en dus toegevoegd zou kunnen worden. Er is voor gekozen om de huurwoningen uit te splitsen naar grootte op basis van het aantal kamer en de eengezinskoopwoningen uit te splitsten naar bouwvorm. Op deze manier onderscheidt het Socrates model nu de volgende 24 woningtypen.

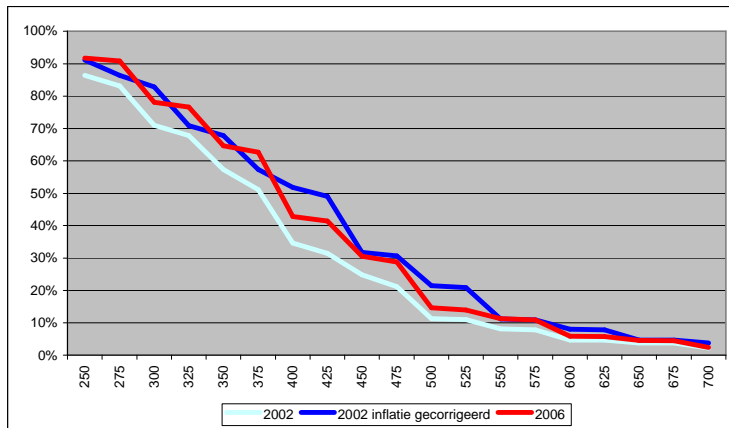
Tabel A.2: De 24 woningtypen in het Socrates model

Type	Huur/ Een/ Koop	Eengezins/ meergezins	Grootte resp. bouwvorm	Prijs
1	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
2	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
3	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
4	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
5	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
6	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
7	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
8	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
9	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
10	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
11	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
12	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
13	Koop	Eengezins	In een rij	Goedkoop (tot 200.000 euro)
14	Koop	Eengezins	In een rij	Middelduur (200-330.000 euro)
15	Koop	Eengezins	In een rij	Duur (meer dan 330.000 euro)
16	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Goedkoop (tot 200.000 euro)
17	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Middelduur (200-330.000 euro)
18	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Duur (meer dan 330.000 euro)
19	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Goedkoop (tot 200.000 euro)
20	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Middelduur (200-330.000 euro)
21	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Duur (meer dan 330.000 euro)
22	Koop	Meergezins		Goedkoop (tot 200.000 euro)
23	Koop	Meergezins		Middelduur (200-330.000 euro)
24	Koop	Meergezins		Duur (meer dan 330.000 euro)

In het Socrates model wordt (noodzakelijkerwijs), gerekend met een beperkt aantal prijsklassen. Maar in de werkelijkheid zijn er natuurlijk veel meer nuances. Het ene huishouden zoekt een huurwoning van maximaal 350 euro, het andere van 450 euro, maar beiden vallen binnen het rekenmodel in dezelfde prijsklasse.

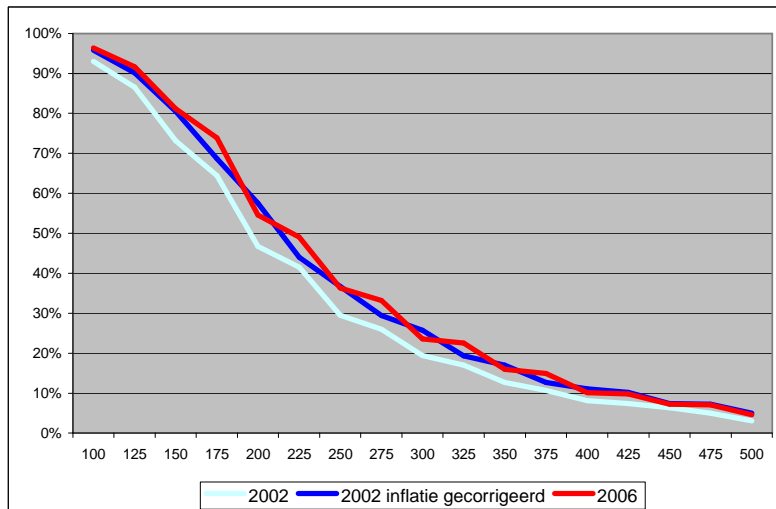
Op basis van het WoON 2006 en het laatste WBO 2002 is hier nog eens nagegaan welke prijs de consument wil betalen en op welk prijsniveau mensen afhaken. Wanneer gecorrigeerd wordt voor inflatie is het verloop bij beide onderzoeken overigens volstrekt vergelijkbaar. Maar om de “sprongen” bij ronde bedragen te kunnen vergelijken is hier niet voor inflatie gecorrigeerd.

Figuur A.3: Het aantal geïnteresseerden (in procenten - verticaal) voor huurwoningen afhankelijk van de prijs (in euro's per maand - horizontaal), WBO 2002 en WoON 2006



Wanneer de huurprijs boven de € 250 per maand komt, haakt 10% van de mensen af en is 90% nog geïnteresseerd. Naarmate de prijs oploopt vallen steeds meer mensen af. Boven de € 400 is nog ruim 40% van de huurders geïnteresseerd. Boven de € 500 loopt dat percentage terug naar 14% en boven de € 600 halveert dit nog eens naar 6%.

*Figuur A.4: Het aantal geïnteresseerden (in procenten - verticaal) voor koopwoningen afhankelijk van de prijs (in euro's * 1000 - horizontaal), WBO 2002 en WoON 2006*



In de koopsector zien we eenzelfde patroon. Circa 5% van de potentiële kopers haakt af wanneer de woning meer dan € 100.000 kost. Maar bij een verkoopprijs van meer dan € 400.000 is nog maar 10% van alle kopers geïnteresseerd.

Woonmilieus

In het Socrates model zit een onderscheid naar 13 typen woonmilieus. Deze typering lijkt nog altijd adequaat. Vandaar dat met de update van het Socrates model naar het WoON 2006 op dit punt geen echte aanpassing heeft plaats gevonden.

Wel heeft een zeker "onderhoud" plaats gevonden. Van alle postcodegebieden – die de basis vormen van de woonmilieutypologie doordat elk postcodegebied in zijn geheel gekarakteriseerd is als een bepaald soort woonmilieu – is daarom opnieuw nagegaan tot welk woonmilieutype dat gebied behoort.

Hierbij is gebruik gemaakt van dezelfde classificatie en methodiek, alleen de basisgegevens per postcodegebied zijn geüpdate. Zo is bijvoorbeeld gezien hoe groot de woningdichtheid inmiddels is per postcodegebied en in hoeverre dat aanleiding zou moeten zijn om het gebied anders te typeren. Uiteindelijk bleek voor 10 postcodegebieden zoveel veranderd te zijn, dat een nieuwe typering aan de orde was. In onderstaand overzicht zijn deze gebieden benoemd.

Tabel A.3: Nieuw woonmilieu voor enkele postcodegebieden

	woning		dichtheid		omgevings		woonmilieu	
	voorraad		2000	2004	1999	2004	2006	2006
	2000	2004	(won/km ²)	(won/km ²)	(adr/km ²)	(adr/km ²)		
1822 Nollen/Beverkoog (Alkmaar)	146	1355	78	726	539	1263	groenstedelijk	groenstedelijk
2292 Wateringen (Westland)	62	798	84	1086	-	1889	centrum dorps	dorps
2498 Ypenburg (Den Haag)	30	622	32	655	-	579	groenstedelijk	groenstedelijk
2632 Nootdorp (Pijnacker-Nootdorp)	11	708	12	759	-	1023	centrum dorps	dorps
2652 Berkel en Rodenrijs	24	291	170	2064	-	572	centrum dorps	dorps
2662 Bergschenhoek	6	851	8	1116	-	-	centrum dorps	dorps
2729 Zoetermeer-Oost/Oost	4	2123	2	1224	-	1105	groenstedelijk	groenstedelijk
3162 Oude Koedood (Albrandswaard)	47	1025	43	945	113	721	centrum dorps	dorps
7424 Colmschate-noord (Deventer)	13	886	13	859	-	1064	groenstedelijk	groenstedelijk
8322 De Staart (Urk)	401	827	454	936	485	501	centrum dorps	dorps
Totaal	744	9486						



Bijlage 3: De woonmilieutyping

Er zijn in het WoON 2006 twee woonmilieutypingen opgenomen. De eerste globale indeling omvat 5 woonmilieus: (1) *centrum stedelijk*, (2) *buiten centrum*, (3) *groen stedelijk*, (4) *dorps* en (5) *landelijk wonen*. Daarnaast is er een meer gedifferentieerde indeling die 13 woonmilieus omvat. Deze indeling in 13 woonmilieus kan geaggregeerd worden naar eerder genoemde 5 milieus. We lichten hier de 13-deling eerst toe en geven daarna aan hoe deze opgeteld kunnen worden tot de bekende 5 typen.

Woonmilieutypologie (13)

Deze woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorps- en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen.¹³ Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrum milieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrum-stedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam,

¹³ Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de "woonplaatsen" i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrum-stedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrum-stedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer

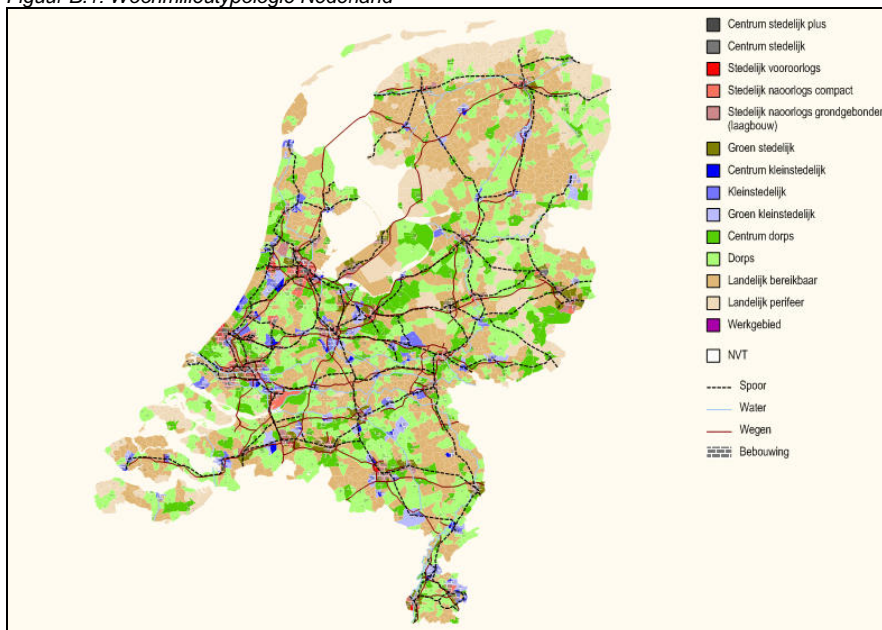
Resultaat

Voor de onderscheiden 13 woonmilieus zijn in onderstaande tabel enkele kerngegevens opgenomen. Bovendien is een kaart opgenomen met de typologie voor heel Nederland.

Tabel B.1 Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

	N	voor- oorlogse won.	een- gezins- won.	vrij- staande won.	gemidd. WOZ- waarde	dichtheid woon- gebied	dichtheid totaal	winkels per 1000 huish.	gezinnen	lage inkomens
Centrum-stedelijk-plus	34	63,3%	16,7%	1,8%	66,8	77,8	59,3	49,2	16,0%	39,5%
Centrum-stedelijk	37	31,9%	53,2%	4,1%	67,1	42,0	27,2	96,6	18,1%	39,8%
Stedelijk VO	115	65,0%	38,2%	2,1%	60,4	65,8	36,6	18,7	25,6%	42,2%
Stedelijk NO compact	238	17,1%	37,8%	2,1%	61,1	46,6	20,4	10,8	29,6%	43,8%
Stedelijk NO grondgebonden	166	15,7%	76,1%	5,9%	73,2	32,7	11,6	9,6	38,8%	40,1%
Groen-stedelijk	196	16,7%	64,0%	11,1%	86,2	23,0	5,5	8,6	34,4%	38,1%
Centrum-kleinstedelijk	78	20,8%	68,3%	9,7%	80,8	28,1	11,1	68,8	28,1%	40,9%
Kleinstedelijk	202	12,0%	70,9%	6,2%	80,1	32,6	8,6	8,4	39,5%	37,9%
Groen-kleinstedelijk	204	12,3%	80,8%	15,1%	88,9	21,1	4,6	8,6	39,7%	38,9%
Centrum-dorps	358	15,4%	88,3%	18,2%	90,7	23,2	2,9	20,6	40,8%	38,9%
Dorps	488	18,0%	94,6%	34,4%	91,9	20,6	1,1	16,3	42,8%	39,7%
Landelijk bereikbaar	1473	27,1%	91,7%	50,8%	99,1	19,9	0,4	9,4	43,8%	39,1%
Landelijk perifeer	427	33,3%	93,5%	54,4%	70,1	19,5	0,3	12,4	42,0%	43,0%
totaal	4016	22,1%	71,0%	16,6%	80,4	27,7	2,1	18,4	36,1%	40,0%

Figuur B.1: Woonmilieutypologie Nederland



Woonmilieutypologie (5)

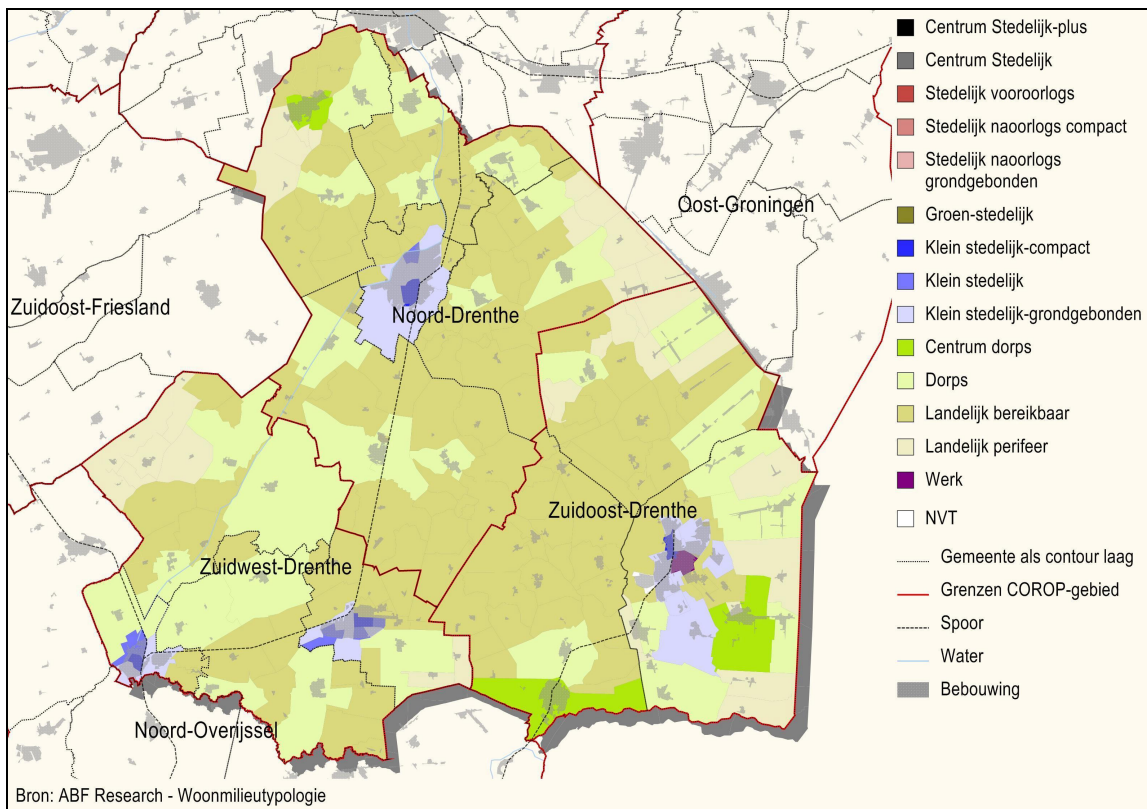
Uit de hier boven besproken indeling in 13 typen, kan de vijfdeling afgeleid worden:

- 1 Centrum Stedelijk = 1 plus 2 plus 7
- 2 Buiten Centrum = 3 plus 4 plus 5 plus 8
- 3 Groen Stedelijk = 6 plus 9
- 4 Dorps = 10 plus 11
- 5 Landelijk wonen = 12 plus 13

Bijlage 4: De woonmilieus in Drenthe

Op deze kaart is de (standaard) indeling naar 13 woonmilieus (+ 'werk' voor hoofdzakelijk industrieterrein) te vinden. Deze indeling is – zoals toegelicht is in een voorgaande bijlage – gebaseerd op een aantal statistische gegevens voor 4-cijferige postcodegebieden.

In deze benadering heeft ieder 4-cijferig postcodegebied dan ook een bepaald soort woonmilieu. In werkelijkheid zal het nog wel eens voorkomen dat een postcodegebied meer heterogeen is van samenstelling waardoor binnen dit gebied als het ware meerdere soorten woonmilieus voorkomen. De bedoeling van deze woonmilieutypering is dan ook met name gelegen in de toepassing ervan bij prognoses en niet zozeer in een volledig juiste weergave van de nuances in de woonmilieus op een kaart.





Bijlage 5: Overige socrates uitkomsten

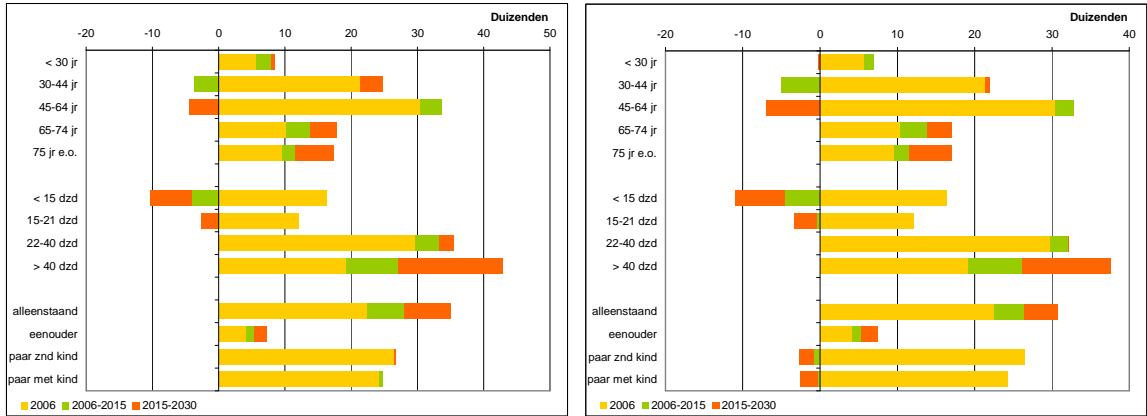


In deze bijlage worden de belangrijkste uitkomsten van het Socrates model gepresenteerd voor twee andere demografische scenario's.

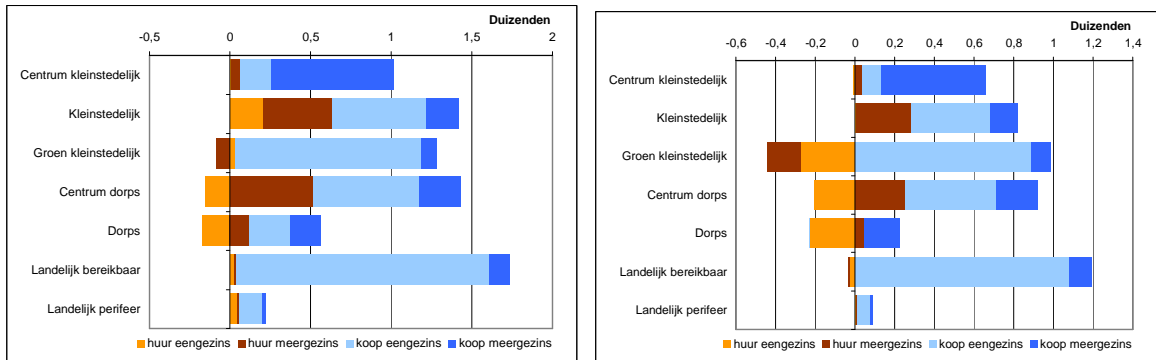
In hoofdstuk 4 van dit rapport zijn de Socrates uitkomsten gepresenteerd van de zgn. vijfde variant van de demografische IPB prognose uit hoofdstuk 3. In deze bijlage presenteren we de uitkomsten op basis van de hoogste en laagste IPB prognoses. Dat zijn resp. variant 2 en variant 3 uit hoofdstuk 3. Per regio zetten we de cijfers van beide varianten steeds naast elkaar zodat duidelijk te zien is welk verschil er is tussen de varianten.

Noord Drenthe

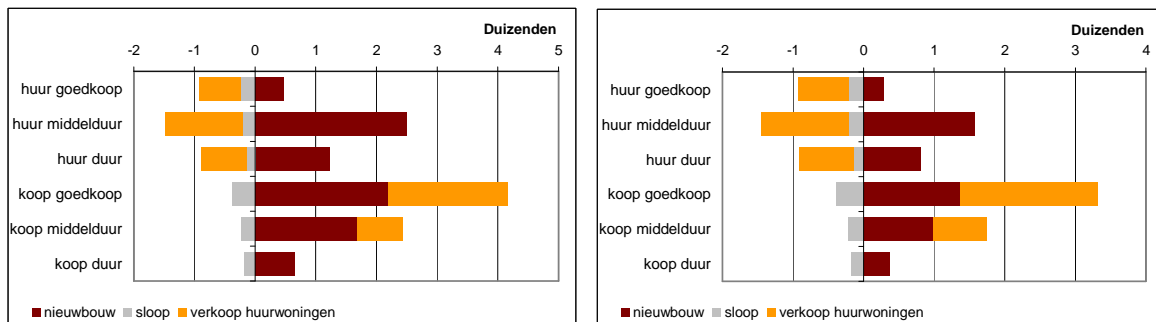
Aantallen huishoudens en veranderingen, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006-2030



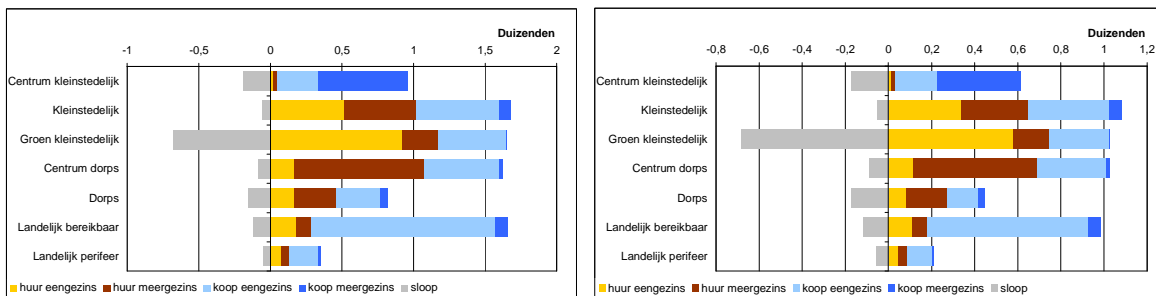
Verandering in woningbehoefte, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015



Veranderingen in de woningvoorraad naar type woning, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015

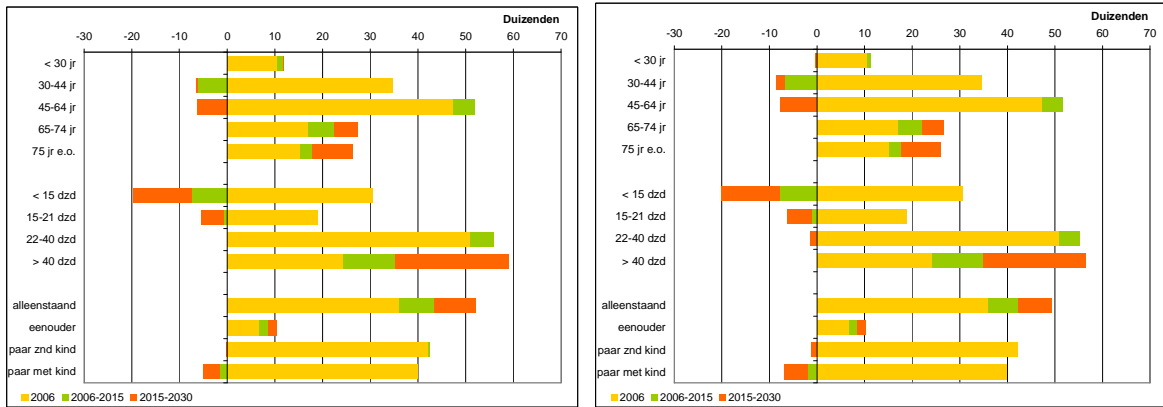


Nieuwbouw en sloop naar woonmilieu en woningtype, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015

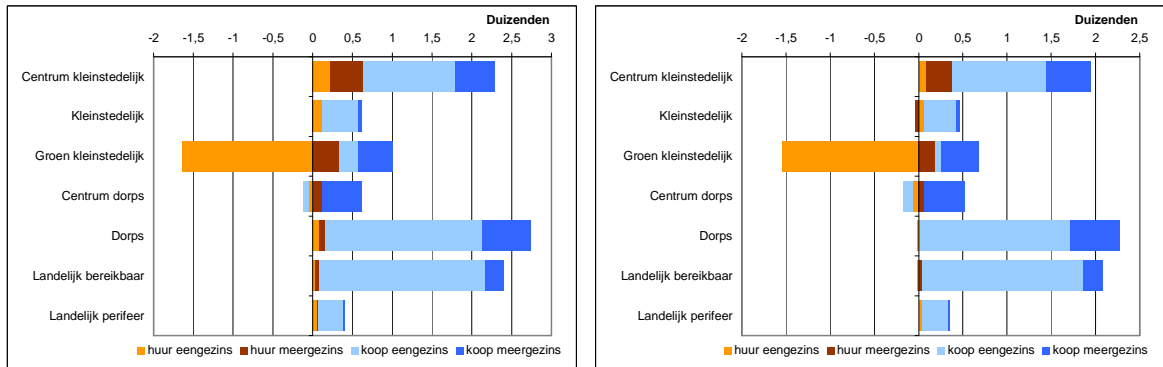


Zuidoost en Zuidwest Drenthe

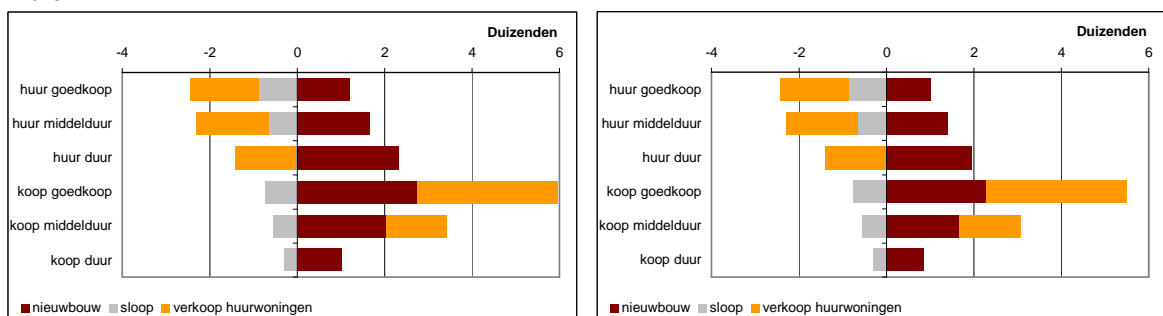
Aantallen huishoudens en veranderingen, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006-2030



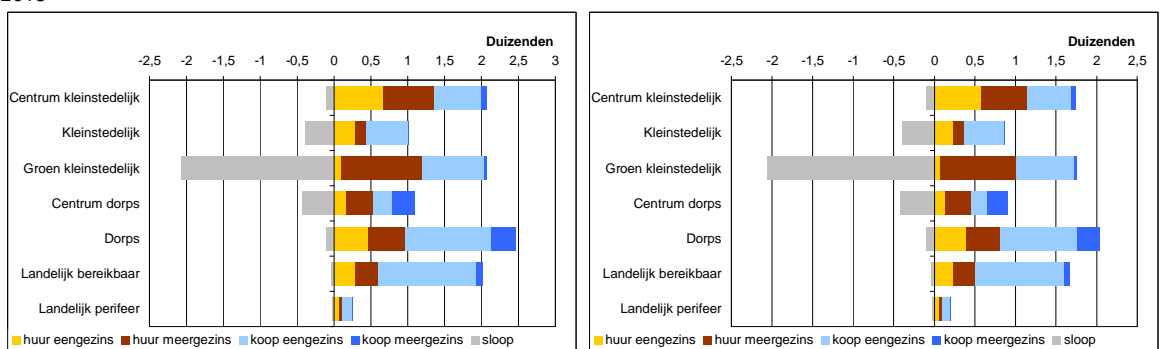
Verandering in woningbehoefte, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015



Veranderingen in de woningvoorraad naar type woning, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015



Nieuwbouw en sloop naar woonmilieu en woningtype, voor hoge IPB variant 2 (links) en lage IPB variant 3 (rechts), 2006 - 2015





Bijlage 6 Samenstelling begeleidingsgroep



De ‘vaste’ leden van de begeleidingsgroep die meegedacht heeft bij de totstandkoming van dit rapport waren

- dhr. D. Haandrikman gemeente Aa en Hunze
- mw. E. Folkerts gemeente Midden Drenthe
- dhr. C. Harms gemeente Emmen
- mw. J. de Jong gemeente Meppel
- dhr. B. Brouwer Domesta
- dhr. H. Scheer Woonservice Drenthe
- mw. M. Galema ministerie VROM
- mw. L. de Wit provincie Drenthe
- dhr. E. Diekema provincie Drenthe
- dhr. J. Boelens provincie Drenthe
- mw. A. Bosch provincie Drenthe
- dhr. C. Uri provincie Drenthe
- dhr. J. Palland Meeùs
- mw. P. Homan Bouwend Nederland