

Rapport

Woningmarktonderzoek in het werkgebied van Lefier

Cijfermatige onderlegger voor de wensportefeuille



Innovatie in beleidsondersteuning

Rapport

Woningmarktonderzoek in het werkgebied van Lefier

Cijfermatige onderlegger voor de wensportefeuille

Opdrachtgever

lefier

Contactpersoon

Ellen Stutterheim

Datum

19 november 2019

Auteurs

Marlies van der Vlugt (marlies.vander.vlugt@infact.eu)

Johan van Iersel (johan.van.iersel@infact.eu)

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding.....	7
2 Actuele situatie	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Huishoudens en woningvoorraad	8
2.3 Woonpatronen	11
2.4 Vraag-aanbodverhoudingen.....	13
2.5 Woonlasten en bestedingsruimte huurders Lefier	15
3 Demografische ontwikkelingen	19
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Terugblik	19
3.3 Twee demografische prognosevarianten.....	22
3.4 Ontwikkeling huishoudens	23
3.4.1 Ontwikkeling aantal huishoudens	23
3.4.2 Ontwikkeling samenstelling huishoudens.....	26
3.4.3 Ontwikkeling koopkracht van huishoudens	27
3.5 Ontwikkeling inkomensgroepen	28
4 Ontwikkeling woningbehoefte.....	31
4.1 Inleiding.....	31
4.2 Overall ontwikkeling woningbehoefte	31
4.3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen.....	34
4.3.1 Ontwikkeling behoefte naar type verhuurder en daeb-segment	34
4.3.2 Ontwikkeling behoefte corporatie huur naar woningtype, -grootte en prijs	37
Bijlage 1 Ontwikkeling woonpatronen	44
Bijlage 2 Kosten primair levensonderhoud	48

Samenvatting

De kern van dit onderzoek betreft een raming van de (huur)woningen die benodigd zijn om ook in de toekomst de inwoners in het werkgebied van Lefier goed te kunnen huisvesten. Deze studie beoogt daarmee mede basis te bieden voor het toekomstige voorraadbeleid van Lefier.

Stad versus landelijke gemeenten

Het werkgebied van Lefier kent een tweedeling tussen de stad Groningen en de meer landelijke gemeenten. Zowel de actuele situatie als de toekomstige ontwikkelingen verschillen sterk. In Groningen wonen veel studenten / jonge huishoudens tot 23 jaar, terwijl het landelijke werkgebied veel (oudere) gezinnen telt en daarnaast sterk vergrijsd is. In de stad Groningen behoort 66% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. In het landelijke werkgebied loopt dit percentage uiteen van 42% in Borger-Odoorn tot 53% in Stadskanaal. In Nederland ging het in 2018 om 45%, waarmee de doelgroep in het werkgebied van Lefier relatief groot is (Borger-Odoorn uitgezonderd).

Ook wat betreft de samenstelling van de voorraad zijn er grote verschillen. In Groningen bestaat ruim de helft van de voorraad uit huurwoningen, in eigendom van corporaties of particuliere verhuurders. Het gaat met name om huurappartementen. In het landelijke werkgebied van Lefier overheerst de grondgebonden koopsector, van 56% in Stadskanaal tot 72% in Borger-Odoorn. Vraag-aanbodverhoudingen in het werkgebied (op basis van woonwensen) laten zien dat er in de stad Groningen veel druk bestaat op de grondgebonden koopsector, terwijl er in de landelijke gemeenten vooral vraag is naar toe- en doorgankelijke woningen, zoals koop- en (in mindere mate) huurappartementen.

Het totale corporatiebezit in Groningen bedraagt 37% en in het landelijke werkgebied 28% (van 21% in Borger-Odoorn tot 31% in Stadskanaal). In Stadskanaal is Lefier met 86% de grootste aanbieder onder de werkzame corporaties, gevolgd door Emmen (70%). In Midden-Groningen en Borger-Odoorn is (ruim) de helft van de corporatie huurwoningen in eigendom van Lefier. In Groningen is Lefier met 20% een relatief kleine speler. Bijna driekwart van het bezit van Lefier is gelegen buiten de stad Groningen.

Demografische ontwikkelingen

Eén van de belangrijkste invloedsferen op de woningmarkt is de demografie. Terwijl de stad Groningen een groeiende bevolking kent, kampen de gemeenten in het landelijke werkgebied met een afname van het inwoneraantal en het is de verwachting dat over een jaar of tien ook het aantal huishoudens niet meer zal toenemen. Hoewel verschillende prognoses verschillende uitkomsten laten zien, wijzen de prognoses op dit punt in dezelfde richting. Voor de stad Groningen geldt dat de huishoudensgroei vooral wordt bepaald door de instroom van jongeren/studenten en de mate waarin zij in de stad blijven wonen. De voorspellingen hierover lopen uiteen.

Om inzicht te geven in de effecten van een lagere of hogere demografische groei zijn in dit onderzoek twee demografische varianten doorgerekend. Daarbij is gekozen voor de landelijke Primosprognose 2019 en lokale prognoses (opgesteld door de gemeente of provincie). Het beleid van de gemeenten en regio's is mede gebaseerd op de lokaal opgestelde prognoses en Lefier sluit graag zo goed mogelijk bij de bestaande uitgangspunten aan. Door de Primosprognos als tweede demografische variant ernaast te zetten ontstaat inzicht in de effecten van meer of minder groei op de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte.

Een toename van de doelgroep tot € 38.035

De doelgroep met een inkomen tot € 38.035 neemt in elke gemeente in aantal toe. Als percentage van het totaal aantal huishoudens neemt de doelgroep alleen in de gemeenten in het landelijke werkgebied toe. Binnen de doelgroep tot € 38.035 neemt vooral de secundaire doelgroep toe. Dit is een gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. Steeds meer babyboomers gaan met pensioen en daarbij daalt het inkomen bij een deel van hen onder de € 38.035. Het is echter niet zo dat deze ouderen vervolgens ook een beroep gaan doen op de sociale huursector, voor een steeds groter deel woont men namelijk in de koopsector. Het aantal en aandeel hogere inkomens in de gemeenten in het landelijke werkgebied neemt af. In de stad Groningen wordt een toename verwacht van het aantal hogere inkomens.

Ontwikkeling woningbehoefte

In de stad Groningen neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot 2040 toe, bij beide varianten (de mate waarin verschilt). Daarnaast neemt de behoefte aan koop- en huurappartementen toe door de toename van het aantal kleinere huishoudens (zowel jongeren als ouderen).

In de landelijke gemeenten in het werkgebied zijn de demografische vooruitzichten anders en daardoor ook de toekomstige woningbehoefteontwikkelingen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in deze gemeenten af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. Dit hoeft niet te leiden tot leegstand, de markt zal ontspannen en de woningen zullen mogelijk ter beschikking komen aan andere doelgroepen. De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt als gevolg van de vergrijzing in elke gemeente (beperkt) toe. Het gaat vooral om specifiek voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoningen). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

Wat betreft de grondgebonden koopsector geldt dat in elke gemeente het aantal ouderen (65-plussers) dat in dit segment woont toeneemt. Zij wonen daar op dit moment (op jongere leeftijd) al en velen van hen blijven er wonen. In de gemeenten Midden-Groningen en Borger-Odoorn (en mogelijk ook in Emmen) geldt dat er hierdoor te weinig woningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen die een dergelijke woning willen betrekken. Daardoor neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in deze gemeenten in 2019 tot 2030 beperkt toe. Voor Stadskanaal (en ook Emmen op basis van de lokale prognose) geldt dat de aanwas van het aantal jongere gezinnen minder groot is dan

het aantal woningen dat door sterfte en verhuizingen beschikbaar komt. Nieuwe gezinnen die worden gevormd hebben het in de toekomst dus mogelijk voor het uitkiezen. Dit geldt zeker voor de langere termijn, omdat na 2030 in elke gemeente in het landelijke werkgebied de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal afnemen.

Ontwikkeling behoefte aan (sociale) huur

In de stad Groningen neemt in de periode tot 2030 de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot € 720 toe met tussen de 2.500 (Primosprognose) en 4.200 woningen (lokale prognose). Het gaat om circa 560 tot 830 huurwoningen van Lefier. Omdat bij de lokale prognose meer huishoudens worden verwacht dan bij de Primosprognose (waaronder meer eenpersoonshuishoudens), neemt de behoefte aan sociale huurwoningen bij de lokale prognose meer toe.

Voor Borger-Odoorn, Stadskanaal en Emmen geldt dat de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties tot € 720 de komende jaren gelijk blijft en daarna gaat afnemen. Bij de Primosprognose is deze afname in vergelijking klein, omdat bij deze prognose meer eenpersoonshuishoudens worden verwacht, die relatief vaak een beroep doen op de sociale huursector. Van 2019 tot 2030 gaat het om een afname van 80 tot 170 woningen in Borger-Odoorn, 45 tot 270 woningen in Stadskanaal en 80 tot 420 woningen in Emmen.

Voor de gemeente Midden-Groningen geldt dat de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties tot € 720 bij de lokale prognose afneemt (-200 woningen in 2019 tot 2030), maar bij de Primosprognose toeneemt (+200 woningen in 2019 tot 2030). De uitkomsten van de lokale prognose sluiten beter aan bij de beleving, de markt is op dit moment vrij ontspannen (is de ervaring van Lefier). De reden dat de Primosprognose uitkomt op een toename heeft te maken met het voorspelde aantal alleenstaanden. Dit aantal is bij Primosprognose groot en alleenstaanden doen relatief vaak een beroep op de sociale huursector. Het is echter geen zekerheid of er daadwerkelijk zoveel alleenstaanden bij zullen komen.

Prijsstelling binnen de sociale huursector

Anno 2019 woont er in het werkgebied van Lefier een flinke groep huishoudens met een beperkte bestedingsruimte voor de huur (en energielasten) en die afhankelijk is van de huurtoeslag. De huidige prijsstelling van het bezit van Lefier sluit hier goed op aan.

In de toekomst wordt in de stad Groningen het segment tot € 720 steeds vaker bewoond door kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens in Groningen verder toe. In het landelijke werkgebied neemt de behoefte aan woningen onder de eerste aftoppingsgrens af. Dit vooral gegeven de verwachte afname van de huurderspopulatie; het gros van de huurders zal ook in de toekomst een beperkte bestedingsruimte hebben.

Resumé

In dit rapport is een helder beeld gegeven van de woningmarkt in het werkgebied van Lefier en de te verwachte ontwikkelingen. Hierbij is het van belang om te beseffen dat het inzicht in de woningbehoefteontwikkeling de totale netto (uitbreidings/krimp)opgaven betreft (de som van sloop, onttrekkingen, nieuwbouw en overige toevoegingen).

Duidelijk is dat de situatie in de stad Groningen een andere is dan in de rest van het werkgebied. Samenvattend geldt voor het werkgebied het volgende:

Het gehele werkgebied:

- In het gehele werkgebied geldt dat betaalbaarheid aandacht blijft vragen. Veel huurders hebben het elke maand lastig om rond te komen.
- De demografische prognoses geven een heldere richting aan, maar geen exacte werkelijkheid. Monitoring is essentieel.

Het landelijke werkgebied:

- De behoefte aan sociale huurwoningen stabiliseert en neemt op termijn af. Netto uitbreiding van het bezit is niet nodig/wenselijk en op termijn kan het bezit in omvang afnemen
- De focus in het beleid hoort te liggen op de kwaliteit en de betaalbaarheid van het bestaande bezit.
- De toe- en doorgankelijkheid van de woningen is door de vergrijzing van toenemend belang.
- De afname van de behoefte (op termijn) betreft vooral grondgebonden huurwoningen.
- Ook de koopmarkt gaat ontspannen, waardoor terughoudendheid is geboden bij de verkoop van huurwoningen. Zeker als deze huurwoningen slecht of matig onderhouden zijn en/of een lage energetische kwaliteit hebben, is verkoop af te raden.
- Gemeenten grenzend aan Groningen kunnen mogelijk profiteren van de groei van de stad. Of dat daadwerkelijk gebeurt, moet goed worden gemonitord.

De stad Groningen:

- In de stad Groningen is uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad wenselijk. Het gaat hier met name om appartementen onder de eerste aftoppingsgrens.
- Lefier is een belangrijke, maar niet de enige aanbieder van sociale huurwoningen. Afstemming met de collega corporaties is (zeker bij uitbreiding) essentieel.
- In de (lokale) demografische prognose klinken beleidsmatige (uitbreidings)ambities door. Het is zaak om goed te monitoren of deze ambities gerealiseerd worden.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

In dit onderzoek staat de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte in het werkgebied van Lefier centraal. Het gaat om de stad Groningen, en om de gemeenten Midden-Groningen, Stadskanaal, Emmen en Borger-Odoorn. Het onderzoek vormt de onderlegger voor de wensportefeuille op gemeentelijk niveau voor de korte en de (middel)lange termijn. Daarnaast wil Lefier het onderzoek delen met de gemeenten en andere stakeholders, om bij het realiseren van de lokale opgaven gezamenlijk op te trekken.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van rapport. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 worden de gemeenten in het werkgebied cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, actuele woonpatronen, vraag-aanbodverhoudingen en de bestedingsruimte van huurders.
- In hoofdstuk 3 worden de demografische en economische ontwikkelingen in de gemeenten in het werkgebied besproken.
- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht en wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan (sociale) huurwoningen.

In bijlage 1 wordt ingegaan op de ontwikkeling van woonpatronen en in bijlage 2 staan de kosten voor primair levensonderhoud weergegeven.

Naast dit rapport heeft Lefier een Excelbestand ontvangen met gedetailleerde tabellen.

Bronnen

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, van CBS statline, de Lokale Monitor Wonen en data aangeleverd door Lefier. De verzamelde gegevens over de huishoudens en de woningvoorraad zijn met elkaar in verband gebracht in het In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel (LCM). Hiervoor is het WoonOnderzoek Nederland (WoON 2018) als sleutel gebruikt. Via een wegingsmodel zijn de lokale gegevens gecombineerd én is nieuwe informatie gegenereerd.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

2 Actuele situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in het werkgebied van Lefier besproken. Om hoeveel huishoudens en woningen gaat het en hoe zijn deze samengesteld? (paragraaf 2.2) In paragraaf 2.3 wordt stilgestaan bij actuele woonpatronen van huishoudens. In de toekomstverkenning in hoofdstuk 4 wordt op basis van deze woonpatronen de toekomstige woningbehoefte bepaald. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op actuele vraag-aanbodverhoudingen en in de afsluitende paragraaf 2.5 op de woonlasten en bestedingsruimte van de huurders van Lefier.

2.2 Huishoudens en woningvoorraad

Omvang en samenstelling huishoudens

Anno 2019 wonen er in het totale werkgebied van Lefier 225.080 particuliere huishoudens, waarvan meer dan de helft (55%) in de stad Groningen woont. In Groningen wonen veel studenten / jonge huishoudens tot 23 jaar (15%, tabel 2-1), terwijl het landelijke werkgebied van Lefier sterk vergrijsd is. Ongeveer een derde van de huishoudens in deze meer landelijke gemeenten is 65 jaar of ouder (landelijk 28%). In Stadskanaal wonen met 16% de meeste alleenstaande ouderen en in Borger-Odoorn wonen met 21% de meeste oudere stellen. Eveneens een derde van de huishoudens in het landelijke werkgebied bestaat uit gezinnen met kinderen, wat gelijk is aan de landelijke situatie (33%). In Groningen gaat het om 17%.

tabel 2-1 De huishoudenssamenstelling in de gemeenten in het werkgebied van Lefier, 2019

	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal
< 23 jaar	15%	1%	1%	1%	1%	9%
23 tot 65 jaar alleenstaand	39%	20%	18%	14%	19%	30%
23 tot 65 jaar tweepersoons	14%	16%	16%	19%	16%	15%
65+ alleenstaand	9%	14%	16%	13%	14%	11%
65+ tweepersoons	6%	16%	18%	21%	17%	11%
gezin	17%	33%	31%	33%	33%	24%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal huishoudens	123.410	27.570	14.470	11.130	48.490	225.080

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In bijgaand kader staat aangegeven welke inkomensgroepen in dit onderzoek worden onderscheiden. In tabel 2-2 staat de omvang van deze inkomensgroepen weergegeven. In Groningen wonen veel huishoudens met een laag inkomen (waaronder studenten). Van alle huishoudens behoort 66% tot de doelgroep tot € 38.035. In het landelijke werkgebied loopt dit percentage uiteen van 42% in Borger-Odoorn tot 53% in Stadskanaal. In Nederland ging het in 2018 om 45% (bron: WoON 2018), waarmee de doelgroep in het werkgebied van Lefier relatief groot is (Borger-Odoorn uitgezonderd).

tabel 2-2 Omvang inkomensgroepen in de gemeenten in het werkgebied van Lefier, 2019¹

	Groningen	Midden- Groningen	Stadskanaal	Borger- Odoorn	Emmen	totaal
sociale minima	27%	5%	6%	3%	6%	17%
overige primaire doelgroep	19%	20%	21%	14%	20%	19%
secundaire doelgroep	21%	24%	26%	24%	23%	22%
lage middeninkomens	4%	6%	6%	6%	6%	5%
hoge middeninkomens	4%	7%	6%	7%	7%	5%
hogere inkomens	26%	39%	35%	46%	39%	32%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 38.035	66%	49%	53%	42%	49%	58%

Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

- ✓ Sociale minima: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen op bijstandsniveau.
- ✓ Overige primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen boven bijstandsniveau.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen vanaf € 48.650.

Omvang en samenstelling woningvoorraad

Anno 2019 bestaat de bewoonde woningvoorraad in het werkgebied van Lefier uit ruim 200.000 (zelfstandige) woningen (bron: CBS). De totale reguliere woningvoorraad is groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van frictieleegstand (door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie/ sloop) of door structurele leegstand. Anno 2019 bedraagt de totale (frictie)leegstand in het werkgebied circa 4%. Binnen het bezit van Lefier gaat het om circa 1,5%.

Het aantal particuliere huishoudens is met ruim 225.000 groter dan de ruim 200.000 bewoonde (zelfstandige) woningen. Circa 25.000 huishoudens wonen buiten de reguliere woningvoorraad in onzelfstandige (studenten)eenheden, woonwagens of -boten, bewoonde andere ruimten of zijn inwonend bij een ander huishouden. Deze huishoudens wonen bijna allemaal (voor 95%) in de stad Groningen.

In tabel 2-3 staat de samenstelling van de bewoonde voorraad weergegeven. In Groningen bestaat ruim de helft van de voorraad uit huurwoningen, in eigendom van corpora-

¹ Voor de gemeente Borger-Odoorn geldt dat de situatie in de verschillende kernen sterk uiteen loopt.

ties of particuliere verhuurders. Het gaat met name om huurappartementen. In het landelijke werkgebied van Lefier overheerst de grondgebonden koopsector, van 56% in Stadskanaal tot 72% in Borger-Odoorn.

In Groningen is 7% van de voorraad in eigendom van Lefier en in het landelijke werkgebied is dat 19% (van 10% in Borger-Odoorn tot 27% in Stadskanaal). Het totale corporatiebezit in Groningen bedraagt 37% en in het landelijke werkgebied 28% (van 21% in Borger-Odoorn tot 31% in Stadskanaal). In Stadskanaal is Lefier met 86% de grootste aanbieder onder de werkzame corporaties, gevolgd door Emmen (70%). In Midden-Groningen en Borger-Odoorn is (ruim) de helft van de corporatie huurwoningen in eigendom van Lefier. In Groningen is Lefier met 20% een relatief kleine speler. Bijna driekwart van het bezit van Lefier is gelegen buiten de stad Groningen.

tabel 2-3 Samenstelling bewoonde voorraad naar eigendom en type in de gemeenten in het werkgebied van Lefier, 2019

	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal
koop grondgebonden	27%	60%	56%	72%	59%	44%
koop appartement	13%	4%	5%	1%	5%	9%
corporatiehuur grondgebonden	7%	16%	17%	17%	16%	12%
corporatiehuur appartement	30%	13%	14%	4%	12%	21%
particuliere huur grondgebonden	2%	5%	4%	5%	4%	3%
particuliere huur appartement	21%	4%	4%	2%	3%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal woningen	99.720	27.170	14.440	11.010	47.800	200.130
aantal woningen Lefier	7.280	4.410	3.860	1.150	9.320	26.020
aandeel Lefier binnen totale woningvoorraad	7%	16%	27%	10%	19%	13%
aandeel Lefier binnen corporatiebezit	20%	56%	86%	50%	70%	40%

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, Lefier, In.Fact.Reserach Lokaal CombinatieModel

In tabel 2-4 en tabel 2-5 staat de samenstelling van de huursector weergegeven naar verhuurder, woningtype en huurprijs. In Groningen bestaat de huursector vooral uit appartementen, vaak zonder lift in het gebouw. In het landelijke werkgebied bestaat de huursector voor meer dan de helft uit grondgebonden woningen. In Borger-Odoorn staan naar verhouding de minste huurappartementen.

In de stad Groningen staan (naar verhouding) de meeste goedkope huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Binnen het bezit van Lefier gaat het om 40%. In het landelijke werkgebied heeft rond de driekwart van de huurwoningen (zowel van Lefier als van de overige corporaties) een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens (tussen € 424 en € 720, prijspeil 2019). Het aandeel corporatie huurwoningen boven de liberalisatiegrens is gering. Onder particuliere huurwoningen is dit aandeel (veel) hoger, van 22% in Stadskanaal tot 42% in Groningen.

tabel 2-4 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar verhuurder en woningtype, 2019

		Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal
Lefier	grondgebonden	16%	56%	64%	84%	66%	51%
	appartement met lift	32%	23%	25%	7%	22%	25%
	appartement zonder lift	53%	21%	11%	9%	12%	25%
totaal	grondgebonden	18%	54%	56%	81%	59%	35%
corporaties	appartement met lift	34%	30%	34%	12%	28%	32%
	appartement zonder lift	48%	16%	10%	7%	13%	33%
particuliere huur	grondgebonden	10%	59%	55%	75%	52%	22%
	appartement met lift	24%	21%	26%	10%	29%	24%
	appartement zonder lift	66%	20%	19%	15%	19%	54%

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, Lefier, In.Fact.Reserach Lokaal CombinatieModel

tabel 2-5 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar verhuurder en huurprijs, 2019

		Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal
Lefier	tot kwaliteitskortingsgrens	40%	25%	28%	24%	27%	30%
	kwal.grens tot liberalisatiegrens	55%	74%	70%	75%	72%	67%
	boven liberalisatiegrens	5%	1%	2%	1%	1%	2%
totaal	tot kwaliteitskortingsgrens	28%	20%	25%	20%	24%	26%
corporaties	kwal.grens tot liberalisatiegrens	69%	78%	74%	79%	75%	72%
	boven liberalisatiegrens	3%	1%	2%	1%	1%	2%
particuliere huur	tot kwaliteitskortingsgrens	17%	20%	22%	27%	19%	18%
	kwal.grens tot liberalisatiegrens	41%	51%	57%	46%	52%	44%
	boven liberalisatiegrens	42%	29%	22%	27%	29%	38%

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, Lefier, In.Fact.Reserach Lokaal CombinatieModel

2.3 Woonpatronen

Woonsituatie van huishoudens

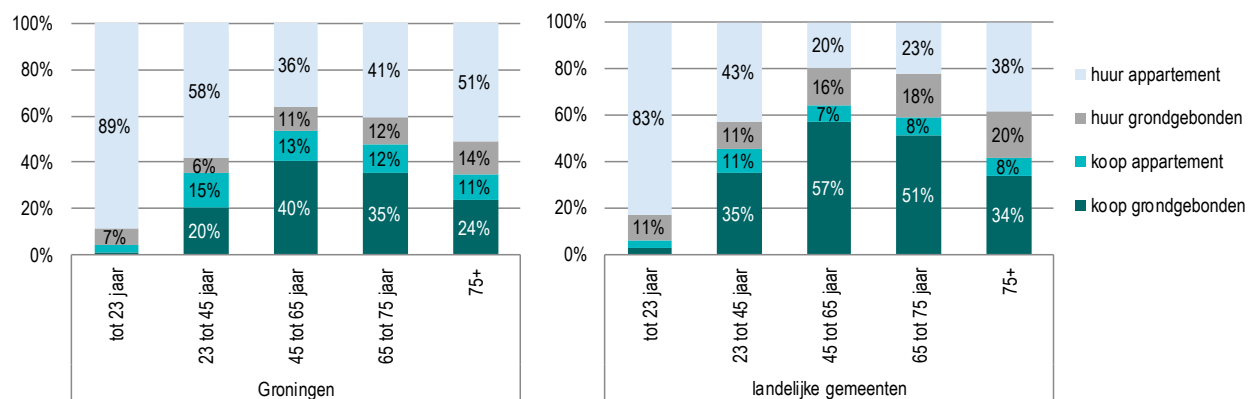
De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning (figuur 2-1), maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen en een gezin vormt) weten velen een woning te kopen. Ook generatieverschillen spelen een rol: de aankomende generatie ouderen (tussen de 45 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de huidige generatie ouderen (75 jaar of ouder) nog vaak een woning huurt.

Deze patronen zijn het duidelijkst zichtbaar in de gemeenten buiten de stad Groningen (zie ook figuur 2-2). De groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was, wat zichtbaar is in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector. Met name in Stadskanaal is de huurderspopulatie sterk vergrijsd (45% is 65 jaar of ouder). In Borger-Odoorn gaat het om 44%, in Emmen om 43% en in Midden-Groningen om 40%.

Na de oorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak

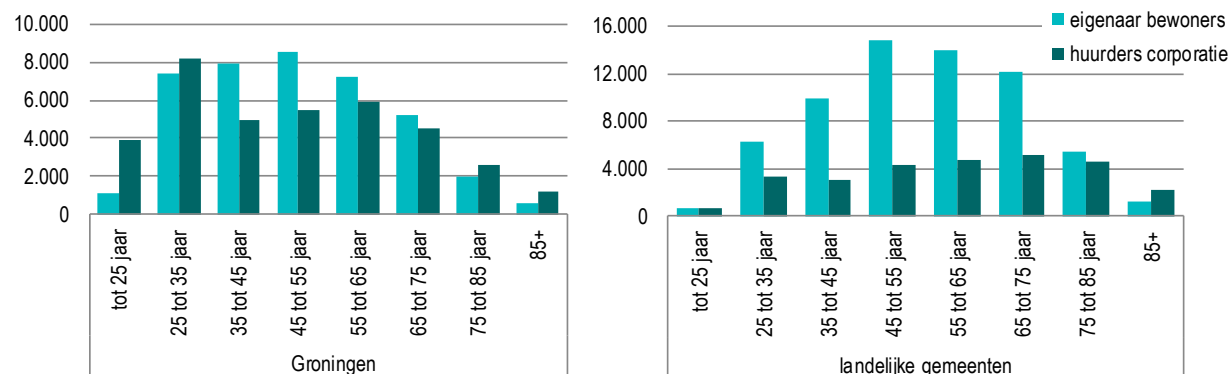
verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen. Voor de stad Groningen geldt dit eveneens, maar hier zal ook in de huursector het aantal ouderen nog flink toenemen. In het landelijke werkgebied is de toename van het aantal ouderen (75-plussers) in de huursector beperkt.

figuur 2-1 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

figuur 2-2 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Samenstelling huurderspopulatie naar inkomen

In tabel 2-6 is de samenstelling van de huurderspopulatie van Lefier weergegeven naar inkomensgroep. In het totale bezit tot € 720 heeft circa 87% van de huurders een inkomen tot € 38.035. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 13% van de huurders goedkoop schief, wat lager is dan landelijk (18%). De term 'goedkope schiefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen van boven de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Rond de 3% van het bezit tot € 720 wordt bewoond door de lage middeninkomens. Als deze groep ook tot de doelgroep van de corporaties wordt gerekend, bedraagt de om-

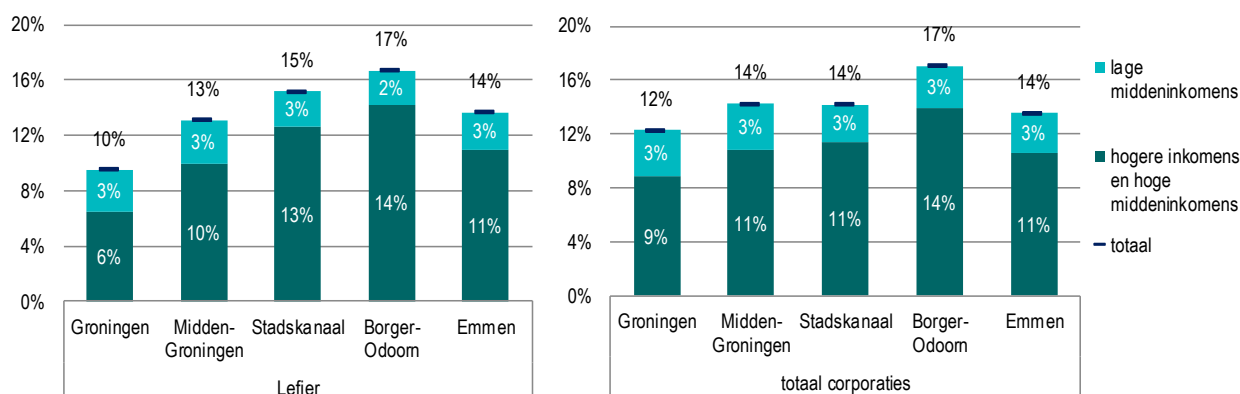
vang van de goedkope scheefheid in het bezit van Lefier 10% (de midden- en hogere inkomens met een inkomen vanaf € 42.436, prijspeil 2019). In het totale corporatiebezit is er sprake van een soortgelijke situatie (zie ook figuur 2-3).

tabel 2-6 Samenstelling huurderspopulatie in het bezit van Lefier tot € 720 naar inkomensgroep, 2019

Lefier	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal
sociale minima	31%	15%	15%	13%	15%	19%
overige primaire doelgroep	39%	49%	49%	46%	49%	46%
secundaire doelgroep	20%	24%	21%	25%	22%	22%
lage middeninkomens	3%	3%	3%	2%	3%	3%
hoge middeninkomens	2%	3%	4%	5%	4%	3%
hogere inkomens	4%	7%	9%	9%	7%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 38.035	90%	87%	85%	83%	86%	87%

Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

figuur 2-3 Omvang goedkope scheefheid in het corporatiebezit tot € 720, naar inkomensgroep, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

2.4 Vraag-aanbodverhoudingen

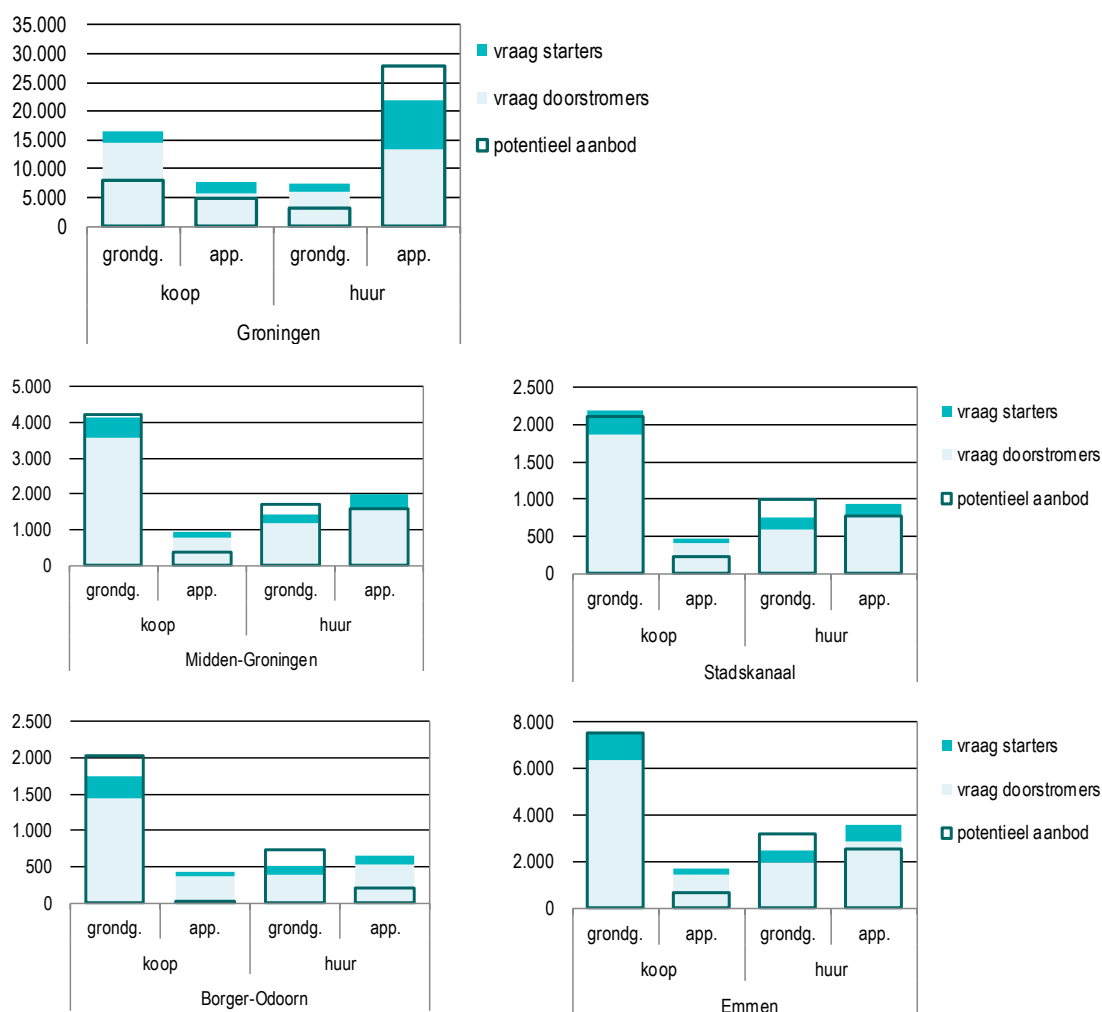
Van de zelfstandig wonende huishoudens in het werkgebied van Lefier wil naar schatting 14% (beslist) verhuizen (doorstromers). Inclusief de groep die dat misschien wil gaat het voor het gehele werkgebied om 33% (van 40% in Groningen tot rond de 26% in het landelijke werkgebied).

Van de groep verhuiscapabele huishoudens is bekend welke woning men na verhuizing wil betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscapabele woning verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. Bij het potentiële aanbod wordt alleen het aanbod meegeteld dat vrijkomt in de theoretische situatie dat alle mensen met een verhuiscapabele woning ook daadwerkelijk verhuizen. Nieuwbouw en aanbod dat vrijkomt door verhuizing naar een verpleeghuis of door sterfte / ongeplande verhuizingen worden bij deze benadering niet meegenomen. Deze

kanttekeningen moeten in ogenschouw worden genomen bij de interpretatie van figuur 2-4, waarin vraag en aanbod per gemeente volgens deze benadering tegen elkaar zijn afgezet. Bij de vraag zijn ook de starters die zeker of misschien in de gemeenten willen blijven wonen weergegeven.

In Groningen bestaat er anno 2019 een flinke druk op de koopsector, met name op grondgebonden woningen. Voor een deel gaat het om huishoudens die willen doorstromen uit een huurappartement. Het potentiële aanbod aan huurappartementen is hierdoor groot, en is ook groter dan de vraag naar huurappartementen. In de praktijk kan niet iedereen zijn verhuiscens (naar de koopsector) waarmaken, waardoor er in de dagelijkse praktijk toch druk kan bestaan op dit segment. Ook kan het zijn dat men buiten de stad Groningen op zoek gaat naar een koopwoning.

figuur 2-4 De potentiële vraag-aanbodverhoudingen in de gemeenten in het werkgebied, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Voor het landelijke werkgebied geldt een ander beeld. Binnen de grondgebonden koop- en huursector is de markt – op basis van vraag-aanbodverhoudingen – ongeveer in evenwicht of licht ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat de vraag groter is dan het aanbod. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar

appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. De kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad vermoedelijk lager uit dan figuur 2-4 doet vermoeden.

2.5 Woonlasten en bestedingsruimte huurders Lefier

Actuele woonlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en de waterschappen. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 2-7.

tabel 2-7 Belastingen van de gemeenten en waterschappen en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2019

	Groningen	Emmen	Borger-Odoorn	Midden-Groningen	Stadskanaal	per gemeente		
eenpersoons	reinigingsheffing	€ 226	€ 256	€ 135	€ 196	€ 171	water vastrecht leverancier	€ 61
	rioolafvoerheffing	€ 159	€ 167	€ 240	€ 190	€ 192	tarief per m ³	€ 1,03
	zuiveringsheffing	€ 64	€ 50	€ 50	€ 74	€ 74	electriciteit kosten netbeheer	€ 230
	ingezetenenheffing	€ 82	€ 75	€ 75	€ 73	€ 73	vastrecht leverancier	€ 66
	totaal	€ 530	€ 548	€ 500	€ 533	€ 510	tarief per kWh	€ 0,22
meerpersoons	reinigingsheffing	€ 312	€ 290	€ 180	€ 235	€ 211	gas kosten netbeheer	€ 171
	rioolafvoerheffing	€ 159	€ 167	€ 240	€ 190	€ 192	vastrecht leverancier	€ 68
	zuiveringsheffing	€ 192	€ 150	€ 150	€ 221	€ 221	tarief per m ³	€ 0,75
	ingezetenenheffing	€ 82	€ 75	€ 75	€ 73	€ 73	heffingskorting energiebelasting	€ 312
	totaal	€ 745	€ 683	€ 644	€ 719	€ 697		

Bron: COELO, Eneco, Nuon, Essent, waterschappen, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-8 zijn de woonlasten van huurders van Lefier in het gehele werkgebied weergegeven.² Opgeteld is een doorsnee huurder in de huurwoningen van Lefier € 510 in de maand kwijt aan wonen. Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur (na aftrek huurtoeslag): € 320. De energierekening van de huurders bedraagt circa € 120 per maand en de lokale heffingen € 55. De doorsnee huurquote (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan de huur) bedraagt 22% en de woonquote (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan de totale

² Lefier heeft van In.Fact.Research gedetailleerde tabellen in Excel ontvangen met de woonlasten en bestedingsruime van de huurders per gemeente in het werkgebied. In deze paragraaf presenteren we de hoofdlijnen.

woonlasten) bedraagt 34%. Ter referentie: de woonquote van alle huurders van sociale huurwoningen in Nederland lag in 2018 op 34% en de huurquote op 24%.

Binnen de primaire doelgroep hebben de sociale minima met 41% de hoogste woonquote, vooral vanwege het lage inkomen. De woonquote van de overige primaire doelgroep bedraagt 33% en van de secundaire doelgroep 36%. De hogere woonquote van de secundaire doelgroep heeft te maken met een hogere huurquote, omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (soms veel) lagere huur- en woonquote.

De woonquote van de doelgroep tot € 38.035 bedraagt 35% en loopt uiteen van 36% in de stad Groningen tot 34% in de gemeente Stadskanaal (tabel 2-9).

tabel 2-8 Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders in het segment tot € 720 in het werkgebied van Lefier, 2019, in medianen³

<i>totaal werkgebied</i>	a. sociale minima	b. overige primaire doelgroep	c. secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal	doelgroep tot €38.035 (a+b+c)
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 245	€ 285	€ 465	€ 485	€ 490	€ 520	€ 320	€ 295
gas en electriciteit	€ 110	€ 120	€ 115	€ 125	€ 145	€ 155	€ 120	€ 120
lokale belastingen en water	€ 10	€ 55	€ 55	€ 70	€ 70	€ 75	€ 55	€ 55
totaal netto woonlasten	€ 395	€ 480	€ 645	€ 680	€ 710	€ 760	€ 510	€ 485
besteedbaar inkomen	€ 945	€ 1.435	€ 1.740	€ 2.375	€ 2.695	€ 3.470	€ 1.495	€ 1.405
woonquote	41%	33%	36%	29%	26%	22%	34%	35%
huurquote	26%	21%	26%	20%	19%	15%	22%	23%
energiequote	12%	8%	6%	5%	5%	4%	8%	8%
belastingquote	1%	4%	3%	3%	3%	2%	4%	4%
N =	4.940	11.690	5.550	730	840	1.690	25.450	22.190

Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

tabel 2-9 Woonquoten van de doelgroep tot € 38.035 in het segment tot € 720 in de gemeenten in het werkgebied van Lefier, 2019, in medianen

	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Borger-Odoorn	Emmen	totaal werkgebied
woonquote	36%	35%	34%	36%	35%	35%
huurquote	24%	23%	22%	23%	22%	23%
energiequote	8%	8%	8%	8%	8%	8%
belastingquote	4%	4%	4%	3%	4%	4%

Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

'Acceptabele' woonlasten

Naast het inzicht in de actuele woonlasten wordt in deze studie inzicht geboden in de acceptabele woonlasten. De term 'acceptabel' is per definitie normatief, wat voor de een acceptabel is hoeft voor de ander niet zo te zijn. Daarnaast kan de term van toepassing

³ Omdat in de tabel medianen zijn weergegeven tellen de netto huur en de overige woonlasten niet exact op tot de totale woonlasten. De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

zijn op de woning (die een acceptabele huur heeft) of op het huishouden (die zich bepaalde woonlasten kan permitteren). In dit onderzoek worden de ‘acceptabele woonlasten’ benaderd vanuit het besteedbaar inkomen én wordt ervan uitgegaan dat huurders eerst alle andere primaire uitgaven zouden moeten kunnen doen, alvorens men de woonlasten betaalt (in de praktijk werkt het vaak andersom).

Om te bepalen welke woonlasten acceptabel zijn, wordt in deze studie gebruik gemaakt van de zogenaamde budgetbenadering, die onder meer door het Nibud wordt toegepast. Daarbij wordt de bestedingsruimte voor woonlasten bepaald op basis van het besteedbaar inkomen en de kosten voor overige noodzakelijke uitgaven. Voor het berekenen van deze uitgaven maakt het Nibud gebruik van basisbedragen en voorbeeldbedragen:

- De basisbedragen zijn de minimale kosten voor primair levensonderhoud van elk huishoudentype (inclusief een post voor sociale participatie), onafhankelijk van het inkomen.
- De voorbeeldbedragen staan voor een representatief bestedingsniveau bij een bepaald inkomen (o.b.v. het budgetonderzoek van het CBS) en nemen toe met het inkomen. Voor de laagste inkomensgroepen geldt dat er nauwelijks verschil bestaat tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen, omdat hun bestedingsruimte al beperkt is. Het Nibud adviseert om bij het bepalen van de ruimte voor de overige woonlasten uit te gaan van het gemiddelde tussen de (minimale) basisbedragen en de voorbeeldbedragen. In deze studie is bij de adviesvariant van het Nibud aangesloten. In bijlage 2 van dit rapport is een overzicht opgenomen van de gehanteerde normbedragen voor primair levensonderhoud.

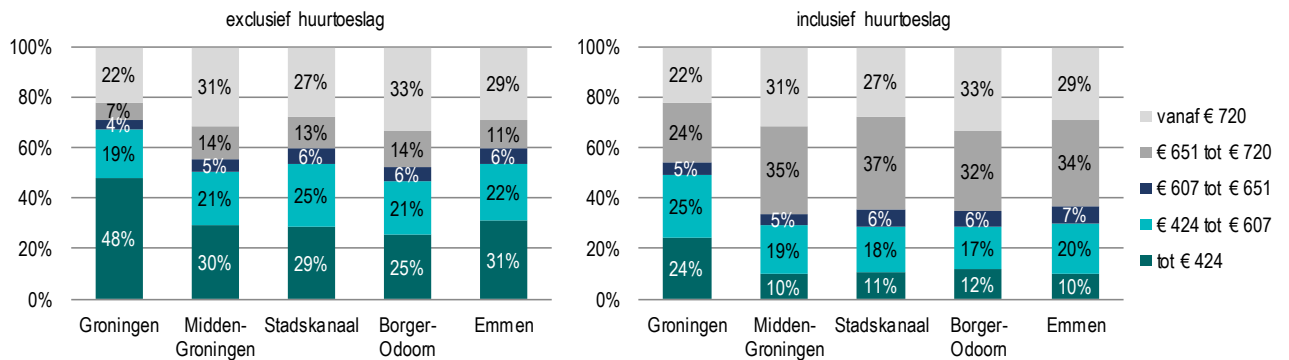
De bestedingsruimte voor woonlasten wordt vervolgens bepaald door van het besteedbaar inkomen van de doelgroep tot € 38.035 (in het bezit van Lefier) de kosten voor overige noodzakelijke uitgaven op basis van de adviesvariant van het Nibud af te trekken. Het inzicht in wat huishoudens aan huur- en energielasten kunnen besteden ontstaat door van de bestedingsruimte voor woonlasten de lokale belastingen af te trekken.

Bestedingsruimte van de doelgroep voor huur- en energielasten

In figuur 2-5 staat de verdeling aangegeven van het voor huur en energie beschikbare bedrag exclusief en inclusief de huurtoeslag die men ontvangt. In figuur 2-6 staat de bestedingsruimte voor alleen de huur aangegeven. De figuren maken de grote afhankelijkheid van de huurtoeslag duidelijk. Zonder huurtoeslag zou in de stad Groningen rond de 60% van de doelgroep niet meer dan € 424 aan huur kunnen betalen, terwijl de voorraad van Lefier voor 40% uit deze woningen bestaat (zie ook tabel 2-5). Rekening houdend met de huurtoeslag zou rond de 39% tot € 424 aan huur kunnen betalen, wat goed aansluit bij de huidige goedkope voorraad in de stad Groningen.

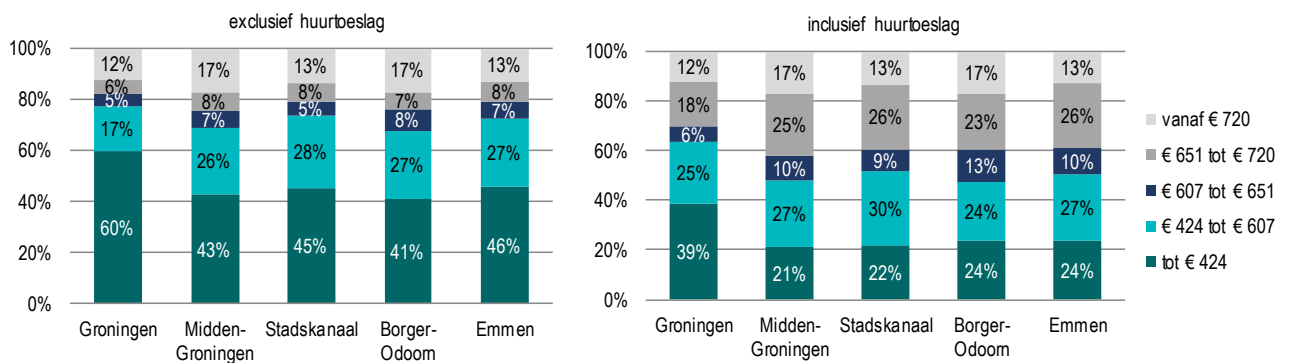
Naast onderstaande overzichten heeft In.Fact.Research per type huishouden (en naar inkomensgroep) gedetailleerde tabellen aangeleverd van de bestedingsruimte voor woonlasten (huur en energie). Hiermee kan Lefier zelf verder mee aan de slag.

figuur 2-5 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 38.035 voor huur- en energielasten, inclusief en exclusief (ontvangen) huurtoeslag, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

figuur 2-6 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 38.035 voor de huur, inclusief en exclusief (ontvangen) huurtoeslag, 2019



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

3 Demografische ontwikkelingen

3.1 Inleiding

De huishoudensamenstelling verandert als gevolg van demografie (waar het gaat om de leeftijd en het huishoudentype) en de economie (waar het gaat om de koopkrachtontwikkeling). In dit hoofdstuk wordt op basis van twee prognosevarianten ingegaan op de te verwachten demografische ontwikkelingen (paragraaf 3.3 en 3.4). Deze ontwikkelingen worden gecombineerd met aannamen over de koopkrachtontwikkeling. Voor elk van de varianten geldt dat ze (in theorie) bewaarheid kunnen worden.

Voor beide varianten worden de gevolgen voor de ontwikkeling van inkomensgroepen (paragraaf 3.5) en de woningbehoefte (hoofdstuk 4) inzichtelijk gemaakt. Hierdoor wordt het voor de toekomst mogelijk gemaakt om direct in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die meer richting het ene of het andere toekomstscenario leiden. Om de verwachte demografische ontwikkelingen op juiste wijze te kunnen duiden, wordt in paragraaf 3.2 teruggeblikt op ontwikkelingen in het verleden.

3.2 Terugblik

In deze paragraaf wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeenten in het werkgebied, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen (het saldo van natuurlijke ontwikkelingen, migratiestromen en huishoudensvorming). Hiermee wordt het kader geschetst voor de prognosevarianten in de volgende paragraaf. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele situatie als toekomstige ontwikkelingen.

In figuur 3-1 is de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in indexcijfers weergegeven. Het verschil tussen de stad Groningen en de landelijke gemeenten is groot. In Groningen is het aantal inwoners en huishoudens flink gegroeid, al is de groei sinds 2014 afgevlakt. Dit vanwege een afname van zowel het saldo van natuurlijke ontwikkelingen als het migratiesaldo (zie ook figuur 3-2 en figuur 3-3). Daarnaast geldt dat er in de afgelopen jaren een omslag heeft plaatsgevonden van binnenlandse naar buitenlandse migratie (met name studenten), waarover meer in paragraaf 3.4.

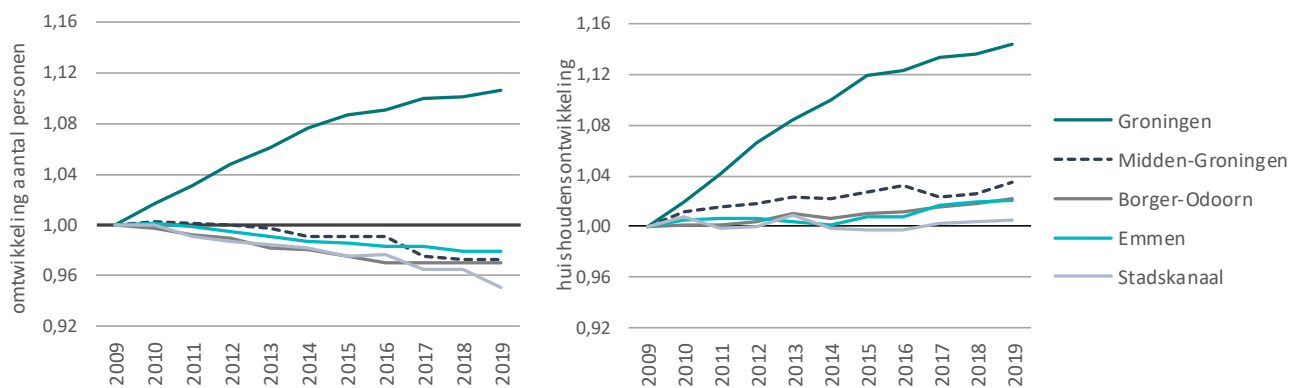
In het landelijke werkgebied is het aantal inwoners in elke gemeente afgenomen, vooral vanwege het saldo van natuurlijke ontwikkelingen (meer sterfte dan geboorten). Het aantal huishoudens nam licht toe, mede omdat huishoudens gemiddeld steeds minder personen tellen (huishoudensverdunding). Alleen in de gemeente Stadskanaal nam het aantal huishoudens nauwelijks meer toe, en in enkele jaren af.

Voor Midden-Groningen (en Groningen) geldt dat de bevolkingsontwikkelingen geen zuiver beeld laten zien, vanwege de grenswijziging in 2017. Hierbij zijn er 317 woningen naar de gemeente Groningen gegaan (waaronder woningen in de wijk Meerstad), ten koste van het aantal woningen (en huishoudens) in de gemeente Midden-Groningen. In de periode 2017 tot 2019 is het aantal huishoudens in Midden-Groningen weer toegenomen.

Ook in de andere gemeenten nam het aantal huishoudens in de afgelopen twee jaar toe. Dit mede vanwege positieve migratiesaldi sinds 2015/2016, na een periode van negatieve saldi (zie ook figuur 3-3 en figuur 3-4). Midden-Groningen, Emmen en Borger-Odoorn wisten vooral meer gezinnen (25 tot 65 jaar) en hun kinderen (0 tot 15 jaar) aan zich te binden. Vooral in Emmen nam het vertrek van jongeren (15 tot 25 jaar) wat af.

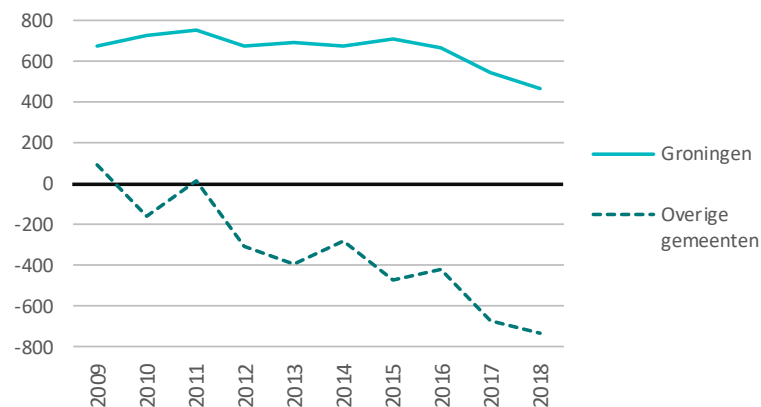
Voor Stadskanaal geldt dat er in 2013 t/m 2016 flinke uitschieters in de registraties zijn in zowel het binnenlandse- als het buitenlandse migratiesaldo. Dit als gevolg van het asielzoekerscentrum in Musselkanaal. In 2018 is het centrum gesloten. Het saldo van vestiging en vertrek schommelde gedurende de periode 2010 t/m 2018 ongeveer tussen 200 en -200 personen per jaar.

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal personen (links) en aantal huishoudens in de gemeenten in het werkgebied van Lefier (indexcijfers 2009 = 1,00)



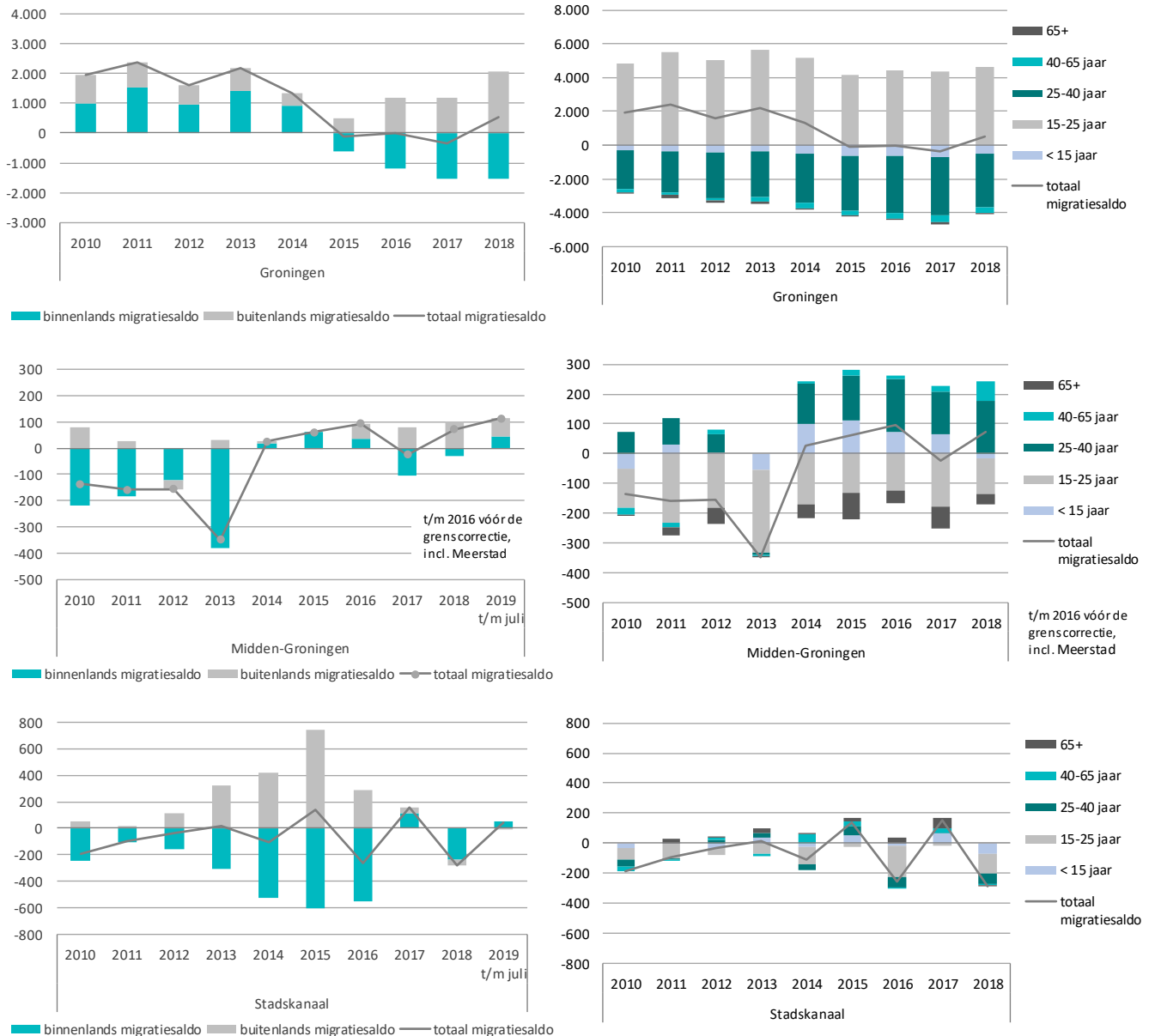
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-2 Ontwikkeling van het saldo van sterfte en geboorte in de stad Groningen en de landelijke gemeenten in het werkgebied van Lefier



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-3 Ontwikkeling binnen-, buitenlands en totaal migratiesaldo (links) en ontwikkeling totaal migratiesaldo naar leeftijd (rechts) in de gemeenten in het werkgebied in de provincie Groningen



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-4 Ontwikkeling binnen-, buitenlands en totaal migratiesaldo (links) en ontwikkeling totaal migratiesaldo naar leeftijd (rechts) in de gemeenten in het werkgebied in de provincie Drenthe



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

3.3 Twee demografische prognosevarianten

In deze studie staat de ontwikkeling van de woningbehoefte in het werkgebied van Lefier centraal. Deze ontwikkeling wordt beïnvloed door de toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens en is met bandbreedten omgeven. Daarom worden in deze studie twee prognosevarianten doorgerekend: lokale prognoses (opgesteld door gemeente of provincie) en de landelijke Primosprognose 2019 van ABF.⁴ Er wordt gefocust op de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de periode 2019 tot 2040.⁵

Lokale prognoses

Het beleid van de gemeenten en regio's is mede gebaseerd op de lokaal opgestelde prognoses. Lefier sluit graag zo goed mogelijk bij de bestaande uitgangspunten aan en heeft de lokale prognoses bij de gemeenten opgevraagd:

⁴ De studie Doelgroepen en woningbehoefte, onderzoeksmatige onderlegger voor de wensportefeuille van Lefier (2015, door M. van der Vlucht en J. van Iersel), is gebaseerd op de Primosprognose 2014.

⁵ Lefier heeft een doorkijk tot 2050 ontvangen op basis van de Primosprognose 2019.

- De lokale prognoses voor de gemeenten Borger-Odoorn en Emmen zijn opgesteld in 2015 door de provincie Drenthe.
- De lokale prognose voor de gemeente Stadskanaal is opgesteld in 2016 door de provincie Groningen in overleg met de regio Oost-Groningen.
- De lokale prognose voor Midden-Groningen bestaat uit drie afzonderlijke prognoses voor de voormalige gemeenten Slochteren, Hoogezand en Menterwolde, opgesteld door de Provincie Groningen.⁶
- De lokale prognose voor de stad Groningen is in 2018 opgesteld door de gemeente Groningen en loopt tot 2038. In.Fact.Research heeft deze prognose bewerkt en de ontwikkeling in de periode 2036 tot 2038 toegepast op de periode 2038 tot 2040, zodat ook voor deze gemeente de woningbehoefte tot 2040 geanalyseerd kan worden.

De Primosprognose

Met de Primosprognose 2019 wordt een beeld verkregen van de ontwikkeling van de huishoudens (en hun woningbehoefte) volgens gelijke uitgangspunten. Ook is deze prognose gebaseerd op de meest recente trends en ontwikkelingen in het werkgebied. Deze tweede demografische variant wordt doorgerekend zodat meer inzicht ontstaat in de effecten van meer of minder groei. Dit inzicht is relevant voor de nadere uitwerking van het beleid en kan helpen bij het gesprek met gemeenten en andere stakeholders.

3.4 Ontwikkeling huishoudens

3.4.1 Ontwikkeling aantal huishoudens

De ontwikkeling van het aantal huishoudens volgens de twee prognosevarianten staan weergegeven in figuur 3-5, waarin per gemeente de werkelijke en de verwachte ontwikkeling is weergegeven. De lokale prognose voor de Stad Groningen ligt hoger dan de Primosprognose, terwijl voor de andere gemeenten in het werkgebied geldt dat de Primosprognose hoger ligt dan de lokale prognoses.

De stad Groningen

Voor de stad Groningen geldt dat de verschillen tussen de prognosevarianten vooral worden verklaard door aannamen over de migratie. In de afgelopen jaren is het positieve migratiesaldo sterk afgenomen en heeft er een omslag plaatsgevonden van binnenlandse naar buitenlandse migratie. Door de RUG zal de markt voor studentenwoningen en logies vermoedelijk blijven toenemen. In welke mate dit ook geldt voor de reguliere woningbehoefte is onduidelijk. Daarbij is het de vraag of studenten na afronding van hun studie aan de stad (of de regio) kunnen worden gebonden. De lokale prognoses (van de gemeente Groningen, maar ook die van provincie Groningen) gaan ervan uit dat dit vaak het geval zal zijn. Op dit moment slaagt men daar voor wat betreft de Nederlandse studenten echter beperkt in (getuige het negatieve binnenlandse migratiesaldo)

⁶ Prognoses bewerkt door Companen (Menterwolde) en door M. van der Vlucht en J. van Iersel (Slochteren, vanwege de grenscorrectie in 2017).

en bij buitenlandse studenten is dit mogelijk nog lastiger. De stad Groningen zal vermoedelijk altijd een trekpleister blijven, maar of de huishoudensgroei zo sterk zal zijn als de lokale prognoses voorspellen is onzeker. Met deze onzekerheid is vermoedelijk rekening gehouden in de (lagere) Primosprognose.

Daarnaast geldt dat de beleidsmatige uitbreidingsambities van de stad doorklinken in de lokale prognose. Het is (volgens de provincie) echter maar de vraag of deze groei gerealiseerd kan worden. Er zijn beperkte mogelijkheden om de woningvoorraad in deze mate uit te breiden. Daar waar de groei niet binnen de gemeentegrenzen gerealiseerd kan worden, kunnen huishoudens mogelijk uitwijken naar gemeenten ten zuiden en oosten van de stad.

De gemeente Midden-Groningen

In de gemeente Midden-Groningen was er in de afgelopen jaren sprake van positieve migratiesaldi en het aantal huishoudens nam in de periode 2017 tot 2019 toe. Deze positieve ontwikkelingen klinken door in de Primosprognose 2019, terwijl dit niet het geval is in de eerder opgestelde lokale prognose.

Bij de lokale prognose wordt er nauwelijks nog een huishoudenstoename verwacht. In deze prognose is gecorrigeerd voor Meerstad en dat de (toekomstige) huishoudensgroei in deze nieuwe wijk bij de gemeente Groningen terecht zou komen. In werkelijkheid is het aantal huishoudens in Midden-Groningen ook zonder Meerstad gegroeid. Het is dus mogelijk dat de lokale prognose de huishoudensontwikkeling wat onderschat.^{7 8}

In de Primosprognose is mogelijk minder goed rekening gehouden met de lokaal specifieke situatie in Meerstad (ook de positieve trends in Meerstad uit het verleden zijn voor de gemeente Midden-Groningen doorgetrokken naar de toekomst). De Primosprognose is dus vermoedelijk aan de hoge kant.

Landelijke gemeenten

Ook voor de gemeente Borger-Odoorn en Emmen geldt dat de Primosprognose een groter aantal huishoudens voorspeld dan de lokale prognoses. Mogelijk klinken ook hier de positieve ontwikkelingen uit het recente verleden door in de toekomst.⁹

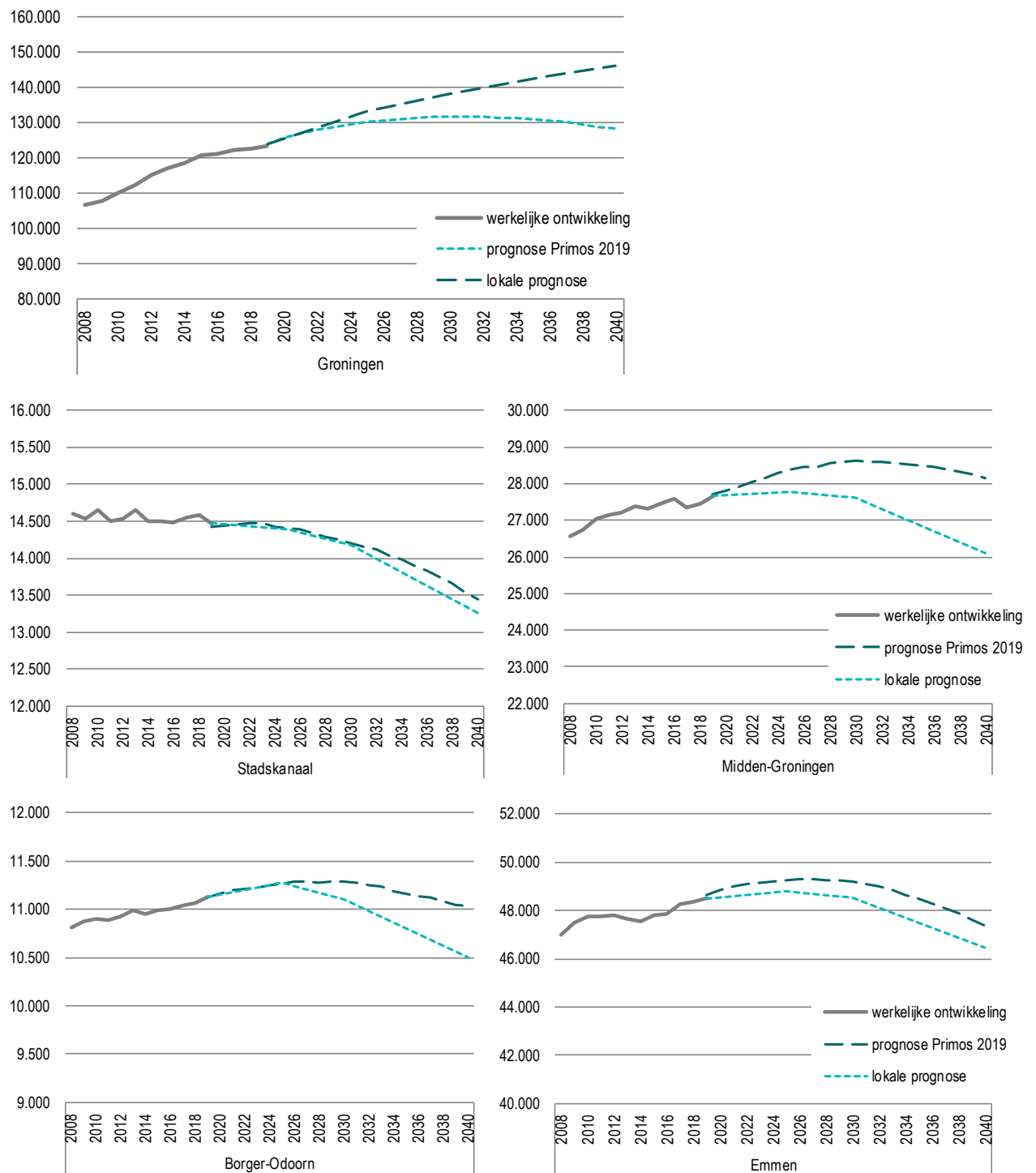
Voor de gemeente Stadskanaal geldt dat de Primosprognose ongeveer in lijn is met de lokale prognose: het aantal huishoudens stabiliseert en neemt op termijn naar verwachting af.

⁷ In de studie Woningmarktonderzoek Midden-Groningen (2017, door M. van der Vlugt en J. van Iersel) is naast de lokale prognose uitgegaan van een hogere groeivariant.

⁸ Van de provincie Groningen hebben we begrepen dat er in de komende periode een nieuwe prognose voor de gemeente Midden-Groningen wordt opgesteld.

⁹ In de studies Woningmarktonderzoek Borger-Odoorn en Woningmarktonderzoek Emmen (2016, door M. van der Vlugt en J. van Iersel) is naast de lokale prognose uitgegaan van een hogere groeivariant.

figuur 3-5 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeenten in het werkgebied van Lefier, werkelijk in 2008 tot 2019 en prognose tot 2040 volgens twee prognosevarianten

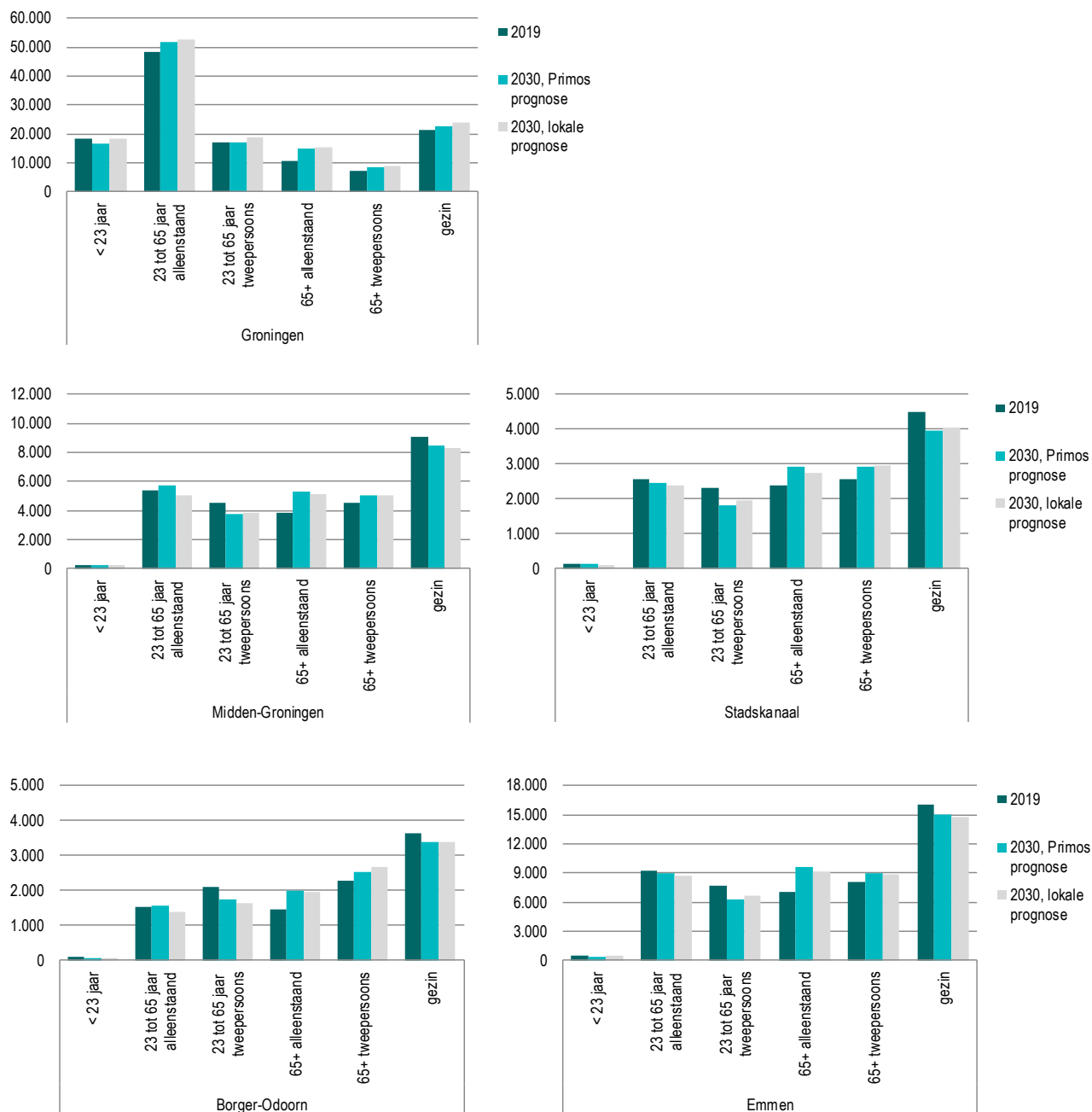


Bron: CBS, diverse lokale prognoses, Primosprognose 2019, bewerking In.Fact.Research

3.4.2 Ontwikkeling samenstelling huishoudens

Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van belang. In figuur 3-6 is huishoudenssamenstelling weergegeven in 2019 en in 2030 volgens de twee prognosevarianten.

figuur 3-6 Huishoudenssamenstelling naar type in 2019 en 2030 in de gemeenten in het werkgebied van Lefier



Bron: CBS, diverse lokale prognoses, Primosprognose 2019, bewerking In.Fact.Research

In de stad Groningen neemt het aantal ouderen, gezinnen en eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar toe, het meest bij de lokale prognose. Volgens de lokale prognose neemt ook het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 tot 65 jaar toe. Het aantal huishoudens tot 23 jaar blijft ongeveer constant of neemt af (bij de Primosprognose).

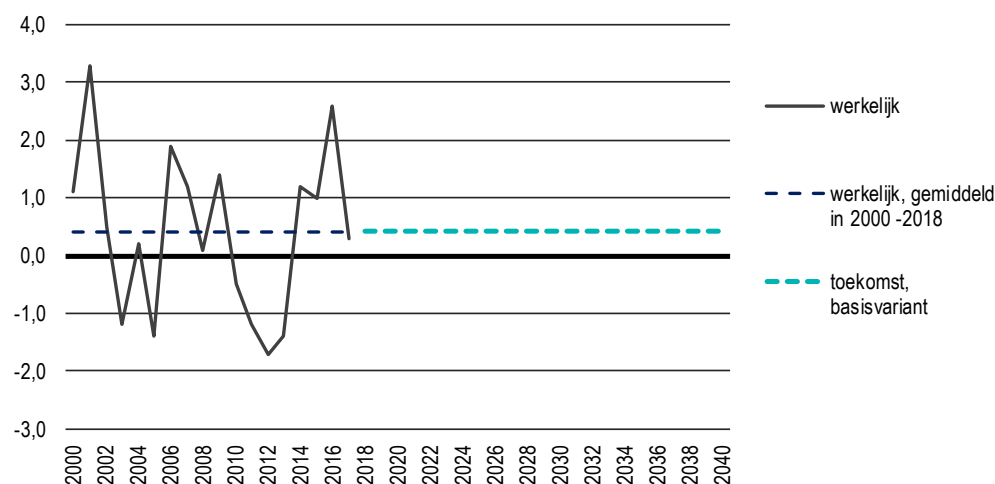
Voor de landelijke gemeenten in het werkgebied geldt dat er op hoofdlijnen een soortgelijke ontwikkeling zichtbaar is. Het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal gezinnen en het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar afneemt, bij beide prognosevarianten (de mate waarin verschilt). De Primosprognose gaat bij elke gemeente uit van een wat groter aantal eenpersoonshuishoudens. Ook hierdoor ligt het totaal aantal huishoudens bij deze variant wat hoger dan bij de lokale prognoses.

3.4.3 Ontwikkeling koopkracht van huishoudens

Voor de woningbehoefte is het van belang wat huishoudens te besteden te hebben. Neemt het inkomen toe, dan zal de vraag naar meer luxe woningen toenemen terwijl de vraag naar sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt.

De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat het lastig is om voorspellingen te doen over de ontwikkeling van de koopkracht. In deze studie wordt aangesloten op de langere termijntrend uit het verleden. Het gaat om een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,41 procentpunt per jaar voor alle huishoudens (zie ook figuur 3-7). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen werkenden, huishoudens met een uitkering en gepensioneerden en toegepast op de lokale situatie in het werkgebied van Lefier.

figuur 3-7 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000-2018 en de aannamen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Onder gedane aannamen ligt de gemiddelde koopkrachtontwikkeling in het werkgebied met 0,37 per jaar iets lager, en komt neer op circa 0,45 procentpunt in de koopsector en 0,2 procentpunt in de huursector. Het CPB schat de ontwikkeling van de koopkracht in Nederland voor de korte termijn positiever in, met in totaal 1,2 procentpunt voor 2019

en 2,1 procentpunt voor 2020, als gevolg van beleid en stijgende reële lonen.¹⁰ Een ding is zeker waar het gaat om de ontwikkeling van de economie en de koopkracht: deze ontwikkelt zich in golven en na elke piek komt weer een dal. Dat is de belangrijkste reden waarom bij de toekomststraming in deze studie wordt gerekend met een meerjarig gemiddelde.

3.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

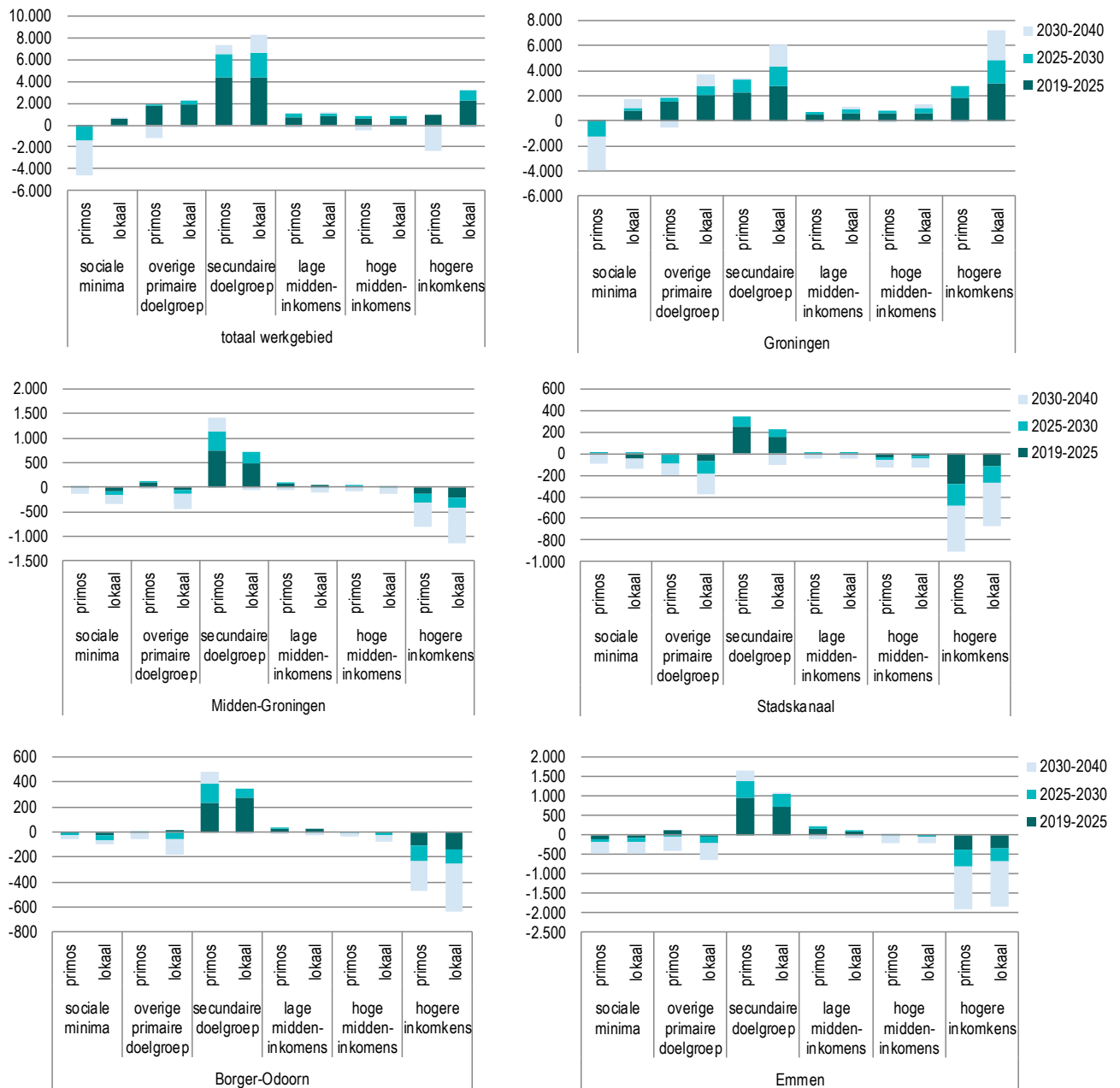
In figuur 3-8 en tabel 3-1 staat op basis van de twee demografische varianten (Primos en lokaal) de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven. In elke gemeente neemt de secundaire doelgroep toe, zowel in aantal als in aandeel huishoudens. Hierdoor neemt ook de doelgroep tot € 38.035 toe. Dit is een gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. Steeds meer babyboomers gaan met pensioen en daarbij daalt het inkomen bij een deel van hen onder de € 38.035. Hierdoor neemt het aandeel (alleenstaande) ouderen binnen de doelgroep tot € 38.035 toe (zie ook figuur 3-9). Dit op basis van hun belastbaar jaarinkomen, maar een toenemend deel heeft wel vermogen in de vorm van eigenwoningbezit.

De omvang van de primaire doelgroep neemt in de stad Groningen op korte termijn toe bij beide varianten. Op langere termijn neemt de primaire doelgroep bij de Primosprognose af, vanwege een afname van het aantal jonge huishoudens tot 23 jaar die tot de sociale minima behoren (waaronder studenten). De lokale prognose gaat ervan uit dat de instroom van jongeren ook op langere termijn op hoog niveau zal blijven. In aandeel huishoudens neemt de omvang van de primaire doelgroep af, omdat de secundaire doelgroep en het aantal midden- en hogere inkomens sterker toenemen. Het aantal hogere inkomens neemt vooral bij de lokale prognose sterk toe, die er meer dan de Primosprognose van uitgaat dat studenten in de stad blijven wonen, een partner vinden en een gezin vormen.

In het landelijke werkgebied blijft de omvang van de primaire doelgroep op korte termijn constant van omvang, gevolgd door een geleidelijke afname. Dit komt omdat er steeds minder (jonge) huishoudens worden gevormd. Ook het aantal hogere inkomens neemt af, vooral in Stadskanaal en Emmen. De bevolking wordt ouder, de al wat oudere gezinnen en stellen veranderen in seniorenhuishoudens en deze ouderen behoren vaak tot de secundaire doelgroep. Tegelijkertijd is de nieuwe aanwas beperkt. De groep aankomende ouderen woont vaker dan de huidige generatie ouderen in grondgebonden koopwoningen. Hiermee wordt rekening gehouden bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in hoofdstuk 4.

¹⁰ Bron: Macro Economische Verkenning 2020, september 2019.

figuur 3-8 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2019 tot 2040 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

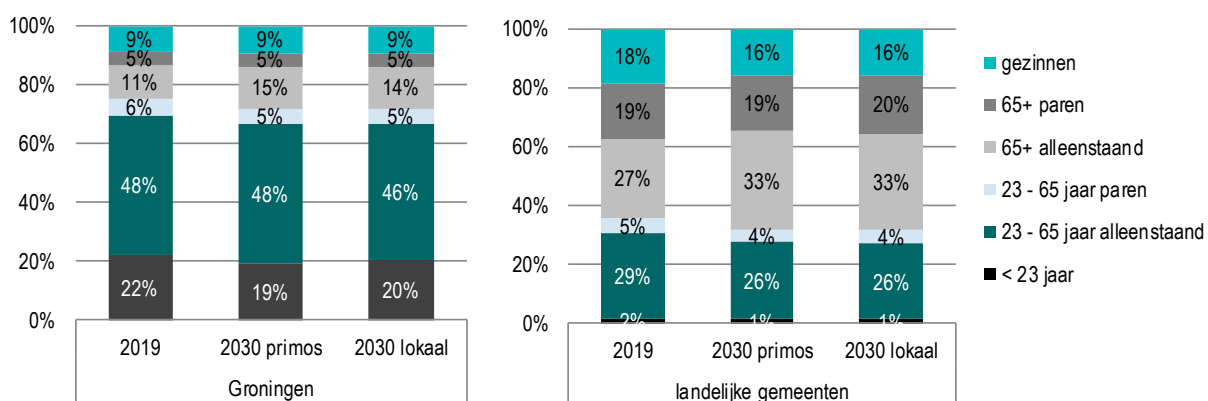
Leesvoorbeeld: bij de lokale prognose neemt de secundaire doelgroep in Groningen toe met 2.740 huishoudens in de periode 2019 tot 2025, 1.565 huishoudens in 2025 tot 2030 en 1.825 huishoudens in 2030 tot 2040. Over de gehele periode 2019 tot 2040 gaat het om een toename van 6.130 huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren.

tabel 3-1 Omvang inkomensgroepen in 2019 en 2030 bij twee demografische varianten

	primaire doelgroep			secundaire doelgroep			doelgroep tot € 38.035		
	2019	2030 Primos	2030 lokale	2019	Primos	lokale	2019	2030 Primos	2030 lokale
		prognose	prognose		prognose	prognose		prognose	
Groningen	45%	43%	43%	21%	22%	21%	66%	65%	65%
Stadskanaal	27%	27%	26%	26%	29%	28%	53%	56%	54%
Emmen	26%	26%	25%	23%	25%	25%	49%	51%	50%
Borger-Odoorn	18%	17%	17%	24%	27%	27%	42%	44%	44%
Midden-Groningen	25%	25%	24%	24%	27%	26%	49%	51%	50%
totaal werkgebied	36%	35%	35%	22%	24%	23%	58%	59%	59%

Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

figuur 3-9 Samenstelling doelgroep tot € 38.035 in 2019 en 2030 bij twee demografische varianten, in de stad Groningen en totaal in het landelijke werkgebied van Lefier



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

4 Ontwikkeling woningbehoefte

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de demografische en economische ontwikkelingen besproken voor de ontwikkeling van de woningbehoefte. Dit eerst op hoofdlijnen in paragraaf 4.2. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan op de ontwikkeling van de behoefte aan (sociale) huurwoningen.

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte is gekozen voor een helder uitgangspunt: er wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie op dit moment. Bij ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie ouderen in (grondgebonden) koopwoningen. Dit niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan. De ontwikkeling van deze woonpatronen staat nader toegelicht in bijlage 1 van dit rapport.

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt uitgegaan van structurele demografische en economische ontwikkelingen, zoals besproken in het voorgaande hoofdstuk. De uitkomsten van de behoefte-raming kunnen worden benut bij het bepalen van de strategie ten aanzien van het voorraadbeleid (waaronder het nieuwbouwbeleid). Daarbij is het wel van belang om de uitkomsten niet als absoluut maar als richtinggevend te beschouwen. Er zijn meer factoren waarmee bij de beleidsvorming rekening kan/moet worden gehouden (waaronder niet in de laatste plaats een eigen visie). Daarnaast is het van belang om te beseffen dat het gaat om de totale netto (uitbreidings/krimp)opgaven (de som van sloop, onttrekkingen, nieuwbouw en overige toevoegingen).

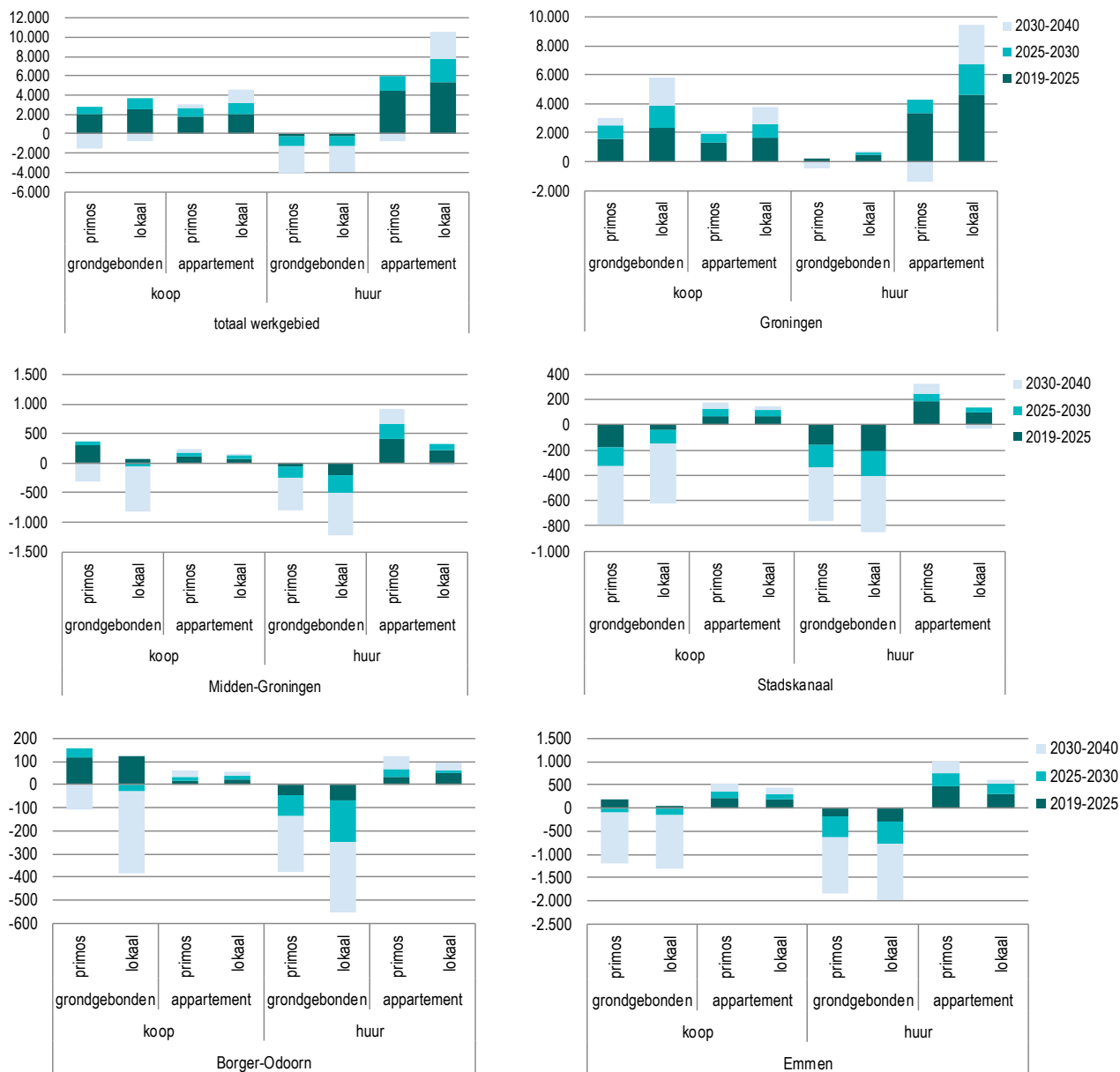
4.2 Overall ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 4-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. In de stad Groningen neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot 2040 toe, bij beide varianten (de mate waarin verschilt). Daarnaast neemt de behoefte aan koop- en huurappartementen toe door de toename van het aantal kleinere huishoudens (zowel jongeren als ouderen). Dit blijkt uit figuur 4-2, waarin voor de periode 2019 tot 2030 de behoefte per segment naar huishoudentype is weergegeven.

In de landelijke gemeenten in het werkgebied zijn de demografische vooruitzichten anders en daardoor ook de toekomstige woningbehoefteontwikkelingen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in deze gemeenten af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. Dit hoeft niet te leiden tot leegstand, de markt zal ontspannen en de woningen zullen mogelijk ter beschikking komen aan andere doelgroepen. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt als gevolg van de vergrijzing in elke gemeente (beperkt) toe. Het gaat vooral om specifiek voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoningen). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

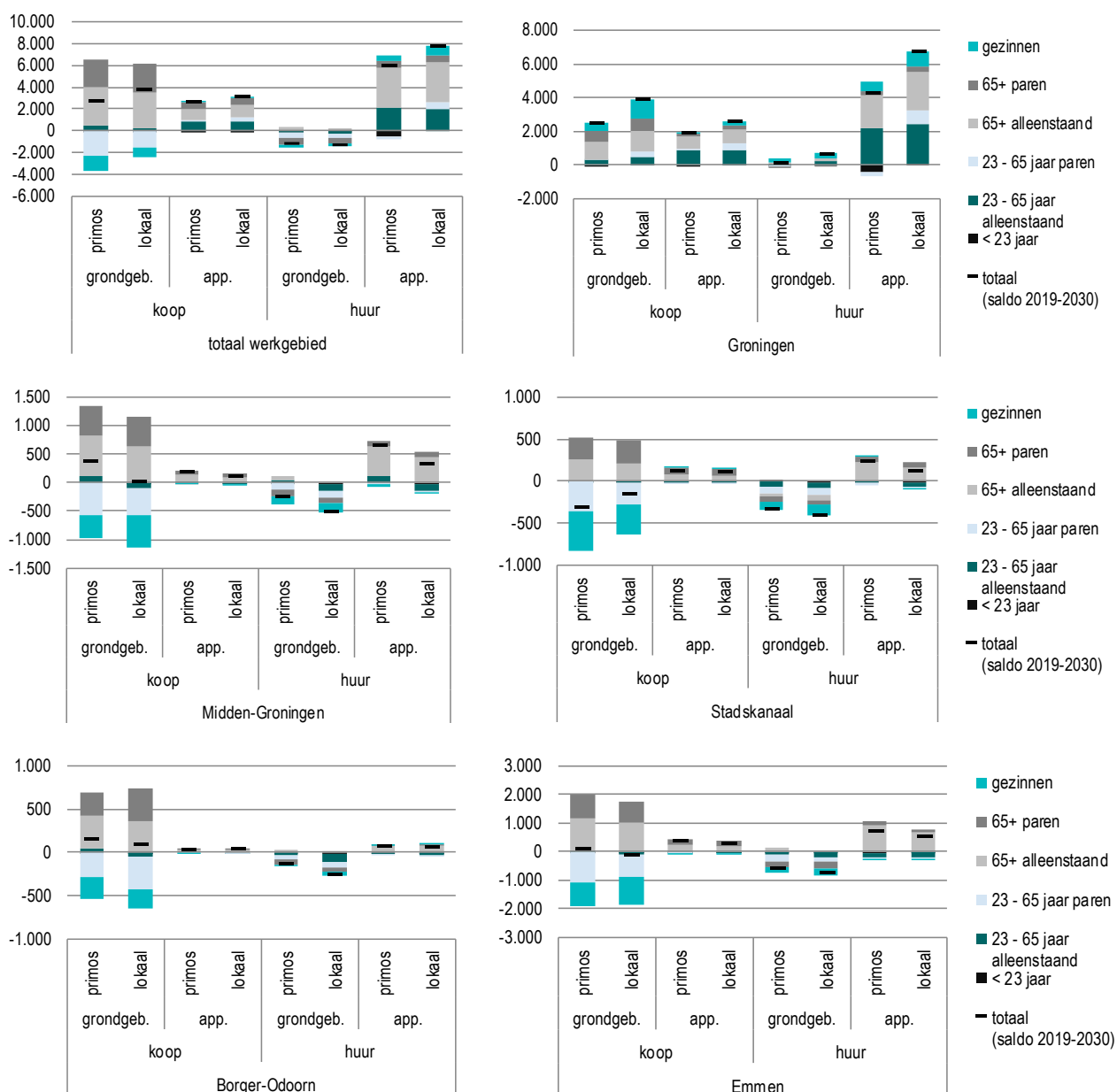
figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2040 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Leesvoorbeeld: bij de lokale prognose neemt de behoefte aan huurappartementen in Midden-Groningen toe met 220 woningen in de periode 2019 tot 2025 en met 115 woningen in 2025 tot 2030. Over de gehele periode 2019 tot 2030 neemt de behoefte toe met 335 huurappartementen. Na 2030 stabiliseert de behoefte en neemt licht af met circa 45 woningen in 2030 tot 2040.

figuur 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte per segment en naar huishoudenstypen in 2019 tot 2030, bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Leesvoorbeeld: bij de lokale prognose neemt de behoefte aan huurappartementen in Midden-Groningen toe met 335 woningen in de periode 2019 tot 2030 (het streepje in de figuur). Deze toenemende behoefte is het saldo van de groeiende groep ouderen (+535) minus de afname van gezinnen en overige huishoudens tussen 23 en 65 jaar (-200).

Wat betreft de grondgebonden koopsector geldt dat in elke gemeente het aantal ouderen (65-plussers) dat in dit segment woont toeneemt. Zij wonen daar op dit moment (op jongere leeftijd) al en velen van hen blijven er wonen. In gemeenten Midden-Groningen en Borger-Odoorn (en mogelijk ook in Emmen) geldt dat er hierdoor te weinig woningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen die een dergelijke woning willen betrekken. Daardoor neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in deze gemeenten in

2019 tot 2030 beperkt toe. Voor Stadskanaal (en ook Emmen op basis van de lokale prognose) geldt dat de aanwas van het aantal jongere gezinnen minder groot is dan het aantal woningen dat door sterfte en verhuizingen beschikbaar komt. Nieuwe gezinnen die worden gevormd hebben het in de toekomst dus mogelijk voor het uitkiezen. Dit geldt zeker voor de langere termijn, omdat na 2030 in elke gemeente in het landelijke werkgebied de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal afnemen.

4.3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen

4.3.1 Ontwikkeling behoefte naar type verhuurder en daeb-segment

In figuur 4-3 is de ontwikkeling van de (netto) behoefte aan huurwoningen gespecificeerd naar type verhuurder en huurprijs (onder en boven de € 720). Woningzoekenden kijken vooral naar de prijs en de kwaliteit, het zal hen in principe weinig uitmaken of de eigenaar een particulier of een corporatie is. Vanuit dit perspectief is dit onderscheid dus minder relevant. Echter, bij het maken van prestatieafspraken over de benodigde sociale huurwoningvoorraad is het onderscheid wel van belang. Daarnaast geldt dat de huurderspopulatie van de particuliere huursector qua samenstelling verschilt van die van de corporatiesector, door verschillen in prijskwaliteitsverhoudingen en toegangscriteria.

In figuur 4-3 is ook aangegeven hoe het bezit van Lefier zich zou moeten ontwikkelen als men de huidige positie wil handhaven (men blijft een gelijk aandeel van de doelgroepen bedienen). Het gaat hier om een theoretische exercitie: als er bijvoorbeeld nu een bepaalde corporatie is die veel ouderen huisvest, is het immers maar de vraag of toekomstige ouderen die nu bij andere corporaties huren verhuizen naar het bezit van deze specifieke corporatie. Vermoedelijk zal een deel deze stap nemen, maar een ander deel van de toekomstige ouderen zal honkvast blijven (men is vaak gehecht aan de huidige woning). In deze paragraaf is daarom in elke figuur ook de ontwikkeling van de behoefte aan het totale corporatiebezit opgenomen.

Stad Groningen

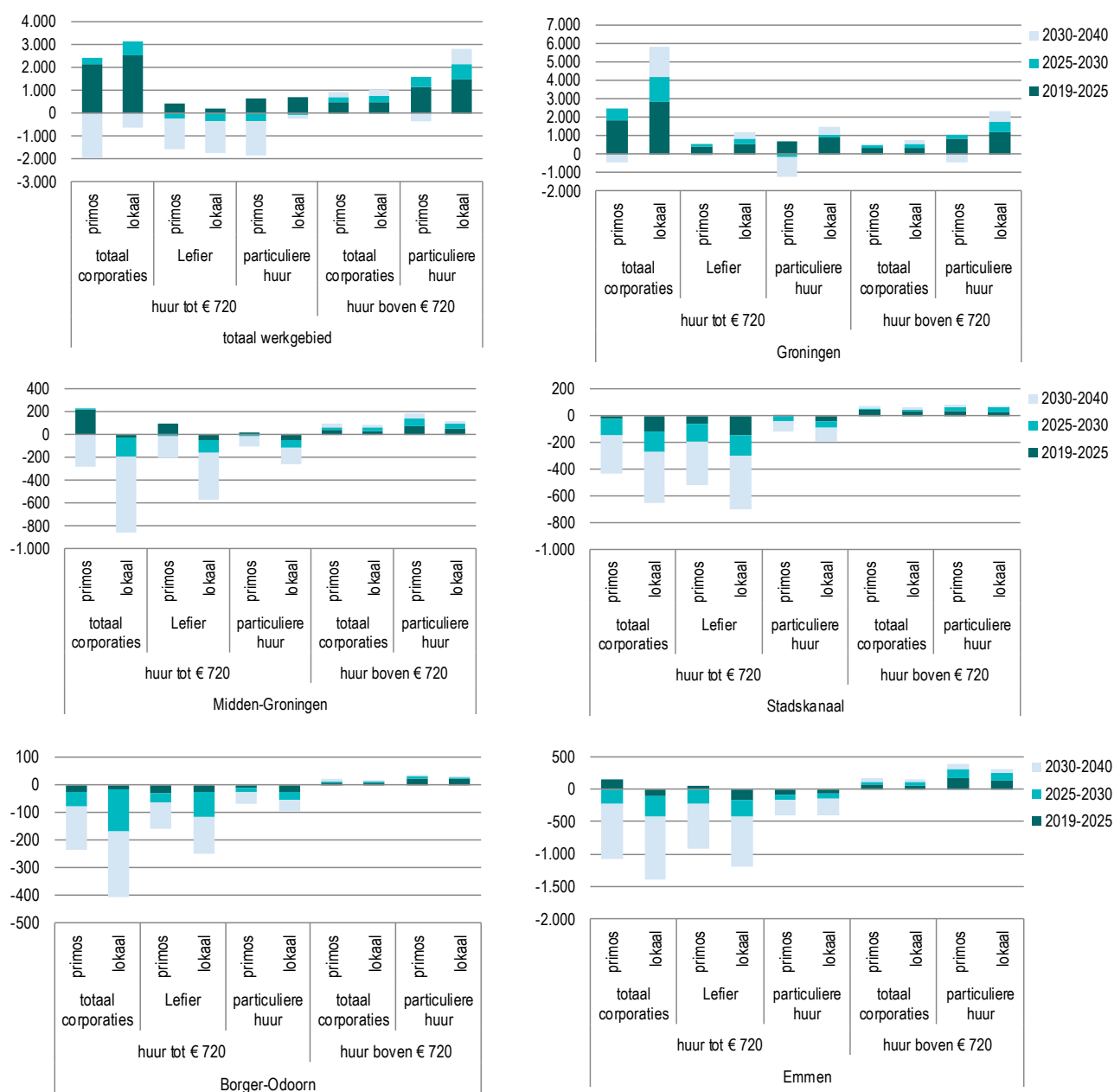
In de stad Groningen neemt in de periode tot 2030 de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot € 720 toe met tussen de 2.500 (Primosprognose) en 4.200 woningen (lokale prognose). Het gaat om 560 tot 830 huurwoningen van Lefier. Omdat bij de lokale prognose meer huishoudens worden verwacht dan bij de Primosprognose (waaronder meer eenpersoonshuishoudens), neemt de behoefte aan sociale huurwoningen bij de lokale prognose meer toe. Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 neemt toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. Het gaat vooral om huurwoningen tot € 1.000, daarboven is de behoefte gering.

Landelijke gemeenten

Voor Borger-Odoorn, Stadskanaal en Emmen geldt dat de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties tot € 720 de komende jaren gelijk blijft en daarna gaat afnemen. Bij de Primosprognose is deze afname in vergelijking klein, omdat bij deze prognose

meer eenpersoonshuishoudens worden verwacht (zie ook figuur 4-4), die relatief vaak een beroep doen op de sociale huursector. Van 2019 tot 2030 gaat het om een afname van 80 tot 170 woningen in Borger-Odoorn, 45 tot 270 woningen in Stadskanaal en 80 tot 420 woningen in Emmen.

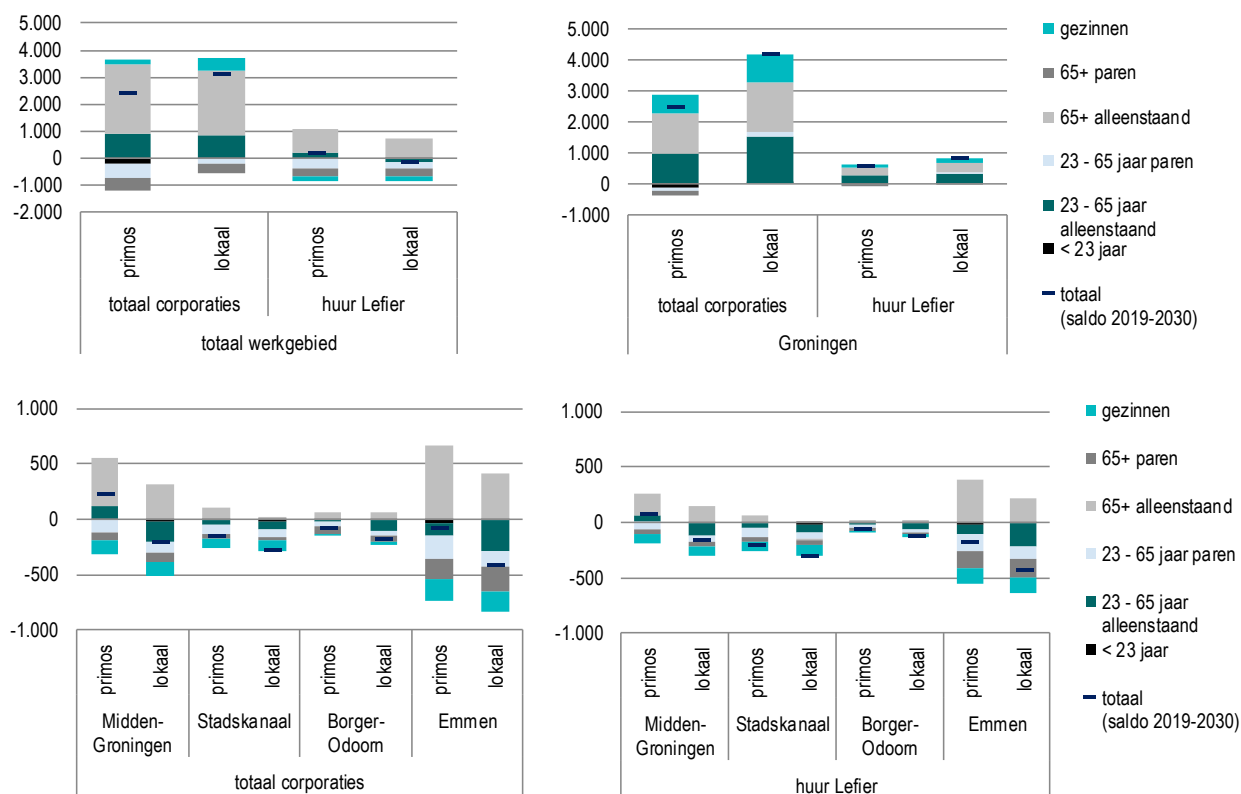
figuur 4-3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in 2019 tot 2040 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Leesvoorbeeld: bij de Primosprognose neemt de behoefte aan corporatiehuur tot € 720 in Emmen toe met 150 woningen in de periode 2019 tot 2025. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte af met 230 woningen. Over de gehele periode 2019 tot 2030 neemt de behoefte af met 75 woningen. Na 2030 neemt de behoefte verder af.

figuur 4-4 Ontwikkeling huurderspopulatie in corporatiewoning tot € 720 naar huishoudenstype in 2019 tot 2030 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Leesvoorbeeld: bij de lokale prognose neemt in Emmen het aantal alleenstaande ouderen onder de huurderspopulatie toe met 410 huurders in 2019 tot 2030. Het aantal oudere stellen en huurders onder de 65 jaar neemt echter met 830 af. Hierdoor neemt de (totale) behoefte aan corporatie huurwoningen af met 420 woningen in de periode 2019 tot 2030 (het streepje in de figuur).

In de rapportage ‘Woningmarktonderzoek regio Oost-Groningen’¹¹ werd ook een afname van de behoefte voorspeld in de gemeente Stadskanaal. Voor de periode 2017 tot 2027 gaf deze studie een afname van 175 woningen aan (op basis van de lokale prognose), hetgeen in lijn is met de bevindingen in het voorliggend onderzoek. Voor de gemeente Emmen geldt dat eerder in de studie ‘Woningmarktonderzoek Emmen’¹² een afname van de behoefte aan sociale huur tot € 720 werd geraamd van 490 woningen voor de periode 2016 tot 2031 (op basis van de lokale prognose). Ook deze raming is in lijn met de bevindingen in het voorliggend onderzoek.

In de gemeente Midden-Groningen neemt de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties tot € 720 bij de lokale prognose af (-200 woningen in 2019 tot 2030), en bij de Primosprognose toe (+200 woningen in 2019 tot 2030). De oorzaak van dit verschil ligt ook hier bij het voorspelde aantal alleenstaanden. De Primosprognose voorspelt meer

¹¹ Companen, 2017.

¹² Door M. van der Vlucht en J. van Iersel, 2016.

alleenstaanden en zij doen relatief vaak een beroep op de sociale huursector. Dit blijkt ook uit figuur 4-4, waarin de ontwikkeling van de huurderspopulatie naar huishoudens-type is weergegeven. De toename van de behoefte bij de Primosprognose komt met name op het conto van eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Het is echter geen zekerheid of er daadwerkelijk zoveel alleenstaanden bij zullen komen.

De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 neemt in elke gemeente gering toe, vooral waar het gaat om het bezit van particuliere verhuurders. Deze behoefte is met name afkomstig van de toenemende groep ouderen. Landelijk geldt dat ouderen zich in toenemende mate op dit segment oriënteren, maar het is ook een kritische groep woonconsumenten. In het werkgebied van Lefier concurreert dit segment met de koopsector en het is maar de vraag of ouderen de stap naar de duurder huursector in de toekomst ook daadwerkelijk maken.

4.3.2 Ontwikkeling behoefte corporatie huur naar woningtype, -grootte en prijs

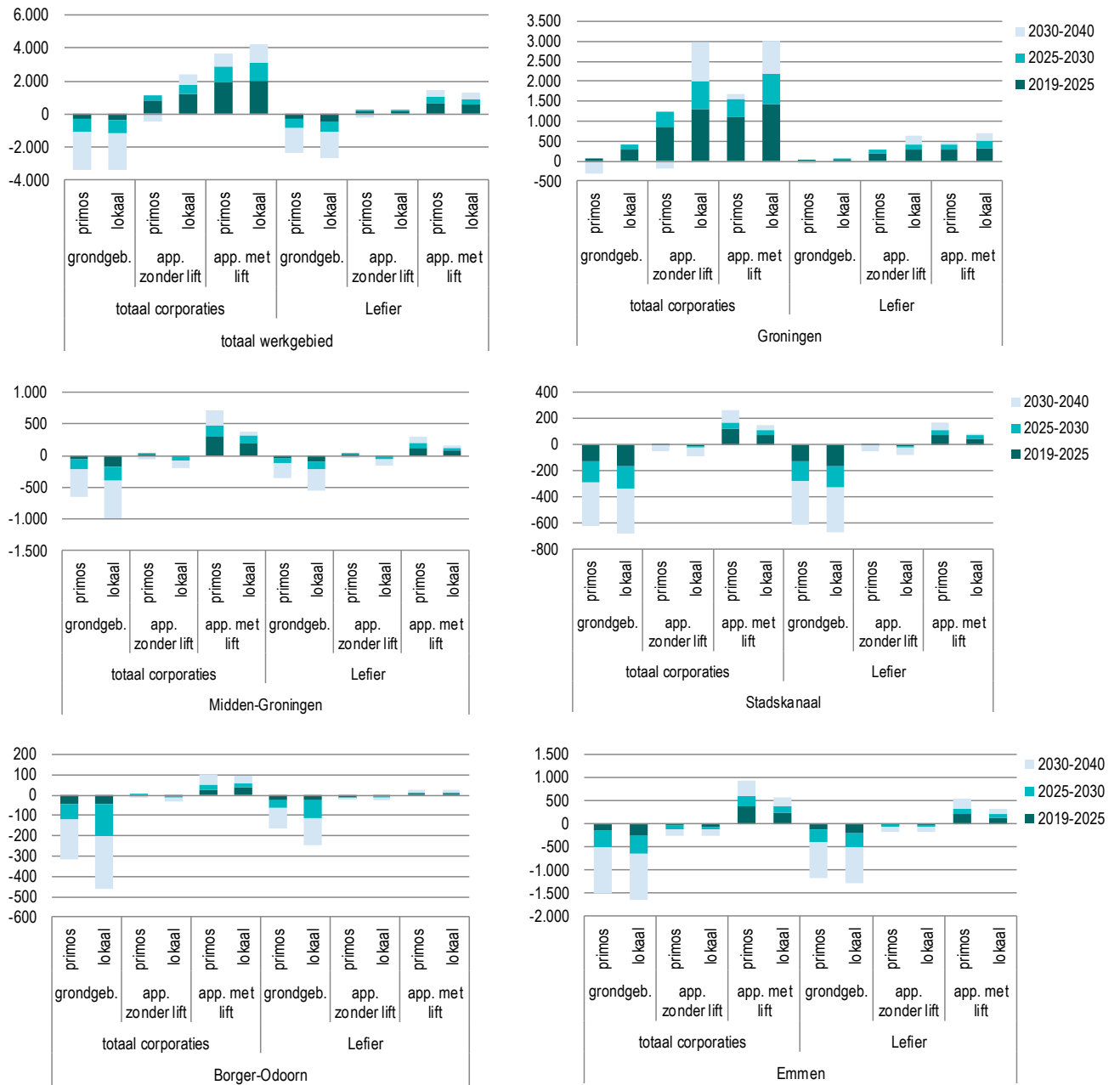
Ontwikkeling behoefte naar woningtype en toegankelijkheid

In figuur 4-5 en figuur 4-6 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen weergegeven naar woningtype en toe- en doorgankelijkheid. De behoefte aan appartementen met lift neemt in elke gemeente toe. In de stad Groningen geldt dat er ook een toenemende behoefte is aan appartementen zonder lift (voor jongeren), terwijl de behoefte aan dit type in de andere gemeenten constant blijft of licht afneemt. In de stad Groningen kan er sprake zijn van een toename van de behoefte aan grondgebonden huurwoningen, terwijl de markt voor deze woningen in de rest van het werkgebied ontspant. Dat kan ertoe leiden dat meer huishoudens uit Groningen naar de regio verhuizen.

Toe- en doorgankelijke woningen worden ook wel nultredenwoningen genoemd. Het gaat hier om woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder traplopen en eenmaal binnen moeten vanuit het woonverblijf alle primaire functies (de keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn. In figuur 4-6 staat de behoefteontwikkeling van nultredenwoningen op basis van constante woonpatronen weergegeven. Het gaat hier dus niet alleen om de behoefte van mensen met (ouderdom)beperkingen, maar ook van andere groepen die in een dergelijke woning wonen. De behoefte aan nultreden(huur)woningen neemt in elke gemeente (beperkt) toe, met name in Groningen, Midden-Groningen en Emmen.

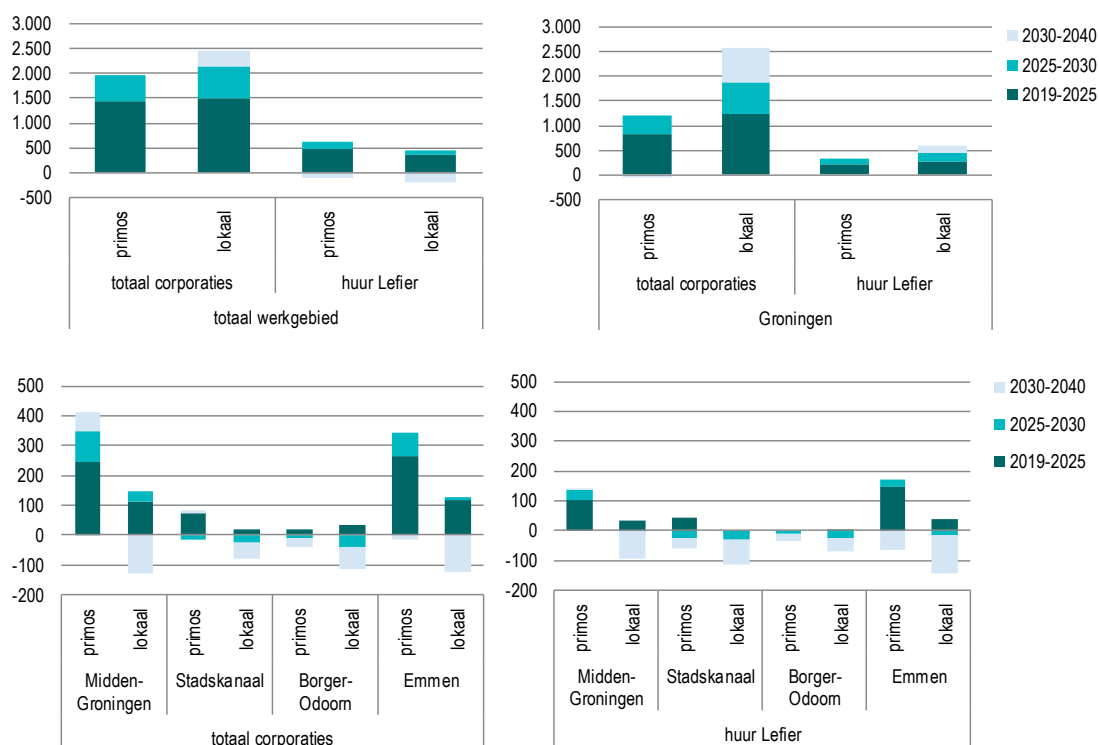
Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de afbakening 'nultredenwoning' lang niet alles zegt. Een nultredenwoning kan geschikt zijn om met beperkingen in te blijven wonen, maar hoeft dat niet te zijn. Andersom kan een niet-nultredenwoning – eventueel met enkele kleine aanpassingen – prima geschikt zijn om met beperkingen in te wonen.

figuur 4-5 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar woningtype in 2019 tot 2040 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

figuur 4-6 Ontwikkeling behoefte aan nultreden(huur)woningen in 2019 tot 2040 bij twee demografische varianten



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Ontwikkeling behoefte naar woninggrootte

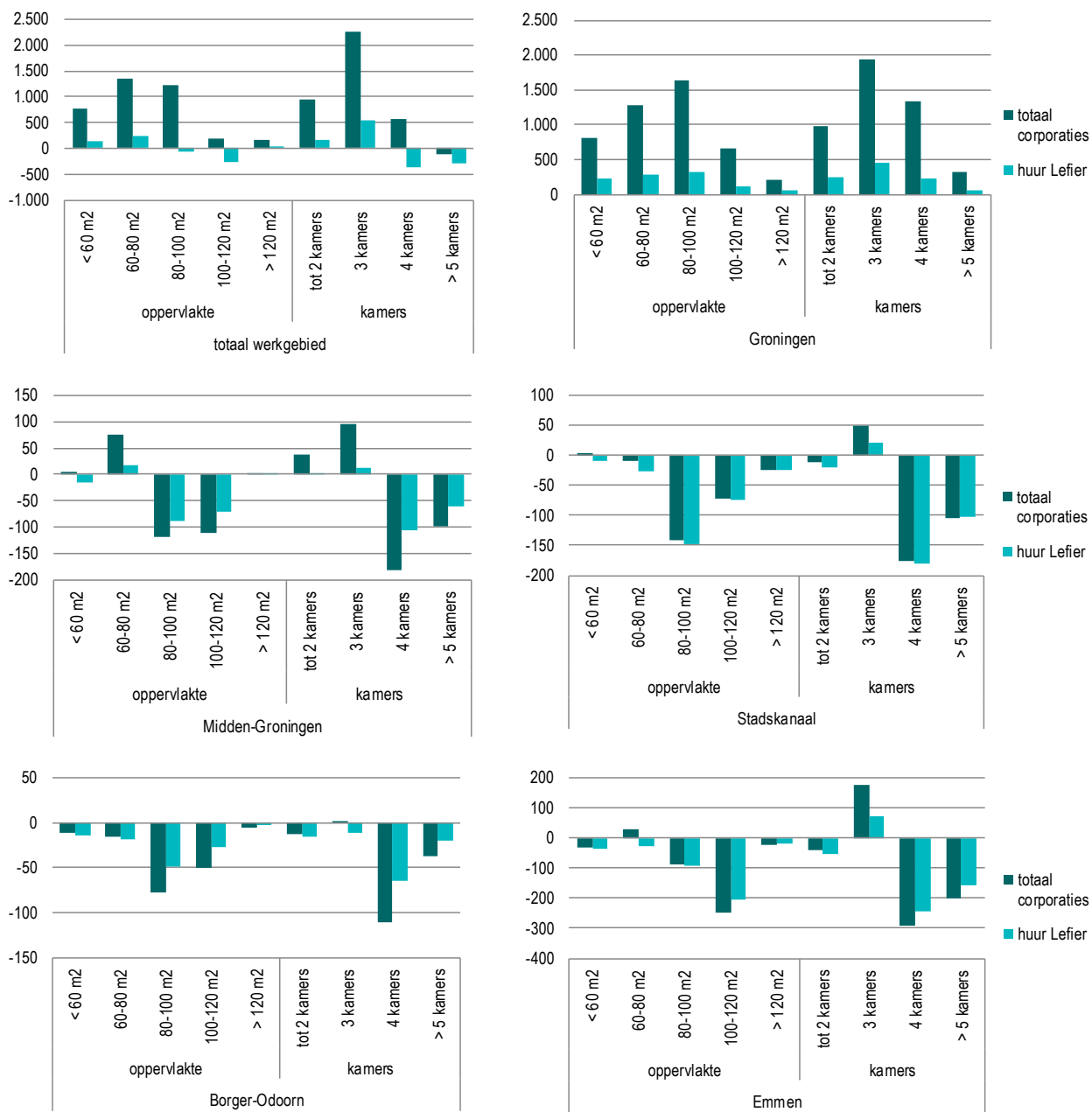
In figuur 4-7 staat de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen uitgesplitst naar oppervlakte en aantal kamers. Deze ontwikkeling is weergegeven op basis van de lokale prognoses voor de periode 2019 tot 2030.¹³

In de stad Groningen neemt de behoefte aan woningen van elke grootte toe, maar het zwaartepunt ligt bij driekamerwoningen van 80 m² tot 100 m².

In het landelijke werkg gebied neemt de behoefte aan grotere (grondgebonden) woningen af. De behoefte aan driekamerwoningen (tussen 60 m² tot 80 m²) neemt gering toe. Dit vooral vanwege de afname van gezinnen en de toename van het aantal kleinere huishoudens.

¹³ Lefier heeft gedetailleerde tabellen in Excel ontvangen waarin voor elke periode de ontwikkeling van de behoefte naar woninggrootte is aangegeven, ook op basis van de Primosprognose 2019. Hier presenteren we de hoofdlijnen.

figuur 4-7 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar oppervlakte en aantal kamers in 2019 tot 2030, op basis van de lokale prognoses

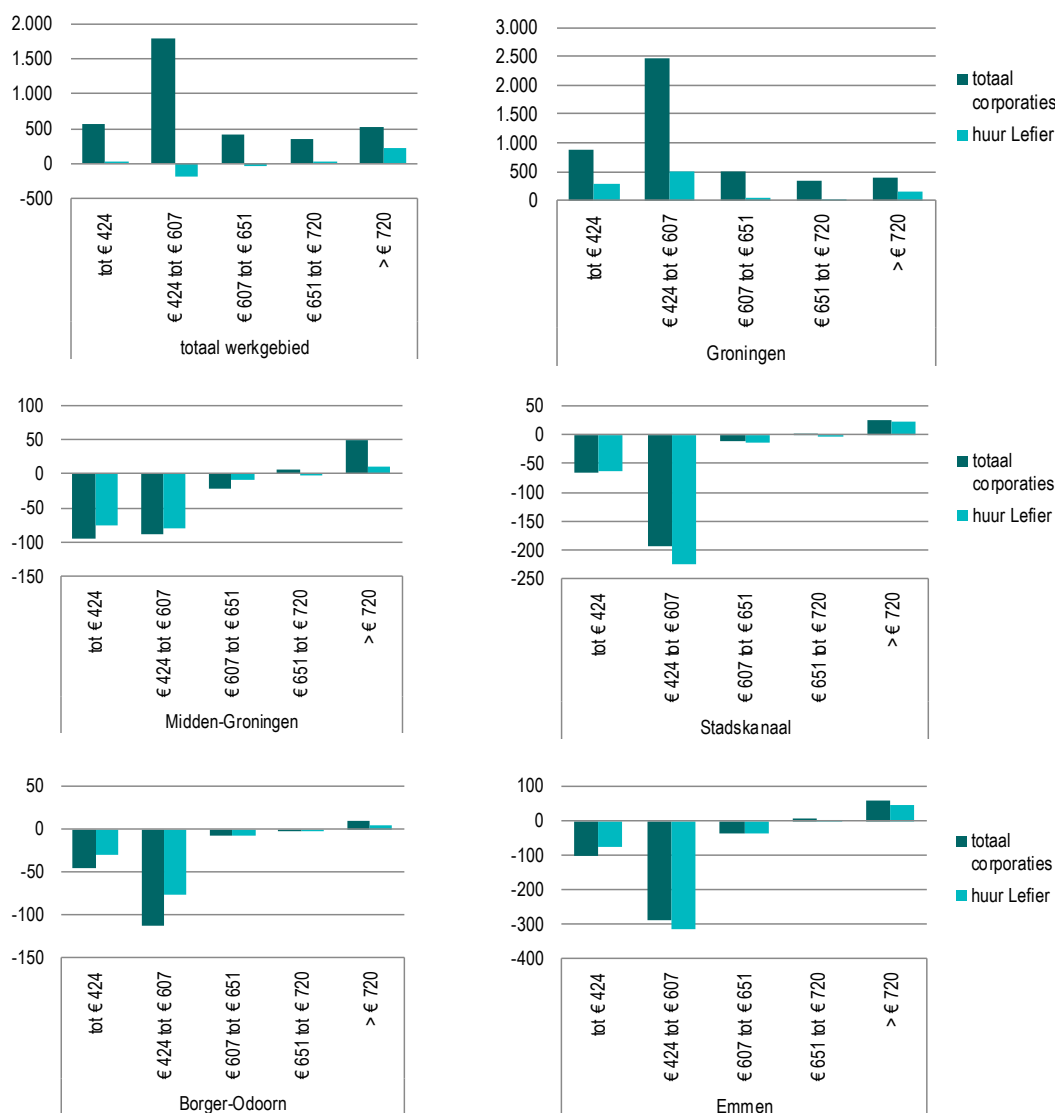


Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

Differentiatie naar huurprijs

In figuur 4-8 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen van de corporaties nader gespecificeerd naar huurprijs, op basis van de lokale prognoses in de periode 2019 tot 2030. Hierbij is net als in de voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen.

figuur 4-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2030, op basis van de lokale prognoses

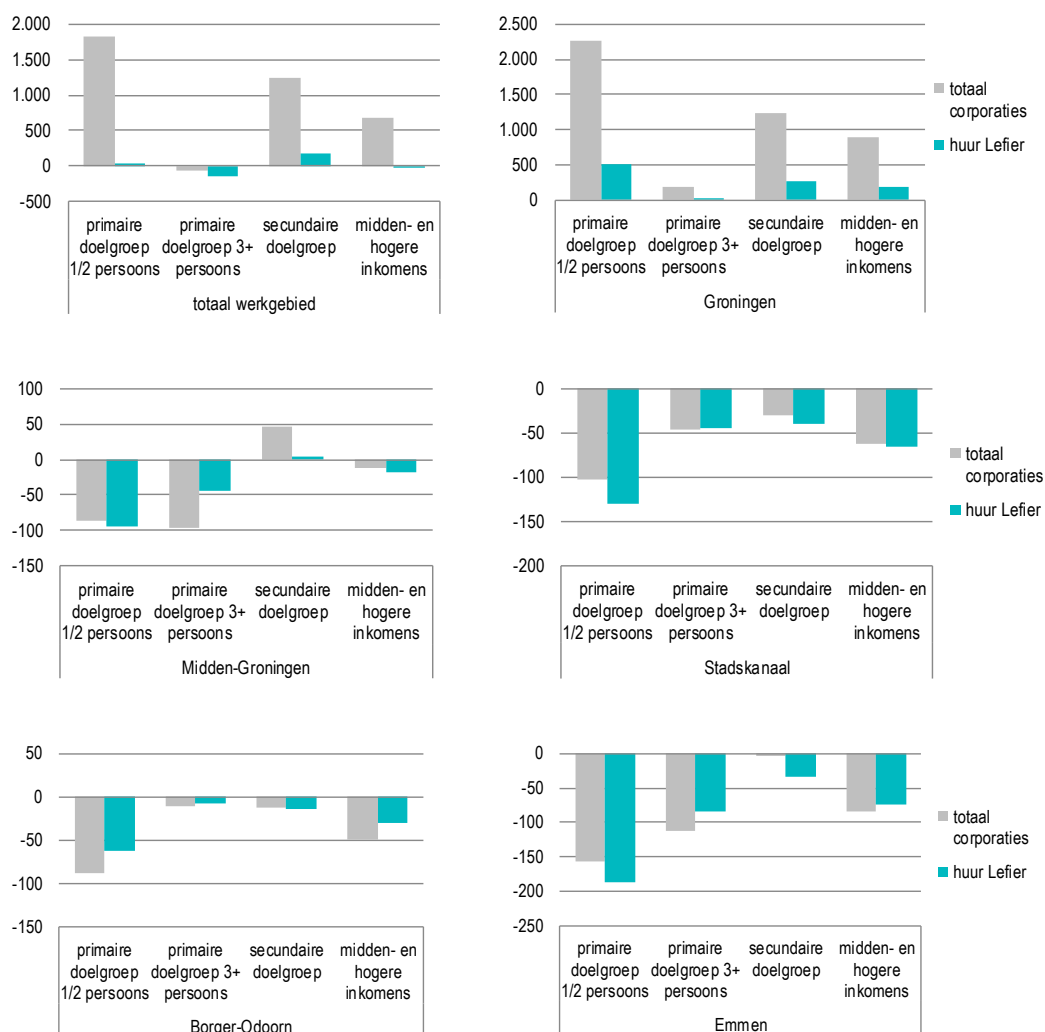


Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

In de stad Groningen manifesteert de toename van de behoefte aan huurwoningen zich vooral onder de eerste aftoppingsgrens. In figuur 4-9 staat aangegeven welke huishoudentypen en inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720. In de sociale huursector wonen in de stad Groningen naar verhouding steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daarnaast doen ook de groepen met verstandelijke en psychische beperkingen door de extramuralisering vaker een beroep op de sociale huursector. Hiermee neemt het aandeel huishoudens met een lagere sociaaleconomische status in de sociale huursector toe, wat niet alleen van betekenis is voor de prijsstelling, maar ook

voor het op juiste wijze matchen van vraag en aanbod. In toenemende mate zijn er signalen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in het corporatiebezit leidt tot problemen met de leefbaarheid.¹⁴

figuur 4-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar inkomen en huishoudenstype in 2019 tot 2030, op basis van de lokale prognoses



Bron: In.Fact.Research Lokaal CombinatieModel

In de stad Groningen neemt ook de secundaire doelgroep in het corporatiebezit toe (figuur 4-9). Voor de volledigheid moet hierbij worden vermeld dat in deze studie is aangesloten op de grenzen van de huurtoeslag voor wat betreft het belastbaar jaarinkomen en het vermogen van huishoudens. Voor de regels van het passend toewijzen geldt dat de inkomensgrenzen exact gelijk zijn, maar dat er géén rekening wordt gehouden met

¹⁴ Bron: Veerkracht in het corporatiebezit, 2018, door J. van Iersel en K. Leidelmeijer i.o.v. Aedes.

het vermogen van huishoudens. Als vermogen net als bij passend toewijzen buiten beschouwing wordt gelaten, dan kunnen er in Groningen 200 huishoudens extra tot de primaire doelgroep gerekend worden (met name een- en tweepersoonshuishoudens). Deze 200 huishoudens hebben dus wel een laag inkomen, maar ook (wat) vermogen waardoor men geen aanspraak kan maken op de huurtoeslag. Volgens de regels van het passend toewijzen kan deze groep echter (alleen) aanspraak maken op een woning onder de eerste aftoppingsgrens, terwijl het volgens de definities uit de huurtoeslag om de secundaire doelgroep gaat.

In het landelijke werkgebied manifesteert de afname van de behoefte aan huurwoningen zich vooral onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 4-8), met name vanwege een afname van de primaire doelgroep (figuur 4-9). De secundaire doelgroep neemt minder sterk af, of beperkt toe in Midden-Groningen. Als vermogen net als bij passend toewijzen buiten beschouwing wordt gelaten, dan kunnen er in het gehele landelijke werkgebied 50 huishoudens extra tot de primaire doelgroep gerekend worden.

Bijlage 1 Ontwikkeling woonpatronen

Demografische ontwikkelingen in de toekomst zijn met onzekerheden omgeven. Dat iedereen elk jaar een jaartje ouder wordt is vrijwel een zekerheid, maar wie er (binnenlands en buitenlands) gaat verhuizen, dat is lastiger te voorspellen. Naast de demografie zijn ook de woonpatronen onzeker. Bekend is hoe de verschillende typen huishoudens nu wonen, maar hoe dit in de toekomst exact zal zijn, dat is onzeker.

Er zijn verschillende factoren die hierbij een rol spelen. Maatschappelijke opvattingen en voorkeuren kunnen veranderen, de dynamiek op de woningmarkt maakt dat verhuizen eenvoudiger of juist moeilijker wordt, het bestaande aanbod is weinig veranderlijk en huishoudens moeten zich daarin voegen en ook het beleid speelt een rol van betekenis. Dit laatste geldt zeker voor de sociale sector, waar de toegang en verdeling (sterk) gereguleerd is.

Ook van andere woonpatronen kan men in het beleid iets vinden. Zo kan men het onwenselijk vinden als alleenstaande ouderen ruime gezinswoningen 'bezet' houden. Men kan deze ouderen proberen te verleiden tot een verhuizing, om deze woning beschikbaar te krijgen voor een jong gezin en/of de betreffende oudere 'meer geschikt' te laten wonen. Ook van andere groepen kan men vinden dat men te groot of te klein of te duur of te goedkoop woont.

Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van 'constante woonpatronen'. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat een huishouden van een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen in de toekomst op soortgelijke wijze woont als op dit moment. Omdat vanuit de meeste huishoudens naar wens wonen, ontstaat hierdoor een goed inzicht in de richting waarin de woningbehoefte zich zal gaan ontwikkelen.

Voor huishoudens boven de 60 jaar hebben we gecorrigeerd voor generatieverschillen. De huidige groep 70-plussers is veelal geboren voor de oorlog en is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De generaties die zijn geboren na de oorlog waren jonger dan 35 jaar toen begin jaren '80 het systeem van premiewoningen werd geïntroduceerd om het eigen woningbezit te promoten. Later volgden vele andere stimuleringsmaatregelen en werd je gezien als een dief van je portemonnee als je bleef huren. Bij gevolg weten we zeker dat de ouderen van de toekomst wezenlijk anders zullen wonen dan de ouderen van nu. Niet zozeer vanwege verschillen in toekomstig verhuisgedrag, maar vanwege een verschillende uitgangssituatie. In dit hoofdstuk geven we een beeld van de huidige en verwachte woonpatronen per doelgroep.

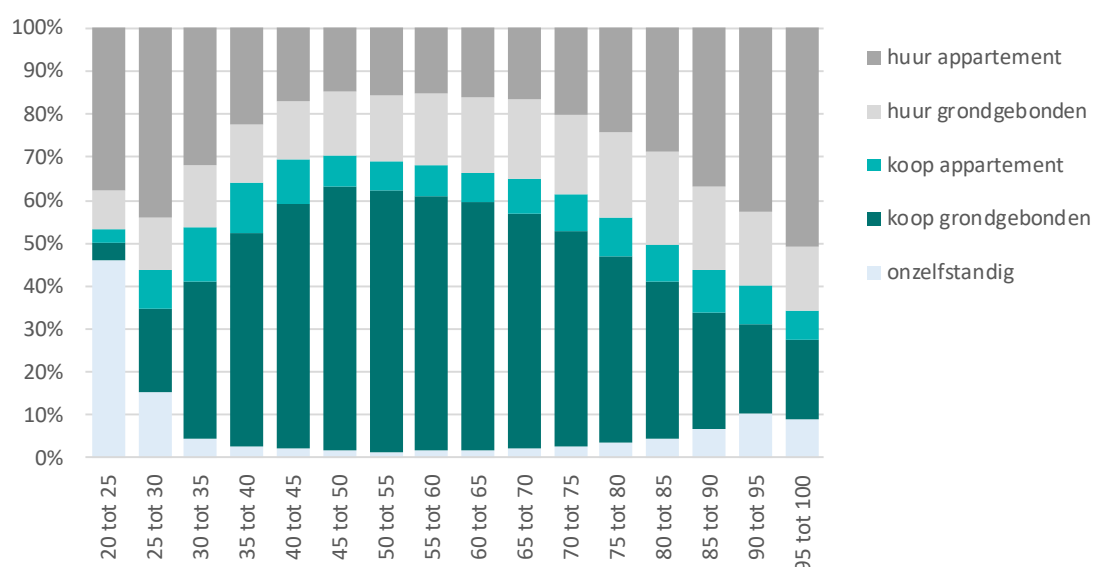
Generatiecorrectie ouderen

In de woonpatronen van huishoudens klinken ook de wooncarrières van huishoudens door (zie ook figuur b-1 voor het landelijke beeld). Onder de 25 jaar woont een belangrijk deel van de huishoudens landelijk nog onzelfstandig (op kamers) en als men zelfstandig woont is dat veelal in de huursector. In de jaren daarna maken meer huishoudens de stap naar een zelfstandige woning. Het eigen woningbezit neemt dan ook sterk toe naarmate men ouder wordt. In de leeftijdsklasse van 45 tot 50 jaar is dit aandeel in Nederland met 69% het hoogst.

Bij de hogere leeftijdsklassen neemt dit aandeel af. Voor een klein deel is dit het gevolg van huishoudens die verhuizen van een huur- naar een koopwoning. Belangrijkere verklaring is echter dat de oudere generaties (met name de vooroorlogse) zijn opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Sinds de jaren '80 en met name in de jaren '90 werd het eigen woningbezit steeds sterker gestimuleerd. In die tijd werd je gezien als een dief van je eigen portemonnee als je geen woning kocht. Voor de oudere generaties was kopen destijds echter niet langer een optie.

Bij de leeftijdsklasse van 75 tot 80 ligt het aandeel eigen woningbezit 6% lager dan bij de leeftijdsklasse van 70 tot 75. Ongeveer 2% van dit verschil kan worden verklaard door verhuizingen van koop naar de huur, de overige 4% is een gevolg van generatieverschillen.

figuur b-1 De woonpatronen naar eigendom en type per leeftijdsklasse (landelijk)



Bron: WoON 2018, bewerking In.Fact.Research

Voor deze generatieverschillen moet in de behoefte-raming gecorrigeerd worden. Daarvoor moeten aannamen worden gedaan over het verhuisgedrag van de toekomstige generaties ouderen. Dit verhuisgedrag laat zich niet eenvoudig voorspellen, zelfs niet voor/door de mensen die het betreft. Een deel van de toekomstige ouderen die zegt niet te willen verhuizen, zal dit uiteindelijk wel doen. Dit bijvoorbeeld vanwege intredende ouderendomsgebreken, vanwege aantrekkelijk woningaanbod, vanwege de (veranderende) financiële situatie etc. Een ander deel dat zegt wel te willen verhuizen, ziet daar uiteindelijk vanaf, bijvoorbeeld omdat men toch meer gehecht is aan de woning dan dat men dacht of omdat men de woning niet verkocht krijgt voor de prijs waarop men hoopte.

Extra complex is dat hierbij de context en periode ook een rol speelt. Tijdens de crisisjaren werd er in Nederland minder verhuisd. Ouderen bleken daarop deels een uitzondering, want als de nood aan de man was (vanwege intredende beperkingen) vond men een weg om wel te verhuizen. Maar ook bij ouderen was er een deel dat mede vanwege het beperkte aanbod gedurende crisis niet verhuisde. Het nieuwe WoON laat wat dat

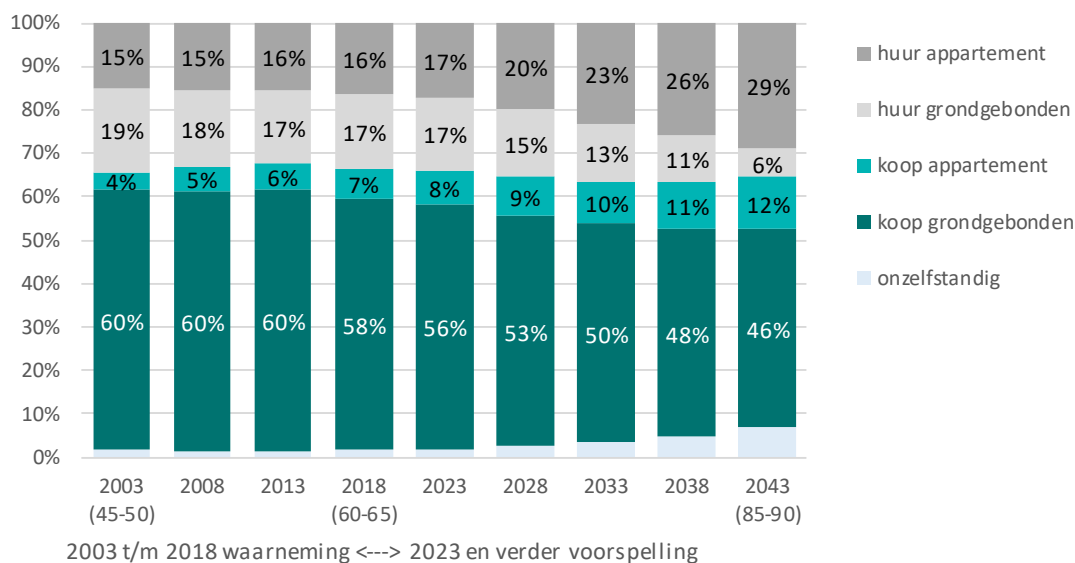
betreft een opleving zien. Dit ook voor wat betreft de verhuizingen van koop naar huur. Zo heeft een deel van de oudere eigenaar bewoners de koopwoning verkocht (tegen een hoge prijs) en is gaan huren. Zij met een laag inkomen konden daarbij terecht in de sociale huursector.

Via die weg is ook de ontwikkeling van de woningprijzen van invloed op het verhuisgedrag van ouderen. En zo zijn er vele verschillende invloedssferen die zich lastig laten voorspellen. In dit onderzoek baseren we ons op het verhuisgedrag van ouderen gedurende de periode 2003-2018. In deze vijftien jaar zit zowel een economische crisis als een (op)bloeiende markt. De effecten van dit soort invloeden worden uitgemiddeld, waardoor voor de langere termijn een meer robuust beeld ontstaat. In werkelijkheid zal de ontwikkeling evenwel geen rechte lijn volgen, maar (soms sterke) fluctuaties kennen. In het beleid is zaak te hebben oog te hebben voor de robuuste trends, maar ook voor de fluctuaties waardoor in de tijd perioden van specifieke kansen en/of bedreigingen ontstaan.

Voor de periode 2003-2018 is drie maal bekeken welke verschuivingen in de woonpatronen per generatie (vijfjaarsklasse) hebben plaatsgevonden. Bijvoorbeeld: voor de perioden 2003-2008, 2008-2013 en 2013-2018 is gekeken hoeveel 60 tot 65 jarigen verhuisden van een grondgebonden woning naar een appartement. Vervolgens is de kans op een dergelijke verhuizing op de leeftijd gemiddeld. Deze gemiddelde kans is vervolgens doorgetrokken naar de toekomst.

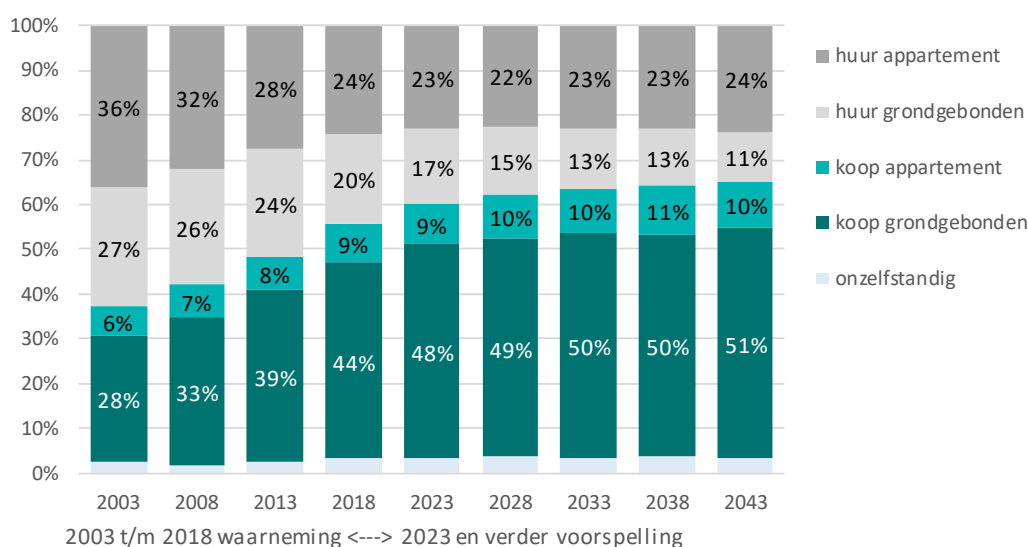
In figuur b-2 is te zien hoe de woonpatronen van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958 hebben ontwikkeld en naar verwachting gaan ontwikkelen. Tot 2013 nam het eigen woningbezit onder deze generatie nog licht toe tot 66%. In 2018 was dit aandeel licht gedaald tot 65%. De komende jaren zal dit aandeel vermoedelijk verder dalen tot 58% in 2043. In dat jaar is deze generatie ouder dan 85 jaar. De verschuiving van grondgebonden naar appartementen is sterker dan van koop naar huur. In 2018 woont 23% van deze generatie in een appartement in 2043 is dit naar verwachting 41%.

figuur b-2 De woonsituatie van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958



Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking In.Fact.Research

figuur b-3 De woonsituatie van de leeftijdsklasse van 75 tot 80 jaar



Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking In.Fact.Research

Terwijl men op latere leeftijd dus wel degelijk de stap van koop naar huur en van grondgebonden naar gestapeld zet, ontstaat kijkend naar de woonpatronen per leeftijdsklasse een ander beeld. In figuur b-3 staat de ontwikkeling van de woonpatronen van 75 tot 80 jarigen weergegeven. In 2003 woonde van de groep 63% in een huurwoning. In 2018 was dit aandeel als gevolg van generatieverschillen gedaald tot 44%. Naar de toekomst toe zal deze daling naar verwachting doorzetten, zij het iets minder sterk. Toekomstige generaties 75 tot 80 jarigen zijn immers allemaal geboren na de oorlog. In 2043 zal naar verwachting 35% in een huurwoning woning.

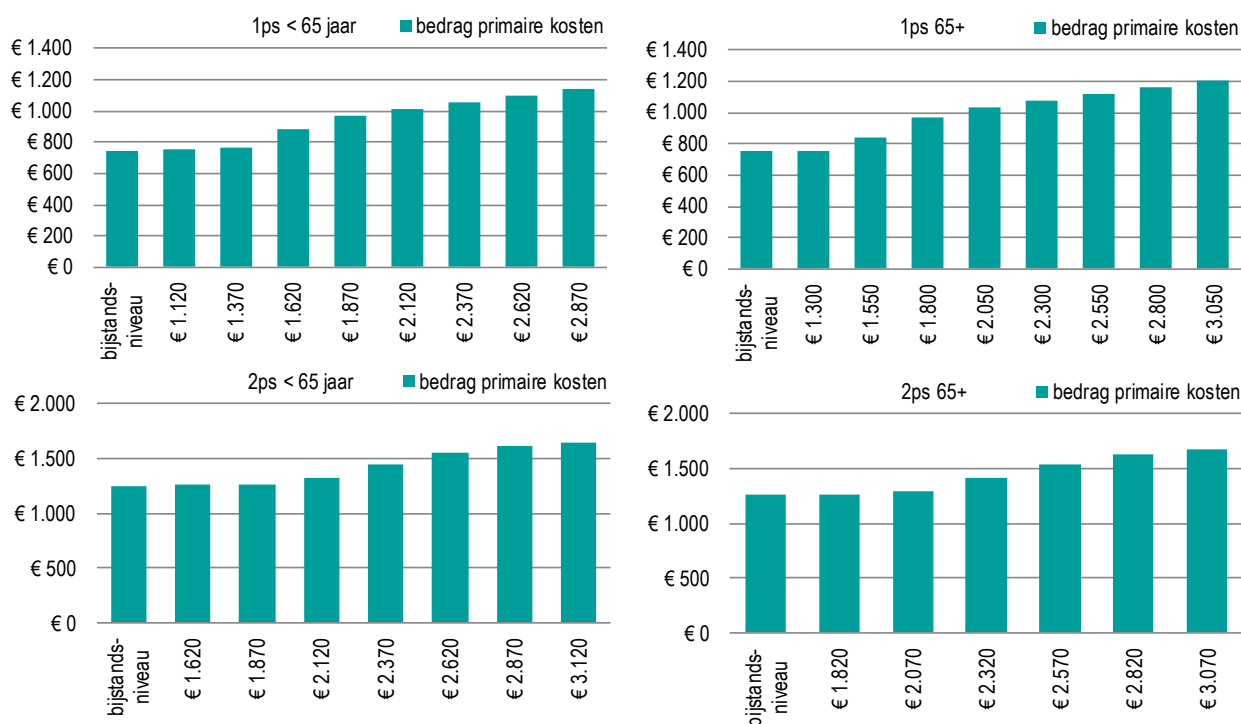
Uiteraard komt de situatie in de gemeenten in het werkgebied van Lefier op dit moment niet exact overeen met het landelijk beeld. Echter, er gaan wel soortgelijke trends op. Deze trends zijn toegepast op de lokale situatie in het werkgebied.

Bijlage 2 Kosten primair levensonderhoud

tabel b-1 Posten primaire kosten levensonderhoud (exclusief woonlasten)

Huishoudelijke uitgaven	voeding overige uitgaven
Reserveringsuitgaven	kleding klein onderhoud huis/tuin inventaris niet-vergoede ziektekosten
Overige vaste lasten	onderwijs kinderen abonnementen (bv. voor een bankrekening) vervoer (exclusief auto)
Sociale participatie	divers

figuur b-4 Kosten voor het primaire levensonderhoud van een- en tweepersoonshuishoudens, (bedrag bij bijstandsniveau = basisbedrag)*



Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

*In het onderzoek zijn bij de adviesvariant gedetailleerde inkomensklassen gehanteerd.

figuur b-5 Kosten voor het primaire levensonderhoud van (eenouder)gezinnen met kinderen, (bedrag bij bijstandsniveau = basisbedrag)*



Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

*In het onderzoek zijn bij de adviesvariant gedetailleerde inkomensklassen gehanteerd.