

A young boy with light brown hair and a white bandage on his forehead is the central focus. He is wearing a dark blue and white striped shirt and is holding a thin green stick in his mouth. He is sitting in a grassy field. In the lower right corner, the head of a dog with black, white, and brown fur is visible. The background is a blurred green field with some yellow flowers. The text 'Woningmarktonderzoek Assen 2015' is overlaid on the right side of the image.

Woningmarktonderzoek  
Assen 2015

datum

14 april 2015

werk

140111

onderwerp

Woningmarktonderzoek

Assen

behandeld door

Daniel Depenbrock

Leo Prins

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2426 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

**KAW** Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl) [www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)



<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>Vijf aanknopingspunten voor beleid</b>	<b>17</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>19</b>
1.1 Aanleiding onderzoek	19
1.2 De aanpak: vergelijkbaar en toch anders	20
1.3 Statistisch betrouwbaar, maar ook oog voor lokale marktkennis	21
1.4 De wijken in Assen	22
1.5 Algemeen geldende trends en ontwikkelingen in het wonen	23
<b>2. Terugblik op de woningmarkt</b>	<b>27</b>
2.1 Terugblik bevolking en huishoudens	28
2.2 Per wijk de demografische ontwikkelingen	30
2.3 Van en naar Assen: gerealiseerde verhuizingen	33
2.4 Binnen Assen: gerealiseerde verhuizingen	37
2.5 Conclusie	41
<b>3. De woningvoorraad</b>	<b>43</b>
3.1 De voorraad anno 2014	44
3.2 Kwaliteitskenmerken van de woningvoorraad	47
3.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad	49
3.4 Conclusie	51
<b>4. Toekomstverwachtingen</b>	<b>53</b>
4.1 Demografische vooruitblik	54
4.2 Potentieel verhuisgeneigden	57
4.3 Woningmarktsimulatie	65
4.4 Woonmilieus	68
4.5 Conclusie	76
<b>5. Programma-leidraad en plannen</b>	<b>79</b>
5.1 Wens versus gedrag	80
5.2 Correcties op de marktsimulatie	82
5.3 Een leidraad voor bouwen, slopen en verkopen	84
5.4 De lange termijn	88
5.5 Vergelijking plannen en behoefte	89
5.6 Conclusie	92
<b>6. Betaalbaarheid en duurzaamheid</b>	<b>93</b>
6.1 De doelgroep sociale huursector	94
6.2 De behoefte aan sociale huur	97

6.3	Huur-, koop- en woonquotes	99
6.4	Energie als onderdeel van de woonlasten	103
6.5	Investeren in duurzaamheid	106
6.6	Conclusie	109
<b>7.</b>	<b>Starters op de woningmarkt</b>	<b>111</b>
7.1	De groep starters	112
7.2	Wensen en gedrag	113
7.3	Kamerverhuur	117
7.4	Conclusie	118
<b>8.</b>	<b>Wonen met zorg</b>	<b>119</b>
8.1	Ouderen met een zorgvraag	120
8.2	Andere groepen mensen met een zorgvraag	132
8.3	Conclusie	135
<b>9.</b>	<b>Leefbaarheid en wijkgericht werken</b>	<b>137</b>
9.1	Leefbaarheid	138
9.2	Woningmarktpositie naar wijk	142
9.3	Conclusies	143
<b>BIJLAGEN</b>		<b>145</b>
	Ontwikkeling van leeftijdsgroepen tot 2035	145
	Marktsimulatiemodel ongecorrigeerde vraag 2015-2020 per groep en scenario	146
	Marktsimulatiemodel: per groep, gecorrigeerd van wens naar gedrag 2015-2020 per scenario	149
	Woonmilieuvoorkeuren	152
	Waardering van de huidige woning en omgeving	153
	Herkomst respondenten	155
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>159</b>





# Samenvatting

## Terugblik op de woningmarkt

In het woningmarktonderzoek van 2009 zagen we de eerste tekenen van de crisis al. Sindsdien is de woningmarkt in Nederland, en ook in Assen, op slot gegaan. De snelle groei van Assen werd sterk gevoed door instroom van huishoudens uit omliggende gemeenten, maar die toestroom viel tijdens de marktcrisis sterk terug. Tegelijk zien we dat ook Assen vergrijsd, en dat dit leidt tot een lager geboortesaldo, oudere gezinnen, minder jonge kinderen en op termijn ook minder starters. Opgeteld leidde dit tot een forse terugval van de groei van inwoners en huishoudens in Assen. Gunstig voor Assen is dat dit vooral conjunctureel ingegeven is; Assen is nog steeds nadrukkelijk in beeld als vestigingslocatie of als stad om te blijven.

Binnen de wijken van Assen zien we een duidelijk verband tussen ontwikkelingsperiode / type wijk en leeftijdssamenstelling. Het centrum vergrijsd sterk, door realisatie van appartementen en nabijheid van voorzieningen. De Lariks, Noorderpark en Assen Oost zijn gemengd: de vergrijzing is over zijn hoogtepunt heen, er is al nieuwe instroom. In Pittelo en Assen-West groeit de groep 75-plussers snel; dit zijn ouder wordende oorspronkelijke bewoners. Op termijn leidt dit tot veel vrijkomend aanbod en jongere instroom. In Peelo en Marsdijk groeit juist de groep 55-75 jarigen snel; deze wijken zijn een fase minder ver dan Pittelo en West.

Binnen Assen was Kloosterveen nog steeds de grootste locatie, maar de groei viel tegelijk met 75% sterk terug ten opzichte van de vorige periode. Dat had vooral te maken met het inzakken van de koopmarkt vanwege de crisis, maar ook met een beperkt aanbod in Kloosterveen. In het stadscentrum zijn juist meer woningen, vooral huurwoningen, gebouwd sinds 2009; qua aantal bijna evenveel als in Kloosterveen. Daarnaast vallen de 'gebiedsgericht werken' wijken Assen-Oost en Noorderpark op: hier vernieuwde Assen de voorraad, en er was groei in inwoners en huishoudens. De uitbreidingswijken langs de Europaweg (Pittelo, Assen-West, Peelo, Marsdijk) kennen een beperkte voorraadontwikkeling en krimpen in aantal inwoners door gezinsverdunding.

We zagen de afgelopen jaren niet alleen een dalende instroom, maar ook een oplopende uitstroom vanuit Assen naar andere gemeenten. Jongeren verhuizen vaak hoe dan ook. Relevanter is dat de voor Assen zo belangrijke groep 25-40 jarigen tijdens de crisis bijna de helft minder instroomde. Ook 85-plussers stromen per saldo naar Assen wegens zorgvoorzieningen maar deze stroom is weinig conjunctuurgevoelig.

De verhuisbewegingen binnen Assen tonen logischerwijs een toestroom naar Kloosterveen en het centrum. Belangrijk is de lage binding aan Pittelo, Assen-West, De Lariks en Peelo. Uit andere analyses voor dit onderzoek blijkt dat dit ook de wijken zijn die om extra aandacht vragen. De vernieuwingswijken Oost en Noorderpark laten een toestroom zien.

## Beeld van de woningvoorraad

Hoewel dit onderzoek in het teken staat van woonwensen, zal de bestaande woningvoorraad grotendeels bepalend zijn voor het werkelijke woongedrag van huishoudens. De afgelopen decennia heeft Assen opeenvolgende uitbreidingen gerealiseerd, waarbij het aandeel

koopwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in de tijd steeds verder toenam. In bijvoorbeeld Pittelo is bijna de helft van de woningen nog een huurwoning, en bestaat de koopsector in die wijk vooral uit rijwoningen, in Kloosterveen bestaat al 30% van de voorraad woningen uit vrijstaande koop of tweekappers. Het algemene beeld van Assen is een stad die een groot aanbod aan grondgebonden koopwoningen kent, maar waar de laatste jaren steeds meer wonen in het centrum wordt aangeboden. Hierin is de woningbehoefte van eerdere perioden terug te zien, en de actuele vergrijzing die steeds zichtbaarder wordt.

In de laatste tien jaren zijn er zowel huur- als koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad: ruim 2000 huurwoningen en ruim 2000 koopwoningen. Daar tegenover stond sloop van huurwoningen. De nieuwbouw van huurwoningen bestond onder meer uit ca. 1.500 nultredenwoningen, vooral in het centrum en in de drie vernieuwingswijken Oost, Noorderpark en Lariks. De koopsector bestond onder meer uit ca. 1.300 gezinswoningen, vooral in Kloosterveen maar ook in Oost, en aanvullend honderden koopappartementen in het centrum en de vernieuwingswijken.

### Toekomstverwachtingen demografisch

Hoeveel huishoudens Assen in de toekomst kan huisvesten, en hoeveel woningen er dus nodig zijn, hangt af van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte, sterfte, starters, 'finishers'), en van migratie (instromers en uitstromers). De laatste jaren, vooral na 2010, stonden in het teken van stagnatie op de woningmarkt en een uitzonderlijke netto uitstroom van huishoudens. Alle jaren daarvoor bleek Assen een sterk aanzuigende werking te hebben op gezinnen en inmiddels ook ouderen uit omliggende gemeenten.

Actueel lijkt de woningmarkt zich te herstellen, maar de toekomst blijft onzeker. Daarom werkten we drie toekomstscenario's uit: langdurige stagnatie, voorzichtig herstel, sterk herstel. Waarbij de stagnatievariant overeenkomt met de laatste crisisjaren, en waarbij sterk herstel overeenkomt met de jaren vóór de crisis. In de herstelvarianten werken we met een langzaam op gang komend herstel: het is niet aannemelijk dat al in 2015 of 2016 de waarden van voor de crisis al weer gehaald worden. De tabel toont de huishoudensgroei / uitbreidingsbehoefte in vijfjarige perioden, per variant.

Tabel 0.1 : Toename aantal huishoudens periode 2015-2040 naar leeftijd in de drie verschillende scenario's

	Sterk herstel	Vorzichtig herstel	Langdurige stagnatie
<b>2015-2020</b>	2500	1460	600
<b>2020-2025</b>	2645	1485	305
<b>2025-2030</b>	1430	1355	990
<b>2030-2035</b>	1150	945	885
<b>2035-2040</b>	990	730	630

Bron: Provincie Drenthe

Sommige marktkenner uit het Platform Wonen Assen geven aan het stagnatie-scenario nog optimistisch te vinden. De geraamde 600 huishoudens in 5 jaar is echter nog lager dan de jaren van de woningmarktcrisis 2010 t/m heden. Ook in deze jaren groeide het aantal huishoudens in Assen nog met 200 per jaar, variërend van 80 (2012) tot 280 (2013).



## Toekomstverwachtingen woningmarkt

Met behulp van een woonwensenenquête brachten we in beeld welke mensen in Assen willen verhuizen en welke starters er op de markt komen, hoe de 'finishers' en vertrekkers nu wonen en wat zij achterlaten, en wat recente vestigers gekozen hebben. Met hulp van een zogenaamd woningmarkt simulatiemodel bepaalden we welke woningtypen er in 2020 in theorie onvoldoende zijn in Assen, en welke in theorie overschotten vertonen. Belangrijke uitkomsten:

- Er is een grote theoretische vraag naar nultredenwoningen in de sociale huursector. Die vraag komt van zowel ouderen als kleine huishoudens en starters. Vooral bij de laatste groep is er veel wens en weinig gedrag (zie hoofdstuk 5);
- Er is een theoretische vraag naar koopappartementen en grondgebonden nultreden koopwoningen. Die vraag komt voort uit vooral de groeiende groep ouderen, maar ook andere groepen op de woningmarkt geven dit product vaak aan als één van hun voorkeuren;
- Er is een theoretische kwaliteitsslag te maken in het segment gezinswoningen in de koop: van rijwoningen naar tweekappers, van tweekappers naar vrijstaand. In hoofdstuk 5 laten we zien dat die kwaliteitsstap vaak stopt omdat bij deze huishoudens vaak de middelen ontbreken voor die gewenste kwaliteitsstap.

Tussen wens en gedrag zit nog een belangrijk verschil – zie hoofdstuk 5. Daar werken we de reële vraag uit voor de periode 2015-2020, 2020-2025 en 2025-2035.

Uit de enquête blijkt een grote theoretische vraag naar het woonmilieu 'rustig stedelijk' / plekken om het centrum in combinatie met grondgebonden wonen. Dit lijkt een gunstig perspectief te bieden voor locaties als Diepstroeten en Havenkwartier. De praktijk is weerbarstig: die locaties komen alleen tot wasdom als daar een prijs-ruimteverhouding mogelijk is die gelijkwaardig is aan wonen in Kloosterveen. De ontwikkelkosten van binnenstedelijke locaties liggen doorgaans beduidend hoger dan in uitleglocaties, waardoor de binnenstedelijke locaties een lastige concurrentiepositie houden ten opzichte van Kloosterveen.

## Wens en gedrag – een programmaleidraad

De praktijk leert dat mensen ander gedrag vertonen dan wat zijn in woonwensenenquêtes aangeven. Dit verschil is bovendien beduidend groter dan in de voorgaande marktanalyse uit 2009. Het is een teken van een niet goed functionerende markt en van consumenten die een diffuus wensen- en gedragspatroon laten zien. Ter illustratie: veel ouderen wensen een nultreden huurwoning, maar kunnen alleen doorstromen vanuit rij koop als hun huidige woning verkoopbaar is. Bij een sterke markt zal hun doorstroming beter verlopen, en zullen zij hun verhuishwens willen invullen.

Per groep analyseerden we de mate waarin hun wensenprofiel de overhand krijgt, en waarin het trendmatige gedrag bepalender is. Voor de sociale huurvoorraad (kernvoorraad) maakten we een aparte raming van de mate waarin die voorraad mee moet groeien met het totaal van Assen. En we gebruikten de uitspraken tijdens het woonplatform om nuance aan te brengen in de uitkomsten. Dit heeft geleid tot een leidraad voor woningbouw, sloop en verkoop in de komende jaren. De programmaleidraad toetsten we aan de nu bekende plannen voor woningbouw in Assen. Tabel 5.9 vat dit samen. Conclusies:

- Netto zijn er plannen voor bijna 2.000 woningen tot 2020. Dat valt getalsmatig tussen het voorzichtige herstelscenario en de sterke herstelvariant. Deze situatie is ontstaan door uitstel van plannen in de afgelopen crisisjaren en wordt ook wel boeggolf aan plannen genoemd. Het is zeer waarschijnlijk dat een deel van de plannen in tijd zullen doorschuiven.

- Naar woningtype zijn er geen grote mismatches tussen programmaleidraad en plannen. De verschillen zien we vooral wanneer we precies inzoomen op prijsniveaus. Vooral in de grondgebonden koopsector gaan de wensen vaak uit naar vrijstaand wonen of een tweekapper, maar blijkt het budget eerder ruimte te bieden voor rijwoningen en tweekappers. De plannen passen daar goed bij.
- Een belangrijke overweging is wel: wat wordt de positie van binnenstedelijke locaties als Havenkwartier en nieuwe locaties die vrijkomen in de stad? Ruimtelijk gezien zijn dit locaties die van grote waarde kunnen zijn voor Assen: een aaneengesloten stad, werken volgens de ladder van duurzame verstedelijking, het herbestemmen van overbodig geraakte bedrijfslocaties, het wonen nabij voorzieningen. Echter: de Asser woonconsument blijkt vooral te kiezen voor rust en ruimte tegen een redelijke prijs. Er is geen uitgesproken voorkeur voor echt stedelijk wonen. Dat is het succes van wijken als Marsdijk en momenteel Kloosterveen. De groep die wél een echt stedelijke voorkeur heeft, woont vooral in Groningen en heeft daar tal van mogelijkheden.

Dit leidt tot een beleidsdilemma. Wat weegt zwaarder: winstgevend<sup>1</sup> en marktconform ontwikkelen op Kloosterveen, of meer prioriteit voor een ruimtelijke verbeterslag in bestaand stedelijk gebied tegen hoge kosten?

Tabel 0.2: Programma-leidraad 2015-2020: Nettoresultaat nieuwbouw, sloop, verkoop. **Negatieve waarden zijn tekorten = toevoeging nodig!** Waarden zijn afgerond op 25-tallen

Negatief = tekort	Marktsimulatie			Correctie	Programmerings- indicatie		
	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie		Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
<b>Totaal</b>	<b>-2500</b>	<b>-1450</b>	<b>-600</b>	<b>→</b>	<b>-2500</b>	<b>-1450</b>	<b>-600</b>
<b>Sociale huur</b>	<b>-800</b>	<b>-525</b>	<b>-275</b>	<b>→</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
Grondgebonden niet-nultr	175	200	200	→	250	200	75
Grondgebonden nultreden	-350	-275	-200	→	-125	-125	-100
Gestapeld niet-nultreden	0	50	75	→	-200	-125	-100
Gestapeld nultreden	-625	-500	-350		-225	-250	-175
<b>Particuliere huur</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>→</b>	<b>-200</b>	<b>-125</b>	<b>-50</b>
Grondgebonden niet-nultr	100	100	100	→	0	0	25
Grondgebonden nultreden	-75	-50	-50	→	-100	-50	-50
Gestapeld niet-nultreden	0	0	0	→	0	0	25
Gestapeld nultreden	-75	-50	-50		-100	-50	-50
<b>Koop</b>	<b>-1675</b>	<b>-950</b>	<b>-350</b>	<b>→</b>	<b>-2000</b>	<b>-1025</b>	<b>-250</b>
Rij	625	825	900	→	-400	-125	0
Tweekapper	-275	-100	25	→	-425	-175	-25
Vrijstaand	-650	-500	-325	→	-450	-250	-75
Grondgebonden nultreden	-425	-375	-300	→	-150	-100	-25
Gestapeld niet-nultreden	-600	-500	-400	→	-425	-250	-100
Gestapeld nultreden	-350	-300	-250	→	-150	-75	-25
<b>Samengevat in percentages</b>							
Sociale huur					12%	21%	50%
Particuliere huur					8%	8%	8%
Koop					80%	71%	42%

<sup>1</sup> Winsten kunnen worden aangewend om binnenstedelijke tekorten op te lossen, maar hieraan zijn grenzen.

## **Vertaling naar woonmilieus en wijken**

In deze vertaalslag combineren we de kennis over de gewenste woningtypen, woonmilieuvorkeuren en wijkvoorkeuren van de verschillende doelgroepen op de Assense woningmarkt. Daaruit herleidden we de volgende programma-aanknopingspunten per wijk en woonmilieu.

### Centrum (levendig stedelijk, rustig stedelijk)

Er is een duidelijke vraag naar wonen in het centrum. Gecombineerd met een zeer sterke behoefte aan rustig stedelijk wonen, en met de beperkte mogelijkheden om in het centrum zelf te bouwen, vatten we dit op als een oproep om dicht bij het centrum woningen te bouwen.

### Lariks, Noorderpark en Oost (levendig buitenwijk, rustig stedelijk)

De wijken direct grenzend aan het centrum worden minder vaak als woonplek genoemd. Voor zo ver dit het woonmilieu Levendig Buitenwijk betreft, sluit dit aan op de woonmilieuvorkeuren zoals hiervoor beschreven: daarin is ruim voldoende aanbod.

Een transformatie van de aan het centrum grenzende wijkdelen tot een rustig stedelijk milieu sluit wél aan op de behoefte. Dat kan bestaan uit appartementen (gericht op senioren en jongere kleine huishoudens, uit de eigen wijk maar ook uit Pittelo, Peelo en West) maar ook uit grondgebonden wonen (gezinnen en jonge kleine huishoudens met een grondgebonden maar stedelijke woonwens). Er is twijfel over de vraag in hoeverre dergelijke woonmilieus concurreren met Kloosterveen: veel mensen met een grondgebonden woonwens geven aan rustig stedelijk wonen als het ideale woonmilieu te zien, maar ze kiezen in de praktijk voor een rustige buitenwijk; marktpartijen herkennen de vraag naar grondgebonden wonen nabij het centrum niet en ervaren grote problemen bij verkoop van op het oog passende producten. Hoge ontwikkelkosten en daarmee relatief dure woningen binnen de bestaande stad vormen één verklaring voor de lage animo, maar mogelijk kiezen mensen ook voor een uitbreidingslocatie vanwege de rust en de ruimte.

### Pittelo, West en Peelo (rustig buitenwijk)

Hoewel het woonmilieu rustig stedelijk best gewild, is, zijn deze wijken maar beperkt gewild. Dat blijkt uit vragen over gewenste woonwijk of juist niet-gewenste woonwijk. Binnen deze wijken is bovendien weinig ruimte om wezenlijk te investeren in nieuwe woningen.

Het is vooral zaak om hier te werken aan behoud van populariteit als start- en opstroomwijk, en om na te denken over de rol die deze wijken hebben als woonplek voor ouderen met een zorgvraag. Deze groep groeit juist hier, doordat mensen lang thuis blijven wonen en doordat juist in deze wijken veel mensen uit de babyboomgeneratie zijn blijven wonen. Denk dan aan woningaanpassing, maar ook aan de woonomgeving, de bereikbaarheid van voorzieningen en zorg: dit zijn elementen die juist bij de groep ouderen tot ontevredenheid leiden.

Specifiek voor Pittelo geldt, dat deze wijk stevige aandacht nodig heeft. Afgaand op dit onderzoek is dit een wijk met hoge urgentie, naast (uitvoeren van het plan voor) De Lariks, en inmiddels hoger dan Noorderpark of Assen-Oost.

### Marsdijk (rustig buitenwijk)

Marsdijk is een gewilde wijk en biedt het gewilde woonmilieu Rustig Buitenwijk. Er is weinig ruimte voor toevoegingen aan grondgebonden wonen. Het centrum van de wijk biedt wel kansen voor doelgroep ouderen. Uit analyse van de gewenste wijk onder ouderen blijkt dat er behoefte is vanuit de wijk zelf maar ook vanuit Peelo.

### Kloosterveen (rustig buitenwijk)

Kloosterveen kent nog een grote ambitie om (vooral) grondgebonden te bouwen in het woonmilieu Rustig Buitenwijk. Dit woonmilieu is gewild, Kloosterveen biedt de ruimte, en de prijs-ruimteverhouding maakt dat veel huishoudens voor deze locatie vallen, ook al gaat hun wens volgens de enquête vaak uit naar dicht bij het centrum gelegen locaties.

### Havenkwartier en Diepstroeten (rustig stedelijk / rustig buitenwijk)

Voor deze twee ontwikkellocaties is het nog niet mogelijk om een vergelijk te maken tussen huidige en gewenste woonplek. Diepstroeten is vorig jaar op de markt gekomen en Havenkwartier bevindt zich nog in de initiatieffase. Afgaand op de ligging binnen Assen en de woonmilieuvoorkeuren liggen hier duidelijke kansen om in te spelen op de behoefte aan rustig stedelijk wonen. Daarbij heeft het Havenkwartier het meest stedelijke profiel (rustig stedelijk), en heeft Diepstroeten het milieu van een rustige buitenwijk.

De huidige / voorlopige programma's haken daar op aan, maar slechte ervaringen in de afzet van binnenstedelijke, grondgebonden projecten in het recente verleden zetten te denken.

- De ambivalente houding ten opzichte van rustig-stedelijk en rustig-buitenwijk wonen onder woningzoekenden doet vermoeden dat huishoudens vooral nabij het centrum willen wonen, maar wel een groene en rustige omgeving wensen. Kort gezegd: Kloosterveen naast het centrum. Inbreidingslocaties met gestapeld en grondgebonden wonen uit het recente verleden hebben een duidelijk stedelijker karakter dan wat in Kloosterveen geboden wordt.
- Bij keuze om nog meer prioriteit te geven aan binnenstedelijke locaties, is het raadzaam om een echt ruim, groen en voornamelijk grondgebonden woonmilieu aan te bieden, met een prijs-ruimteverhouding die concurrerend is met Kloosterveen. In theorie is er ruimte voldoende om op beide locaties zulke milieus aan te bieden, maar voornamelijk de hogere ontwikkelkosten van inbreidingslocaties vormen naar verwachting een struikelblok.

## **Betaalbaarheid en duurzaamheid**

We gaan in dit onderzoek in op betaalbaarheid en duurzaamheid als onlosmakelijke thema's. Hoewel een lage huur of hypotheeklast de basis vormt voor een acceptabele woonquote, speelt de energielast daarin een steeds grotere rol. Duurzaamheid in de zin van energiebesparing is daarom van toenemend belang. Raming van de mate waarin de sociale huurvoorraad meebeweegt met de totale voorraadgroei, leidt tot het volgende beeld:

Tabel 0.3: Programma-leidraad sociale huur. Waarden zijn afgerond op 25-tallen. Zie paragraaf 6.2.

	Sterk herstel		Voorzichtig herstel		Blijvende stagnatie	
	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025
<b>Aandeel sociale huur</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Aantal woningen</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>

Assen heeft de laatste jaren veel energie gestoken in de drie vernieuwingswijken Oost, Lariks en Noorderpark. Dit zijn drie wijken met een laag gemiddeld inkomen per inwoner. Binnen Oost is een duidelijke tweedeling te zien. Opvallend is echter dat het niet de enige wijken zijn met een laag inkomen. In Pittelo en delen van Baggelhuizen is het gemiddeld inkomen per inwoner nog duidelijk lager, en Peelo ligt op hetzelfde niveau als de drie vernieuwingswijken.

Uit het regionale woonlastenonderzoek onder huurders en uit de enquête blijkt dat vooral jonge huishoudens en eenoudergezinnen kampen met een (te) hoge woonquote. Voor woningcorporaties speelt over het algemeen de afwegingen: woonlasten (huur- en energielasten) laag en kwaliteit van de bestaande voorraad hoog houden of investeren in voldoende aanbod (nieuwbouw). Voor kopers is de hypotheeklast een gegeven, en is het vooral een kwestie van investeren in energiebesparende maatregelen.

Uit de enquête en uit de Energiescan uit 2013 komt naar voren dat juist in de wijken met de laagste inkomens de woningen staan met naar verhouding het hoogste energieverbruik. Daar komt bij dat bewoners in deze wijken volgens de enquête opvallend vaak bereid zijn om hun woning te verbeteren, maar dat juist in die wijken ook het vaakst de middelen ontbreken om dat te doen. Het gaat dan in de meeste gevallen om casco-renovatie: isolatie van vloer, muren en dak. Voor alle groepen en plekken in Assen geldt: zonnepanelen zijn populair (en bij de massa goed bekend), andere installaties minder. 65-plussers zijn veel minder bereidwillig om in hun woning te investeren vanuit energiebesparing. Buurten waar de meeste winst te behalen valt voor bewoners, met oog op verbruik en inkomen:

1. Pittelo Zuid en Noord
2. Lariks Noord (Luchiesland)
3. Baggelhuizen Noord (Fiveringo, Hunsingo)
4. Marsdijk (de Slagen)
5. Grote delen van Peelo en Baggelhuizen Midden (Salland)
6. Kloosterveen (Kruidenbuurt)

## Starters

De groep starters is van groot belang voor doorstroming op de Asser woningmarkt. Starters oriënteren zich breder op andere gemeenten dan doorstromers. Starters die beslist buiten Assen willen starten, geven vaak werk en studie op als doorslaggevende reden en kiezen vaak voor Groningen. Starters die twijfelen waar ze willen starten is de beschikbaarheid / prijsstelling van woningen in Assen ook van grote invloed. Hun gewenste prijssegment concentreert zich rond huren van maximaal €556,-, meestal appartementen (aftoppingsgrens voor huurtoeslag van kleine huishoudens) en kooprijzen tot maximaal €150.000,-, meestal gezinswoningen.

In de praktijk blijken starters vaak voor een rijkoopwoning te kiezen en minder vaak voor een sociale huurwoning. Hun wensen ten aanzien van sociale huur (lift, gezinswoning) liggen hoger dan waar hun budget ruimte voor biedt, terwijl de wensen in de koopsector wél te vervullen zijn voor het gewenste budget. Wijken waar starters vaak niet willen wonen, zijn Oost, Pittelo, Peelo en opvallend: Kloosterveen. Zij oriënteren zich vooral op het centrum en op Marsdijk.

Het stapsgewijs en kleinschalig ontwikkelen van studio's in het centrum tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens is wel denkbaar.

## Wonen met zorg

De groep 55 tot 75 jarigen is nu ongeveer 15.000 personen groot en groeit met 2.500 (blijvende stagnatie) tot 5.000 (sterk herstel). Bij herstel van de markt is er vooral meer instroom van ouderen uit buurgemeenten, naast eigen vergrijzing. De groep bereikt zijn grootste omvang rond 2030. Dit is een groep die gemiddeld genomen meer welvaart en gezondheid kent dan eerdere groepen ouderen. Wonen inclusief zorg komt bij deze nieuwe generatie weinig voor en vaak in milde vorm, in vergelijking met de huidige groep 75-plussers.

Ondertussen groeit de groep 75-plussers wel gestaag, van 5.000 personen nu naar 10.000 in 2040. Door de sterke groei zal een hoger beroep op zorg merkbaar worden. Maar liefst 45% van de huidige generatie ervaart problemen en heeft hulp nodig bij het zelfstandig wonen. In absolute aantallen vinden we deze mensen veel in stadswijken als Noorderpark, Oost en Lariks maar net zo goed in Peelo, Marsdijk en Kloosterveen. Vooral in de wijken Pittelo, Peelo en West is de voorraad toe- en doorgankelijke woningen nu beperkt, en hier zien we ook de laagste scores als het gaat om (zorg)voorzieningen en bereikbaarheid.

Gewenste aanpassingen beperken zich in eerste instantie tot een traplift (bijna de helft van de mensen met een beperking wenst dit), kleine aanpassingen (een derde) en daarna grotere ingrepen zoals badkamer beneden, toilet boven of uitbouwen (een kwart, vooral in Pittelo en Peelo). Vooral kopers denken hun woning te moeten aanpassen. Veel huurwoningen zijn al geschikt om met een beperking te wonen.

Met oog op woningvoorraad, (zorg)voorzieningen en bereikbaarheid zijn voornamelijk de wijken Centrum Noorderpark / Lariks, Marsdijk en mogelijk ook Kloosterveen in beeld bij bewoners met een zorgvraag en een verhuisbehoefte. Dit leidt tot een beleidsdilemma: concentreer je wonen en (zorg)voorzieningen rondom de grotere voorzieningenclusters, of streef je spreiding na?

Ook bij een clustering van meer intensieve vormen van wonen en zorg op enkele plekken, zullen veel ouderen lang thuis in eigen huis blijven, en blijft de stap van een gewone woning naar een nultredenwoning achterwege. Hoe organiseer je dat deze mensen comfortabel, sociaal, veilig oud worden en zelfredzaam blijven in deze wijken?

Naast de groep ouderen is er in Assen een omvangrijke groep inwoners met GGZ of VG indicatie. Deze groep groeit demografisch gezien niet sterk, maar door scheiden van wonen en zorg verwachten we dat er, bovenop de huidige bijna 100 zelfstandig wonenden, nog eens 150 zelfstandig wonenden bij komen. Organisaties als Van Boeijen en GGZ Drenthe doen al ervaring op met het verantwoord en veilig huisvesten van hen. Zij doen een beroep op de woningvoorraad van de corporaties, en dan met name Assen.

## Leefbaarheid

Er zijn duidelijke verschillen waarneembaar in de leefbaarheidsscores van wijken in Assen. Bewoners zijn het meest tevreden over het wonen in het centrum, Marsdijk en in mindere mate Kloosterveen. De investeringen van gemeente en Actium in de Gebiedsgericht Werken wijken zijn zichtbaar in de cijfers: met name Oost en Noorderpark scoren beter dan in 2009. In Lariks is het belangrijk om te blijven investeren in woningen en omgeving, maar belangrijker is nog het verbeteren van de sociale structuur van de wijk. Pittelo en West scoren beneden gemiddeld,

waarbij in West vooral de voorzieningen en het OV minder positief beoordeeld worden, in Pittelo ook de sociale structuur, het imago en de sociale veiligheid.

## Samenvattende schema's

	Binding			Huidige			Gewenst		
	Verhuisgenegenheid	Mate van binding	Oriëntatie vanuit andere wijken	Sociale huur nu	Particuliere huur nu	Koop nu	Sociale huur gewenst	Particuliere huur gewenst	Koop gewenst
<b>Overzichtstabel 1</b>									
Centrum	33%	78%	++	27%	30%	44%	40%	7%	53%
Lariks	37%	53%		52%	8%	40%	52%	4%	43%
Noorderpark	33%	62%		51%	6%	43%	47%	3%	50%
Assen-Oost	34%	70%		35%	16%	49%	44%	8%	48%
Pittelo	35%	37%	-	33%	8%	58%	44%	5%	51%
Assen-West	39%	58%		22%	10%	69%	47%	5%	48%
Peelo	42%	54%	-	26%	12%	62%	44%	4%	51%
Marsdijk	39%	65%	++	14%	6%	80%	31%	9%	59%
Kloosterveen	40%	65%	+	13%	8%	79%	28%	14%	58%
Havenkwartier			+						
Diepstroeten			+						
Levendig stedelijk	40%	69%		42%	12%	46%	42%	6%	52%
Rustig stedelijk	27%	86%		19%	4%	78%	38%	8%	54%
Levendig buitenwijk	42%	46%		45%	4%	51%	47%	6%	47%
Rustig buitenwijk	44%	71%		14%	3%	83%	37%	8%	55%

	Sociale huur				Particuliere huur			Koop						
	Grondg niet-nultr	Grondg nultrreden	Gest niet-nultrreden	Gest nultrreden	Grondg niet-t-nultr	Grondg nultrreden	Gest niet-nultrreden	Gest nultrreden	Rij	Tweekapper	Vrijstaand	Grondg nultrreden		Gest niet-nultrreden
<b>Overzichtstabel 2</b>														
Centrum			+	++			++					(+)	++	Passend*
Lariks	-		-	+	(-)		(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)	Passend
Noorderpark	-		-	+	(-)		(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)	Geen plannen
Assen-Oost	-	+	-	+	(-)		(+)	+	+	+	(+)		(+)	Passend
Pittelo	-	+		+	(-)									Passend
Assen-West	-	+		+	(-)									Geen plannen
Peelo	-	+		+	(-)									Geen plannen
Marsdijk		+		+	(-)	+	+							Passend
Kloosterveen	+	+		+	(+)	+	+	++	++	++	+		+	Passend**
Havenkwartier	+	+		++	(+)	+	++	+	+	+	+		+	Passend**
Diepstroeten	+	+			(+)	+	+	++	++	++	+		+	Passend**
Levendig stedelijk			+	++			++					(+)	++	Passend
Rustig stedelijk	+	+		++	(+)	+	++	++	++	++	+		+	Passend
Levendig buitenwijk	-	+	-	+	(-)		(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)	Passend
Rustig buitenwijk	+	+		+	(-)	+	+	++	++	++	+		+	Passend
<b>Totaal bij voorzichtig herstel</b>	<b>200</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-175</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>-150</b>	<b>-200</b>	<b>-300</b>	<b>-125</b>	<b>-300</b>	<b>-100</b>

\* Mogelijk verzaaging op korte termijn

\*\* Kloosterveen, Havenkwartier en Diepstroeten kunnen concurreren. Zie de conclusies in het rapport





# Vijf aanknopingspunten voor beleid

Op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek komen we tot de volgende vijf aanknopingspunten voor het opstellen van woonbeleid in Assen:

## 1. Zet de huidige vernieuwing in wijken door

Veel van de locaties in bestaande wijken gelden als vernieuwingen of kleine invullingen; zij maken een wijk beter of af. De Gebiedsgericht Werken wijken Oost en Noorderpark scoren beter dan in 2009 op leefbaarheid en populariteit als woonwijk. In Lariks is vooral veel te winnen op sociaal gebied.

## 2. Werk plannen uit voor een volgende reeks vernieuwingswijken

De wijken Pittelo, West en in mindere mate Peelo scoren matig als het gaat om leefbaarheid, populariteit als woonwijk en energiezuinigheid van de woningen. Deze wijken vormen een belangrijke schakel in de doorstroming op de woningmarkt in Assen voor (door)starters. Het is van belang voor het functioneren van die doorstroming dat de woningen en woonomgeving aantrekkelijker worden. Dat zit 'm in investeringen door de corporaties maar belangrijker nog: investeringen door huiseigenaren. Zoals starters op de woningmarkt die toekomst zien in de wijk, er willen kopen en investeren. Of zittende huishoudens die besluiten te blijven en hun woning te verbeteren. Assen toont al initiatief door de huiseigenaren te informeren en te begeleiden bij energetische verbeteringen en dit vraagt om (gerichte) uitbreiding in deze wijken.

## 3. Dilemma: locaties in de bestaande stad of uitbreiden in Kloosterveen?

De verschillende groeiscenari'o's en de plannen voor woningbouw voor de komende 5 jaar laten zien dat alleen bij een goed herstel van de woningmarkt het aantal harde plannen aansluit bij de gevraagde aantallen woningen. Het grote aanbod in deze periode is vooral een gevolg van uitstel van vooral plannen voor koopwoningen in de afgelopen crisisjaren. Afgaand op de trend en op het marktforum is de kans reëel dat de afname lager uitvalt.

Over de langere termijn bezien zijn er enkele gebieden met plannen voor veel woningen: Kloosterveen, Diepstroeten, Havenkwartier en diverse locaties in het centrum. De komende tijd zullen naar verwachting meer binnenstedelijke locaties voor herontwikkeling in beeld komen.

7. Voor het centrum geldt dat er wel toekomstige behoefte is aan comfortabele appartementen in sociale huur, particuliere huur en koop, maar dat de markt op dit moment verzadigingsverschijnselen vertoont. Dit betekent ook dat een snelle ontwikkeling op Havenkwartier van zulke producten lastig is.
8. Voor Kloosterveen, Diepstroeten en Havenkwartier geldt dat zij elkaar beïnvloeden: er is in theorie vraag naar een behoorlijk grondgebonden woonprogramma op binnenstedelijke locaties, maar de Assenaar blijkt in praktijk vooral op zoek te zijn naar veel woning voor een redelijke prijs, en pas daarna naar een woonomgeving nabij stedelijke voorzieningen. In dat opzicht heeft Kloosterveen goede papieren maar is de toenemende plancapaciteit van binnenstedelijke locaties een punt van zorg.

#### **4. Betaalbaarheid**

Hoeveel sociale huurwoningen er in Assen nodig zijn is met de nodige onzekerheden omgeven. Deels komt dit door mogelijke veranderingen in de regelgeving. Deels doordat ouderen wel wensen maar niet doen (uitstelgedrag), niet mogen (hoger inkomen of vermogen) of niet kunnen (verkoopbaarheid huidige woning). En deels komt dit doordat starters wel een huurwoning wensen maar in de praktijk een koopwoning kiezen. Paradoxaal genoeg kan dit leiden tot een hogere aanspraak op sociale huur bij economisch herstel, omdat dan een groep ouderen de stap kan maken. In dat geval is er wel meer vraag naar kwaliteit: de ouderen die de overstap maken willen meer betalen en meer comfort dan de groep starters. Omdat de ontwikkelingen onzeker zijn, is een goede monitor nodig, waarin slaagkansen, weigeringsgraad en andere maten gevolgd worden, die per doelgroep, product en wijk een beeld geven van de druk op de voorraad sociale huurwoningen. Vooralsnog houden we rekening met netto 21% *aandeel in* de totale voorraadtoename tot 2020 (stagnatie) tot 12% (sterk herstel).

De woonlasten (o.a. huur en energielasten) in de sociale huursector zijn in relatie tot het inkomen van de doelgroep relatief hoog. Woningcorporaties staan voor de afweging of zij vooral moeten investeren in het laag houden van woonlasten en de kwaliteit van de bestaande voorraad (o.a. energiebesparende maatregelen) of moeten investeren in voldoende aanbod (nieuwbouw).

#### **5. Zorgvraag in eigen wijk opvangen**

De groep ouderen groeit snel, en met name na 2020 groeit vooral de groep 75-plussers snel. Die groep kent een toenemende zorgbehoefte, maar zal in hoge mate oud worden in de eigen woning. Er ontstaat meer vraag naar woningaanpassingen en aan een woonomgeving waarin ontmoeting, bereikbaarheid van voorzieningen en zorg goed geregeld zijn. Op dit moment zien we vooral in de wijken Pittelo, West en Peelo ontevredenheid over deze onderdelen van het wonen en de omgeving. Er is een samenhangend plan nodig waarin bewoners, vrijwilligers, zorgprofessionals, corporaties en gemeente samenwerken aan een sluitend pakket aan wonen, omgeving, diensten en voorzieningen.

Naast de groep ouderen is er een groeiende groep mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-indicatie die zelfstandig gaat of blijft wonen. Dit zijn vaak kwetsbare mensen en het is belangrijk om vooraf keuzes te maken over passende plekken en woningen voor hen.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding onderzoek

Dit woningmarktonderzoek geldt als opvolger en vervanger van het onderzoek dat de gemeente Assen en Actium in 2009 opstelden. Het geldt als basis voor de nieuwe woonvisie die de gemeente Assen in 2015 zal opstellen.

Het marktonderzoek uit 2009 is uitgevoerd vlak voordat de woningmarktcrisis in volle omvang zichtbaar werd en voorzag in twee crisisvarianten, waarvan de zwaarste crisisvariant het meest overeen blijkt te komen met de realiteit. Uiteraard is de huidige marktsituatie anders, en zijn inmiddels andere scenario's doorgerekend: langdurige stagnatie, voorzichtig herstel of sterk herstel. Wat betekent die nieuwe marktsituatie voor de bestaande wijken en voor nieuwe woonlocaties in Assen? Waar is investeren nodig in wijkverbetering, welke nieuwe woonproducten heeft Assen nodig om in de vraag te voorzien en op welke plek? Dit nieuwe onderzoek geeft daarop nieuwe antwoorden.

## **1.2 De aanpak: vergelijkbaar en toch anders**

Het onderzoek uit 2009 bleef lang bruikbaar voor het nadenken over bouwprogramma's of gebiedsgericht werken. Omdat de gekozen onderzoeksmethode goed heeft gewerkt, en om resultaten goed te kunnen vergelijken, kiezen we in dit onderzoek voor een soortgelijke aanpak. De aanpak is echter niet helemaal gelijk. Behalve dat er nieuwe scenario's nodig zijn, kiezen we er voor om maximaal gebruik te maken van bestaande databases, bijvoorbeeld over de woningvoorraad. Dit vormt een betrouwbaarder beeld dan werken met de resultaten uit de enquête. We gebruiken de enquête voor het beantwoorden van vragen die niet via en bestaande bronnen te beantwoorden zijn. Daarnaast vragen enkele maatschappelijke thema's om meer aandacht dan in 2009. We schetsen hierna kort waar het om gaat:

### **Accenten bij het thema betaalbaarheid**

Een thema dat in het onderzoek een stevigere rol zal krijgen dan in 2009 is betaalbaarheid (waaronder ook energielasten). Het onderzoek van de Drentse corporaties daarover, dat in november 2014 verscheen, biedt over dit thema uitgebreide informatie. We combineren het onderzoek met informatie uit de Energiescan Assen uit 2012, en met de nieuwe enquête-uitkomsten.

### **Accenten bij het thema wonen en zorg**

Het denken over het thema wonen en zorg is de afgelopen jaren flink veranderd. Naast extramuralisering heeft het generatie-effect en het lang thuis wonen van ouderen groot effect op de woningmarkt. We merken dat ouder worden veel meer een organisatievraagstuk is dan een vastgoedvraagstuk. Het overgrote deel van de ouderen, ook met een behoorlijke zorgvraag, blijft wonen in de eigen woning, ook al geven zij aan andere wensen te hebben. Ongemakken bij het wonen wegen vaak niet op tegen het verlaten van de vertrouwde woning en (sociale) omgeving. Het filteren van de onderzoeksresultaten op het verschil tussen wens en gedrag geeft een reëel beeld van de vastgoedopgave die resteert.

### **Accenten bij het thema werking van de markt / doorstroming**

Assen komt als woonstad in een andere fase. Het is inmiddels een 'volwassen' stad waarin de eigen markt steeds zwaarder weegt en instroom minder invloed krijgt. Tot voor kort trok Assen een grote stroom jonge mensen en gezinnen door stedelijke voorzieningen, een prettige en bijna dorpse sfeer, nieuw en ruim wooncomfort in een groene, veilige en bereikbare omgeving. De vernieuwingsopgave beperkte zich tot Assen-Oost en inmiddels ook de andere buurten binnen de stadsring; buurten die bovendien profiteren van het groeiende centrum. Het marktonderzoek maakt duidelijk wat dit betekent voor bouwlocaties onderling en investeringsstromen in de wijken van Assen.

### **Opmerking bij de uitkomsten van dit onderzoek**

Zoals hierboven staat beschreven hebben we te maken met een andere context waarbinnen we dit onderzoek uitvoerden. Een uitvloeisel van de huidige, onzekere marktsituatie maakt ook dat er een grote vertaalslag nodig is van woonwensen, via historisch gedrag en enkele aannames, naar een meer uitvoerbaar voorstel voor verandering van de woningvoorraad van Assen. In de paragrafen 4.4 en 4.5 werken we dat uit.

### 1.3 Statistisch betrouwbaar, maar ook oog voor lokale marktkennis

Voor het marktonderzoek is een enquête uitgezet onder 10.000 huishoudens binnen de gemeente Assen, waarbinnen aanvullend ruimte was voor thuiswonende starters om de enquête mee in te vullen. Met het oog op een betrouwbaar onderzoeksresultaat hebben we per wijk een steekproef getrokken uit de adressen in Assen (zie de tabel), nog verder onderverdeeld in vier leeftijdsgroepen huishoudens (17-30, 30-45, 45-65 en 65+). Aan elk van deze leeftijdsgroepen per wijk is een aantal brieven verzonden dat, bij een respons van 30%, leidt tot een statistisch betrouwbaar resultaat (95% zekerheid, 5% foutmarge). Inwoner van intramurale instellingen zijn buiten de steekproef gehouden.

Tabel 1.1: Verzonden Enquête en behaalde respons per wijk

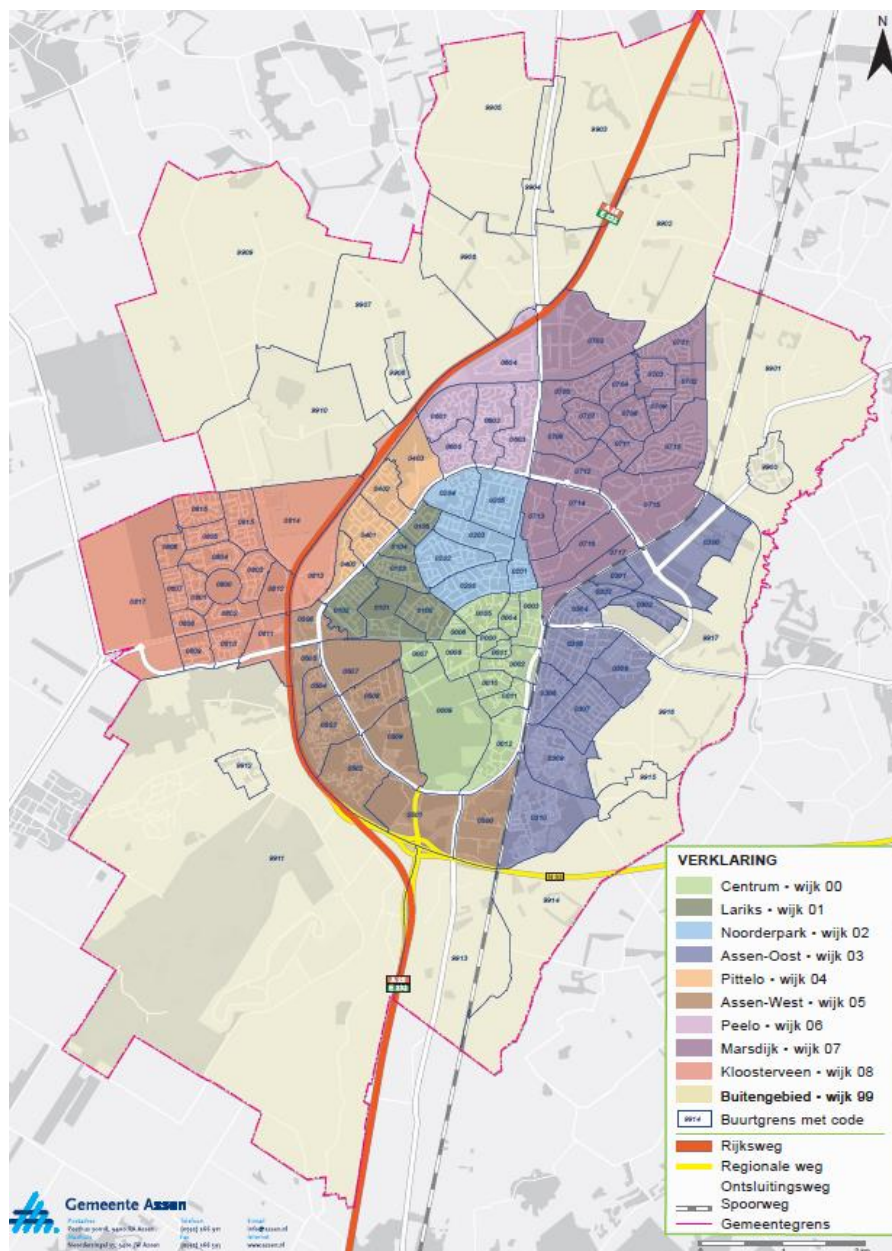
Wijk	Adressen	Verzonden brieven	Benodigde respons	Behaalde respons
Centrum	3512	1086	347	367
Lariks	3158	1073	343	310
Noorderpark	4474	1154	369	380
Assen-Oost	4019	1108	354	404
Pittelo	1570	945	302	288
Assen-West	1814	970	310	367
Peelo	2883	1067	341	400
Marsdijk	4844	1110	355	411
Kloosterveen	3730	1086	574	432
Buitengebied	467	401	132	127
Totaal	30471	10000	3427	3486

Hoe betrouwbaar de resultaten statistisch ook mogen zijn, de interpretatie van uitkomsten valt of staat met een blik van marktkenner. We spraken lokale marktkenner (makelaars en ontwikkelaars) en zorgpartijen (zowel bejaarden als bijzondere doelgroepen) en deelden met hen de resultaten van het onderzoek. De conclusies zijn mede opgesteld met hulp van de reacties van deze marktkenner. We maken in het rapport een duidelijk herkenbaar onderscheid tussen onderzoekresultaten en input van de markt.

## 1.4 De wijken in Assen

Assen is ingedeeld in 109 buurten die zijn ondergebracht in 10 wijken. Deze indeling is opgesteld volgens de richtlijnen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en is in het woningmarktonderzoek van 2009 gebruikt. In dit onderzoek gebruiken we deze wijkindeling opnieuw. Het gaat om Centrum, Lariks, Noorderpark, Assen-Oost, Pittelo, Assen-West (waaronder Baggelhuizen), Peelo, Marsdijk, Kloosterveen en het Buitengebied van Assen met de dorpen Loon, Ubbena, Ter Aard, Zeijerveld, Witten, Graswijk, Anreep, Schieven en Dijkveld. De geografische afbakening en het aantal inwoners en huishoudens in 2014 (en ter vergelijking 2009 en 2004) zijn te zien in de figuur en tabel hierna.

Figuur 1.1: Buurtindeling Assen



Bron: gemeente Assen, 2009

## 1.5 Algemeen geldende trends en ontwikkelingen in het wonen

We zien enkele structurele en actuele trends en ontwikkelingen, waarmee we rekening zullen houden bij het interpreteren van de onderzoeksuitkomsten. Dit zijn grotendeels ontwikkelingen die voor heel Nederland op gaan en daarmee ook voor Assen. Puntsgewijs:

### Groei en migratie

- Afvlakkende groei. De groei van inwoners en huishoudens vakt landelijk af ten opzichte van eerdere decennia, door autonome vergrijzing, ontgroening.
- Structurele trek naar grotere plaatsen. Het belang van bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen en werk speelt een grote rol in de woonwensen en het woongedrag van mensen. Dit blijkt onder meer uit het migratie-onderzoek voor Groningen en de kop van Drenthe uit 2012:
  - o De algehele tendens is dat mensen bij een verhuizing vaak kiezen voor wonen nabij stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en bij knooppunten van infrastructuur. De stad Groningen heeft daarin binnen Noord-Nederland een zeer sterke positie. Andere grote plaatsen zoals Leeuwarden, Drachten en zeker ook Assen hebben vooral een lokale aantrekkende werking. Bij Assen is dit zichtbaar in een structurele trek van gezinnen én ouderen uit omliggende gemeenten naar Assen (zie paragraaf 2.3).
  - o Dit onderzoek toont ook aan dat deze beweging voortvloeit uit *wensen*, niet uit *aanbod* aan woningen. Meer bouwen in landelijk gebied betekent niet: meer groeien. De aantrekkingskracht van voorzieningen, werk en bereikbaarheid is doorslaggevend.
  - o Mensen met een lagere opleiding oriënteren zich qua werk vaak op de directe omgeving en blijven daardoor vaker in hun eigen regio wonen. Hoger opgeleiden zijn vaker gericht op een groter gebied en verruilen vaker het landelijk gebied voor stedelijk gebied vanwege carrièremogelijkheden of specialistisch werk. Hierdoor neemt het aandeel lager opgeleiden in het landelijk gebied naar verhouding toe, en is er instroom naar plaatsen als Assen van gemiddeld hoger opgeleiden.

### Nieuwbouw en renovatie

- Van aanbiedersmarkt naar vragersmarkt. Projecten waarnaar geen vraag is, komen niet tot ontwikkeling, ongeacht planologische mogelijkheden en afspraken. Het aanbod van teveel bouwplannen tegelijkertijd brengt zelfs stagnatie als risico mee, omdat de kans op voldoende voorverkoop of verhuur ook versnipperd is over de plannen.
- Van nieuwbouw naar renovatie. De investeringsnoodzaak verschuift van nieuwbouw naar steeds meer verbetering van bestaande woningen en woonomgevingen. Het overgrote deel van de woonomgeving van 2020 of 2030 staat er nu ook al en is bepalend voor de totale kwaliteit van een gebied.
- Stagnerende woningmarkt betekent uitstel van woonwensen. Door de stagnerende woningmarkt zien we minder doorstroming en minder kwaliteitssprongen op de woningmarkt. Dit uit zich in minder koopwoningen in het hoge prijssegment, minder nultreden koop- en huurappartementen. Uit dit marktonderzoek maken we overigens op dat die behoefte er latent wél is, maar ook dat de verwachtingen van mensen (veel huis voor weinig geld) vaak te hooggespannen zijn.
- Stagnerende woningmarkt betekent ook: vooral nog marktvraag aan de 'onderkant'. Doordat veel huishoudens de gewenste verhuistap niet kunnen maken, komen veel woningen 'aan de onderkant van de markt' niet beschikbaar, terwijl de vraag in de huidige markt juist meer op de onderkant van de markt gericht is. Hierdoor zien we dat de goedkope koopmarkt en

de sociale huurmarkt in het algemeen de marktsegmenten zijn waar de resterende vraag naar nieuwbouw zich vooral concentreert. Dit terwijl de woonwensenenquête in dit onderzoek uitwijst dat juist aan de onderkant van de markt véél potentiële uitstroom is.

- Vergrijzing maar tóch behoefte aan meer gezinswoningen. Parallel aan de stagnerende woningmarkt is er het verschijnsel van vitale ouderen die niet verhuizen, ook al geven zij in wensen enquêtes aan dit wél van plan te zijn. Vaak wonen zij in gezinswoningen. Doordat deze niet vrij komen is er blijvend behoefte is aan nieuwe gezinswoningen, ondanks de krimp van de groep gezinnen.
- Senioren hebben diverse wensen. Als senioren al verhuizen, dan is de behoefte divers: van zorgwoningen en huurappartementen tot vrije kavels. Het is om die reden belangrijk om bouwprogramma's niet één op één te koppelen aan vergrijzing. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder zorgvraag, gericht op veilig wonen).
- Kleinschaligheid gewenst. De vraag naar kleinschaligheid en onderscheidende woningen neemt toe. Dat stelt nieuwe eisen aan vooral grotere uitbreidingslocaties.

#### Betaalbaarheid van het wonen

De totale woonlasten namen de afgelopen jaren toe. Daarbinnen zijn de belangrijkste oorzaken: energiekosten (vastrecht, belasting en gasprijs), overheidsbelastingen en huurprijsstijging. Starters op de koopmarkt profiteren van gedaalde prijzen en lage rentes, maar lossen meer af, wat inhoudt dat hun woonlasten (op korte termijn) verhoogt.

- Kleinere huishoudens, minder bestedingsruimte. Individualisering leidt tot steeds meer alleenwonenden. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar kleine woningen, maar wel tot druk op de betaalbaarheid: kleine huishoudens hebben gemiddeld minder te besteden.
- Beperkte investeringsruimte corporaties. Door verplichte heffingen loopt de investeringsruimte van corporaties fors terug.
- Wal en schip groep: in Assen beperkt. Sociale huurwoningen zijn vooral bedoeld voor mensen met een inkomen tot € 34.911 (prijsspeil 2015). Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale woningen aan deze groep toe te wijzen. Zij mogen 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens die meer verdienen. Het kabinet wil de inkomensgrens voor een sociale huurwoning binnen de EU-voorwaarden tijdelijk (5 jaar) verruimen; nog eens 10% extra ruimte voor inkomens tussen € 34.911 en € 38.000. Deze groep kan een hypotheek afsluiten van € 165.000 tot € 185.000 en voor dat bedrag zijn volwaardige gezinswoningen en moderne appartementen te koop in Assen.

#### Wonen en zorg

- Scheiden van wonen en zorg. Het verzorgingshuis verdwijnt als woonvorm als gevolg van strengere indicatiestelling bij een zorgvraag<sup>[1]</sup>. Mensen wonen daardoor langer zelfstandig. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg.

---

<sup>[1]</sup> Zorgvragers krijgen zorg toegekend op basis van indicatiestelling. Zij worden ingedeeld in 'zorgwaartepakketten' (ZZP's) 1 t/m 10. Grofweg geldt: hoe hoger, hoe zwaarder de zorg. Vanaf 2013 krijgen mensen met ZZP 1 niet langer een indicatie voor verzorgingshuiszorg. Vanaf 2014 geldt dat ook voor ZZP2 en in de komende jaren zal dit ook gaan gelden voor ZZP 3 en 4. Dat houdt in dat bijvoorbeeld licht dementerenden zelf in hun huisvesting moeten voorzien ('extramuraal wonen'). Vanaf ZZP5 geldt verpleeghuisindicatie; het verzorgingshuis verdwijnt in zijn huidige vorm.



- Groei verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg tegelijk toe.
- Tussenvorm nodig: zelfstandig en veilig. Mensen die voorheen een indicatie kregen voor intramuraal wonen (ouderen, maar ook mensen met een GGZ-indicatie of een verstandelijke beperking), maar nu thuis blijven wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg en veiligheid. Onder hen ontstaat naar verwachting een groeiende behoefte aan compacte, zelfstandige woningen direct nabij voorzieningen en zorgaanbod. Leegstaande verzorgingshuizen en bestaande seniorenwoningen kunnen daar mogelijk een rol in vervullen, al dan niet na renovatie.

#### Schaalvergroting, decentralisatie

- Concentratie voorzieningenaanbod. Binnen onderwijs en detailhandel is sprake van schaalvergroting. Dit heeft te maken met economische efficiëntie maar ook met de behoefte van mensen om op één plek in meerdere behoeften te kunnen voorzien. Internetwinkelen leidt bij detailhandel tot snellere schaalvergroting, maar is tegelijk voor een brede groep bewoners op afstand van de voorzieningen een uitkomst. Onderzoek door bureau Louter laat zien dat ook in Assen significante leegstand in winkelpanden is en dat die leegstand toeneemt.
- Rol overheid is beperkt. De rol en verhouding van de overheid, professionele organisaties, bewonerscollectieven en individuele bewoners verandert. Er wordt een groter beroep gedaan op zelfredzaamheid van bewoners en de maakbaarheid van ontwikkelingen valt of staat met samenwerking tussen partijen. De overheid maakt en stuurt minder, begeleidt en faciliteert meer. Initiatieven van burgers worden belangrijker bij woningbouw en gebiedsontwikkeling.



## 2. Terugblik op de woningmarkt

Een terugblik op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren leert veel over de bandbreedte waarbinnen de toekomst zich kan bewegen. We gebruiken historische gegevens in dit onderzoek mede om de prognose voor huishoudensgroei mee in scenario's uit te drukken, variërend van stagnatie tot sterk herstel van de woningmarkt. Ook laat een terugblik zien hoe de wijken zich ontwikkelden: wie verhuisden waar naar toe?

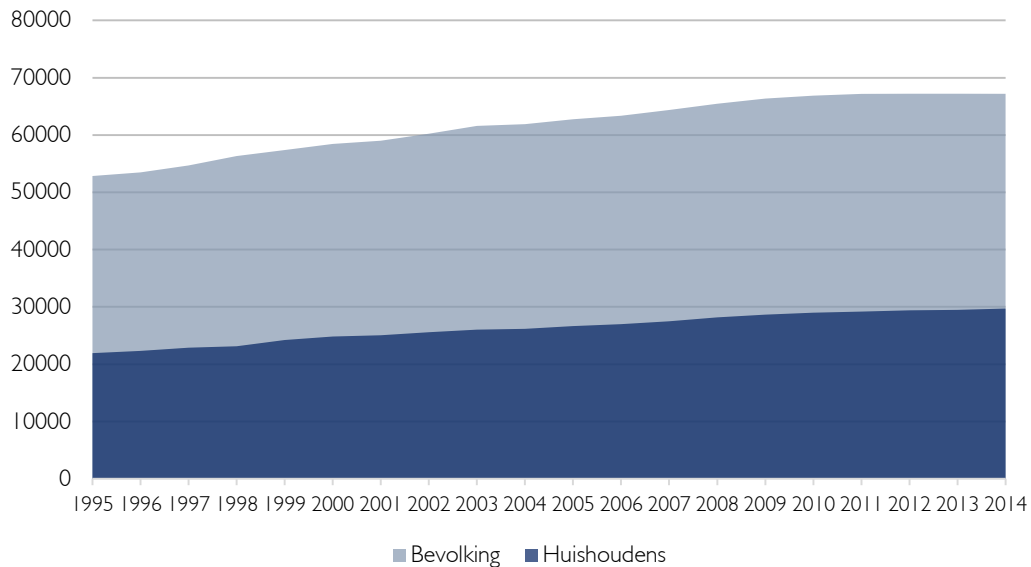
In de paragrafen hierna gaan we in op:

1. Terugblik bevolking en huishoudens
2. Demografische ontwikkelingen per wijk
3. Migratie van en naar Assen
4. Migratie binnen Assen

## 2.1 Terugblik bevolking en huishoudens

Voor we in hoofdstuk 4 vooruit blikken naar de toekomst, blikken we eerst terug. De figuur hierna vat de ontwikkelingen op hoofdlijnen samen:

Figuur 2.1: Aantal inwoners en huishoudens in Assen, 1995-2014



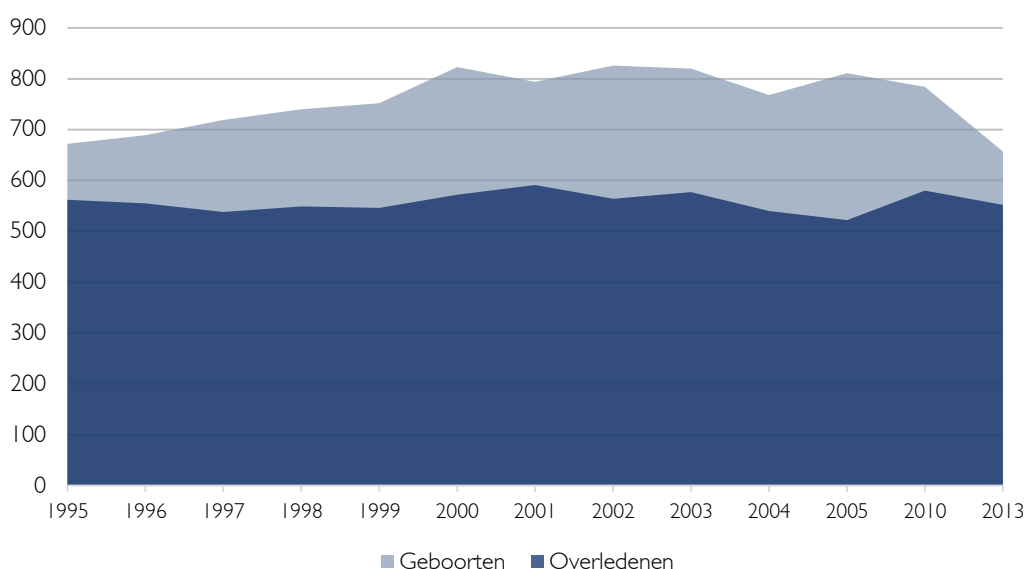
Bron: Buurtmonitor gemeente Assen, 2014

Het aantal huishoudens in Assen groeide gestaag. Sinds de woningmarktcrisis van 2008 is de groei echter duidelijk lager. In de periode 2004-2009 was de gemiddelde jaargroei bijna 500 huishoudens, in de periode 2009-2014 lag dit aantal op ruim 200.

En hoewel het aantal huishoudens – zij het minder snel – verder groeit, zien we dat het aantal inwoners sinds 2011 niet meer groeit. Dit verschil met de ontwikkeling van het aantal huishoudens heeft te maken met huishoudensverdunding (gezinnen waarvan de kinderen uit huis gaan, vergrijzing waarbij slecht één partner overblijft, gebroken gezinnen, langer alleen blijven wonen).

Hoe sterk het aantal inwoners en huishoudens groeit, is voor een beperkt deel afhankelijk van natuurlijke factoren: geboorte en sterfte. De afgelopen jaren kenmerken zich door een sterk afnemend aantal geboorten. Dit houdt verband met een veel lagere toestroom van jonge huishoudens uit andere gemeenten (zie daarvoor de migratie-analyse naar richting en leeftijd). De figuur hierna geeft de verhoudingen weer.

Figuur 2.2: Geboorte en sterfte in Assen, 1995-2013

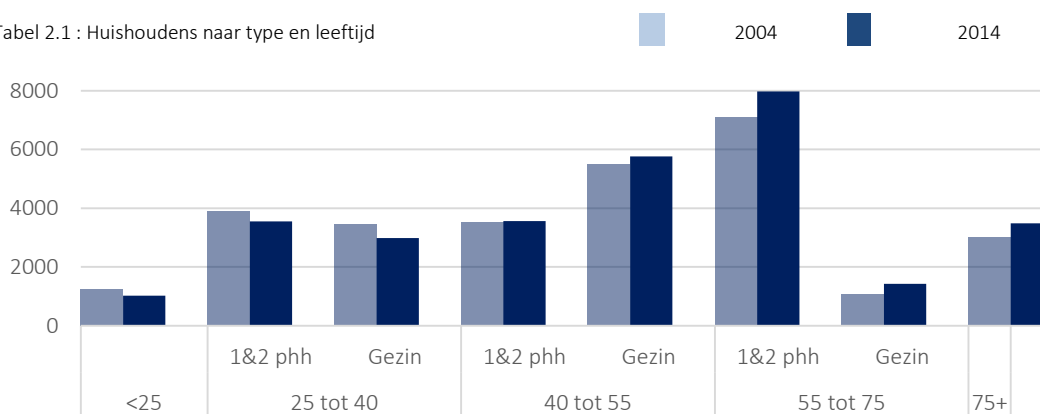


Bron: Buurtmonitor gemeente Assen, 2014

De gemeente Assen bestaat uit ruim 29.000 zelfstandige huishoudens<sup>1</sup>. Personen die samenwonen in instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra of penitentiaire inrichtingen, worden niet meegerekend. In Assen wonen bijna 1.500 huishoudens onzelfstandig in tehuizen.

Op basis van de gemeentelijke database kregen we een beeld van het aantal huishoudens naar leeftijdsklasse en op basis van de enquête maakten we een nadere onderverdeling naar type huishouden (gezin, samen zonder kinderen, alleen).

Tabel 2.1 : Huishoudens naar type en leeftijd



Bron: CBS, 2014

Ten opzichte van het vorige onderzoek zijn er de volgende groei- en krimpgroepen:

- Groei bij gezinnen tussen 40 en 55 jaar, maar krimp bij gezinnen tot 40 jaar;
- Sterke groei bij de groep ouderen (55-75 maar ook 75 plus);
- Een krimpend aantal jonge kleine huishoudens;

<sup>1</sup> Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf voorzien in de dagelijkse levensbehoefte.

## 2.2 Per wijk de demografische ontwikkelingen

Afnemende instroom van jonge mensen zorgt in Assen niet alleen voor een lager geboortecijfer, maar ook voor een lagere groei in het algemeen.

Tabel 2.2: Inwoners en huishoudens 2004, 2009, 2014 per wijk in de gemeente Assen

	Inwoners			Verschil	
	2004	2009	2014	2004-2009	2009-2013
Centrum	5268	5343	5646	75	303
Lariks	5848	5712	5801	-136	89
Noorderpark	8046	8542	8571	496	29
Assen-Oost	7645	7883	7729	238	-154
Pittelo	4032	3871	3755	-161	-116
Assen-West	4387	4212	4096	-175	-116
Peelo	7303	6992	6859	-311	-133
Marsdijk	13401	13113	12674	-288	-439
Kloosterveen	4819	9554	10975	4735	1421
Buitengebied	1145	1137	1087	-8	-50
<b>Assen</b>	<b>61894</b>	<b>66359</b>	<b>67193</b>	<b>4465</b>	<b>834</b>

	Huishoudens			Verschil	
	2004	2009	2014	2004-2009	2009-2013
Centrum	2700	2900	3220	200	320
Lariks	3030	3030	3150	0	120
Noorderpark	3940	4320	4420	380	100
Assen-Oost	3410	3650	3650	240	0
Pittelo	1540	1570	1550	30	-20
Assen-West	1770	1760	1790	-10	30
Peelo	2960	2930	2960	-30	30
Marsdijk	4740	4810	4880	70	70
Kloosterveen	1650	3250	3680	1600	430
Buitengebied	440	430	430	-10	0
<b>Assen</b>	<b>26180</b>	<b>28650</b>	<b>29730</b>	<b>2470</b>	<b>1080</b>

Bron: Buurtmonitor Assen, 2014

In de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens zijn de ontwikkelingsfases van de wijken in Assen herkenbaar.

- Stadscentra zijn in trek. In Assen zijn veel locaties (her)ontwikkeling, in het centrum of direct daarnaast. Dit uit zich in een snelle groei van het aantal inwoners en huishoudens.
- Twee van drie 'gebiedsgericht werken' wijken (Assen-Oost, Noorderpark) vallen op door een vernieuwingsslag. In deze wijken zijn woningen vervangen, het aantal woningen is licht toegenomen en het aantal inwoners en huishoudens nam toe. In de andere wijk van dit type, De Lariks, zijn investeringen als wel in voorbereiding maar nog niet uitgevoerd.
- De uitbreidingswijken langs de Europaweg (Pittelo, Assen-West, Peelo, Marsdijk) kennen een beperkte voorraadontwikkeling en zijn qua huishoudens min of meer stabiel. Als gevolg van gezinsverdunding (kinderen uit huis, vergrijzing) neemt het aantal inwoners wel af. In de vroegste wijken (Pittelo, Assen-West) is de fase van gezinsverdunding al afgerond, in de laatste wijk (Marsdijk) is het volop gaande.

- Kloosterveen is dé uitbreiding van Assen van de afgelopen tien jaar. Hier groeit het aantal inwoners en huishoudens nog fors. De gemiddelde huishoudens blijft hier stabiel, omdat er nog steeds gezinnen met kinderen instromen.

De ontwikkelingsfasen van de wijken zijn nog beter herkenbaar in de verandering van de leeftijdsverdeling. De tabel hierna verbeeldt dat:

Tabel 2.3 : Bevolkingsopbouw in 2004, 2009 en 2014 in de wijken van de gemeente Assen

	Centrum			Lariks			Noorderpark			Assen-Oost		
	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
0-15	9%	9%	8%	13%	12%	12%	14%	13%	14%	14%	14%	13%
15-25	11%	9%	10%	13%	13%	11%	12%	12%	10%	11%	11%	10%
25-40	16%	15%	15%	20%	20%	23%	19%	18%	18%	18%	18%	17%
40-55	20%	20%	18%	19%	19%	17%	21%	20%	20%	23%	22%	21%
55-75	24%	28%	32%	21%	22%	22%	25%	27%	26%	22%	25%	27%
75+	19%	19%	17%	14%	14%	14%	9%	11%	13%	11%	11%	11%
Inw.	5268	5343	5646	5848	5712	5801	8046	8542	8571	7645	7883	7729
	Pittelo			Assen-West			Peelo			Marsdijk		
	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
0-15	22%	20%	20%	20%	19%	17%	23%	21%	20%	28%	25%	21%
15-25	14%	14%	13%	11%	10%	11%	13%	13%	12%	10%	11%	13%
25-40	18%	18%	16%	18%	16%	14%	25%	23%	20%	25%	19%	14%
40-55	22%	22%	21%	25%	23%	23%	25%	24%	23%	25%	28%	29%
55-75	20%	21%	23%	23%	27%	30%	11%	16%	21%	11%	15%	20%
75+	4%	5%	7%	3%	4%	6%	2%	3%	3%	1%	2%	3%
Inw.	4032	3871	3755	4387	4212	4096	7303	6992	6859	13401	13113	12674
	Kloosterveen			Buitengebied			Totaal Assen					
	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014			
0-15	30%	31%	30%	17%	16%	14%	20%	19%	18%			
15-25	7%	8%	9%	10%	11%	12%	11%	11%	11%			
25-40	36%	30%	21%	15%	13%	10%	22%	20%	18%			
40-55	18%	21%	26%	28%	25%	25%	23%	23%	23%			
55-75	9%	10%	12%	25%	30%	32%	18%	20%	23%			
75+	0%	1%	2%	5%	6%	8%	7%	7%	8%			
Inw.	4819	9554	10975	1145	1137	1087	61894	66359	67193			

Bron: Buurtmonitor Assen, 2014

- Het centrum groeit, voornamelijk door de toestroom van 55-75 jarigen. Dit heeft een direct verband met de aard van de recente woningbouw (app. met lift) en de aanwezigheid van voorzieningen (zie ook de weergave van de recente nieuwbouw in de paragraaf hierna);
- De verschuivingen in de leeftijdsopbouw in De Lariks, Noorderpark en Assen Oost zijn relatief gering. Hier is wel veel vernieuwd maar vaak voor zittende bewoners en eventueel instroom van diverse leeftijdsgroepen. De fase van gezinsverdunding (kinderen het huis uit) is al enkele decennia geleden voltooid.
- In Pittelo en Assen-West groeit de groep 75-plussers snel; dit is het voorland van vraaguitval onder deze groep (verhuizen naar een zorgwoning, intramuraal wonen, overlijden), en hernieuwde instroom van jongere huishoudens naar bestaande woningen. In deze wijken zal de leeftijdsverdeling op termijn stabiel en gevarieerd zijn.
- In Peelo en Marsdijk groeit juist de groep 55-75 jarigen snel. Dit zijn de gezinnen die – toen de wijk nieuw gebouwd werd – in groten getale instroomden. In Marsdijk is ook de snelle afname van de groep 25-40 jarigen opvallend; een fase die Peelo al achter zich liet.

- Ook in Kloosterveen is al zichtbaar dat de eerste bewoners de veertig passeren. Het aantal 55-plussers is (nog) beperkt maar zal binnen nu en 15 jaar snel toenemen, zoals het ook eerdere wijken verging.
- Het buitengebied kent een heel andere, organische geschiedenis. Hier wonen veel stellen zonder kinderen, in de leeftijdsklasse 55 plus en dat is een stabiele situatie.

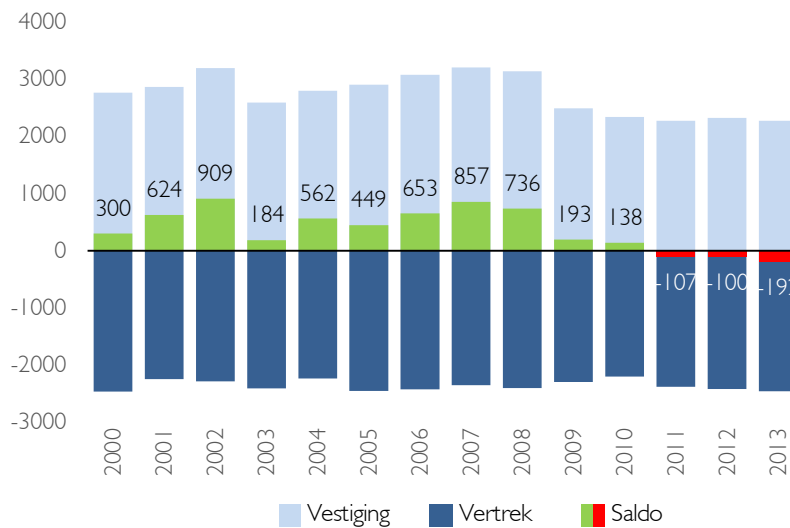


### 2.3 Van en naar Assen: gerealiseerde verhuizingen

Een belangrijke factor in de totale bevolkings- en huishoudensontwikkeling is migratie. Vooral in Assen is instroom van buiten de gemeente van oudsher sterk bepalend voor de snelle groei. Veranderingen in de migratiepatronen zijn dan ook van grote invloed op de totale demografische ontwikkeling van Assen, en het vertaalt zich ook door in de prognoses (zie hoofdstuk 4).

- Tot 2010 was er een migratieoverschot in Assen. Het saldo schommelt sterk, van ruim 900 personen tot ruim 100. Wel is een duidelijke terugval te zien sinds het begin van de economische crisis.
- De crisis sloeg met enige vertraging toe op de woningmarkt, en sinds 2010 kent Assen een negatief migratiesaldo. Niet zozeer is de uitstroom groter geworden, maar de instroom viel sterk terug. Dit is van oudsher precies de groeimotor van Assen: instroom van buiten.
- De volgende tabel laat de absolute migratiestromen zien tussen Assen en de rest van Nederland in de periode 2001 tot en met 2011. Hierin zijn de structurele donorgemeenten herkenbaar waardoor Assen jarenlang snel groeide: direct omliggende gemeenten en de stad Groningen, aangevuld met enkele gemeenten op iets grotere afstand van Assen.

Figuur 2.3 : Jaarlijkse vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo voor de gemeente Assen 2000-2013



Bron: Buurtmonitor Gemeente Assen

Tabel 2.4 : Vestiging en vertrek van en naar Assen in aantal personen 2000-2010

	Gevestigd in Assen		Vertrokken uit Assen		Saldo
Midden-Drenthe	3041	Midden-Drenthe	2417		624
Tynaarlo	1692	Tynaarlo	1219		473
Noordenveld	1188	Noordenveld	722		466
Aa en Hunze	2012	Aa en Hunze	1595		417
Ooststellingwerf	705	Ooststellingwerf	404		301
Delfzijl	348	Delfzijl	123		225
Hoogeveen	760	Hoogeveen	539		221
Stadskanaal	470	Stadskanaal	284		186
Stad Groningen	4576	Stad Groningen	4408		168
Emmen	969	Emmen	804		165
Eemsmond	212	Eemsmond	80		132
Westerveld	320	Westerveld	205		115
Veendam	405	Veendam	293		112
Zuidhorn	199	Zuidhorn	104		95
Zwolle	524	Zwolle	588		-64

Bron: CBS, 2011

Verdere uitwerking naar leeftijdsklasse en economische conjunctuur geeft zicht op enkele zeer relevante verhuisstromen. Zie de tabel hierna.

Constateringen:

- De groep 15-25 jarigen stroomt in groten getale naar de stad Groningen en overig Nederland. Dit is rechtstreeks verbonden aan HBO- en universitair onderwijs, de werkgelegenheid en de dynamiek van het wonen in een grote stad<sup>1</sup>. Deze stroom is niet of nauwelijks te beïnvloeden met woonbeleid en is beperkt conjunctuurgevoelig.
- Daar tegenover staat een toestroom van dezelfde leeftijdsklasse vanuit omliggende landelijke gemeenten naar Assen. Ook hier geldt: werk, voorzieningen, onderwijs (MBO), en in dit geval ook een ruime voorraad moderne, betaalbare gezinswoningen en appartementen die in de dorpen rondom Assen minder voorradig zijn.
- Een heel belangrijke factor in de groei van Assen is de toestroom van huishoudens in de leeftijdsklasse 25-40 jaar, en dan vooral vanuit de stad Groningen. Dit is een groep die kiest voor 'waar voor je geld': in vergelijking met de stad Groningen veel ruime, moderne en betaalbare woningen, goede voorzieningen, bereikbaar, veilig en groen wonen. De instroom van die groep is bijna de helft lager in de laagconjunctuurjaren dan in de hoogconjunctuurjaren.
- De groep 85-plussers stroomt ook per saldo naar Assen. Dit heeft logischerwijs te maken met de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen en zorgwonen, waaronder intramuraal wonen. Deze stroom is weinig conjunctuurgevoelig.
- De tussenliggende leeftijdsklassen verhuizen überhaupt weinig.

<sup>1</sup> Bron: onderzoek Groei, krimp en migratie, provincie Groningen en noord-Drenthe, KAW, 2012.

Tabel 2.5 : Migratie naar leeftijd van en naar Assen 2000-2010

Totale periode: 2001 t/m 2011				Hoogconjunctuur				Laagconjunctuur				
<b>15-25</b>				<b>15-25</b>				<b>15-25</b>				
	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1	Overig GR	5,5%	Groningen	-16,3%	Overig GR	6,7%	Groningen	-16,6%	Overig GR	4,1%	Groningen	-16,0%
2	M. Drenthe	4,4%	Overig NL	-7,9%	M. Drenthe	4,7%	Overig NL	-7,5%	M. Drenthe	4,0%	Overig NL	-8,3%
3	Aa en Hunze	2,4%	Zwolle	-1,2%	Aa en Hunze	2,7%	Zwolle	-1,4%	Tynaarlo	2,3%	Zwolle	-0,9%
<b>25-40</b>				<b>25-40</b>				<b>25-40</b>				
	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1	Groningen	7,5%	Aa en Hunze	-0,5%	Groningen	9,2%	Aa en Hunze	-0,5%	Groningen	5,5%	Aa en Hunze	-0,5%
2	Overig GR	3,1%			Overig GR	4,3%			Overig NL	2,4%	M. Drenthe	-0,3%
3	Overig NL	2,5%			Overig NL	2,7%			Overig GR	1,8%		
<b>40-65</b>				<b>40-65</b>				<b>40-65</b>				
	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1	Overig GR	1,5%	Zwolle	-0,1%	Overig GR	1,7%			Overig GR	1,4%	Overig DR	-0,3%
2	Overig NL	1,1%			Overig NL	1,3%			Overig NL	0,8%		
3	Friesland	0,5%			Friesland	0,9%			Noordenveld	0,4%		
<b>65-85</b>				<b>65-85</b>				<b>65-85</b>				
	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1	Overig GR	1,3%	Zwolle	-0,1%	Overig GR	1,8%	Zwolle	-0,2%	Aa en Hunze	0,9%		
2	Aa en Hunze	1,2%			Aa en Hunze	1,4%			Noordenveld	0,8%		
3	M. Drenthe	1,1%			M. Drenthe	1,3%			M. Drenthe	0,8%		
<b>85+</b>				<b>85+</b>				<b>85+</b>				
	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%	Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1	Aa en Hunze	3,5%	Zwolle	-0,2%	Aa en Hunze	3,3%	Emmen	-0,1%	Aa en Hunze	3,7%	Zwolle	-0,4%
2	Overig GR	1,9%			M. Drenthe	2,0%			Overig GR	1,6%	Friesland	-0,1%
3	Noordenveld	1,5%			Noordenveld	1,9%			Noordenveld	1,1%		

Bron CBS, 2001-2011

\*Benadering Laagconjunctuur: 2000, 2003, 2004, 2009, 2010, Hoogconjunctuur: 2001, 2002, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011

\*Groningen betreft de stad Groningen

De tabel hierna geeft weer dat de instroom van buiten Assen zich sterk verspreidt over de wijken. Wanneer we inzoomen op de data, zien we toch enkele opvallende verbanden:

- Dat er minder instroom is naar kleine wijken ligt voor de hand. Afgezet tegen de grootte van een wijk zien we een relatief sterke oriëntatie op:
  - o Centrum: relatief veel instroom van mensen uit de landelijke buurgemeenten Aa en Hunze, Noordenveld. Het gaat om alle leeftijdsgroepen.
  - o Assen-West, Pittelo en Peelo; uit alle windstreken maar juist niet uit bovengenoemde landelijke gemeenten. Ook hier betreft het alle leeftijdsgroepen.

Tabel 2.6 : Instroom naar Assen, per wijk

	Centrum	Lariks	Noorderpark	Assen-Oost	Pittelo	Assen-West	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen	Buitengebied	Totaal
Midden-Drenthe	0,7%	1,0%	0,8%	0,7%	0,3%	0,2%	0,7%	0,4%	1,1%	0,2%	6,3%
Tynaarlo	0,4%	0,3%	0,4%	0,7%	0,1%	0,1%	0,4%	0,6%	0,7%	0,7%	4,4%
Noordenveld	0,4%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	0,1%	0,7%	0,2%	2,7%
Aa en Hunze	1,1%	0,2%	0,2%	0,6%	0,4%	0,4%	0,2%	0,6%	0,5%	0,1%	4,2%
Hoogeveen	0,5%	0,1%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	1,7%
Stad Groningen	2,1%	1,0%	1,2%	1,2%	1,3%	1,8%	1,9%	1,7%	2,7%	0,6%	15,5%
Emmen	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,1%	0,2%	0,1%	0,4%	0,2%	0,1%	2,4%
Elders Drenthe	1,4%	1,1%	1,0%	1,1%	0,7%	1,6%	0,7%	0,7%	1,4%	0,5%	10,2%
Elders Gro.	1,3%	0,7%	0,8%	1,7%	0,7%	1,3%	2,0%	2,2%	2,5%	0,4%	13,6%
Elders in NL	3,2%	2,3%	3,0%	4,4%	3,6%	3,8%	5,1%	5,9%	6,0%	1,7%	38,9%
Totaal	11,4%	7,1%	7,9%	11,5%	7,4%	9,8%	11,6%	12,9%	16,0%	4,5%	100,0%

Bron: enquête

## 2.4 Binnen Assen: gerealiseerde verhuizingen

### Verhuizingen tussen wijken

De volgende tabel toont hoe de verhuisbewegingen tussen wijken er uit zagen.

In blauw: de binding in de wijk. De binding is vooral in Kloosterveen hoog (60%): mensen maken kwaliteitsstappen binnen de wijk. Opvallend laag is de binding in Pittelo (10%) en in mindere mate Assen-West (18%), Lariks (21%) en Peelo (25%).

In groen: belangrijke migratierelaties tussen wijken. In positieve zin vallen de wijken Centrum, Lariks, Noorderpark, Assen Oost en Kloosterveen op. Relatief veel mensen verhuizen naar die wijken. In negatieve zin vallen de wijken Pittelo, Assen-West en in mindere mate Peelo op.

Een belangrijke constatering is dat met name Pittelo, en in mindere mate Assen-West en Peelo, relatief weinig gekozen worden als wijk om in te wonen onder Assenaren. Dit kan meerdere betekenissen hebben:

- De wijken zijn onvoldoende in trek;
  - De wijken vervullen een belangrijke functie voor instroom van buiten Assen;
  - De wijken vervullen een belangrijke functie voor starters op de woningmarkt binnen Assen.
- In de verdere uitwerking van dit marktonderzoek komen we per wijk terug op de samenhang van ontwikkelingen en verhuisredenen.

Tabel 2.7 : Binnen Assen verhuisde personen: van de vorige wijk naar de huidige wijk

	Centrum	Lariks	Noorderpark	Assen-Oost	Pittelo	Assen-West	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen	Buitengebied	Totaal
<b>Van</b>											
<b>Naar</b>											
Centrum	39%	17%	15%	16%	16%	21%	10%	15%	12%	30%	190%
Lariks	16%	24%	13%	8%	17%	9%	14%	13%	6%	4%	123%
Noorderpark	10%	18%	23%	14%	16%	12%	15%	9%	10%	11%	138%
Assen-Oost	12%	11%	11%	38%	13%	15%	9%	8%	6%	14%	136%
Pittelo	1%	9%	6%	2%	10%	3%	6%	3%	1%	0%	40%
Assen-West	3%	4%	4%	3%	3%	21%	2%	3%	4%	1%	47%
Peelo	5%	7%	11%	4%	4%	3%	24%	8%	4%	3%	73%
Marsdijk	6%	5%	9%	8%	10%	4%	12%	31%	6%	4%	94%
Kloosterveen	8%	5%	7%	6%	12%	13%	8%	7%	49%	11%	126%
Buitengebied	1%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	3%	3%	22%	33%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1000%</b>
<b>Aantal verhuizingen</b>	<b>626</b>	<b>417</b>	<b>589</b>	<b>518</b>	<b>167</b>	<b>156</b>	<b>308</b>	<b>466</b>	<b>472</b>	<b>73</b>	<b>3792</b>

Bron Buurtmonitor Assen, 2014 bewerking KAW

## Doorstromers of starters

Assen trekt niet alleen veel doorstromers aan, maar ook veel starters beginnen in Assen, terwijl hun ouderlijk huis elders staat. De tabel illustreert dit.

Tabel 2.8 : Recent verhuisden naar groepen op de woningmarkt

	Doorstromer		Starter	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
Assen	64%	6597	52%	685
Buiten Assen	34%	3558	46%	609
Onbekend	2%	225	3%	35
Totaal	100%	10381	100%	1329

Bron: Woonwensenquête Assen, 2014

## Verhuisredenen van recent verhuisden

Onder de verhuisden in de woonwensenquête was de grootte van de woning in de meeste gevallen een verhuisreden. In combinatie met een zorgvraag gaat het dan om kleiner wonen, in combinatie met jonge huishoudens / gezinnen gaat het juist om ruimer wonen.

Ook de technische en energetische kwaliteit van de woningen worden door een kwart tot een derde van de bevraagden genoemd. In hoofdstuk 7 werken we dit gegeven nader uit, naar wijk en woningtype.

In migratie motievenonderzoek in Groningen en Drenthe is aangetoond dat de woning zelf zelden de reden was om gemeentegrensoverschrijdend te verhuizen. Binnen Assen zelf is het juist wel de woning (groter, of juist kleiner, stappen in de wooncarrière binnen de stad).

Tabel 2.9 : Verhuisredenen van huishoudens die in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd

Verhuisreden	Aandeel
De grootte van de woning	57%
Gezondheid / zorgvraag	43%
Veranderingen in mijn huishouden (huwelijk, samenwonen, kinderen, scheiden, etc.)	42%
De kwaliteit van de woning	35%
Sociale redenen (familie, vrienden)	31%
Werk of studie	29%
Het energieverbruik van de woning	27%
Anders	48%
Totaal	11710

Bron: Woonwensenquête Assen, 2014

Redenen om te vestigen of te blijven verschillen.

- De tabel hierna laat zien dat het woon- en leefklimaat in Assen een belangrijke bindingsfactor is. Ook in 2009 was dat de belangrijkste factor. In zijn algemeenheid worden meer redenen genoemd door de respondenten in 2014 dan in 2009. De belangrijkste afwijkingen: de natuurvoorzieningen en voorzieningen zoals winkels zijn vaker dan in 2009 genoemd als bindingsredenen, het vinden van een geschikte woning juist minder vaak. Maar het kunnen vinden van een geschikte woning blijft een zeer dominante reden voor vestigers.

- Onder vestigers is het woningaanbod in Assen, samen met de nabijheid van werk of studie, de belangrijkste reden. In de vorige versie van dit onderzoek was ook de beschikbaarheid van woningen belangrijk, maar toen werden werk en studie minder vaak genoemd, terwijl juist het woon- en leefklimaat vaker genoemd werden.

Samenvattend wijzen de resultaten op een sterkere positie van de voorzieningen, de werkgelegenheid en studiefaciliteiten van Assen, naast bestaande kwaliteiten als een goed woon- en leefklimaat en beschikbare woningen.

Tabel 2.10 : Redenen om in de afgelopen 5 jaar in Assen te gaan/blijven wonen

Reden	Vestigers	Huishoudens die al in Assen woonden
Ik wilde dichterbij mijn werk of studie wonen	49%	43%
Ik kon in Assen een geschikte woning vinden	50%	34%
Ik vind dat Assen een goed woon- en leefklimaat heeft	39%	41%
Ik wilde dichterbij familie / vrienden wonen	38%	27%
Ik wilde nabij de natuurvoorzieningen wonen die Assen heeft	31%	27%
Ik wilde bij de voorzieningen wonen die Assen heeft	33%	25%
Ik woon al mijn hele leven in Assen	n.v.t.	47%
Andere reden	37%	33%
<b>Totaal</b>	<b>4242</b>	<b>7468</b>

Bron: Woonwensenenquête Assen, 2014

### Verhuisstappen van doorstromers

Welk verhuisgedrag lieten Assenaren zien, uitgesplitst naar woningtype?

- Van de huiseigenaren ging een klein gedeelte huren (17%), van de huurders kocht een aanzienlijk deel een woning (59%). Er is dus een duidelijke verschuiving zichtbaar van huur naar koop onder doorstromers binnen Assen.
- We zien een traditionele 'verhuiscarrière' naar woningtype: appartementenbewoners kozen vaak voor een rijwoning (de starters op de markt), de bewoners van rijwoningen kozen vaak voor een tweekapper, bewoners van tweekappers kozen vaak voor een vrijstaande woning, en bewoners van vrijstaande woningen kozen vaak voor een appartement (de senioren). Uiteraard is het beeld meer verspreid, maar dit is wel de hoofdlijn. De toestroom naar grondgebonden nultredenwoningen is beperkt, omdat dit aanbod nog erg klein is.

Tabel 2.11 : Gerealiseerde verhuisstappen van doorstromers

Huidige woning					Huidige woning							
		Huidige woning				Huidige woning						
		Koop	Huur	Eindtotaal		Rij	2^1	Vrij	App	0-tr	Overig	Eindtotaal
Vorige woning	Koop	83%	17%	100%	Rij	46%	29%	10%	12%	3%	1%	100%
	Huur	59%	41%	100%	2^1	25%	25%	28%	17%	4%	1%	100%
	Eindtotaal	71%	29%	100%	Vrij	22%	17%	33%	23%	3%	3%	100%
					App	64%	15%	5%	14%	1%	0%	100%
Vorige woning					0-tr	50%	14%	5%	26%	6%	0%	100%
					Overig	49%	17%	19%	14%	1%	1%	100%

Bron: Woonwensenenquête Assen, 2014

Wanneer we inzoomen op typen en huur en koop in combinatie, dan verscherpt het beeld zich. Nota bene: deze resultaten zijn indicatief, omdat de celvulling beperkt is.

- Van huurappartement naar rij koop, of rij huur
- Van koopappartement naar rij koop
- Van rij koop naar rij tweekapper
- Van tweekapper koop naar vrijstaande koop
- Van vrijstaande koop naar een huur- of koopappartement

Tabel 2.12 : Gerealiseerde verhuistappen van doorstromers

		Huidige woning >											
		Koop					Huur					Totaal	
		Rij	2^1	Vrij	App	0-tr	Rij	2^1	Vrij	App	0-tr		
Vorige woning >	Koop	Rij	27%	38%	14%	4%	1%	8%	2%	1%	5%	0%	100%
		2^1	19%	25%	29%	7%	2%	4%	2%	1%	9%	1%	100%
		Vrij	17%	13%	31%	14%	1%	4%	2%	2%	11%	2%	100%
		App	43%	29%	9%	9%	0%	5%	1%	0%	4%	0%	100%
		0-tr	34%	16%	8%	14%	2%	3%	3%	0%	16%	3%	100%
		Overig	29%	24%	31%	4%	2%	5%	0%	2%	4%	0%	100%
Huur	Rij	35%	17%	6%	2%	1%	21%	2%	0%	12%	4%	100%	
	2^1	24%	13%	15%	7%	0%	17%	4%	0%	14%	6%	100%	
	Vrij	19%	21%	26%	2%	0%	12%	2%	5%	5%	2%	100%	
	App	43%	10%	4%	4%	0%	26%	1%	0%	11%	1%	100%	
	0-tr	32%	11%	4%	3%	1%	21%	1%	0%	21%	4%	100%	
	Overig	32%	10%	11%	2%	0%	24%	3%	2%	15%	1%	100%	

Bron: Woonwensenquête Assen, 2014



## 2.5 Conclusie

In het woningmarktonderzoek van 2009 zagen we de eerste tekenen van de crisis al. Sindsdien is de woningmarkt in Nederland, en ook in Assen, op slot gegaan. De snelle groei van Assen werd sterk gevoed door instroom van huishoudens uit omliggende gemeenten, maar die toestroom viel tijdens de marktcrisis sterk terug. Tegelijk zien we dat ook Assen vergrijst, en dat dit leidt tot een lager geboortesaldo, oudere gezinnen, minder jonge kinderen en op termijn ook minder starters. Opgeteld leidde dit tot een forse terugval van de groei van inwoners en huishoudens in Assen. Gunstig voor Assen is dat dit vooral conjunctureel ingegeven is; Assen is nog steeds nadrukkelijk in beeld als vestigingslocatie of als stad om te blijven.

Binnen de wijken van Assen zien we een duidelijk verband tussen ontwikkelingsperiode / type wijk en leeftijdssamenstelling. Het centrum vergrijst sterk, door realisatie van appartementen en nabijheid van voorzieningen. De Lariks, Noorderpark en Assen Oost zijn gemengd: de vergrijzing is over zijn hoogtepunt heen, er is al nieuwe instroom. In Pittelo en Assen-West groeit de groep 75-plussers snel; dit zijn ouder wordende oorspronkelijke bewoners. Op termijn leidt dit tot veel vrijkomend aanbod en jongere instroom. In Peelo en Marsdijk groeit juist de groep 55-75 jarigen snel; deze wijken zijn een fase minder ver dan Pittelo en West.

Binnen Assen was Kloosterveen nog steeds de grootste locatie, maar de groei viel tegelijk met 75% sterk terug ten opzichte van de vorige periode. In het stadscentrum zijn juist meer woningen gebouwd sinds 2009; qua aantal bijna evenveel als in Kloosterveen. Daarnaast vallen de 'gebiedsgericht werken' wijken Assen-Oost en Noorderpark op: hier vernieuwde Assen de voorraad, en er was groei in inwoners en huishoudens. De uitbreidingswijken langs de Europaweg (Pittelo, Assen-West, Peelo, Marsdijk) kennen een beperkte voorraadontwikkeling en krimpen in aantal inwoners door gezinsverdunding.

We zagen de afgelopen jaren niet alleen een dalende instroom, maar ook een oplopende uitstroom vanuit Assen naar andere gemeenten. Jongeren verhuizen vaak hoe dan ook. Relevanter is dat de voor Assen zo belangrijke groep 25-40 jarigen tijdens de crisis bijna de helft minder instroomde. Ook 85-plussers stromen per saldo naar Assen wegens zorgvoorzieningen maar deze stroom is weinig conjunctuurgevoelig.

De verhuisbewegingen binnen Assen tonen logischerwijs een toestroom naar Kloosterveen en het centrum. Belangrijk is de lage binding aan Pittelo, Assen-West, De Lariks en Peelo. Uit andere analyses voor dit onderzoek blijkt dat dit ook de wijken zijn die om extra aandacht vragen. De vernieuwingswijken Oost en Noorderpark laten een toestroom zien.



### 3. De woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de samenstelling van de woningvoorraad in Assen, en de ontwikkeling er van.

1. De voorraad anno 2014
2. Kwaliteitskenmerken van de voorraad
3. Ontwikkelingen in de woningvoorraad in de afgelopen tien jaar

### 3.1 De voorraad anno 2014

De aard van de woningvoorraad bepaalt mede welke mensen er nu wonen en welke mensen er de komende jaren willen wonen, of welke woonproducten er in de wijk nodig zijn om de huidige bewoners te binden.

De woningvoorraad in Assen bestaat uit iets meer dan 30.000 woningen (gemeente Assen, 2014). Er zijn bijna 18.000 koopwoningen en meer dan 12.000 huurwoningen, dit maakt de verhouding ongeveer 60% koop en 40% huur. Van de huurvoorraad is een groot deel (72%) sociale huur, ofwel ruim 9.100 woningen. De overige woningen, ruim 3.500, behoren tot de particuliere huurvoorraad.

Niet alle woningen worden zelfstandig bewoond. Een deel van de bevolking woont in verzorgings-/verpleeghuizen, woongroepen of bij een hospita. Daarnaast is een klein deel van de woningvoorraad niet bewoond als gevolg van (frictie) leegstand. In dit woningmarktonderzoek richten we ons primair op de groep huishoudens die een zelfstandige woning bewoont<sup>1</sup>. Bij de analyse van de woningvoorraad maken we gebruik van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en het Waardering Onroerende Zaken bestand (WOZ). Op basis van deze bestanden zijn 29.735 regulier bewoonde woningen, en dus huishoudens, te onderscheiden. Onder 10.000 van deze adressen zijn de enquêtes onder bewoners uitgezet.

In de figuren hierna geven we de woningvoorraad van Assen per wijk naar woningtype en sector weer.

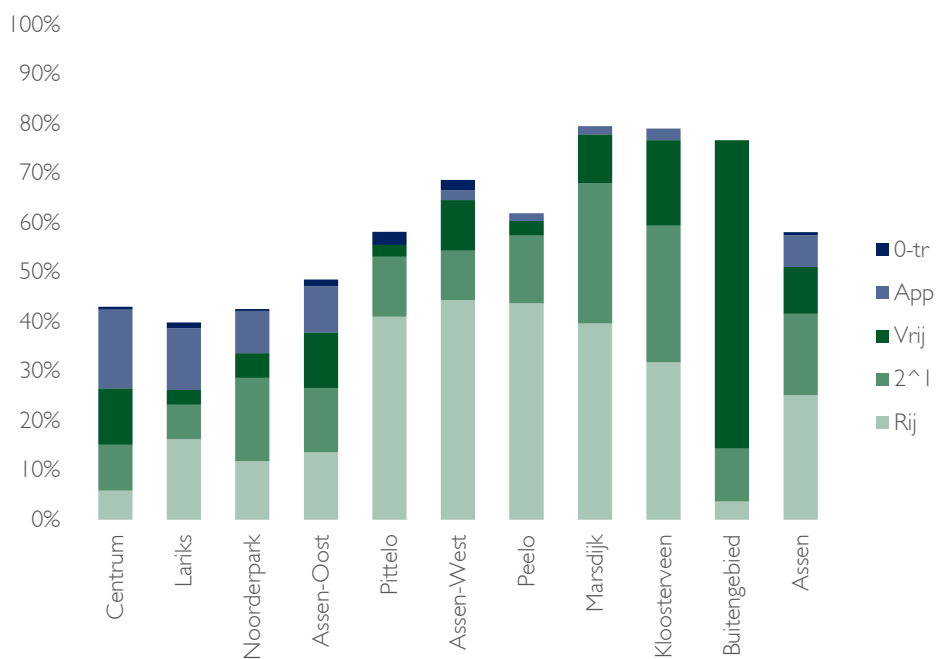
---

<sup>1</sup> In een aparte analyse in hoofdstuk 6 gaan we in op het intramurale wonen in verzorgings- en verpleeghuizen.

## De koopsector

- Algemeen geldt: hoe nieuwer de wijk, hoe hoger het aandeel koopwoningen, en daarbinnen hoe hoger het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen;
- Assen-West wijkt enigszins af. Naast Baggelhuizen (dat wel aan de algemene tendens voldoet) valt hierbinnen ook een oudere villabuurt.
- Het buitengebied is een uitzondering;
- In het centrum, in de drie vernieuwingswijken, én in Kloosterveen is een substantieel aandeel koopappartementen te vinden;

Figuur 3.1 : Samenstelling woningvoorraad koopsector per wijk in Assen in 2014

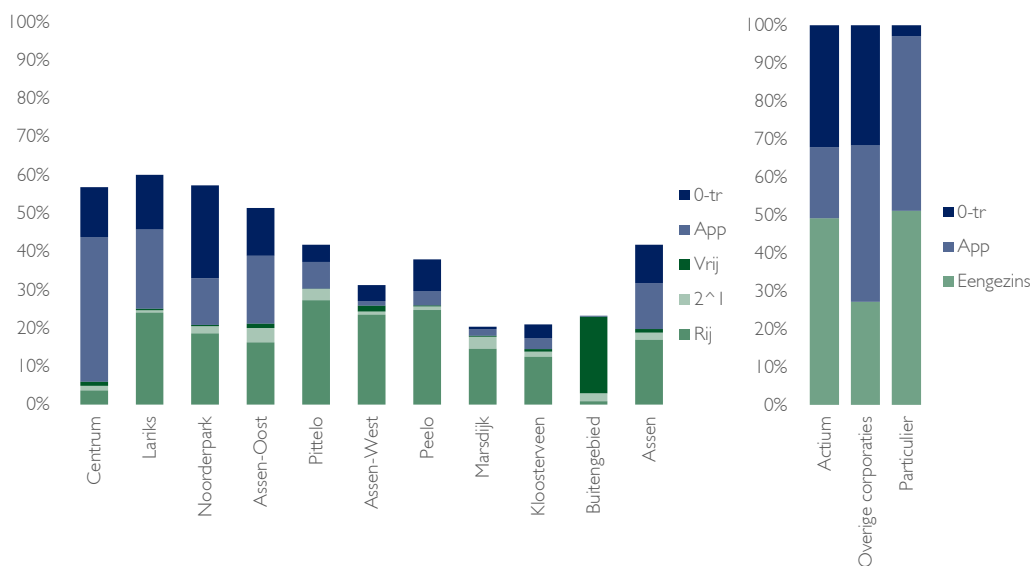


Bron: Gemeente Assen bewerking KAW, 2014

## De huursector

- Meer dan de helft van de huursector bestaat uit de appartementen en nultredenwoningen (dit zijn o.a. appartementen met lift). Vooral in het Centrum maar ook in Lariks, Noorderpark en Assen-Oost zijn deze woningtypen sterk vertegenwoordigd.
- Actium is, met circa 26% van de totale woningvoorraad, niet alleen de grootste corporatie maar ook de grootste aanbieder van huurwoningen. Het merendeel van de woningen van Actium bevinden zich in Noorderpark, Assen-Oost en Lariks.
- De overige huurvoorraad bestaat uit particuliere huur en andere corporaties<sup>1</sup>. De overige corporaties hebben relatief veel woningen in Peelo, het Centrum en Lariks.
- Particuliere huurwoningen komen veel voor in het Centrum en Assen-Oost. Daarnaast valt op dat alle huurwoningen in het buitengebied particulier bezit zijn.

Figuur 3.2 Samenstelling woningvoorraad huursector per wijk in Assen in 2014



Bron: Gemeente Assen bewerking KAW, 2014

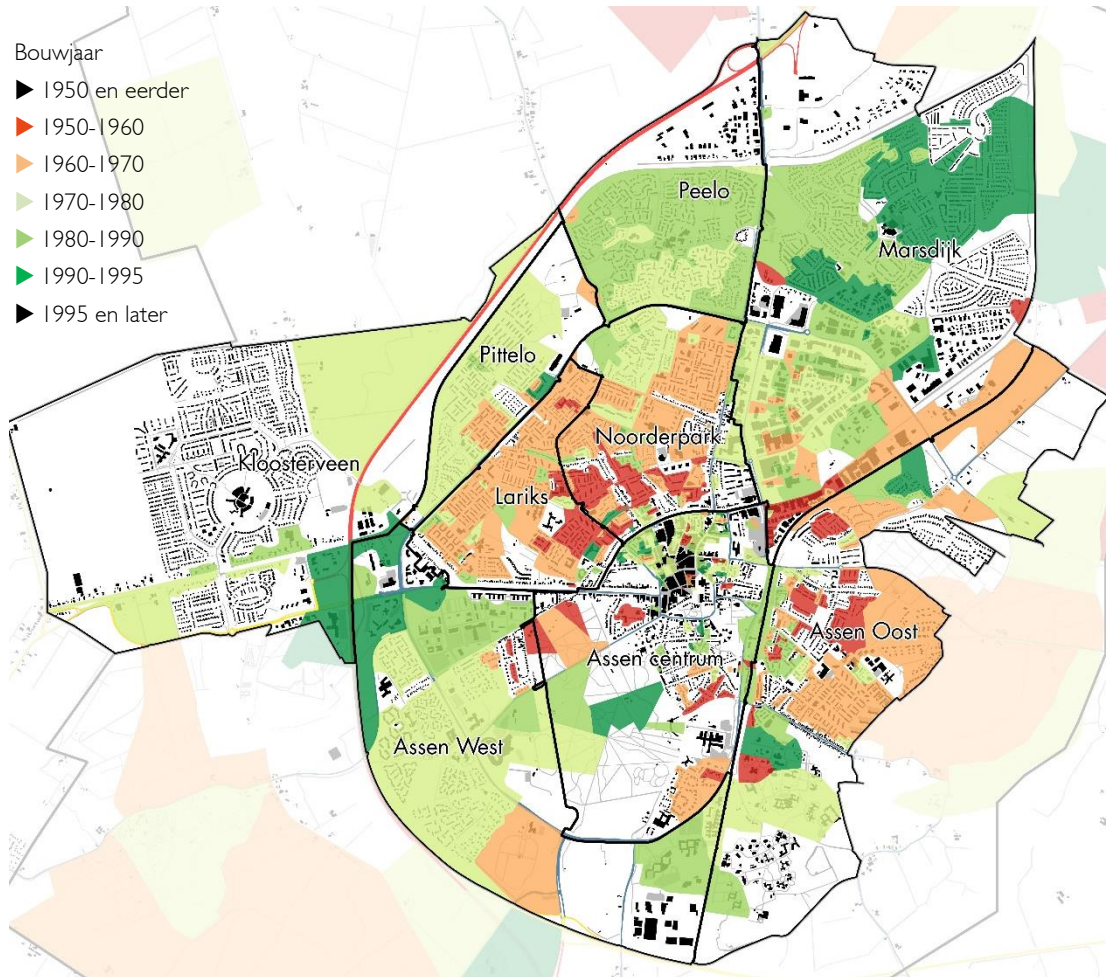
<sup>1</sup> Woonconcept, Omnia Wonen, Mooiland, Woonservice en Woonzorg Nederland

## 3.2 Kwaliteitskenmerken van de woningvoorraad

### Bouwperiode van de woningen

De kaart laat zien in welke periode de woningen in Assen gerealiseerd zijn.

Figuur 3.3: bouwjaar van de woningvoorraad in Assen.

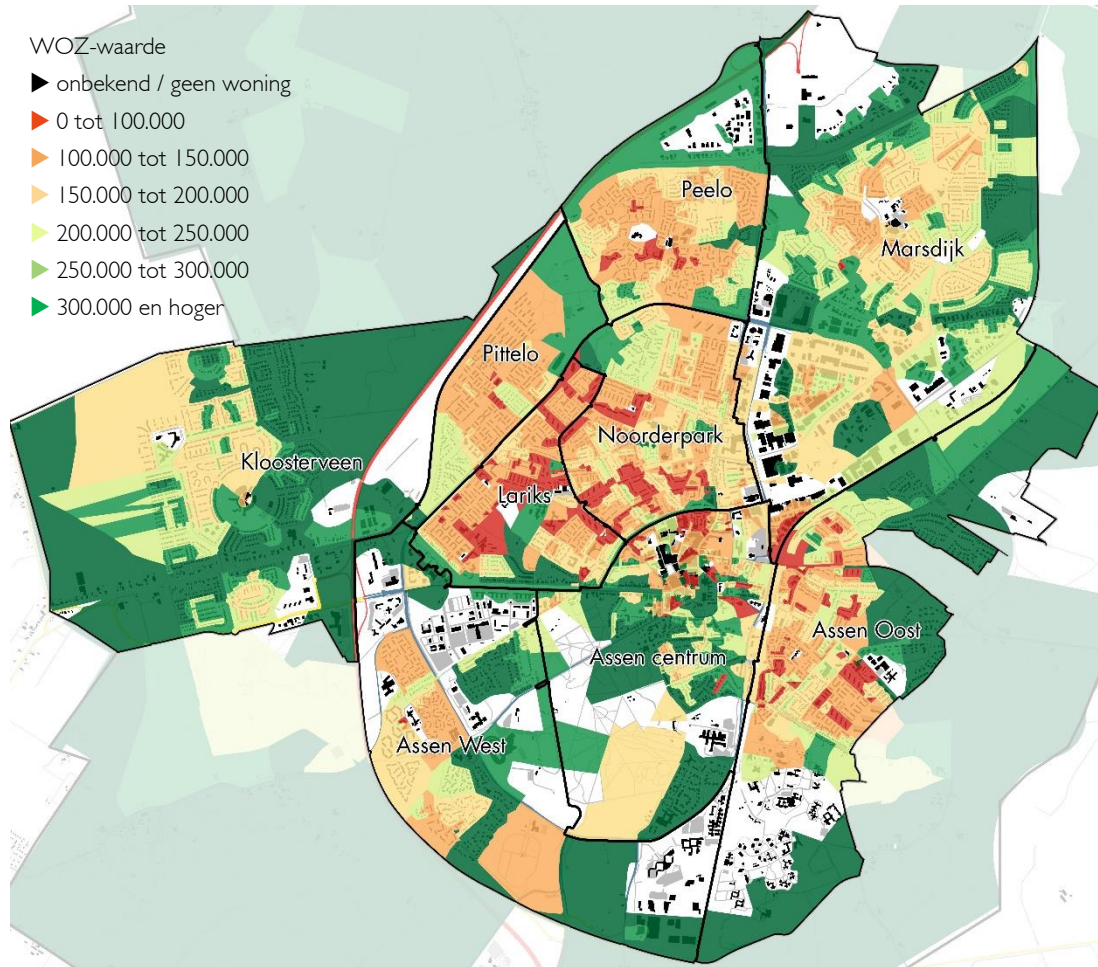


Bron: gemeente Assen, bewerking KAW

## Waarde van de woningen

De kaart laat zien wat de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen per postcodegebied is.

Figuur 3.4: bouwjaar van de woningvoorraad in Assen.



Bron: gemeente Assen, bewerking KAW

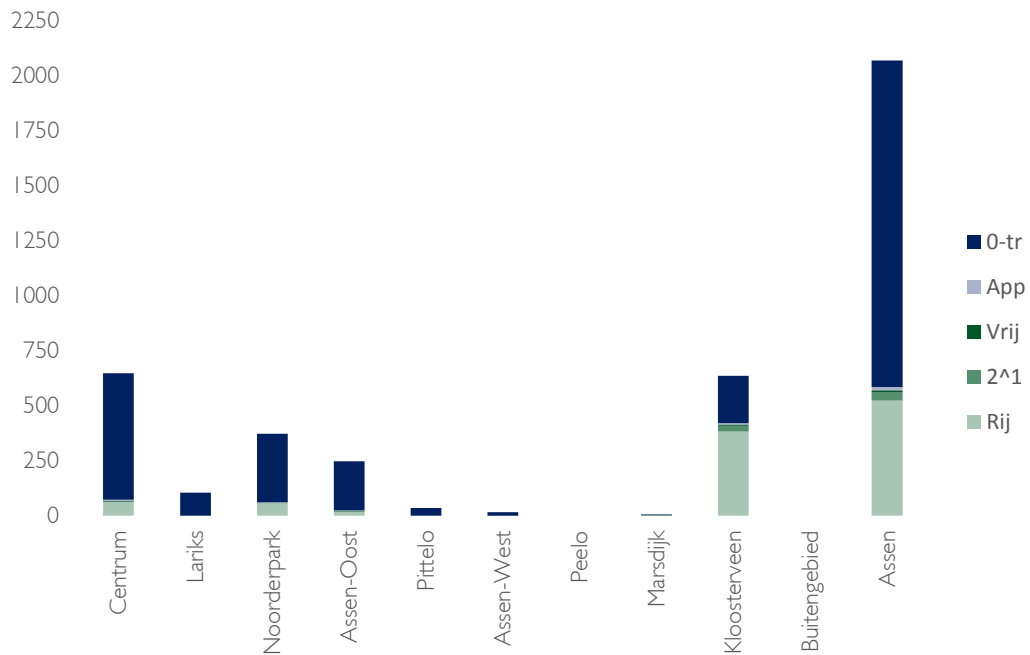


### 3.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

De figuren hierna geven een beeld van de nieuwbouw in de afgelopen tien jaar. De eerste figuur geeft de nieuwbouw in de huursector weer, de tweede de nieuwbouw in de koopsector. De ontwikkelingen zijn ook herkenbaar in de demografische ontwikkelingen per wijk (paragraaf 2.4).

De belangrijkste locaties voor nieuwbouw van huurwoningen waren het centrum en Kloosterveen. In alle wijken ging het voornamelijk om nultredenwoningen: appartementen of grondgebonden woningen. In Marsdijk en Kloosterveen werden nog enkele gezinswoningen gebouwd, deels particuliere huur. In de figuur is ook de vernieuwing van de wijken Noorderpark en Assen-Oost goed zichtbaar, waar nieuwbouw samenging met veel sloop.

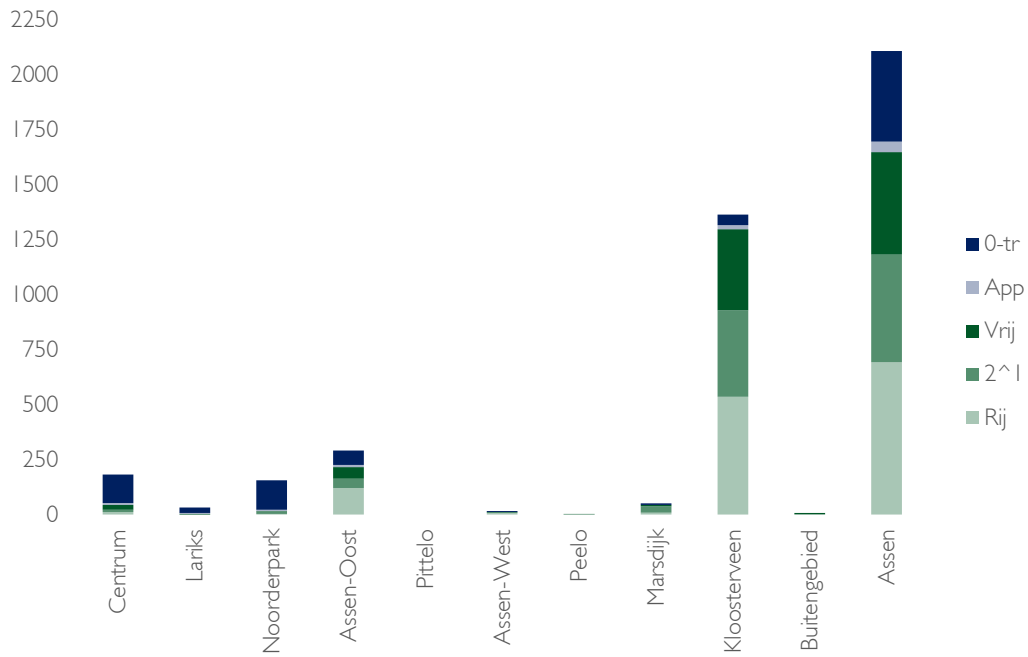
Figuur 3.5 : Nieuwbouw (2004-2013) in de huursector



Bron: Gemeente Assen, 2014 bewerking KAW

In de koopsector springt Kloosterveen er onmiddellijk uit, met veel gezinskoopwoningen en een klein aantal appartementen. In mindere mate dan bij de huursector zijn zichtbaar: het centrum, Noorderpark en Assen-Oost.

Figuur 3.6 : Nieuwbouw (2004-2013) in de koopsector



Bron: Gemeente Assen, 2014 bewerking KAW

### 3.4 Conclusie

Hoewel dit onderzoek in het teken staat van woonwensen, zal de bestaande woningvoorraad grotendeels bepalend zijn voor het werkelijke woongedrag van huishoudens. De afgelopen decennia heeft Assen opeenvolgende uitbreidingen gerealiseerd, waarbij het aandeel koopwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in de tijd steeds verder toenam. In bijvoorbeeld Pittelo is bijna de helft van de woningen nog een huurwoning, en bestaat de koopsector in die wijk vooral uit rijwoningen, in Kloosterveen bestaat al 30% van de voorraad woningen uit vrijstaande koop of tweekappers. Het algemene beeld van Assen is een stad die een groot aanbod aan grondgebonden koopwoningen kent, maar waar de laatste jaren steeds meer wonen in het centrum wordt aangeboden. Hierin is de woningbehoefte van eerdere perioden terug te zien, en de actuele vergrijzing die steeds zichtbaarder wordt.

In de laatste tien jaren zijn er zowel huur- als koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad: ruim 2000 huurwoningen en ruim 2000 koopwoningen. Daar tegenover stond sloop van huurwoningen. De nieuwbouw van huurwoningen bestond onder meer uit ca. 1.500 nultredenwoningen, vooral in het centrum en in de drie vernieuwingswijken Oost, Noorderpark en Lariks. De koopsector bestond onder meer uit ca. 1.300 gezinswoningen, vooral in Kloosterveen maar ook in Oost, en aanvullend honderden koopappartementen in het centrum en de vernieuwingswijken.



## 4. Toekomstverwachtingen

In dit hoofdstuk gaan we in op demografische voorspellingen in drie economische varianten en combineren we deze voorspellingen met de verwachte vraag- en aanbod op de woningmarkt tot een marktsimulatie.

Omdat er tussen wens en gedrag een verschil zit, vertalen we de uitkomsten van de marktsimulatie naar een resultaat dat ook rekening houdt met andere factoren dan de wensen. De marktsimulatie geeft duidelijke signalen af over de 'eigenlijke' gewenste verandering in de woningvoorraad, de uitkomsten vormen een meer op de realiteit en op uitvoering gerichte vertaling daarvan, die ook bruikbaar is voor de structuurvisie.

Tot slot plaatsen we de gewenste veranderingen naast de plannen voor woningbouw, sloop en trends van verkoop van huurwoningen:

1. Demografische vooruitblik;
2. Potentieel verhuisgeneigden en hun wensen;
3. Woningmarktsimulatie;
4. Wens versus gedrag;
5. Een realistische programma-leidraad;
6. Vergelijking van plannen en behoefte;
7. Vertaling naar woonmilieus.

## 4.1 Demografische vooruitblik

### Drie economische scenario's

De provincie Drenthe hanteert een prognosemodel dat zijn basis vindt in de landelijke Primos prognose. De meest actuele prognose is de versie XVIII. Daarin wordt natuurlijke ontwikkeling gecombineerd met migratietrends van de afgelopen jaren, waarbij de meest recente jaren het zwaarst meewegen.

Prognoses komen nooit precies uit. Het is belangrijk voor het woonbeleid om te werken met meerdere scenario's. In het onderzoek uit 2009 werd gewerkt met economische scenario's die effect hadden op de kwalitatieve woningbehoefte in Assen. Inmiddels hebben we gezien dat een economische slechte periode ook effect heeft op de kwantitatieve woningbehoefte. De woningmarktcrisis leidde tot een sterk verminderde doorstroming en daarmee ook tot een lagere instroom naar Assen, zoals te lezen is in hoofdstuk 2. In dit onderzoek hebben de economische varianten daarom ook effect op de totale woningbehoefte.

### Migratie als doorslaggevende factor in de scenario's

De drie varianten die we hanteren zijn gebaseerd op de provinciale prognose XVIII voor Assen. Per variant doen we aannames over de migratie van en naar Assen, waarbij de werkelijke trend van de afgelopen tien jaar voor input zorgt:

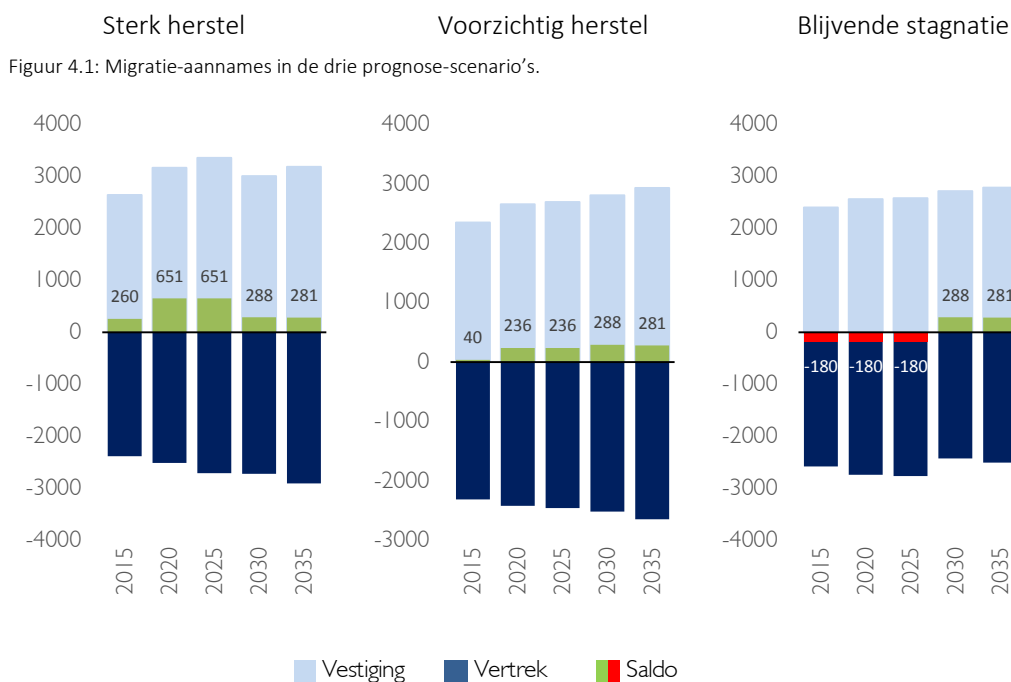
1. Blijvende stagnatie    migratie van de crisisjaren 2011 t/m 2013 is maatgevend;
2. Voorzichtig herstel    komt overeen met de prognose XVIII, die de crisisjaren mengt met hoogconjunctuurjaren (waarbij de recente crisisjaren het zwaarst meewegen)
3. Sterk herstel            komt overeen met de hoogconjunctuurjaren 2004 t/m 2009

De scenario's met herstel werken langzaam toe naar hogere waarden, oplopend van 2015 naar 2020. Het is niet reëel om aan te nemen dat de markt zich in één jaar herstelt.

Voor de periode na 2025 haken we weer aan op langjarige migratiegemiddelden, omdat we onvoldoende zicht hebben op de ontwikkelingen op deze termijn.

Een afwijkende migratie-aanname heeft op termijn ook invloed op de natuurlijke ontwikkeling. Vooral 25-40 jarigen verhuizen structureel naar Assen. Dit is de groep die zorgt voor natuurlijke aanwas, omdat in deze leeftijdsklassen de meeste geboorten plaatsvinden. Bij een terugval in de migratie komt op termijn ook de natuurlijke aanwas lager uit.

De provincie Drenthe heeft de aangepaste migratieaannames ingebracht in haar prognosemodel. Zie de figuur hierna.



Bron: Buurtmonitor Assen en prognose Provincie Drenthe, 2014

### De uitkomsten naar inwoners en huishoudens

Welke effect de migratie-aanname, en op termijn ook de multipliereffecten daarvan, hebben op de demografische voorspellingen, is samengevat in de tabel hierna.

Tabel 4.1 Ontwikkeling aantal inwoner en huishoudens volgens de drie prognosemodellen

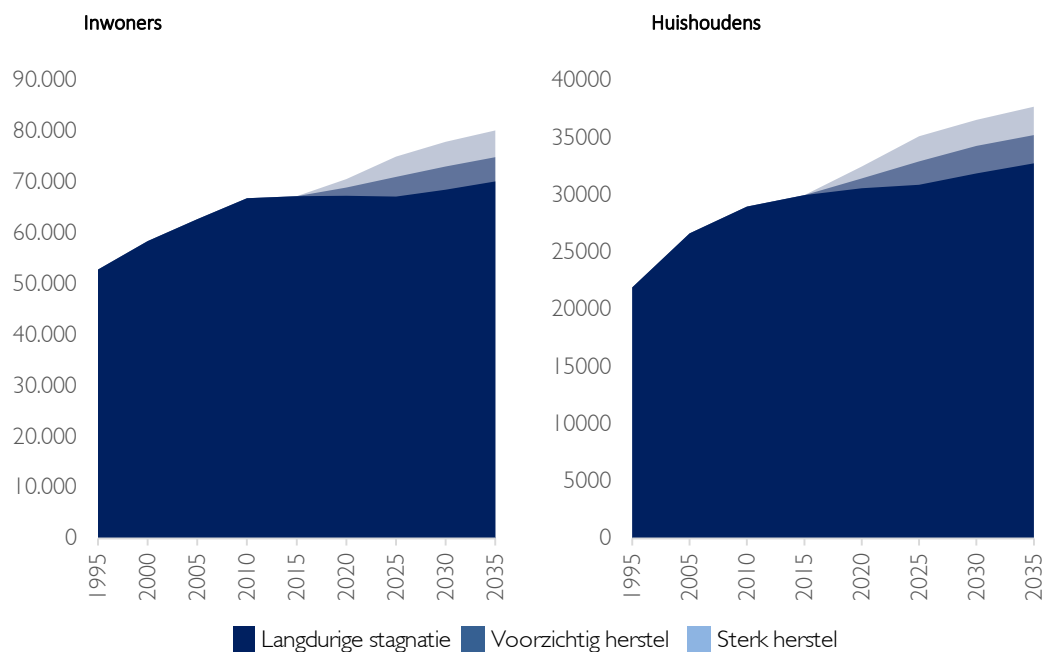
		Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Langdurige stagnatie	Verschil		
					Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Langdurige stagnatie
Inwoners	2015	67.265	67.265	67.265	-	-	-
	2020	70635	68970	67350	3370	1705	85
	2025	75055	71060	67195	4420	2090	-155
	2030	77965	73110	68550	2910	2050	1355
	2035	80200	74940	70175	2235	1830	1625
Huishoudens	2015	29.990	29.990	29.990	-	-	-
	2020	32490	31450	30590	2500	1460	600
	2025	35135	32935	30895	2645	1485	305
	2030	36565	34290	31885	1430	1355	990
	2035	37715	35235	32770	1150	945	885

Bron: Buurtmonitor Assen en prognose Provincie Drenthe, 2014

De tabel maakt zichtbaar dat het groeitempo van Assen sterk verschilt per scenario. In alle scenario's groeit de bevolking en het aantal huishoudens. Maar in een situatie van blijvende stagnatie groeit die bevolking enkel nog door natuurlijke aanwas en is er sprake van klein maar een structureel vertrekoverschot.

Op de korte termijn is de bandbreedte tussen blijvende stagnatie en voorzichtig herstel het meest passend bij de actualiteit. Op langere termijn is een hogere variant ook goed denkbaar.

Figuur 4.2 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Assen volgens verschillende scenario's



Bron: Buurtmonitor Assen en prognose Provincie Drenthe, 2014

Per variant verandert ook de samenstelling naar leeftijd. In de figuren hierna is te zien hoe de leeftijdsgroepen zich naar verwachting ontwikkelen tot 2035.



## 4.2 Potentieel verhuiscgenigden

### Verhuiscgenigden

Demografische ontwikkelingen vormen een belangrijke input voor de marktsimulatie. Een andere belangrijke input is het potentiële verhuisgedrag van verhuiscgenigden. Onder verhuiscgenigden verstaan we huishoudens die al bezig zijn of op termijn bezig gaan met het zoeken van een andere woning. De tabel hierna geeft de verhoudingen weer zoals ze in de enquête naar voren kwamen.

- Ruim 10% verwacht binnen twee jaar te verhuizen. Bijna 25% verwacht dat zij dit binnen nu en vijf jaar doen. In beide gevallen leidt dat in theorie tot een mutatiegraad van ca. 5% per jaar. Binnen de groep verhuiscgenigden zien we dat jonge kleine huishoudens vaak willen verhuizen, en dat huurders vaker verhuiscgenigd zijn; dat is gebruikelijk.
- De totale groep mensen die *wel* wil verhuizen is vergelijkbaar met die in 2009. De groep die denkt *niet* te verhuizen is uitgesprokener, er zijn minder twijfelaars. Opvallend is ook dat juist jonge mensen minder verhuiscgenigd zijn dan in (53% tegen 66% in 2009), terwijl ouderen (75+) dit vaker zijn van 6% naar 18%)

Tabel 4.2 : Verhuiscgenigden in de gemeente Assen, vergelijking 2009 en 2014

Verhuiscgenigdheid 2009 vergeleken met 2014	2009		2014	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Ik heb al een andere woning gevonden	400	1%	415	1%
Ja, ik overweeg binnen 2 jaar te verhuizen	2610	9%	2885	10%
Ja, ik overweeg over 2 tot 5 jaar te verhuizen	3620	13%	3795	13%
Ja, maar niet binnen 5 jaar	5640	20%	4255	14%
Nee	8660	31%	15520	52%
Weet niet	7040	25%	2830	10%
Eindtotaal	27970	100%	29700	100%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Tabel 4.3 : Verhuiscgenigden in de gemeente Assen, naar eigendomssituatie

Verhuiscgenigdheid 2014	Koop		Huur	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Ik heb al een andere woning gevonden	160	1%	255	2%
Ja, ik overweeg binnen 2 jaar te verhuizen	1225	7%	1660	14%
Ja, ik overweeg over 2 tot 5 jaar te verhuizen	2015	12%	1775	15%
Ja, maar niet binnen 5 jaar	2880	16%	1375	11%
Nee	9910	56%	5610	45%
Weet niet	1265	8%	1565	14%
Eindtotaal	17460	100%	12240	100%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Tabel 4.4 : Kenmerken huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen en een zelfstandige woning zoeken

		Binnen 5 jaar verhuizen		Totaal huishoudens		Aandeel van het totaal	
		2009	2014	2009	2014	2009	2014
<25		570	530	860	990	66%	53%
25 tot 40	1&2 phh	1560	1650	3390	3285	46%	50%
	Gezin	1070	1055	4030	3285	27%	32%
40 tot 55	1&2 phh	990	885	4360	3295	23%	27%
	Gezin	1010	1455	5300	6550	19%	22%
55 tot 75	1&2 phh	1030	1465	7220	7380	14%	20%
	Gezin	-	325	-	1630	-	20%
75+		150	550	2560	3135	6%	18%
Totaal		6380	7750	27720	29700	23%	24%

Bron: woonwensenenquête, 2014

### Verhuisredenen

Waarom willen mensen verhuizen? In hoofdstuk 2 zagen we de verhuisredenen van eerder verhuisden. Opvallend in de tabel hierna is dat de grootte van de woning en gezondheid / zorgvraag nadrukkelijker de boventoon voeren. Dat geldt vooral voor huiseigenaren. Onder huurders is relatief vaak de kwaliteit van de woning een motief.

Tabel 4.5 : Verhuisredenen van woningzoekenden naar huidige woonsituatie huur / koop

Reden	Koop	Huur	Totaal
De grootte van de woning	60%	51%	57%
Gezondheid / zorgvraag	45%	39%	43%
Veranderingen in mijn huishouden (huwelijk, samenwonen, kinderen, scheiden, etc.)	40%	43%	41%
De kwaliteit van de woning	31%	41%	34%
Sociale redenen (familie, vrienden)	33%	27%	31%
Werk of studie	30%	26%	28%
Het energieverbruik van de woning	27%	27%	27%
Anders	47%	49%	48%
Totaal	5106	2644	7750

Bron: woonwensenenquête, 2014

### Woonwensen

De tabel hierna geeft inzicht in de woonwensen van woningzoekenden. Verhuiscandidateen neigen vooral naar koopwoningen. Maar het woningtype dat de totale groep verhuiscandidateen wenst achter te laten is nog vaker een koopwoning. Per saldo zou er een verschuiving ontstaan van koop naar meer huurwoningen.

- Huurders zoeken vooral naar woningen tot €556,- per maand (ca. 40%) of €556,- tot €699,- per maand (35%). De markt voor woningen duurder dan €900,- per maand is minimaal.
- Kopers zoeken vooral naar woningen tussen €150.000,- en €210.000,-, maar tot €330.000,- is er sprake van een substantiële vraag.

Tabel 4.6 : Woonwensen van woningzoekenden naar huur/koop verhouding en prijs

Eigendom	#	%	Koopprijzen	#	%	Huurprijzen	#	%
Koop	3620	47%	Tot € 125.000	337	7%	Tot € 389	235	9%
Huur	2515	32%	€ 125.000 tot € 150.000	748	15%	€ 389 tot € 556	797	30%
Geen voorkeur	1615	21%	€ 150.000 tot € 210.000	1421	28%	€ 556 tot € 596	462	17%
Eindtotaal	7750	100%	€ 210.000 tot € 260.000	981	19%	€ 596 tot € 699	491	19%
			€ 260.000 tot € 330.000	515	10%	€699 tot € 900	282	11%
			Meer dan € 330.000	297	6%	Meer dan € 900	53	2%
			Weet niet	807	16%	Weet niet	324	12%
			Eindtotaal	5106	100%	Eindtotaal	2644	100%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Een leeswijzer bij de volgende tabel: Mensen konden in de enquête meerdere voorkeuren opgeven. 56% van alle verhuisgeneigden heeft (onder meer) interesse in een appartement met lift. Daarbinnen is er de meeste vraag naar huur (25%), daarna koop (18%), daarna een groep zonder voorkeur (13%), samen 56%.

Naar type uitgesplitst wordt duidelijk dat kopers vooral tweekappers en vrijstaande woningen wensen, maar er is ook vraag naar grondgebonden nultreden koopwoningen en koopappartementen.

Huurders vragen vooral om appartementen. De vraag naar huurwoningen boven de huurtoeslag is nu groter dan in 2009 (13% nu tegen 5% in 2009). Dit is verklaarbaar uit het feit dat huiseigenaren met veel overwaarde of huishoudens een hoger inkomen niet langer toegang hebben tot de sociale huurvoorraad en deels uitwijken naar de vrije sector huur. De vraag naar goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) is kleiner dan in 2009 (9% nu tegen 17% in 2014).

Tabel 4.7 : Woonwensen van woningzoekenden naar type en gewenste eigendomssituatie

Woningtype	Koop	Huur	Geen voorkeur	Totaal
Appartement met lift	18%	25%	13%	56%
Vrijstaand	34%	7%	9%	50%
Tweekapper	27%	9%	9%	45%
Gelijkvloerse grondgebonden woning	19%	12%	12%	43%
Rijwoning	19%	12%	9%	39%
Appartement zonder lift	13%	7%	6%	26%
Anders	15%	7%	6%	29%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Per gewenst type woning zijn de wensen als het gaat om ruimte en parkeren verschillend.

- Kopers stellen hogere eisen aan de parkeeroplossingen. Vaker willen zij overdekt parkeren (zoals een carport, garage of parkeergarage bij appartementen).
- Huurders nemen gemiddeld genoegen met woningen kleiner dan 100m<sup>2</sup>.
  - o Voor appartementen is een mediane maat van 80m<sup>2</sup> ruim, vergeleken met het huidige aanbod. Dat geldt ook voor de buitenruimte: een balkon van 3x5 meter is fors.

- o Voor eengezinswoningen is een maat van 85m<sup>2</sup> relatief bescheiden. Ook de tuinwensen zijn bescheiden: meestal 30m<sup>2</sup>: op een kavelbreedte van 5m is een tuindiepte van 6m beperkt (1 voor, 5 achter). Dit sluit aan op de constatering dat de meeste woningzoekenden met een huurwens een beperkte huurprijs wensen.
  - Mensen met een koopwens stellen beduidend hogere eisen:
    - o Rijkkoop rond de 100m<sup>2</sup> met een tuin van 5x12 (bijvoorbeeld 2 voor, 10 achter)
    - o Tweekappers rond de 120m<sup>2</sup> met een tuin van 8x15 (bijvoorbeeld 3 voor, 12 achter)
    - o Vrijstaand rond de 130m<sup>2</sup> met een tuin van 10 bij 24 (bijvoorbeeld 5 voor, 19 achter).
- Dit zijn, vergeleken met het huidige aanbod, geen overspannen wensen.

Tabel 4.8 : Kenmerken gewenste woning naar gewenste eigendomsvorm en type woning

	Koop				Huur	
	Rij	2 <sup>^</sup> 1	Vrij	Meergezins	Eengezins	Meergezins
Overdekt parkeren					21%	12%
Eigenparkeervak					12%	8%
Aantal kamers (mediaan)	4	4	4	3	3	3
Woonoppervlak (mediaan)	100m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>
Buitenruimte (mediaan)	60m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>

Bron: woonwensenenquête, 2014

Onder de mensen die een voorkeur uitspraken voor nieuwbouw óf bestaande bouw, zijn de verhoudingen sinds 2009 verschoven richting nieuwbouw: in 2009 was het 64 bestaand op 36 nieuw, in 2014 is het 59 bestaand op 41 nieuw (zie te tabel hierna). Mogelijk is een groeiende behoefte aan energiezuiniger en onderhoudsvrij wonen daarin een factor, maar dit is niet rechtstreeks gemeten.

Opvallend is dat er een grote groep is die graag zelf ontwerpt op eigen kavel, of uit bestaande ontwerpen zelf kan kiezen (bijna een derde). Ook samen bouwen / in een herbestemd gebouw wonen kent veel interesse (bijna een kwart). De praktijk van zelf ontwerpen, samen bouwen en herbestemmen is doorgaans weerbarstiger: veel mensen haken alsnog af en kiezen voor een standaard product. Dit wordt ook door externe experts (woonforum) aangegeven. Evengoed is er wel een grote poule aan potentiële bewoners van zulke woonproducten.

Tabel 4.9 : Voorkeur voor bestaande bouw en/of nieuwbouw

Voorkeur voor	Aandeel	
	2009	2014
Een bestaande woning	60%	77%
Een nieuwbouwwoning	34%	54%
Een kavel met een woning naar eigen ontwerp	11%	32%
Een kavel met keuze uit bestaande ontwerpen	n.b.	29%
Nieuwbouw in groepsverband / collectief opdrachtgeverschap	n.b.	28%
Een bestaand gebouw ombouwen in groepsverband / collectief opdrachtgeverschap	n.b.	26%
Maakt niet uit/ Weet nog niet	29%	36%
Totaal	6570	7750

Bron: woonwensenenquête, 2014

## Gewenste verhuisstappen van doorstromers

De tabellen hierna kijken niet alleen naar de woningvraag, maar ook naar het achter te laten aanbod.

In de gedragsgegevens van recente doorstromers zagen we een verschuiving van huur naar koop. In de tabel hierna is een evenwicht te zien of zelfs een kleine verschuiving naar huur: het aantal verhuisgeneigden dat van koop naar koop wil, ligt lager dan het aantal verhuisgeneigden dat van huur naar huur wil. Bij kopers is vaker ook een huurwoning een optie.

Tabel 4.10 : Gewenste verhuisstappen van doorstromers naar eigendom

		Gewenste woning			Totaal
		Koop	Huur	Koop of huur	
Huidige woning	Koop	56%	20%	23%	100%
	Huur	18%	67%	15%	100%
	Eindtotaal	45%	34%	21%	100%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Uitgesplitst naar type woning valt op dat er grote binding is onder de groep die in een nultredenwoning woont, en onder bewoners van vrijstaande woningen. Onder bewoners van rijwoningen en tweekappers is vaak een behoefte aanwezig om een stap vooruit te maken op de woonladder. Appartementenbewoner willen óf de stap naar gezinswoningen maken (jongeren), óf een lift (ouderen).

Tabel 4.11: Gewenste verhuisstappen van doorstromers naar woningtype

		Gewenste woning							Totaal
		Rij	2^1	Vrij	App	App + lift	0-tr	Anders	
Huidige woning	Rij	13%	20%	21%	2%	24%	15%	6%	100%
	2^1	5%	12%	23%	2%	29%	24%	4%	100%
	Vrij	2%	8%	27%	1%	31%	28%	3%	100%
	App	19%	16%	13%	5%	29%	11%	6%	100%
	0-tr	10%	6%	13%	0%	52%	10%	10%	100%
	Overig	5%	10%	30%	0%	30%	20%	5%	100%

Bron: woonwensenenquête, 2014

Onderstaande tabel zoomt nog verder in op de verhuishwensen. De resultaten zijn indicatief van aard, omdat het aantal antwoorden per antwoordcategorie in sommige gevallen te laag is om er betrouwbare conclusies aan te kunnen verbinden.

- De tabel bevestigt de sterke oriëntatie op nultredenwoningen (appartement, grondgebonden);
- Er zijn ook jonge gezinnen die een grondgebonden nultredenwoning zoeken. We vatten dat op als een alternatief (bungalow in plaats van een gezinswoning).
- De behoefte aan rij koopwoningen is erg beperkt.

Tabel 4.12 : Gewenste woning naar eigendomsvorm en type woning naar huishoudenstype

		<25		25 tot 40		40 tot 55		55 tot 75		75+
		l&2 phh	Gezin	l&2 phh	Gezin	l&2 phh	Gezin	l&2 phh	Gezin	l&2 phh
Koop	Rij	5%	5%	8%	9%	9%	5%	1%	10%	0%
	2^1	11%	10%	21%	29%	8%	21%	2%	20%	0%
	Vrij	19%	18%	23%	34%	16%	34%	6%	20%	1%
	App	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%
	0-tr	2%	13%	3%	3%	10%	9%	18%	20%	6%
	Anders	0%	3%	1%	2%	4%	3%	1%	0%	0%
Huur	Rij	7%	8%	6%	3%	9%	4%	2%	0%	2%
	2^1	2%	2%	3%	2%	3%	2%	1%	0%	1%
	Vrij	1%	2%	3%	2%	1%	1%	1%	0%	1%
	App	3%	1%	1%	1%	2%	0%	1%	0%	1%
	0-tr	11%	9%	8%	4%	14%	7%	34%	20%	68%
	Anders	1%	1%	2%	0%	5%	0%	2%	10%	2%
Huur of koop	Rij	8%	5%	6%	3%	2%	2%	2%	0%	0%
	2^1	10%	5%	5%	4%	1%	3%	2%	0%	1%
	Vrij	9%	3%	5%	3%	5%	4%	2%	0%	0%
	App	1%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%
	0-tr	7%	15%	4%	2%	10%	3%	22%	0%	16%
	Anders	1%	2%	1%	0%	1%	1%	2%	0%	3%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: woonwensenquête, 2014

De binding aan Assen is groot, met ruim 80%. Dit is vergelijkbaar met de uitkomsten van 2009. De overige bestemming vertonen lichte afwijkingen ten opzichte van het vorige onderzoek, maar het gaat om margeverschillen.

Tabel 4.13 : Gewenste woongemeente 2009 vs. 2014

2009	Aandeel	2014	Aandeel
Assen	82%	Assen	81%
Aa en Hunze	13%	Elders in Drenthe	10%
Tynaarlo	11%	Aa en Hunze	9%
Stad Groningen	10%	Stad Groningen	9%
Midden-Drenthe	9%	Tynaarlo	9%
Noordenveld	7%	Midden-Drenthe	7%
buitenland	5%	Elders in Groningen	5%
Haren	4%	Noordenveld	5%
Leek	2%	Emmen	1%
Ooststellingwerf	1%	Hoogeveen	1%
Ergens anders	16%	Ergens anders	18%

Bron: Woonwensenquête

De grootste wijkbinding zien we in onderstaande tabel in de blauwe diagonaal: het centrum en Assen-oost. Daarna volgen Kloosterveen en Marsdijk. In de onderste regel is zichtbaar dat relatief weinig mensen willen wonen in Pittelo en Peelo, en veel mensen in het centrum, Marsdijk en Kloosterveen.

Tabel 4.14 : Gewenste wijk in Assen naar huidige wijk (meerdere antwoorden mogelijk)

		Gewenste wijk											
		Centrum	Lariks	Noorderpark	Assen-oost	Pitteloo	Assen West*	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen	Havenkwartier	Diepstroeten	Elders in Assen
Huidige wijk	Centrum	78%	33%	30%	28%	22%	29%	22%	30%	28%	22%	24%	25%
	Lariks	61%	53%	37%	26%	28%	39%	31%	39%	33%	29%	22%	32%
	Noorderpark	63%	41%	62%	32%	21%	29%	25%	40%	31%	30%	27%	33%
	Assen-Oost	44%	26%	26%	70%	20%	23%	21%	32%	28%	24%	28%	30%
	Pitteloo	55%	32%	30%	25%	37%	24%	28%	36%	32%	23%	25%	38%
	Assen-West	55%	33%	27%	35%	25%	58%	26%	37%	37%	32%	30%	38%
	Peelo	46%	29%	34%	25%	22%	31%	54%	52%	41%	28%	32%	28%
	Marsdijk	56%	30%	30%	27%	20%	27%	25%	65%	33%	30%	28%	35%
	Kloosterveen	43%	25%	23%	25%	18%	25%	20%	32%	65%	25%	31%	32%
	Totaal	56%	33%	33%	33%	24%	32%	29%	42%	38%	28%	29%	33%

De belangrijkste reden om Assen te verlaten is omwille van sociale verbanden of werk / studie.

Tabel 4.15 : Redenen van woningzoekenden om mogelijk uit Assen te vertrekken

	Groep die Assen mogelijk wil verlaten	Groep die expliciet aangeeft Assen te willen verlaten
Dichter bij familie en/of vrienden	31%	47%
Dichter bij mijn werk of studie	27%	41%
Geen geschikte woning te vinden	25%	38%
De woningen in Assen zijn te duur	17%	26%
Geen goed woon- en leefklimaat heeft	13%	19%
Nabij voorzieningen die Assen niet heeft	9%	15%
Ik kan niet binnen een redelijke termijn iets vinden	7%	11%
Anders	46%	70%

### Koopgeneidheid huurders

Van de huidige huurders wil bijna 10% de woning wel kopen (uiteraard onder voorwaarden), en dat is een grotere groep dan in 2009, nog eens 20% overweegt het, maar deze groep was in 2009 juist groter. Overigens leidt het kopen van huurwoningen tot spanning op een markt waarin het aanbod rijkoopwoningen groot is, en de animo daarvoor beperkt (zie hoofdstuk 4.3). Dit vraagt om een gerichte verkoopstrategie die versnippering beperkt.

Tabel 4.16 : Antwoord op de vraag: zou u uw huurwoning willen kopen?

	Alle huurders		Verhuisgeneigde huurders	
	2009	2014	2009	2014
Ja	6%	9%	3%	8%
Nee	66%	70%	71%	66%
Misschien	28%	21%	26%	25%
	11870	12350	3580	5010

Bron: Woonwensenenquête, 2014

## Economische crisis, verhuisgeneigden en woningkeuze

De meeste verhuisgeneigden van nu hebben hun verhuisgeneigdheid niet laten beïnvloeden door de crisis. Maar evengoed heeft ook 30% van de verhuisgeneigden er op een of andere wijze wel zijn gedrag door laten beïnvloeden. De effecten zijn dan divers, maar meestal gaat het om uitstel of neerwaarts bijstellen van de wensen.

Tabel 4.17: Invloed economische crisis op de verhuisgeneigdheid

Heeft de crisis invloed (gehad) op uw wens of gedrag?	Aandeel
Ja, ik heb mijn verhuizing uitgesteld (bijvoorbeeld baanzekerheid, verkoop eigen woning)	7%
Ja, ik heb mijn wensen naar beneden bijgesteld (bijvoorbeeld ander type woning, andere prijs, andere wijk)	6%
Ja, ik heb mijn huidige woning verbouwd en ben gebleven	3%
Ja, ik ben gaan huren in plaats van kopen	3%
Anders	9%
Nee	71%
Totaal	100%

Bron: Woonwensenenquête, 2014



## 4.3 Woningmarktsimulatie

### Uitleg van het model

Om inzicht te krijgen in de woningbehoefte in Assen, voeren we een woningmarktsimulatie uit. We combineren daarin demografische ontwikkelingen, mutaties van en naar Assen per doelgroep, en hun woonwensen conform de enquête.

De beweging op de woningmarkt vindt plaats door middel van de groepen doorstromers (gezinnen tot 65 jaar, kleine huishoudens tot 65 jaar, huishoudens van 65 jaar en ouder), vestigers, vertrekkers, starters en finishers.

- De vraag op de woningmarkt is afkomstig van doorstromers, vestigers<sup>1</sup> en starters.
- Het aanbod op de woningmarkt is afkomstig van doorstromers, vertrekkers en finishers.

Omdat het model gebruik maakt van enquêtedata, en omdat er voldoende celvulling moet zijn om betrouwbare uitspraken te doen, beperken we ons tot een beperkt aantal doelgroepen, woningtypen en prijsklassen. Daarbij geldt: hoe globaler de uitkomsten, hoe hoger de betrouwbaarheid, of andersom: hoe meer we in detail treden, hoe meer de uitspraken als indicatief gelden.

Het schema hierna toont welke categorieën in gebruik zijn.

huursector	koopsector	huishoudenstypen
Hu - egz tot 560 560-700 vanaf 700	Ko - rij tot 150 150 tot 210 210 of meer	> 65 jaar 1&2 phh <65 jaar gezin <65
Hu - app tot 560 560-700 vanaf 700	Ko - 2^1 tot 210 210 tot 260 260 of meer	
Hu - 0tr tot 560 560-700 vanaf 700	Ko - vrij tot 260 260 - 330 330 of meer	
	Ko - app tot 150 150 - 260 260 of meer	
	Ko - 0tr tot 150 150 - 260 260 of meer	

<sup>1</sup> De kwalitatieve vraag van vestigers is gebaseerd op het werkelijke verhuisgedrag van vestigers in Assen (vergelijking tussen de vorige en huidige woonsituatie).

## Waarde van het model: marktsignalen afgeven

Het model voor de marktsimulatie gaat uit van een ideaalsituatie waarin iedereen zijn of haar woonwens ook daadwerkelijk kan vervullen. De analyse is gebaseerd op de geuite woonwensen en gaat uit van volledige doorstroming (en transparantie van de woningmarkt). Deze ideaalsituatie is niet reëel, omdat er diverse versturende factoren bestaan:

- De markt is niet geheel transparant en mensen weten niet altijd wat er te huur of te koop is;
- Het aanbod komt niet altijd op hetzelfde moment als de vraag, en mensen kiezen daarom vaak uit het aanbod van het moment zelf;
- Mensen maken niet altijd een rationele keuze;
- Tussen woonideaal en realiseerbare woonwensen zit vaak verschil (hoewel we de enquêteresultaten gescreend hebben op irreële verhoudingen tussen woonlast en inkomen);
- Theoretische overschotten in de koopsector ontstaan niet in werkelijkheid: het leidt vooral tot stagnatie onder een groep die een doorstroombehoefte heeft;
- We kijken weliswaar naar de wensen, maar de bestaande woningvoorraad bepaalt in grote mate het aanbod, en dit aanbod is niet eenvoudig te veranderen.

De uitkomst van deze simulatie is dus een theoretische situatie, die niet één op één te vertalen is naar een programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop. Die vertaalslag maken we in paragraaf 4.4: wens versus gedrag.

## Scenario's en kengetallen

Binnen dit marktonderzoek werken we steeds met drie scenario's: Sterk herstel, Voorzichtig herstel, Blijvende stagnatie. Voor deze scenario's werkten we de simulatie uit, met de volgende gegevens:

Tabel 4.18: Kengetallen voor het woningmarktsimulatiemodel, per scenario

Scenario	2015-2020			2020-2025		
	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
<b>Ontwikkeling huishoudens</b>	<b>2500</b>	<b>1460</b>	<b>600</b>	<b>2645</b>	<b>1490</b>	<b>305</b>
- Vraag starters	2800	2475	2340	2590	2315	2030
- Vraag vestigers	6550	5990	5600	7510	6130	5930
- Aanbod finishers	1330	1330	1330	1450	1370	1310
- Aanbod vertrekkers	5520	5415	6005	6005	5585	6345
Doorstroming						
- Gezinnen <65 jaar	1950	1755	1400	8760	8700	8635
- Kleine huishoudens <65 jr.	3135	2820	2450	10265	10015	9810
- Huishoudens 65+	1480	1330	1155	13465	12735	12145
Mutatie percentages						
- Gezinnen <65 jaar	6,3%	5,7%	4,5%	6,3%	5,7%	4,5%
- Kleine huishoudens <65 jr.	7,8%	7,0%	6,1%	7,8%	7,0%	6,1%
- Huishoudens 65+	2,8%	2,5%	2,2%	2,8%	2,5%	2,2%

## De theoretische uitkomsten op hoofdlijnen, per scenario

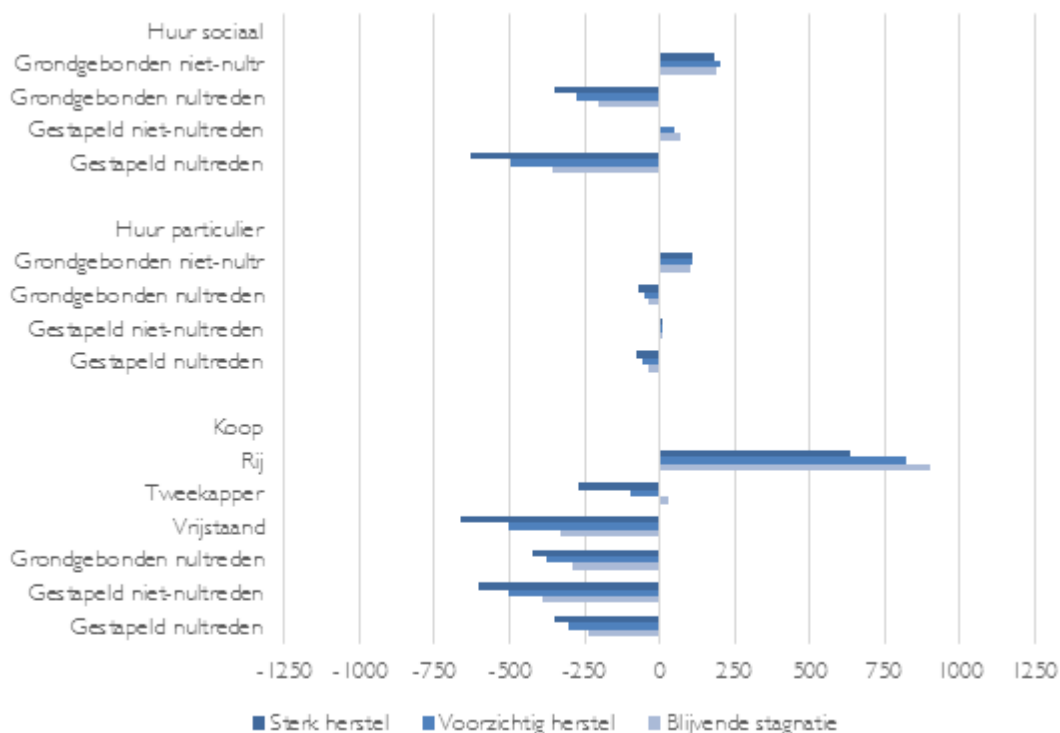
De figuren hierna vatten de uitkomsten van het marktsimulatiemodel in drie scenario's samen. Zie ook de paragraaf over de theoretische waarde van deze uitkomsten. In bijlage 1 staan de uitkomsten in aantallen per doelgroep.

Belangrijke uitkomsten:

- Er is een grote theoretische vraag naar nultredenwoningen in de sociale huursector. Die vraag komt van zowel ouderen als kleine huishoudens en starters. Vooral bij de laatste groep is er veel wens en weinig gedrag (zie hoofdstuk 5);
- Er is een theoretische vraag naar koopappartementen en grondgebonden nultreden koopwoningen. Die vraag komt voort uit vooral de groeiende groep ouderen, maar ook andere groepen op de woningmarkt geven dit product vaak aan als één van hun voorkeuren;
- Er is een theoretische kwaliteitslag te maken in het segment gezinswoningen in de koop: van rijwoningen naar tweekappers, van tweekappers naar vrijstaand. In hoofdstuk 5 laten we zien dat die kwaliteitsstap vaak stopt omdat bij deze huishoudens vaak de middelen ontbreken voor die gewenste kwaliteitsstap.

Kortom: de wensen zijn uitgesproken, maar tussen wens en gedrag zit nog een belangrijk verschil – zie hoofdstuk 5. Daar werken we de reële vraag uit voor de periode 2015-2020, 2020-2025 en 2025-2035.

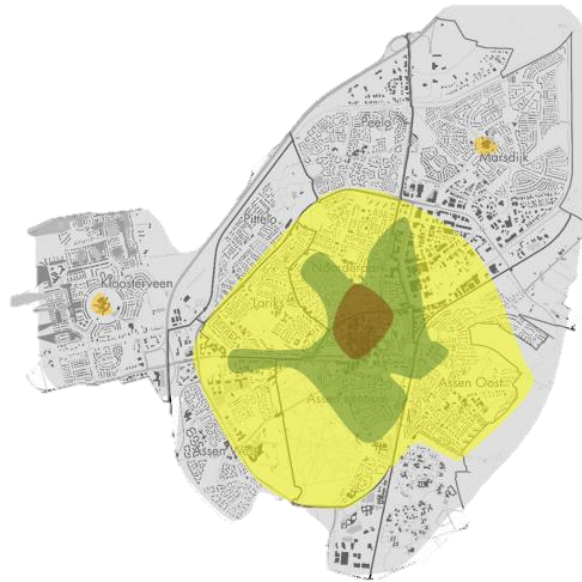
Figuur 4.3: Saldo van vraag en aanbod binnen het woningmarktsimulatiemodel 2015-2020. Een negatieve waarde betekent: een tekort. Een positieve waarde betekent: een overschot.



Bron: Woonwensenenquête, prognose provincie Drenthe, CBS, gemeente Assen, Actium, bewerking KAW, 2014

## 4.4 Woonmilieus

Voor een nadere uitwerking naar een nieuwbouwprogramma is niet alleen inzicht nodig in de woonwensen naar eigendomsvorm, type en prijs. Ook inzicht in het gewenste woonmilieu is belangrijk. We vroegen in de enquête aan bewoners welk rapportcijfer zij geven aan vier woonmilieus. Deze woonmilieus zijn dezelfde als in 2009. Hierna vatten we samen welke woonmilieus het meest gewild zijn, onder welke doelgroepen, en uitgesplit naar het gewenste woningtype binnen een milieu.



De woonmilieus waarover we het hebben, zijn:

### Levendig stedelijk wonen

Bij het centrum van Assen met voorzieningen binnen handbereik.



### Rustig stedelijk wonen

Een rustige woonstraat nabij het centrum van Assen.



### Buitenwijk rustig wonen

Een groene, parkachtige omgeving aan de rand van de stad, weinig nabije voorzieningen.



### Buitenwijk levendig wonen

Een groene buitenwijk in een levendige, kinderrijke omgeving, met voorzieningen nabij



Tabel 4.19: toedeling van gebieden aan woonmilieus

Wijk	Verdeling naar woonmilieu*			
	Levendig stedelijk	Rustig stedelijk	Levendig buitenwijk	Rustig buitenwijk
Centrum	74%	26%		
Lariks		8%	92%	
Noorderpark		24%	76%	
Assen-Oost		10%	90%	
Assen-West			7%	93%
Pittelo			4%	96%
Peelo			8%	93%
Marsdijk			4%	96%
Kloosterveen			10%	90%
Eindtotaal			4%	96%

\* Criteria om straten toe te delen aan woonmilieus:

Levendig stedelijk = appartementen in het centrum & straten met een stedelijkheidsgraad volgens CBS, gelegen in het centrum

Rustig stedelijk = Overige straten in het centrum & Vooroorlogse straten elders in Assen

Levendig buitenwijk = Overige straten in wijken gebouwd binnen de Europaweg + Oost & Wijkcentra buiten de Europaweg

Rustig buitenwijk = de rest van Assen

### Populariteit van woonmilieus

De twee tabellen hierna tonen het gemiddelde rapportcijfer dat respondenten gaven in de enquête. De eerste tabel geeft de score weer onder alle respondenten, de tweede onder verhuisgeneigden. De tabel daarna gaat in op de voorkeuren naar huidige woonwijk.

- Gezinnen vinden het wonen in een rustig stedelijke setting aantrekkelijk, maar een rustige buitenwijk scoort nog een fractie hoger;
- Ouderen en kleine huishoudens tot 65 jaar waarderen rustig stedelijk het hoogst, maar kiezen als alternatief voor levendig stedelijk wonen (het echte centrum van Assen);
- In alle wijken, met uitzondering van Kloosterveen, is wonen in een rustig-stedelijke omgeving gewild. De second-best keuze verschilt meer tussen wijken:
  - o Centrubewoners kiezen levendig-stedelijk;
  - o Bewoners van De Lariks en Pittelo kiezen duidelijk voor een levendige buitenwijk als gewenst woonmilieu;
  - o Bewoners van de wijken Noorderpark en Marsdijk geven zowel rustig als levendig buitenwijk wonen aan als second best-keuze;
  - o Bewoners van Oost, West en Peelo kiezen duidelijk voor rustig buitenwijk als woonmilieu.

Tabel 4.20: Waardering voor woonmilieus – alle huishoudens in Assen

Huishoudenstype	Levendig stedelijk	Rustig stedelijk	Levendig buitenwijk	Rustig buitenwijk
1&2 phh 65+	6,0	7,1	5,8	6,1
1&2 phh tot 65	5,7	7,4	6,0	6,9
Gezin	5,2	7,2	6,9	7,3
Gemiddeld	5,6	7,2	6,2	6,8

Bron: Woonwensenenquête 2014, n=3411

Tabel 4.21: Waardering woonmilieus – verhuisgeneigde huishoudens die in Assen willen blijven (verhuiswens binnen 5 jaar)

Huishoudenstype	Levendig stedelijk	Rustig stedelijk	Levendig buitenwijk	Rustig buitenwijk
1&2 phh 65+	6,3	7,5	5,6	5,6
1&2 phh tot 65	5,8	7,7	6,3	6,9
Gezin	5,1	7,2	6,9	7,4
Gemiddeld	5,7	7,5	6,3	6,8

Bron: Woonwensenquête 2014, n=579

Tabel 4.22: Waardering voor woonmilieus – verhuisgeneigde huishoudens die in Assen willen blijven, naar huidige wijk

Huishoudenstype	Levendig stedelijk	Rustig stedelijk	Levendig buitenwijk	Rustig buitenwijk
Centrum	7,4	8,5	5,8	6,7
Lariks	5,9	7,3	6,0	6,5
Noorderpark	5,6	7,7	6,4	6,6
Assen-Oost	5,1	7,3	6,1	6,7
Pittelo	5,1	7,1	6,4	6,1
Assen-West	6,2	7,7	6,5	6,8
Peelo	5,1	7,4	6,4	7,3
Marsdijk	5,3	7,3	6,7	6,6
Kloosterveen	5,6	7,3	6,8	7,5
Gemiddeld	5,7	7,5	6,3	6,8

Bron: Woonwensenquête 2014, n=583

## Woonmilieu en gewenste product

De tabel hierna zoomt in op groepen mensen die een woonmilieu een cijfer hoger dan 7 geven, waarbij we kijken naar het type woning dat zij wensen. Per woonmilieus zijn duidelijke nuanceverschillen te zien;

- Mensen die een levendig stedelijk woonmilieu waarderen, kiezen vaak voor huurwoningen en vaak voor een appartement met lift;
- De meest gekozen producten in het rustig stedelijk woonmilieu zijn tweekappers en vrijstaand wonen in de koopsector. Maar ook appartementen met lift en grondgebonden nultredenwoningen maken een substantieel deel uit van de behoefte; hier is een gemengde vraag zichtbaar.
- In de buitenwijkmilieus verschuift de voorkeur verder naar koopwoningen en dan met name tweekappers en vrijstaand wonen. Maar ook in deze woonmilieus is behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden nultredenwoningen.

Voor de programmering betekent dit dat er in alle milieus een mix moet zijn van woningtypen, zowel gestapeld als grondgebonden. Samengevat komt dit neer op de volgende 'goede combi's'

- Levendig stedelijk      appartement voor echte stadsbewoners
- Rustig stedelijk\*      grondgebonden voor stadsbewoners & appartementen voor iedereen
- Buitenwijk levendig      geen uitgesproken profiel, een mix van alles is mogelijk
- Buitenwijk rustig      grondgebonden, beetje appartementen

\* De deelnemers aan het woonplatform herkenden de grote vraag naar rustig stedelijk wonen niet: zij zien mensen met een grondgebonden woonwensen in de praktijk toch naar wijken als Kloosterveen trekken, ook als er in meer stedelijke omgeving grondgebonden woningen worden

aangeboden. De volgende paragraaf – woonmilieus en leefstijlen – maakt gebruik van leefstijlinformatie van SmartAgent en die blijkt hiervoor een goede verklaring te leveren.

Tabel 4.23: Gewenste woningtype per woonmilieu

<b>Levendig stedelijk Score 7</b>	Rij	2v1	Vrij	App. zonder lift	App. met lift	Grondgeb. nultreden	Totaal
Geen voorkeur	4%	4%	3%	3%	5%	4%	22%
Huur	6%	4%	4%	4%	12%	6%	36%
Koop	7%	9%	9%	5%	7%	5%	41%

<b>Rustig stedelijk Score 7</b>	Rij	2v1	Vrij	App. zonder lift	App. met lift	Grondgeb. nultreden	Totaal
Geen voorkeur	4%	4%	3%	2%	4%	4%	21%
Huur	5%	3%	3%	3%	9%	4%	27%
Koop	8%	11%	13%	5%	7%	7%	51%

<b>Levendig buitenwijk Score 7</b>	Rij	2v1	Vrij	App. zonder lift	App. met lift	Grondgeb. nultreden	Totaal
Geen voorkeur	4%	4%	3%	2%	3%	3%	20%
Huur	4%	3%	2%	2%	6%	4%	22%
Koop	9%	14%	14%	6%	7%	7%	58%

<b>Rustig buitenwijk Score 7</b>	Rij	2v1	Vrij	App. zonder lift	App. met lift	Grondgeb. nultreden	Totaal
Geen voorkeur	4%	4%	3%	2%	3%	3%	21%
Huur	3%	2%	2%	2%	5%	3%	18%
Koop	9%	14%	16%	6%	8%	8%	62%

Bron: Woonwensenquête 2014, n=583

## Leefstijlen: 'rustig stedelijk' is in de praktijk een groene woonwijk in Assen

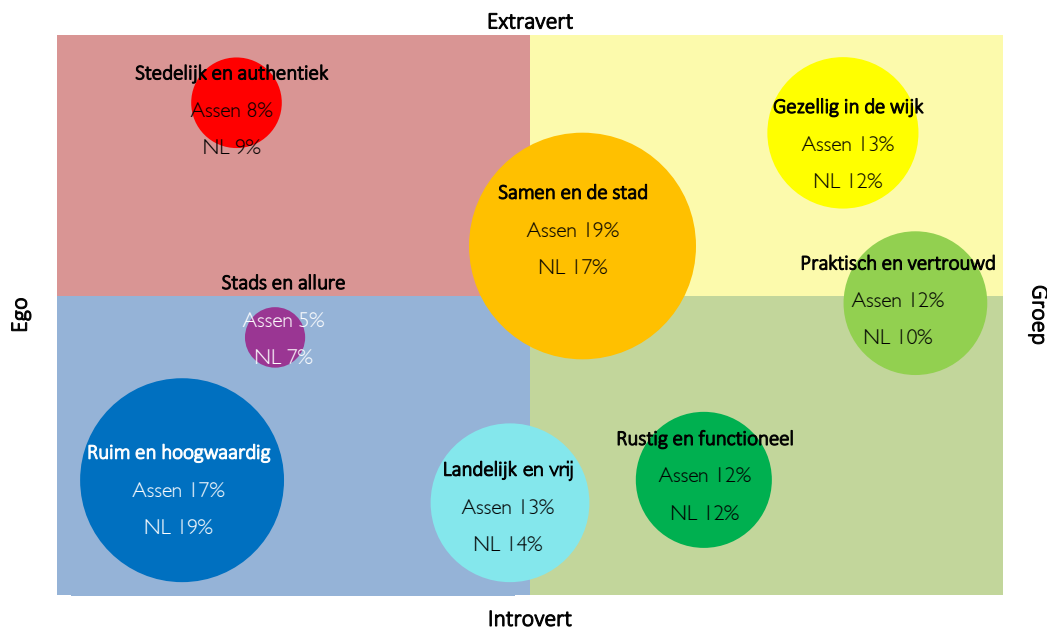
In 2013 analyseerde onderzoeksbureau SmartAgent welke leefstijlen er in Assen voorkomen, in welke mate en op welke plek. Leefstijlen houden in: groepen mensen met een gelijksoortige set waarden en voorkeuren, rondom het wonen, woonomgeving, burens, etc. De leefstijlen worden ingedeeld op basis van grote aantallen enquêtes en klantgegevens die constant worden verzameld onder respondenten in heel Nederland.

SmartAgent werkt standaard met een vierdeling in leefstijlen: rood, geel, groen en blauw. Deze leefstijlen worden afgezet tegen twee waarden-assen: Extravert – introvert en Ego – groep. Per kleur en woonsituatie, op hoofdlijnen:

- Mensen in de rode leefstijl waarderen een dynamische woonomgeving maar zijn tegelijk individualistisch. Vaak wonen zij in een centrum van een grote stad.
- Mensen in de gele leefstijl waarderen ook een dynamische woonomgeving, maar wel vanuit een groepsgeachte. Vaak wonen zij in een gezellige woonbuurt. Ze zijn niet erg gericht op grootstedelijke voorzieningen. Een voorbeeld is De Lariks en Noorderpark.
- Mensen in de blauwe leefstijl zijn gericht op privacy en op hun eigen woonsituatie. Vaak zijn dit mensen met een hoger inkomen in een introverte, luxe woonbuurt. Ze kunnen zowel bij een centrum, in een woonwijk als in het landelijk gebied wonen. We zien ze vooral aan de randen van nieuwe wijken, maar ook rondom het Asser Bos.
- Mensen in de groene leefstijl zijn ook gericht op privacy, maar hebben tegelijk wel contact met buurtgenoten. Vaak zijn dit bewoners van moderne woonwijken.

Voor Assen maakte SmartAgent nader onderscheid in acht groepen, zogenaamde Product Markt Combinaties (PMC's) waarin leefstijlen en hun woonvoorkeuren samen komen. Het schema geeft weer hoe die groepen zich tot elkaar verhouden en hoe groot ze zijn.

Figuur 4.4: Leefstijlen in Assen



Bron: SmartAgent, 2013



Het schema hierna schetst de kenmerken van de acht PMC's. Let vooral op de voorkeuren van de (grote) groep Samen en de stad: hun voorkeur gaat uit naar ruim en groen wonen, de mate van stedelijkheid in hun woonwens is beperkt.

#### Landelijk en vrij

Mensen: introvert, gesteld op privacy en rust.

Geborgenheid, zekerheid en controle.

Plekken: ruime, landelijke woonomgeving, in of buiten de stad. Veel groen voor privacy en het gevoel van ruimte en buitenleven. Je eigen gang kunnen gaan.

Woningen: traditionele of klassieke uitstraling, die wel herkenbaar zijn maar niet te opvallend. Voorkeur voor een vrijstaand huis, het liefst met een garage.

#### Gezellig en de wijk

Mensen: verbonden met de groep (familie, vrienden, buurtbewoners) gericht op het gezinsleven.

Vriendschap, spontaniteit en gezelligheid zijn belangrijk.

Plekken: een gezellige woonomgeving met veel sociaal contact. Hoeft niet vlak bij het centrum te zijn. Behoeft aan een beetje gelijkgestemde bewoners.

Woningen: het liefst een eengezinswoning, ook als men geen kinderen heeft.

#### Stedelijk en authentiek

Mensen: individualistisch, extravert, ruimdenkend, doen het net even anders.

Plekken: liefst in / bij het centrum van de stad.

Gevarieerde, levendige omgeving, zoals vooroorlogse wijken. Mix van culturen, leeftijden en inkomens. Veel voorzieningen, ook horeca en cultuur.

Woningen: de plek is belangrijker dan de woning. Huidige woning is vaak een appartement.

#### Samen en de stad

Mensen: sociale mensen, extravert en groepsgericht.

Gericht op contact met mensen uit alle groepen.

Plekken: een woonwijk met een levendig, maar ook groen en ruim karakter. Voorkeur voor pleintjes en korte straatjes.

Woningen: meestal gezinswoningen, met ruimte voor kinderen en veel bezoek, huur en koop

#### Stads en allure

Mensen: individualistisch en kritisch. Vrijheid, rust, privacy en onafhankelijkheid zijn belangrijk.

Plekken: een stedelijke omgeving, maar niet in de drukte.

Voorzieningen zijn dichtbij en je moet gemakkelijk naar de winkel kunnen of even de stad in. De autobereikbaarheid en de OV-verbindingen zijn goed.

Woningen: vooral functionele wensen voor de woning. Het mag er best een beetje bijzonder uitzien, maar in ieder geval verzorgd en functioneel.

#### Rustig en functioneel

Mensen: gericht op de groep, maar ook een beetje teruggetrokken, met een duidelijk beeld van hoe het hoort. Rust, veiligheid en zekerheid.

Plekken: een beetje afgescheiden, rustige, ruime en groene woonwijk, eventueel op afstand van het centrum. De buurt is een privédomein en de bewoners verschillen niet teveel van elkaar.

Woningen: een 'gewone' rijwoning of een tweekapper met tuin met een traditionele uitstraling.

#### Praktisch en vertrouwd

Mensen: traditionele, collectief ingestelde mensen, groepsgericht (familie, buurt). Eerlijkheid, rust, gezelligheid en solidariteit. Opvallend veel ouderen.

Plekken: de buurt waar men nu woont, is meestal favoriet,

vanwege de vertrouwdheid en de contacten, rustig en groen. Behoeft aan een winkelcentrum waar je zo heen kunt lopen. Het liefst een beetje gelijkgestemde buurtgenoten, mensen die oog voor elkaar hebben.

Woningen: dezelfde woning als zij nu hebben.

#### Ruim en hoogwaardig

Mensen: individualistisch en een beetje gesloten. Gericht op controle, status en prestatie.

Plekken: een buurt met status en privacy. Dit kan in de binnenstad zijn, maar ook aan de rand van de stad. Goede autobereikbaarheid.

Woningen: meestal grotere woningen gewenst, Vrijstaand, of een ruim appartement.

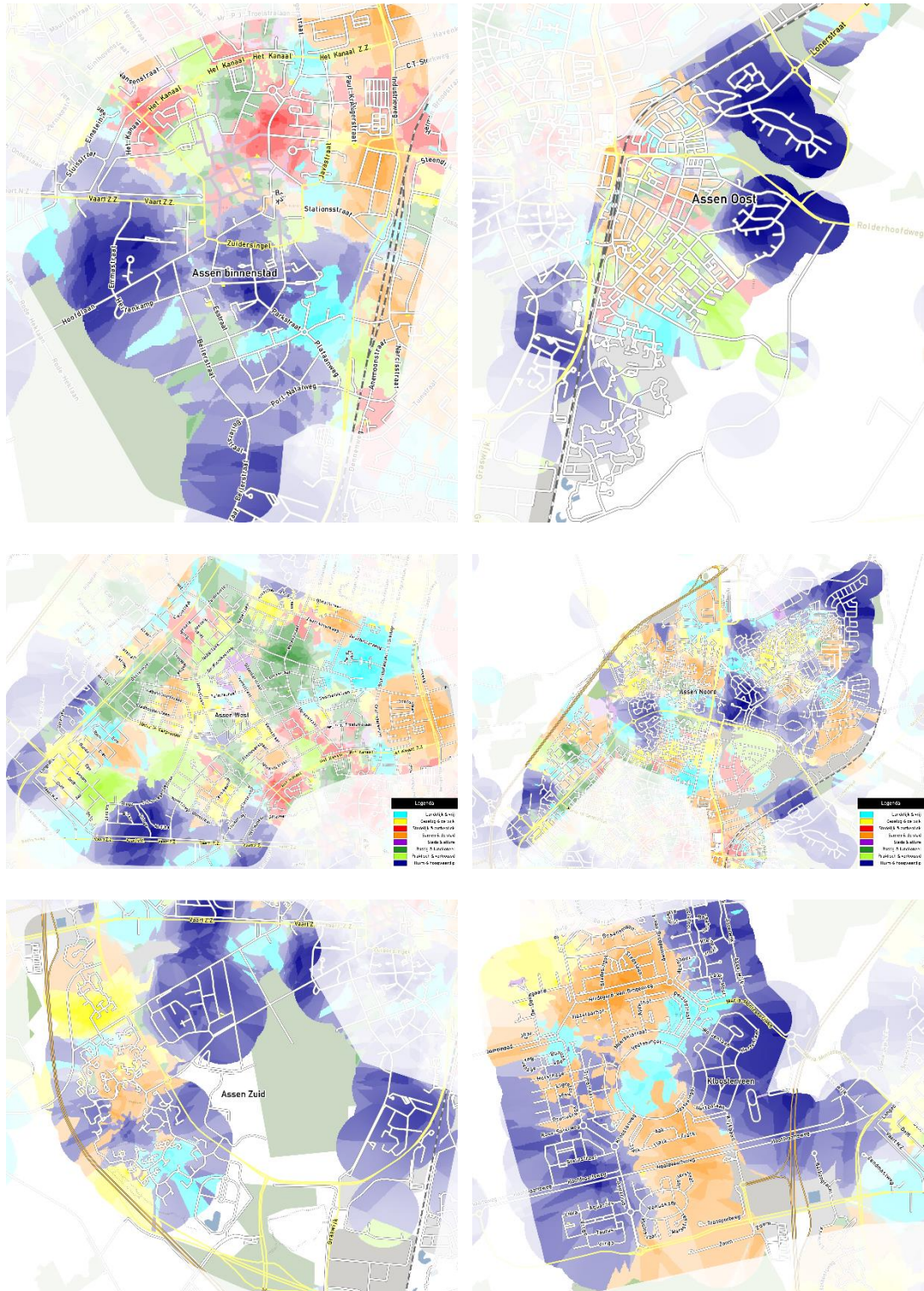
Uit de woonmilieuvorkeuren zoals die uit de enquête komen, blijkt een zeer ambivalente houding van Assenaren tegenover rustig stedelijk wonen en rustig buitenwijk wonen. Terwijl de verschillen in woonomgeving er wel degelijk zijn. De informatie over leefstijlen en productmarktcombinaties van SmartAgent helpt dit beter te interpreteren.

In Assen is de groep mensen die een echt stedelijke woonvoorkeur heeft zeer klein. De populatie van Assen bestaat in hoofdzaak uit mensen die óf in een woonwijk met veel sociale samenhang willen wonen, óf die zoeken naar ruimte en privacy. Daarbij geldt voor de grote 'Samen en de stad' dat zij zich wél oriënteren op de stedelijke structuur van Assen: de voorzieningen, de levendigheid van het centrum. In hun uiteindelijke woonvoorkeur is een ruime woning en een groen en ruim karakter van de buurt echter doorslaggevend. Deelnemers aan het woonforum herkenden de vraag naar 'rustig stedelijk' wonen nabij het centrum van Assen niet, en gaven aan dat woningzoekenden vrijwel altijd kiezen voor de rust en ruimte van een wijk als Kloosterveen. Dit sluit aan op de voorgaande constatering over de leefstijlen in Assen.

Concluderend: de grote theoretische vraag naar het woonmilieu 'rustig stedelijk' / plekken om het centrum komt alleen tot wasdom als daar een prijs-ruimteverhouding mogelijk is die gelijkwaardig is aan wonen in Kloosterveen. De ontwikkelkosten van binnenstedelijke locaties liggen echter doorgaans beduidend hoger dan in uitleglocaties, waardoor de binnenstedelijke locaties een lastige concurrentiepositie houden ten opzichte van Kloosterveen.

De kaart toont waar de PMC's wonen in Assen.

Figuur 4.5: Leefstijlen en hun verspreiding over Assen.



Bron: SmartAgent, 2013

## 4.5 Conclusie

Hoeveel huishoudens Assen in de toekomst kan huisvesten, en hoeveel woningen er dus nodig zijn, hangt af van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte, sterfte, starters, 'finishers'), en van migratie (instromers en uitstromers). De laatste jaren, vooral na 2010, stonden in het teken van stagnatie op de woningmarkt en een uitzonderlijke netto uitstroom van huishoudens. Alle jaren daarvoor bleek Assen een sterk aanzuigende werking te hebben op gezinnen en inmiddels ook ouderen uit omliggende gemeenten.

Actueel lijkt de woningmarkt zich te herstellen, maar de toekomst blijft onzeker. Daarom werkten we drie toekomstscenario's uit: langdurige stagnatie, voorzichtig herstel, sterk herstel. Waarbij de stagnatievariant overeenkomt met de laatste crisisjaren, en waarbij sterk herstel overeenkomt met de jaren vóór de crisis. In de herstelvarianten werken we met een langzaam op gang komend herstel: het is niet aannemelijk dat al in 2015 of 2016 de waarden van voor de crisis al weer gehaald worden. De tabel toont normaal kort de huishoudensgroei / uitbreidingsbehoefte in vijfjarige perioden, per variant.

Tabel 4.24 : Toename aantal huishoudens periode 2015-2040 naar leeftijd in de drie verschillende scenario's

	Sterk herstel	Vorzichtig herstel	Langdurige stagnatie
2015-2020	2500	1460	600
2020-2025	2645	1485	305
2025-2030	1430	1355	990
2030-2035	1150	945	885
2035-2040	990	730	630

Bron: Provincie Drenthe

Sommige marktkenner uit het Platform Wonen Assen<sup>1</sup> geven aan het stagnatie-scenario nog optimistisch te vinden. De gekozen 600 huishoudens in 5 jaar is echter nog lager dan de jaren van de woningmarktcrisis 2010 t/m heden. Ook in deze jaren groeide het aantal huishoudens in Assen nog met 200 per jaar, variërend van 80 (2012) tot 280 (2013).

Met behulp van een woonwensenenquête brachten we in beeld welke mensen in Assen willen verhuizen en welke starters er op de markt komen, hoe de 'finishers' en vertrekkers nu wonen en wat zij achterlaten, en wat recente vestigers gekozen hebben. Met hulp van een zogenaamd woningmarkt simulatiemodel bepaalden we welke woningtypen er in 2020 in theorie onvoldoende zijn in Assen, en welke in theorie overschotten vertonen. Belangrijke uitkomsten:

- Er is een grote theoretische vraag naar nultredenwoningen in de sociale huursector. Die vraag komt van zowel ouderen als kleine huishoudens en starters. Vooral bij de laatste groep is er veel wens en weinig gedrag (zie hoofdstuk 5);
- Er is een theoretische vraag naar koopappartementen en grondgebonden nultreden koopwoningen. Die vraag komt voort uit vooral de groeiende groep ouderen, maar ook andere groepen op de woningmarkt geven dit product vaak aan als één van hun voorkeuren;
- Er is een theoretische kwaliteitsslag te maken in het segment gezinswoningen in de koop: van rijwoningen naar tweekappers, van tweekappers naar vrijstaand. In hoofdstuk 5 laten we zien dat die kwaliteitsslag vaak stopt omdat bij deze huishoudens vaak de middelen ontbreken voor die gewenste kwaliteitsslag.

<sup>1</sup> <https://www.assen.nl/wonen-en-leven/wonen/platform-wonen>

Tussen wens en gedrag zit nog een belangrijk verschil – zie hoofdstuk 5. Daar werken we de reële vraag uit voor de periode 2015-2020, 2020-2025 en 2025-2035.

Uit de enquête blijkt een grote theoretische vraag naar het woonmilieu 'rustig stedelijk' / plekken om het centrum in combinatie met grondgebonden wonen. Dit lijkt een gunstig perspectief te bieden voor locaties als Diepstroeten en Havenkwartier. De praktijk is weerbarstig: die locaties komen alleen tot wasdom als daar een prijs-ruimteverhouding mogelijk is die gelijkwaardig is aan wonen in Kloosterveen. De ontwikkelkosten van binnenstedelijke locaties liggen doorgaans beduidend hoger dan in uitleglocaties, waardoor de binnenstedelijke locaties een lastige concurrentiepositie houden ten opzichte van Kloosterveen.



## 5. Programma-leidraad en plannen

In het vorige hoofdstuk werd duidelijk welke markteffecten te verwachten zijn in een theoretische omgeving, waarin iedereen zijn wens kan vervullen. De praktijk leert dat mensen ander gedrag vertonen. Dit verschil is bovendien beduidend groter dan in de voorgaande marktanalyse uit 2009. Het is een teken van een niet goed functionerende markt en van consumenten die een diffuus wensen- en gedragspatroon laten zien.

In de paragrafen hierna werken we toe naar een programma-leidraad, die we afzetten tegen de plannen voor woningbouw in Assen. Dat doen we als volgt:

- 5.1: Vergelijking tussen wens en gedrag, om daarmee de marktsimulatie realistischer te maken;
- 5.2: Een aantal aanvullende correcties: beredeneerde correctie, een raming van de behoefte aan sociale huurwoningen (de kernvoorraad), conclusies uit het Platform Wonen Assen;
- 5.3: Presentatie van een realistische programma-leidraad;
- 5.4: Een blik op de langere termijn;
- 5.5: Vergelijking van plannen en behoefte met de programma-leidraad.

## 5.1 Wens versus gedrag

We hebben het marktsimulatiemodel ook toegepast op de stappen in het verleden. Daarbij hanteren we dezelfde demografische randvoorwaarden, dezelfde mutaties als in de vooruitblik, maar werken we met het werkelijk gerealiseerde verhuisgedrag als input voor de stappen op de woningmarkt per doelgroep. De verschillen zijn zichtbaar in de volgende tabel.

Tabel 5.1: Marktfricties 2015-2020: theoretisch (o.b.v. alleen wensen) en historisch (o.b.v. van alleen gedrag)

		Sterk herstel Wensen	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel Gedrag	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
Soc hu	Gezinswoningen	175	200	200	525	525	525
	Grondgebonden nultreden	-350	-275	-200	150	150	150
	Gestapeld niet-nultreden	0	50	75	-300	-175	-125
	Gestapeld nultreden	-625	-500	-350	275	275	250
Part hu	Gezinswoningen	100	100	100	100	100	75
	Grondgebonden nultreden	-75	-50	-50	0	0	0
	Gestapeld niet-nultreden	0	0	0	100	100	100
	Gestapeld nultreden	-75	-50	-50	0	0	0
Koop	Rij	625	825	900	-1650	-1250	-925
	Tweekapper	-275	-100	25	-775	-525	-275
	Vrijstaand	-650	-500	-325	-500	-325	-125
	Grondgebonden nultreden	-425	-375	-300	25	25	25
	Gestapeld niet-nultreden	-600	-500	-400	-425	-350	-275
	Gestapeld nultreden	-350	-300	-250	25	25	25
		-2500	-1450	-600	-2500	-1450	-600
Sociale huur		25%					
Particuliere huur		3%					
Koop							

Per groep verschilt de mate waarin de wensen realiseerbaar zijn. Ter illustratie: veel ouderen wensen een nultreden huurwoning, maar kunnen alleen doorstromen vanuit rij koop als hun huidige woning verkoopbaar is. Bij een sterke markt zal hun doorstroming beter verlopen, en ontstaat er vraag naar huurwoningen voor hen.

In de bijlage staan de getalsmatige uitkomsten van beide marktsimulaties (wensen, gedrag) *per groep*. Op basis van die vergelijking schetsen we in het schema hierna de verschillen tussen wens en gedrag, en de mate waarin we wens of gedrag meewegen in de vertaling naar een reële programmaleidraad.



Tabel 5.2: Verschil tussen wens en gedrag naar doelgroep. Eén plus of min staat gelijk aan ongeveer 100 woningen per vijf jaar.

<b>Starters</b>	<b>Migranten</b>	<b>Finishers</b>
<u>Verschil wens-gedrag</u> De wensen gaan vaak uit naar een goedkoop huurappartement met lift, het gedrag is; kopen van een rijkkoopwoning.	<u>Verschil wens-gedrag</u> Wens en gedrag tonen zeer veel overeenkomsten.	<u>Verschil wens-gedrag</u> Het gedrag van finishers wordt in belangrijke mate voorspeld door gedrag uit het verleden.
<u>Betekenis programmaleidraad</u> Bij een herstellende markt verwachten we (weer) een sterkere oriëntatie op koop, en laten we de langjarige trend van het gedrag voor de helft meewegen. Bij stagnatie rekenen we de (voorzichtige) wensen zwaarder mee.	<u>Betekenis programmaleidraad</u> De wensen tellen volledig mee in de vertaling, maar gedrag zou hebben geleid tot eenzelfde resultaat.	<u>Betekenis programmaleidraad</u> Het langjarige gedrag telt volledig mee in de vertaling naar het programma.
Sterk herstel: 50% wens Voorzichtig herstel: 65% Langdurige stagnatie: 80%	Sterk herstel: 100% wens Voorzichtig herstel: 100% Langdurige stagnatie: 100%	Sterk herstel: 0% wens Voorzichtig herstel: 0% Langdurige stagnatie: 0%
<b>Doorstromers 65+</b>	<b>Doorstromers 1+2 &lt;65</b>	<b>Doorstromers Gezin</b>
<u>Verschil wens-gedrag</u> De wensen gaan meer dan het gedrag uit naar nultreden woningen, in huur en koop.	<u>Verschil wens-gedrag</u> Grote verschillen: deze groep wens een nultredenwoning, terwijl het gedrag anders is.	<u>Verschil wens-gedrag</u> Bij de wensen ontstaat er – naast behoefte aan gezinswoningen –vraag naar nultreden koopwoningen.
<u>Betekenis programmaleidraad</u> Veel ouderen ‘zeggen wel maar doen niet’ Bij het invoeren van de wensen hebben we al rekening gehouden met deze factor. In de vertaling naar een programmaleidraad tellen de gecorrigeerde wensen daarom sterk mee, vooral bij marktherstel / betere kansen op doorstroming.	<u>Betekenis programmaleidraad</u> We maken bij deze groep vooral gebruik van gedragsgegevens.	<u>Betekenis programmaleidraad</u> De wensen tellen zwaarder mee in de vertaling dan het gedrag, waarbij er vooral in een sterke markt meer wensen realiseerbaar zijn.
Sterk herstel: 80% wens Voorzichtig herstel: 65% Langdurige stagnatie: 50%	Sterk herstel: 0% wens Voorzichtig herstel: 0% Langdurige stagnatie: 0%	Sterk herstel: 80% wens Voorzichtig herstel: 65% Langdurige stagnatie: 50%

Bron: Woonwensenenquête, prognose provincie Drenthe, CBS, gemeente Assen, Actium, bewerking KAW, 2014

## 5.2 Correcties op de marktsimulatie

### 1. Een beredeneerde vertaalslag

We maken een beredeneerde vertaalslag naar een realiseerbaar programma. Daarvoor gebruiken we de volgende aannames:

- Er ontstaan geen overschotten in de koopsector. Daar waar die in theorie ontstaan, corrigeren we dit, in zowel de gewenste woning als in het vrijkomend aanbod;
- We gaan er van uit dat nieuwe appartementen altijd nulredenwoningen zijn;
- We hebben kunnen meten dat bijna de helft van de vraag naar nulreden appartementen onder senioren vanwege een te hoog inkomen of te hoog vermogen niet sociale huur kan zijn. We nemen aan dat daarvan een derde in particuliere huur belandt, de andere groep blijvend in een koopwoning;
- We nemen aan dat in een stagnerende markt eerder de vraag naar dure koopwoningen zal teruglopen dan in een sterk herstellende markt;

### 2. De behoefte aan sociale huurwoningen (de kernvoorraad)

Hoe de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad meebeweegt met de rest van de woningvoorraadontwikkeling ramen we in hoofdstuk 6. De tabel hierna vat de uitkomst samen. Dit vormt mede de programma-leidraad die we in paragraaf 5.3 presenteren.

Tabel 5.3: Raming benodigde groei van de sociale huurvoorraad in Assen, afgerond op 25-tallen

	Sterk herstel		Voorzichtig herstel		Blijvende stagnatie	
	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025
Aandeel sociale huur	12%	12%	21%	21%	50%	50%
Aantal woningen afgerond	300	300	300	300	300	300

Bron; prognose provincie Drenthe, CBS, belastingdienst, bewerking KAW

### 3. Conclusies uit het Platform Wonen van 26 januari 2015

Op 26 januari 2015 hebben we de uitkomsten van het marktonderzoek voorgelegd aan marktkenners, die periodiek samenkomen in het Platform Wonen. Tijdens deze bijeenkomst zagen zij de voorlopige onderzoeksresultaten, werden zij geconfronteerd met een reeks stellingen of dilemma's en reageerden zij met een advies bij het onderzoek. De adviezen zijn reeds verwerkt in dit onderzoek:

- Hou rekening met het scenario 'langdurige stagnatie': Sommige marktkenners zien zelfs het laagste groeiscenario nog als optimistisch. Ze merken naast de crisis ook een groeiende concurrentie van de stad Groningen, waarvandaan Assen in het verleden altijd veel inwoners wist te trekken.
- Verkoop van huurwoningen concurreert niet met nieuwbouw van rijkoopwoningen: De marktkenners verwachten een blijvend grote behoefte aan rijkoopwoningen. Er is vraag in alle prijsklassen. Nieuwbouw concurreert niet met oude rijwoningen, die qua prijs in een heel ander segment zitten (vanaf een ton versus vanaf ruim anderhalve ton). In de praktijk blijkt dat Actium de woningen beter onderhoudt dan de woningeigenaren zelf. Dat laatste is de grootste bedreiging voor de markt: huiseigenaren die niet investeren waardoor het product in aantrekkingskracht wegzakt op de woningmarkt.

3. Nieuwbouw van rijkoopwoningen blijft nodig: In aansluiting op het vorige punt: blijf rijkoopwoningen in nieuwbouw aanbieden. Bouw wel in kleinere eenheden. En hoewel de huishoudens kleiner zijn, soms ook gebroken zijn, blijft er wel behoefte aan ruime woningen.
4. Er is wel vraag naar beleggershuur, maar beleggers zien er geen markt in: Onder jonge mensen (<35 jaar) en oudere mensen (>55 jaar) is er vraag naar woningen met een huurprijs tussen de €700-€800. Dit zijn voor beleggers echter vaak geen interessante producten: een goed rendement is elders in het land gemakkelijker en zekerder te halen.
5. Bij woningbouw voor ouderen moet alles kloppen: Ouderen blijken bijzonder kritisch te zijn bij een verhuisstap. Alles moet kloppen, woning, ligging, omgeving, tot in details, zeker als mensen uit een dure koopwoning overwegen over te stappen.
6. Werk een vernieuwingsplan voor Pittelo, Peelo en Baggelhuizen uit: De marktkenner herkennen de signalen dat Pittelo, en in mindere mate Peelo en Baggelhuizen, het moeilijk hebben qua woningen, omgeving en imago. Er is kans op vraaguitval als er niets gebeurt. Verduurzaming van de woningen is een kans. Dit geldt nog het sterkst in Pittelo omdat daar relatief ruime woningen staan, waarbinnen wooncarrière mogelijk is. De gemeente kan hierin een nuttige regiefunctie vervullen.
7. Het zogenaamde 'rustig stedelijk' grondgebonden wonen wordt overschat: Het marktonderzoek wijst op een grote vraag naar grondgebonden koopwoningen in een stedelijke setting. De marktkenner herkennen dit beslist niet. Meerdere projecten bleken slecht verkoopbaar en waren alleen als vrije sector huurwoningen gevuld te krijgen, met een hoge mutatie. Het ging hier om – op papier – aantrekkelijke projecten. De belangrijkste redenen: binnenstedelijk ontwikkelen is duurder, dus krijg je minder huis voor je geld, en Assenaren kiezen voor véél huis voor je geld. En: de animo die er was kwam vooral uit de stad Groningen, terwijl juist die stad tegenwoordig deze producten zelf aanbiedt. Uiteindelijk kiezen Assenaren voor een locatie met praktisch woongenot: Kloosterveen. Kanttekening: de kracht van Assen is wel altijd geweest dat het een compacte stad is. Bij vrijkomende binnenstedelijke locaties is er wél een urgentie om iets met die plekken te doen!

### 5.3 Een leidraad voor bouwen, slopen en verkopen

De tabel hierna geeft het resultaat van de vertaalslagen in 5.1 en 5.2. Onderstaande cijfers (de rechter helft van de tabel) gelden als indicator voor het gewenste nettoresultaat van nieuwbouw, sloop en verkoop van woningen in Assen. In paragraaf 5.5 vergelijken we deze leidraad met de plannen voor nieuwbouw, sloop en verkoop in Assen.

Tabel 5.4: Programma-leidraad 2015-2020. **Negatieve waarden zijn tekorten = toevoeging nodig!**

Cijfers afgerond op 25-tallen	Marktsimulatie			Correctie	Programmerings- indicatie		
	Nettoresultaat nieuwbouw, sloop, verkoop				Nettoresultaat nieuwbouw, sloop, verkoop		
Negatief = tekort	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie		Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
<b>Totaal</b>	<b>-2500</b>	<b>-1450</b>	<b>-600</b>	<b>→</b>	<b>-2500</b>	<b>-1450</b>	<b>-600</b>
<b>Sociale huur</b>	<b>-800</b>	<b>-525</b>	<b>-275</b>	<b>→</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
Grondgebonden niet-nultr	175	200	200	→	250	200	75
Grondgebonden nultreden	-350	-275	-200	→	-125	-125	-100
Gestapeld niet-nultreden	0	50	75	→	-200	-125	-100
Gestapeld nultreden	-625	-500	-350		-225	-250	-175
<b>Particuliere huur</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>→</b>	<b>-200</b>	<b>-125</b>	<b>-50</b>
Grondgebonden niet-nultr	100	100	100	→	0	0	25
Grondgebonden nultreden	-75	-50	-50	→	-100	-50	-50
Gestapeld niet-nultreden	0	0	0	→	0	0	25
Gestapeld nultreden	-75	-50	-50		-100	-50	-50
<b>Koop</b>	<b>-1675</b>	<b>-950</b>	<b>-350</b>	<b>→</b>	<b>-2000</b>	<b>-1025</b>	<b>-250</b>
Rij	625	825	900	→	-400	-125	0
Tweekapper	-275	-100	25	→	-425	-175	-25
Vrijstaand	-650	-500	-325	→	-450	-250	-75
Grondgebonden nultreden	-425	-375	-300	→	-150	-100	-25
Gestapeld niet-nultreden	-600	-500	-400	→	-425	-250	-100
Gestapeld nultreden	-350	-300	-250	→	-150	-75	-25
<b>Samengevat in percentages</b>							
Sociale huur					12%*	21%*	50%*
Particuliere huur					8%	8%	8%
Koop					80%	71%	42%

Bron; Woonwensenquête Assen 2014, prognose provincie Drenthe, CBS, belastingdienst, Platform Wonen Assen, bewerking KAW (afgerond op 25-tallen, afrondingsverschillen zijn mogelijk)

\* percentages komen voort uit paragraaf 6.2, de absolute aantallen in deze tabel zijn afgeronde getallen. Herberekening van de Percentages binnen deze tabel leidt tot iets afwijkende percentages.

## Per wijk en woonmilieu

Per wijk geven we indicaties mee voor de mate waarin producten meer of minder nodig zijn:

### Legenda bij de tabel

++	:	zeer sterke marktpotentie
+	:	sterke marktpotentie
(+)	:	beperkte marktpotentie
(-)	:	beperkt overschot
-	:	overschot

Deze plussen en minnen hebben betrekking op het totaal aantal woningen onderaan de kolom. Bijvoorbeeld: de programmaleidraad wijst op een marktruimte voor ca. 50 gestapelde woningen in de koopsector bij voorzichtig herstel. De '++' voor het centrum betekent dat het grootste deel van die vraag daar tot ontwikkeling kan komen, maar het gaat evenwel om een klein absoluut aantal: denk aan 10 a 25 woningen, met het oog op de overige plussen in de kolom.

Tabel 5.5: Programma-indicatie per wijk

	Sociale huur				Particuliere huur				Koop					
	Grondgebonden niet-nultr	Grondgebonden nultrreden	Gestapeld niet-nultrreden	Gestapeld nultrreden	Grondgebonden niet-nultr	Grondgebonden nultrreden	Gestapeld niet-nultrreden	Gestapeld nultrreden	Rij	Tweekapper	Vrijstaand	Grondgebonden nultrreden	Gestapeld niet-nultrreden	Gestapeld nultrreden
<b>Overzichtstabel 2</b>														
Centrum			+	++				++					(+)	++
Lariks	-		-	+	(-)			(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)
Noorderpark	-		-	+	(-)			(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)
Assen-Oost	-	+	-	+	(-)			(+)	+	+	+	(+)		(+)
Pittelo	-	+		+	(-)									
Assen-West	-	+		+	(-)									
Peelo	-	+		+	(-)									
Marsdijk		+		+	(-)	+		+						
Kloosterveen	+	+		+	(+)	+		+	++	++	++	+		+
Havenkwartier	+	+		++	(+)	+		++	+	+	+	+		+
Diepstroeten	+	+			(+)	+		+	++	++	++	+		+
Levendig stedelijk			+	++				++					(+)	++
Rustig stedelijk	+	+		++	(+)	+		++	++	++	++	+		+
Levendig buitenwijk	-	+	-	+	(-)			(+)	(+)	(+)	(+)	(+)		(+)
Rustig buitenwijk	+	+		+	(-)	+		+	++	++	++	+		+
<b>Corresponderende aantallen per scenario</b>														
Sterk herstel	250	-125	-200	-225	0	-100	0	-100	-400	-425	-450	-150	-425	-150
Voorzichtig herstel	200	-125	-125	-250	0	-50	0	-50	-125	-175	-250	-100	-250	-75
Langdurige stagnatie	75	-100	-100	-175	25	-50	25	-50	0	-25	-75	-25	-100	-25

Bron; Woonwensenenquête Assen 2014, prognose provincie Drenthe, CBS, belastingdienst, platform wonen, bewerking KAW

## Programma-indicaties samengevat in tekst:

### Centrum (levendig stedelijk, rustig stedelijk)

Er is een duidelijke vraag naar wonen in het centrum. Gecombineerd met een zeer sterke behoefte aan rustig stedelijk wonen, en met de beperkte mogelijkheden om in het centrum zelf te bouwen, vatten we dit op als een oproep om dicht bij het centrum woningen te bouwen.

### Lariks, Noorderpark en Oost (levendig buitenwijk, rustig stedelijk)

De wijken direct grenzend aan het centrum worden minder vaak als woonplek genoemd. Voor zo ver dit het woonmilieu Levendig Buitenwijk betreft, sluit dit aan op de woonmilieuvoorkeuren zoals hiervoor beschreven: daarin is ruim voldoende aanbod. Een transformatie van de aan het centrum grenzende wijkdelen tot een rustig stedelijk milieu sluit wél aan op de behoefte. Dat kan bestaan uit appartementen (gericht op senioren en jongere kleine huishoudens, uit de eigen wijk maar ook uit Pittelo, Peelo en West) maar ook uit grondgebonden wonen (gezinnen en jonge kleine huishoudens met een grondgebonden maar stedelijke woonwens). Er is twijfel over de vraag in hoeverre dergelijke woonmilieus concurreren met Kloosterveen: veel mensen met een grondgebonden woonwens geven aan rustig stedelijk wonen als het ideale woonmilieu te zien, maar ze kiezen in de praktijk voor een rustige buitenwijk; marktpartijen herkennen de vraag naar grondgebonden wonen nabij het centrum niet en ervaren grote problemen bij verkoop van op het oog passende producten. Hoge ontwikkelkosten en daarmee relatief dure woningen binnen de bestaande stad vormen één verklaring voor de lage animo, maar mogelijk kiezen mensen ook voor een uitbreidingslocatie vanwege de rust en de ruimte.

### Pittelo, West en Peelo (rustig buitenwijk)

Hoewel het woonmilieu rustig stedelijk best gewild is, zijn deze wijken maar beperkt gewild. Dat blijkt uit vragen over gewenste woonwijk of juist niet-gewenste woonwijk. Binnen deze wijken is bovendien weinig ruimte om wezenlijk te investeren in nieuwe woningen. Het is vooral zaak om hier te werken aan behoud van populariteit als start- en opstroomwijk, en om na te denken over de rol die deze wijken hebben als woonplek voor ouderen met een zorgvraag. Deze groep groeit juist hier, doordat mensen lang thuis blijven wonen en doordat juist in deze wijken veel mensen uit de babyboomgeneratie zijn blijven wonen. Denk dan aan woningaanpassing, maar ook aan de woonomgeving, de bereikbaarheid van voorzieningen en zorg: dit zijn elementen die juist bij de groep ouderen tot ontevredenheid leiden in deze wijken. Specifiek voor Pittelo geldt, dat deze wijk stevige aandacht nodig heeft. Afgaand op dit onderzoek is dit een wijk met hoge urgentie, naast (uitvoeren van het plan voor) De Lariks, en inmiddels hoger dan Noorderpark of Assen-Oost.

### Marsdijk (rustig buitenwijk)

Marsdijk is een gewilde wijk en biedt het gewilde woonmilieu Rustig Buitenwijk. Er is weinig ruimte voor toevoegingen aan grondgebonden wonen. Het centrum van de wijk biedt wel kansen voor doelgroep ouderen. Uit analyse van de gewenste wijk onder ouderen blijkt dat er behoefte is vanuit de wijk zelf maar ook vanuit Peelo.

### Kloosterveen (rustig buitenwijk)

Kloosterveen kent nog een grote ambitie om (vooral) grondgebonden te bouwen in het woonmilieu Rustig Buitenwijk. Dit woonmilieu is gewild, Kloosterveen biedt de ruimte, en de

prijs-ruimteverhouding maakt dat veel huishoudens voor deze locatie vallen, ook al gaat hun wens volgens de enquête vaak uit naar dicht bij het centrum gelegen locaties.

Havenkwartier en Diepstroeten (rustig stedelijk / Diepstroeten kan ook rustig buitenwijk)

Voor deze twee ontwikkellocaties is het nog niet mogelijk om een vergelijk te maken tussen huidige en gewenste woonplek. Afgaand op de ligging binnen Assen en de woonmilieuvorkeuren liggen hier duidelijke kansen om in te spelen op de grote behoefte aan rustig stedelijk wonen. Daarbij heeft het Havenkwartier het meest stedelijke profiel, en leent Diepstroeten zich voor rustig wonen. De huidige / voorlopige programma's haken daar op aan, maar slechte ervaringen in de afzet van binnenstedelijke, grondgebonden projecten in het recente verleden geven te denken. Met name de prijs-ruimteverhouding is naar verwachting sterk bepalend in de mate waarin deze locaties echt tot grootschalige ontwikkeling kunnen komen.

## 5.4 De lange termijn

Voor de periode 2020-2025 en 2025-2035 hebben we geen marktsimulatie uitgevoerd, aangezien we de wensen van de periode 2020-2025 nu nog niet kennen. We combineerden de wensen van nu met de prognose-aantallen van die periode, daarbij rekening houdend met demografische trends voor Assen.

De prognose-aantallen voor deze periode zijn bij benadering gelijk aan die van 2015-2020. We nemen aan dat ook de gewenste kwalitatieve vraagverschuiving soortgelijk is, omdat grote trends zoals vergrijzing zich naar verwachting doorzetten.

Tabel 5.6: Programma-leidraad 2020-2025 en 2025-2035

Negatief = tekort	2020-2025			2025-2035		
	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>2650</b>	<b>1475</b>	<b>300</b>	<b>2575</b>	<b>2300</b>	<b>1875</b>
<b>Sociale huur</b>	<b>-325</b>	<b>-300</b>	<b>-150</b>			
Grondgebonden niet-nultr	300	200	50		--	
Grondgebonden nultreden	-150	-125	-50		++	
Gestapeld niet-nultreden	-200	-100	-50		--	
Gestapeld nultreden	-275	-275	-100		++	
<b>Particuliere huur</b>	<b>-425</b>	<b>-150</b>	<b>0</b>			
Grondgebonden niet-nultr	25	0	25		0/+	
Grondgebonden nultreden	-250	-75	-25		+	
Gestapeld niet-nultreden	25	0	25		0/+	
Gestapeld nultreden	-225	-75	-25		+	
<b>Koop</b>	<b>1900</b>	<b>1025</b>	<b>150</b>			
Rij	375	125	0		0	
Tweekapper	400	175	25		0	
Vrijstaand	400	250	50		0	
Grondgebonden nultreden	150	100	25		+	
Gestapeld niet-nultreden	400	250	50		0	
Gestapeld nultreden	150	75	25		+	
<b>Naar woonmilieu</b>						
Levendig stedelijk	+++	++	+	+++	++	+
Rustig stedelijk	+++	++	+	+++	++	+
Levendig buitenwijk	0	0	0	-	-	-
Rustig buitenwijk	+++	++	+	++	+	0

Bron; Woonwensenquête Assen 2014, prognose provincie Drenthe, CBS, Platform Wonen Assen, bewerking KAW (afgerond op 25-tallen, afrondingsverschillen zijn mogelijk)



## 5.5 Vergelijking plannen en behoefte

### Inzicht in de plannen

In de gemeente Assen staan tot 2020 ca. 2.100 woningen voor nieuwbouw gepland:

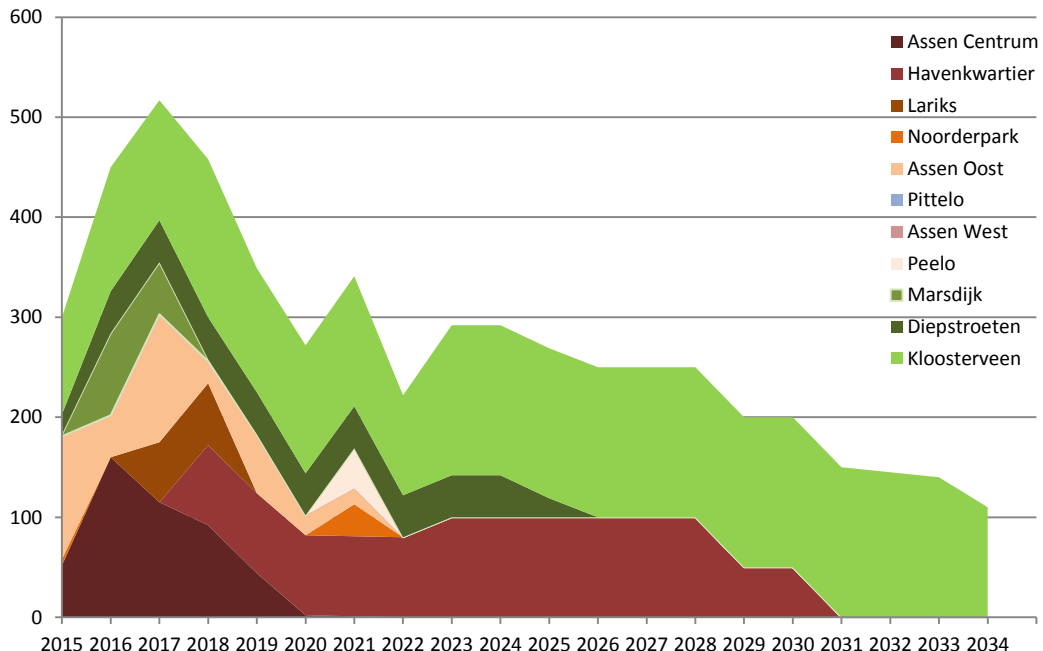
- Ca. 900 'hard' (tenminste planologisch geregeld)
- Ca. 1.200 'zacht'.

Daar tegenover staat een aantal te slopen woningen van bijna 300. Netto zou de woningvoorraad in dat geval met ongeveer 1.800 woningen groeien. Daarnaast verkoopt Actium, afgaand op de trend van de afgelopen jaren, naar verwachting zo'n 175 sociale huurwoningen. Dit zijn vooral gezinshuurwoningen. De totale voorraad verandert hier per saldo niet door. De tabellen en figuren hierna geven een doorkijk in de huidige harde en zachte plannen.

Constateringen:

- Veel plannen zijn gepland in de jaren '16-'17-'18. Vaak gaat het om uitgestelde plannen.
- Tot 2020 gaat het getalsmatig vooral om Kloosterveen (ruim 600 woningen), centrum (bijna 500 woningen), Oost (bijna 400 woningen). In Havenkwartier, De Lariks, Marsdijk en Diepstroeten zijn elk tussen de 100 en 200 woningen gepland;
- Tussen 2020 en 2025 blijft Kloosterveen de grootste groeilocatie (ruim 600), maar verschuift de focus van het centrum naar het Havenkwartier (ruim 400). Diepstroeten is goed voor ruim 200 woningen. Er zijn weinig andere locaties in Assen, voor zover nu bekend.
- Na 2025 gaat het alleen nog om Kloosterveen (1.400 woningen, een iets oplopende productie er jaar) en Havenkwartier (500 woningen).

Figuur 5.1: Harde en zachte plannen voor woningbouw, per jaar, per wijk, cumulatief



Bron: gemeente Assen, bewerking KAW

## Vergelijking tussen plannen en de behoefte, op hoofdlijnen

De tabel hierna vergelijkt het planaanbod op hoofdlijnen met de drie groeiscenario's.

- Bij sterk herstel is Assen genoodzaakt om een deel van de plannen naar voren te halen, vooral na 2020. Daardoor kunnen grote locaties als Havenkwartier en Kloosterveen sneller tot ontwikkeling komen. Het betekent ook dat nieuwe locaties nodig zijn vanaf uiterlijk de periode 2025-2030. Dit scenario leidt tot ongeveer 5 jaar versnelling in de planning.
- Bij voorzichtig herstel heeft Assen voldoende locaties om tot in lengte van jaren (in elk geval tot 2035) te kunnen bouwen. Er is er vooral overmaat in de periode 2015-2020; het ligt dan voor de hand dat plannen doorschuiven naar latere jaren.
- Bij blijvende stagnatie zijn de plannen voor de korte termijn (tot 2020) toereikend om de langjarige behoefte af te dekken. In dit geval zullen diverse locaties niet tot ontwikkeling komen. Dit scenario wordt overigens door het Platform Wonen aangeduid als het meest reële scenario, maar borduurt anderzijds voort op de crisis van de afgelopen drie jaar en houdt géén rekening met marktherstel.

Een groei tussen stagnatie en voorzichtig herstel is – met de kennis van nu – de meest voor de hand liggende ontwikkeling. In dat geval heeft Assen dus rekening te houden met vertraging in de realisatie. Afhankelijk van de kwalitatieve woonwensen en de mogelijkheden per locatie bepaalt dat welke locaties vertraagd tot ontwikkeling komen. Zie daarvoor de kwalitatieve vergelijking hierna.

Tabel 5.7: vergelijking tussen groeiscenario's en plannen

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Plannen (nieuwbouw min sloop)	1775	1350		1900
Groei bij Sterk herstel	2500	2650	1425	1150
Groei bij Voorzichtig herstel	1450	1475	1350	950
Groei bij Blijvende stagnatie	600	300	1000	875

Bron: gemeente Assen

## Vergelijking plannen kwalitatief

In de tabel hierna vergelijken we de harde plannen met de programma-leidraad in de drie scenario's. We constateerden al dat de tijdsplanning in de planvoorraad vermoedelijk te ambitieus is. Wat verder blijkt:

### Sociale huur:

Als alle plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen worden uitgevoerd, leidt dat tot een zeer grote toename van de sociale huurvoorraad, ook na sloop van ca. 300 woningen. Belangrijk is dat het grootste deel van deze plannen 'zacht' is (750 woningen), ook binnen de periode 2015-2020. Met alleen realisatie van 'harde' plannen (275 woningen) en sloop van 300 woningen zou de voorraad niet groeien. Het is belangrijk om een *deel* van de zachte plannen voor sociale huurwoningen 'hard' te maken en voor 2020 ook daadwerkelijk uit te voeren.

### Particuliere huur:

Het programma voor koopwoningen sluit aan op de raming bij voorzichtig herstel. Ook hierbij geldt dat ruim de helft van de plannen 'zacht' is.

### Koop:

Binnen de koopsector zijn ruim voldoende mogelijkheden en plannen om in de vraag te voorzien. Wat opvalt, is de plannen voor een belangrijk deel bestaan uit rijwoningen (400 nieuwbouw en aanvullend bijna 200 via verkoop van huurwoningen). Vooral in de grondgebonden koopsector gaan de wensen vaak uit naar vrijstaand wonen of een tweekapper, maar blijkt het budget eerder ruimte te bieden voor rijwoningen en tweekappers. De plannen passen daar bij, ook al zijn ze niet helemaal een vervulling van de eigenlijke woonwensen. De plannen voor koopappartementen zijn bescheiden; in de programmaleidraad gaan we uit van een grotere behoefte maar recente slechte marktresultaten verklaren voorzichtigheid bij dit product.

### Overall beeld

Over de hele stad bezien sluiten de bouwplannen kwalitatief goed aan op de programma-indicatie: in vrijwel alle segmenten zijn er voldoende mogelijkheden om in de concrete vraag te voorzien. Het geplande ontwikkeltempo is echter (te) ambitieus. Dit betekent dat plannen die voor de periode na 2020 gepland zijn, naar verwachting nog later tot ontwikkeling komen, en dat raakt vooral de locaties Havenkwartier, Diepstroeten en Kloosterveen.

Tabel 5.8: Programma-leidraad 2015-2020 versus de plannen in die periode (negatieve waarden programma indicatie zijn overschotten)

2015-2020	Programmerings- indicatie Nettoresultaat nieuwbouw, sloop, verkoop			versus	Harde en zachte plannen voor woningbouw			
	Positief = toevoegen	Sterk herstel	Voorzichtig herstel		Blijvende stagnatie	Netto effect	Nieuw bouw	Sloop
<b>Totaal</b>	<b>2500</b>	<b>1450</b>	<b>600</b>	<b>→</b>	<b>1775</b>	<b>2075</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>
<b>Sociale huur</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>→</b>	<b>550</b>	<b>1025</b>	<b>-300</b>	<b>-175</b>
Grondgebonden niet-nultr	-250	-200	-75	→	50	275	-50	-175
Grondgebonden nultreden	125	125	100	→	0	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	200	125	100		-250	0	-250	0
Gestapeld nultreden	225	250	175	→	750	750	0	0
<b>Particuliere huur</b>	<b>200</b>	<b>125</b>	<b>50</b>	<b>→</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grondgebonden niet-nultr	0	0	-25	→	25	25	0	0
Grondgebonden nultreden	100	50	50		0	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	0	0	-25	→	0	0	0	0
Gestapeld nultreden	100	50	50	→	50	50	0	0
<b>Koop</b>	<b>2000</b>	<b>1025</b>	<b>250</b>	<b>→</b>	<b>1150</b>	<b>975</b>	<b>0</b>	<b>175</b>
Rij	400	125	0	→	550	375	0	175
Tweekapper	425	175	25	→	275	275	0	0
Vrijstaand	450	250	75	→	150	150	0	0
Grondgebonden nultreden	150	100	25		0	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	425	250	100	→	0	0	0	0
Gestapeld nultreden	150	75	25	→	175	175	0	0
Sociale huur	12%	21%	50%			49%		
Particuliere huur	8%	8%	8%			4%		
Koop	80%	71%	42%			47%		

## 5.6 Conclusie

De praktijk leert dat mensen ander gedrag vertonen dan wat zijn in woonwensenenquêtes aangeven. Dit verschil is bovendien beduidend groter dan in de voorgaande marktanalyse uit 2009. Het is een teken van een niet goed functionerende markt en van consumenten die een diffuus wensen- en gedragspatroon laten zien. Ter illustratie: veel ouderen wensen een nultreden huurwoning, maar kunnen alleen doorstromen vanuit rij koop als hun huidige woning verkoopbaar is. Bij een sterke markt zal hun doorstroming beter verlopen, en zullen zij hun verhuishwens willen invullen.

Per groep analyseerden we de mate waarin hun wensenprofiel de overhand krijgt, en waarin het trendmatige gedrag bepalender is. Voor de sociale huurvoorraad (kernvoorraad) maakten we een aparte raming van de mate waarin die voorraad mee moet groeien met het totaal van Assen. En we gebruikten de uitspraken tijdens het woonplatform om nuance aan te brengen in de uitkomsten. Dit heeft geleid tot een leidraad voor woningbouw, sloop en verkoop in de komende jaren. De programmaleidraad toetsten we aan de nu bekende plannen voor woningbouw in Assen. Tabel 5.9 vat dit samen. Conclusies:

- Netto zijn er plannen voor bijna 2.000 woningen tot 2020. Dat valt getalsmatig tussen het voorzichtige herstelscenario en de sterke herstelvariant. Dat lijkt in de huidige markt een flinke ambitie; het is te verwachten dat plannen in tijd zullen doorschuiven.
- Er is een ruim maar nog zacht programma voor sociale huurwoningen. Volledige realisatie zou te veel zijn, maar met alleen uitvoering van de nu harde plannen is het te weinig.
- Naar woningtype zijn er geen grote mismatches tussen programmaleidraad en plannen. De verschillen zien we vooral wanneer we precies inzoomen op prijsniveaus. Vooral in de grondgebonden koopsector gaan de wensen vaak uit naar vrijstaand wonen of een tweekapper, maar blijkt het budget eerder ruimte te bieden voor rijwoningen en tweekappers. De plannen passen daar bij.
- Een belangrijke overweging is wel: wat wordt de functie van de locaties Havenkwartier en Diepstroeten? Ruimtelijk gezien zijn dit locaties die van grote waarde kunnen zijn voor Assen: een aaneengesloten stad, werken volgens de ladder van duurzame verstedelijking, het herbestemmen van overbodig geraakte bedrijfslocaties, het wonen nabij voorzieningen. Echter: de Asser woonconsument blijkt vooral te kiezen voor rust en ruimte tegen een redelijke prijs. Er is geen uitgesproken voorkeur voor echt stedelijk wonen. Dat is het succes van wijken als Marsdijk en momenteel Kloosterveen. De groep die wél een echt stedelijke voorkeur heeft, woont vooral in Groningen en heeft daar tal van mogelijkheden.

Dit leidt tot een beleidsdilemma. Wat weegt zwaarder: winstgevend en marktconform ontwikkelen op Kloosterveen, of zorgen voor een ruimtelijke verbetering in bestaand stedelijk gebied tegen hoge kosten?

## 6. Betaalbaarheid en duurzaamheid

Recent woonlastenonderzoek onder huurders in de provincie Drenthe heeft aangetoond dat de woonquote (het aandeel van het inkomen dat opgaat aan wonen) in veel gevallen hoger ligt dan door het Nibud verantwoord wordt geacht. Dit beeld is niet alleen in Drenthe bekend, maar speelt landelijk.

In dit marktonderzoek hergebruiken we de conclusies uit het woonlastenonderzoek, voor zover deze de gemeente Assen betreffen. Aanvullend gebruiken we de resultaten uit de woonwensenenquête, om meer op wijkniveau in te kunnen zoomen op de woonquotes onder huurders, en op de woonquotes van huiseigenaren in de gemeente Assen.

Als onderdeel van dit onderzoek ramen we ook de behoefte aan sociale huurwoningen in Assen.

Binnen het thema betaalbaarheid spelen de netto huur- of hypotheeklasten uiteraard een belangrijke rol, maar in toenemende mate zijn energielasten bepalend voor de woonquote. We gaan daarom specifiek in op de energielasten in relatie tot het inkomen van huishoudens in Assen.

We schetsen eerst een beeld van de inkomenssituatie, daarna geven we een voorspelling van de ontwikkeling van de aanspraak op sociale huur, vervolgens gaan we in op de huur- en woonquote, en tot slot maken de stap naar het thema duurzaamheid.

- 6.1 De doelgroep sociale huursector;
- 6.2 Behoeftte aan sociale huurwoningen
- 6.3 Huur-, koop- en woonquotes;
- 6.4 Energie als onderdeel van de woonlasten;
- 6.5 Investeren in duurzaamheid

## 6.1 De doelgroep sociale huursector

In Assen valt – volgens de enquête – 44% van de huishoudens onder de ‘doelgroep’ (minder dan ca. € 34.678<sup>1</sup> bruto per jaar). 29% heeft een middeninkomen (tot c. €47.500 per jaar), de overige 25% verdient meer.

Tabel 6.1: Verdeling van huishoudens naar inkomenscategorie., op basis van de enquête

Inkomensgroep	Bruto belastbaar jaarinkomen	Sociale huur	Overige huur	Koop	Totaal
Primaire doelgroep*	Zie voetnoot	5570	1030	3020	10290
Secundaire doelgroep	Zie voetnoot, tot €34.678	1565	910	3225	5890
Midden inkomen	€34.678-€43.000	875	565	6880	7955
Hoog inkomen	> €43.000	940	895	4260	5600
Totaal		8950	3400	17385	29735

Bron: (inkomensgrenzen) Rijksoverheid, Woonwensenenquête Assen 2014

\* D.w.z.: eenpersoons tot €21.950, meerpersoons tot €29.800, eenpersoons 65+ tot €21.950 en meerpersoons 65+ tot €29.825, alle huishoudens met een hoger jaarinkomen dan de primaire doelgroep met een maximum van €34.678

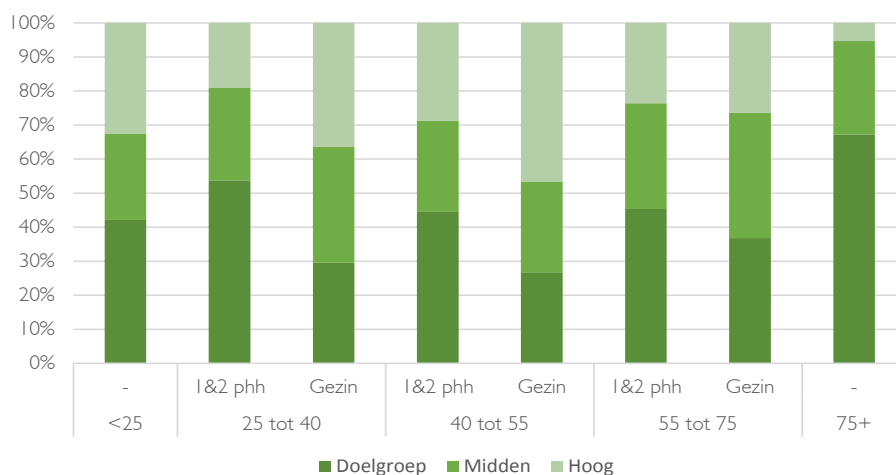
De doelgroep woont in 84% van de gevallen in een huurwoning, de middeninkomens in slechts 16%, en de hoge inkomens in slechts 7% van de gevallen. In de gemeente Assen wonen ruim 1.800 huishoudens (20%) schief. Het gaat om 875 lichte (9%) en 940 (11%) echte schiefwoners. Dit is lager dan het landelijke gemiddeld (28%). Door strengere toewijzingsregels zal dit percentage in de toekomst waarschijnlijk afnemen.

### Naar huishoudenstype

De figuur hierna geeft weer hoe de inkomens verdeeld zijn over de verschillende huishoudenstypes naar leeftijd en samenstelling. De meeste hoge inkomens zien we terug bij gezinnen, de meeste lage bij de 75-plussers, maar vervolgens ook bij kleine huishoudens tot 40 jaar. In de groep 55 tot 75 jaar zit een aandeel mensen die hun werkzame leven beëindigen wat vaak leidt tot een inkomensdaling.

<sup>1</sup> Inkomensgrens staatssteunregeling woningcorporaties 2014

Figuur 6.1: Verdeling van de huishoudens in drie inkomensgroepen, per huishoudenstype



Bron: Woonwensenquête 2014. n = 2775.

Ook binnen de huursector zien we verschillen tussen inkomens naar huurprijsklasse. De doelgroep woont vooral in woningen tot €560 kale huur per maand, de groep middeninkomens woont meer verspreid over de prijsklassen, waaronder een belangrijk deel in woningen duurder dan €700,- per maand.

Tabel 6.2: kale huurprijs naar inkomensklasse

	Doelgroep		Middeninkomens	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
tot €400	15%	1107	8%	110
€ 400 tot € 556	54%	3951	31%	440
€556 tot €596	11%	792	16%	231
€596 tot €699	12%	890	13%	187
€699 of meer	6%	456	31%	440
onbekend	2%	130	2%	22
	100%	7326	100%	1429

Bron: Woonwensenquête 2014. n = 2775.

## Naar wijk

Assen heeft de laatste jaren veel energie gestoken in de drie vernieuwingswijken Oost, Lariks en Noorderpark. Dit zijn drie wijken met een laag gemiddeld inkomen per inwoner.

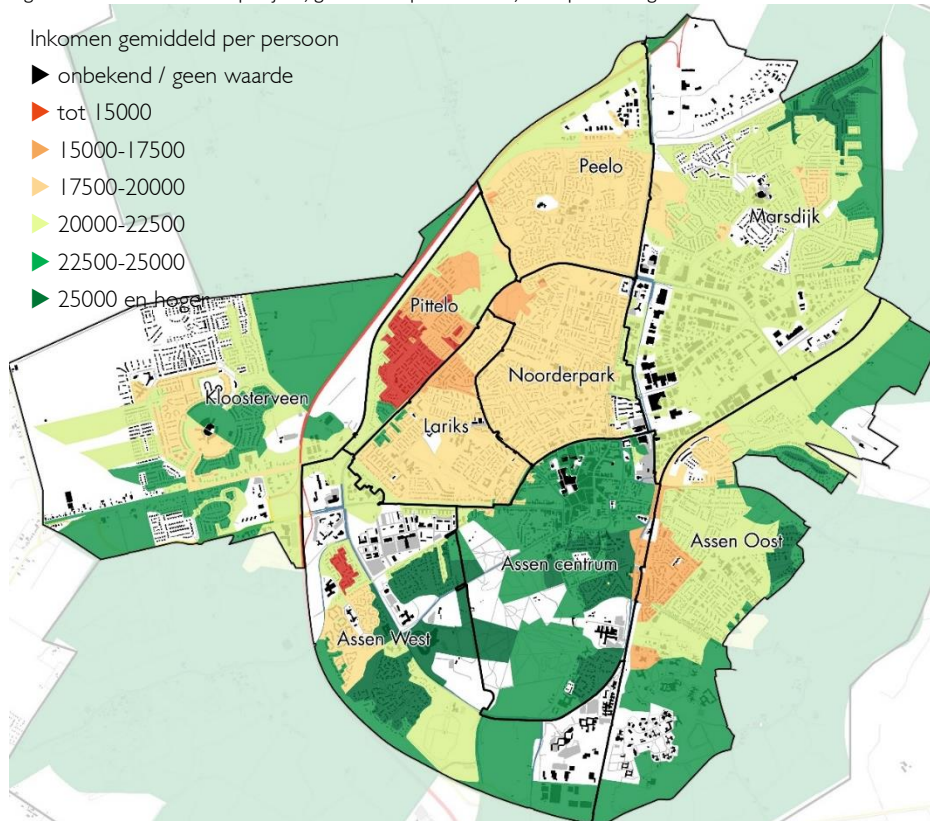
Tabel 6.3: doelgroep per wijk

Wijk	Aandeel doelgroep	Aantal
Centrum	11%	2356
Lariks	18%	2368
Noorderpark	22%	3066
Assen-Oost	16%	2531
Pittelo	8%	1050
Assen-West	8%	1255
Peelo	9%	2133
Marsdijk	4%	3571
Kloosterveen	6%	2676
Buitengebied	0%	0
	100%	21007

Bron: Woonwensenquête 2014. n = 2775.

Opvallend is echter dat het niet de enige wijken zijn met een laag inkomen. Zie de kaart. Binnen Oost is een duidelijke tweedeling te zien. In Pittelo en delen van Baggelhuizen is het gemiddeld inkomen per inwoner nog duidelijk lager, en Peelo ligt op hetzelfde niveau als de drie vernieuwingswijken.

Figuur 6.1: Bruto inkomen per jaar, gemiddeld per inwoner, naar postcodegebied



Bron: gemeente Assen



## 6.2 De behoefte aan sociale huur

Voor zowel de gemeente als de woningcorporaties is het van belang om een zo goed mogelijke raming te hebben van de ontwikkeling van de doelgroep sociale huursector en de hiervoor benodigde voorraadontwikkeling sociale huurwoningen in Assen. We hebben het dan over de kernvoorraad sociale huurwoningen. Dit is de voorraad huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens<sup>1</sup>, waarvan het grootste deel in eigendom zal zijn van de actieve corporaties in Assen, maar waarbij de trend wijst op een toenemende rol van andere partijen bij het voorzien in de behoefte aan woningen beneden de liberalisatiegrens (particulieren, beleggers, gemeenten).

We ramen de behoefte aan sociale huurwoningen in Assen met de volgende factoren:

1. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, naar rato meegroeiend met de totale huishoudens, bij gelijkblijvende verhoudingen in koopkracht en scheefheid;
2. Twee economische scenario's als bandbreedte, waarbij we aanhaken op de volgende scenario's van het CPB, en waarbij we een verband leggen met het groeiscenario in huishoudens (meer economisch herstel is ook meer huishoudensgroei):
  - Bij langdurige stagnatie: tussen 0,0% en 0,7% koopkrachtontwikkeling (trend, CBP-scenario Regional);
  - Bij voorzichtig herstel: tussen 0,7% en 1,2% koopkrachtontwikkeling (CBP-scenario's Regional en Strong Europe);
  - Bij sterk herstel: tussen 1,2% en 1,7% koopkrachtontwikkeling (CBP-scenario's Strong Europe en Transatlantic);
3. Twee varianten in scheefheidsontwikkeling: blijvende scheefheid of een afname naar 10% in 2025.

Naast die factoren zijn er vele andere onzekerheden (voorwaarden van banken, hypotheekrente, baan zekerheid, wetgeving, etc.). De tabel hierna geeft het resultaat weer van deze combinatie van factoren. In de bijlage staan meer waarden.

Tabel 6.4: Raming benodigde netto ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Assen, afgerond op vijftientig woningen

2015-2020 Economisch scenario	Blijvende scheefheid			Scheefheid 10% in 2025		
	2500	1450	600	2500	1450	600
Trend 0,0%			575			250
Regional 0,7%		600	350		300	25
Strong Europe 1,2%	575	275		250	-50	
Transatlantic 1,7%	300			-25		

Bron; prognose provincie Drenthe, CBS, belastingdienst, bewerking KAW

De diagonaal vertoont een duidelijke bandbreedte in elk van de groeiscenario's voor Assen:

- bij gelijkblijvende scheefheid 300 tot 600 woningen netto toevoeging;
- bij afnemende scheefheid tot 10% 0 tot 300 woningen netto toevoeging.

In de programma-indicaties in dit onderzoek werken we verder met het middelpunt: **netto 300 woningen toevoeging in de sociale huurvoorraad tussen 2015 en 2020, als meest waarschijnlijke uitkomst**, met de kennis van nu. Verkoop en sloop van woningen moet baar bovenop nog worden gecompenseerd. Bij een gunstig economisch scenario én snel afnemende scheefheid kan de benodigde voorraadgroei de nul naderen, bij blijvende scheefheid én achterblijvende

<sup>1</sup> Huurtoeslaggrens 2014: €699,48 per maand.

economische groei kan de behoefte juist beduidend hoger uitvallen dan de geraamde 300. Daaromheen zijn er vele andere onzekere factoren, en goede monitoring is uiteraard belangrijk.

Op langere termijn is het beeld soortgelijk, zij het dat de bandbreedte ruimer wordt en er dus nog meer onzekerheden zijn. Echter: ook dan is de kans beperkt dat er afname ontstaat in de behoefte aan sociale huurwoningen.

Tabel 6.5: Raming benodigde netto ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Assen, afgerond op vijventwintig woningen

2020-2025 Economisch scenario	Blijvende scheefheid			Scheefheid 10% in 2025		
	2645	1485	305	2645	1485	305
Trend 0,0%			425			100
Regional 0,7%		575	225		275	-100
Strong Europe 1,2%	600	275		275	-50	
Transatlantic 1,7%	350			25		

Bron; prognose provincie Drenthe, CBS, belastingdienst, bewerking KAW

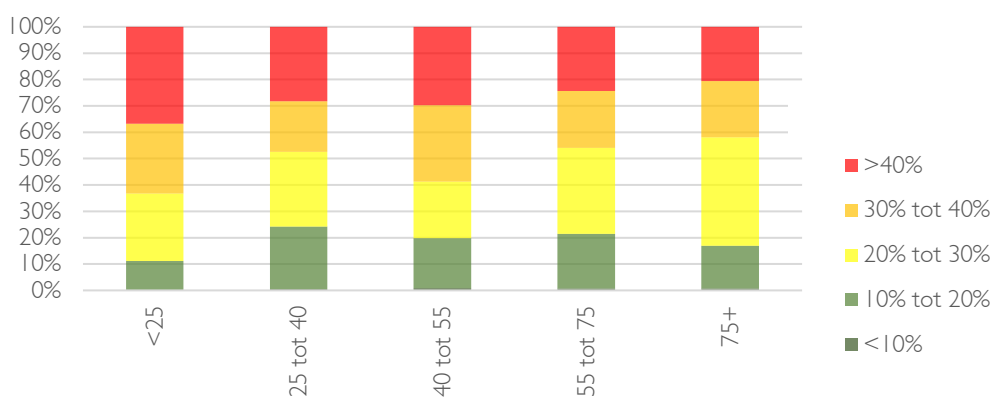
### 6.3 Huur-, koop- en woonquotes

We gaan in deze paragraaf in op de woonquotes: het aandeel dat de huur, de hypotheeklasten en de totale lasten voor het wonen uitmaakt in het besteedbaar inkomen. We drukken dit uit in de termen huurquote, koopquote en woonquote. Algemeen geldt: hoe lager het inkomen, hoe lager de quote moet zijn, om voldoende middelen over te houden voor het dagelijks leven.

#### Huurquote

Zeker bij lagere inkomensgroepen is een quote van meer dan 30% niet wenselijk. De figuur hierna laat zien dat vooral jongeren vaak zo'n hoge huurquote hebben. En ook in de leeftijdsklasse 40 tot 55 is de quote relatief hoog. Onder ouderen is de quote het laagst. Dit profiel sluit aan op het brede Drentse woonlastenonderzoek onder huurders.

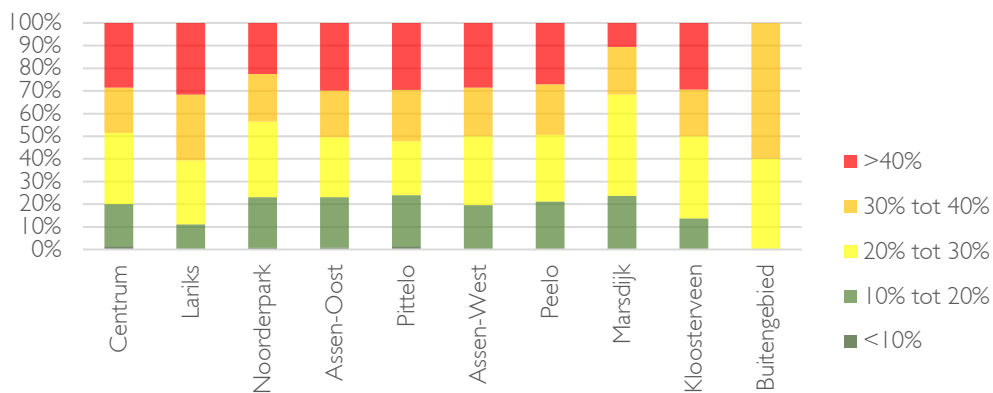
Figuur 6.2: huurquote naar leeftijdsklasse.



Bron: Woonwensenenquête Assen 2014. n = 832.

De hoogste huurquote zien we terug in de wijk De Lariks. De inkomens liggen hier gemiddeld laag. In Noorderpark zijn de inkomens gemiddeld nog lager, maar dit uit zich niet in hoge huurquotes. Opvallend is Marsdijk: hier zijn de huren niet bijzonder laag, maar liggen de inkomens onder huurders (hier relatief vaak gezinnen) hoger.

Figuur 6.3: huurquote naar wijk.

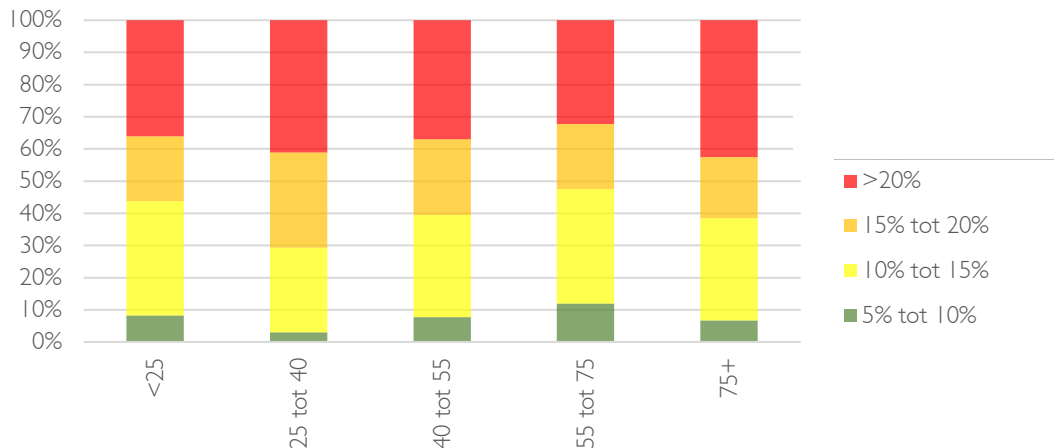


Bron: Woonwensenenquête Assen 2014. n = 832.

## Koopquote

Onder kopers ligt de koopquote veel lager dan onder huurders. Waar onder huurders regelmatig een quote van meer dan 40% voorkomt, houdt het bij kopers in de meeste gevallen op bij 20 of 25%. Zeker bij huishoudens die al lang in een koopwoning wonen (ouderen) is de quote vaak relatief laag, omdat hun woning vaak (grotendeels) afbetaald is en de hypotheeklast dus laag.

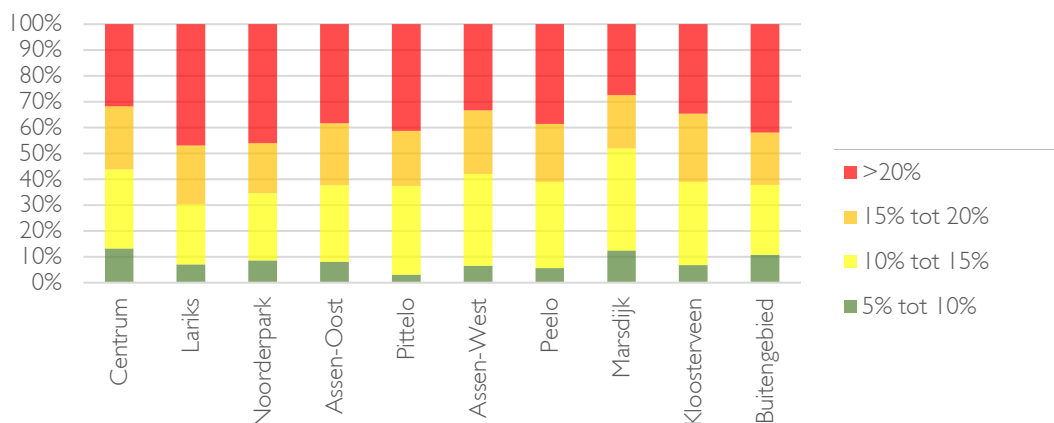
Figuur 6.4: koopquote naar leeftijdsklasse.



Bron: Woonwensenenquête Assen 2014. n = 1937.

Per wijk zijn er duidelijke verschillen. De koopquote is vooral hoger dan gemiddeld in starterswijken, zoals Lariks, Noorderpark, Pittelo. Hier wonen veel kopers met een relatief laag inkomen, en onder jonge huishoudens is de resterende hypotheekschuld vaak nog hoog. Vergeleken met de huurders is dit echter een beperkt probleem.

Figuur 6.5: koopquote naar wijk.

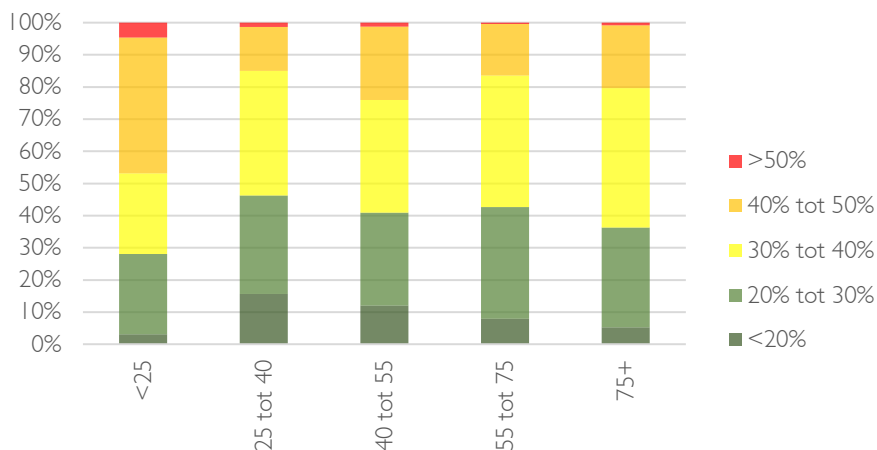


Bron: Woonwensenenquête 2014. n = 1937.

## Woonquote

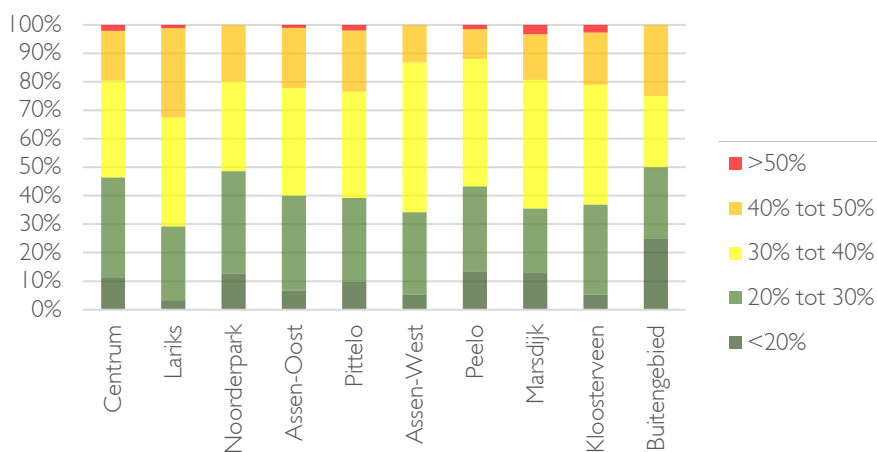
De woonquote is de som van huur- of hypotheeklasten, aangevuld met kostenposten en aftrekposten zoals gas en elektra, water, gemeentelijke heffingen, huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek. We zien een soortgelijk beeld als bij de huur- en koopquote. En ook per wijk is het patroon herkenbaar.

Figuur 6.6: woonquote huurders, naar leeftijdsklasse.



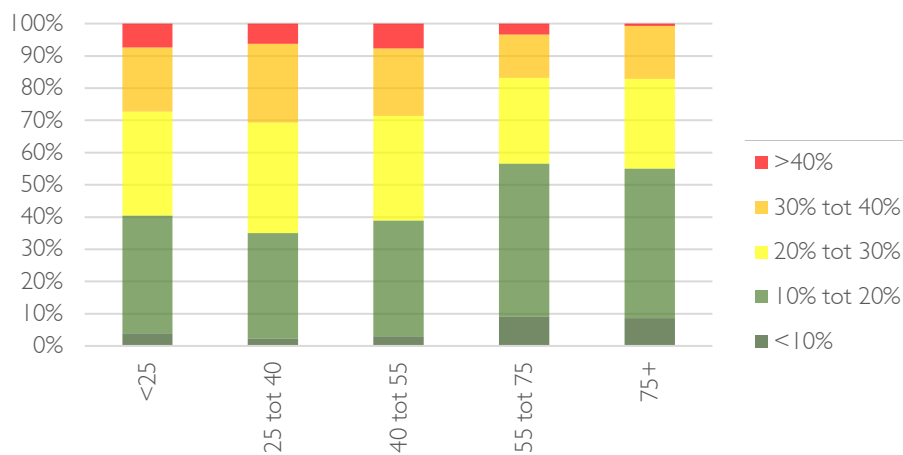
Bron: Woonwensenenquête 2014. n = 791.

Figuur 6.7: woonquote huurders, naar wijk



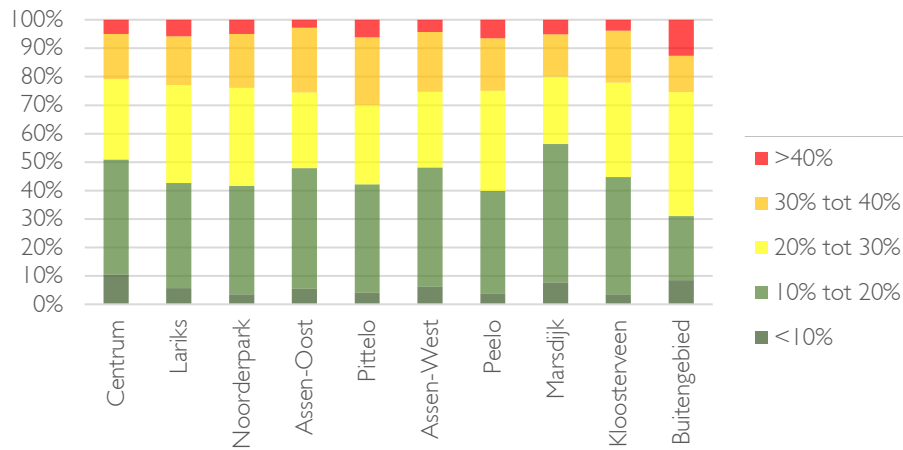
Bron: Woonwensenenquête 2014. n = 791.

Figuur 6.8: woonquote huiseigenaren, naar leeftijdsklasse.



Bron: Woonwensenquête 2014. n = 791.

Figuur 6.9: woonquote huiseigenaren, naar wijk.



Bron: Woonwensenquête 2014. n = 791.

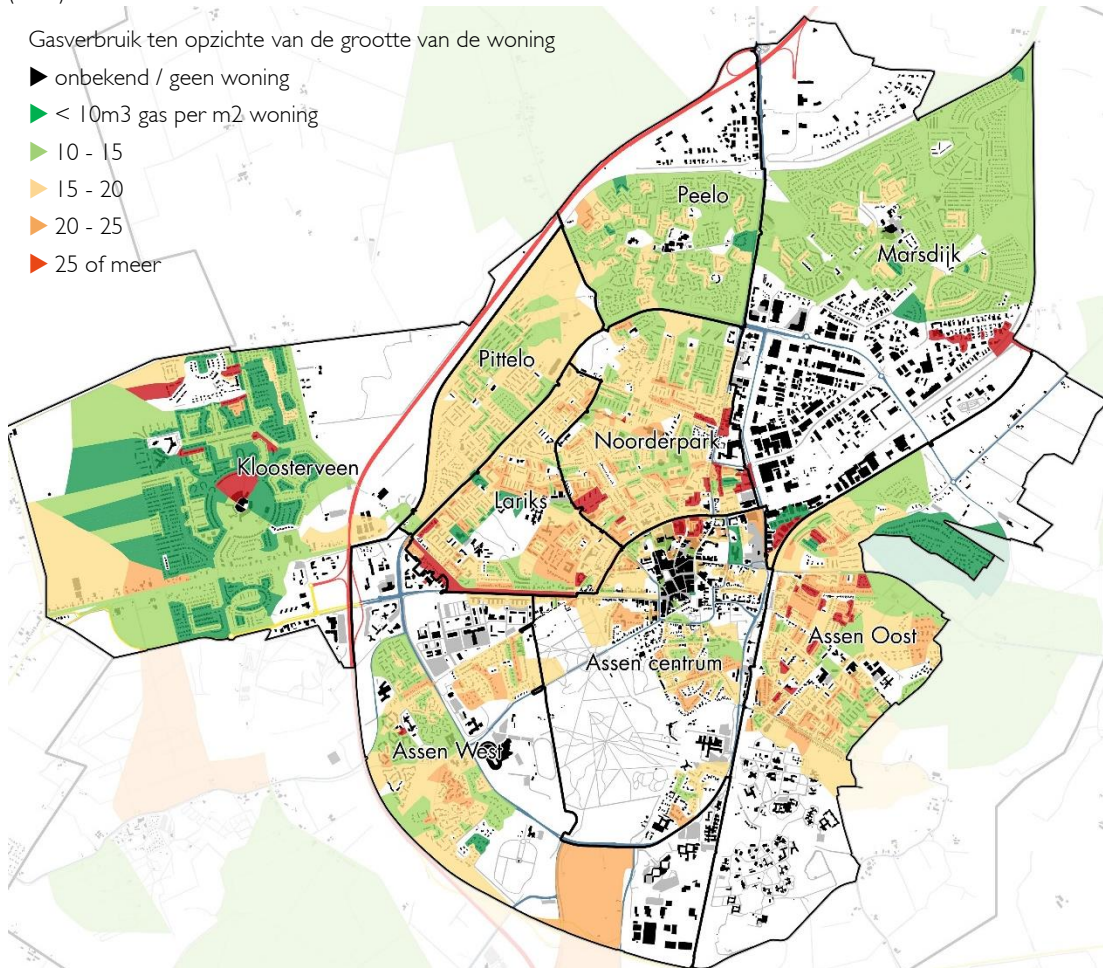
## 6.4 Energie als onderdeel van de woonlasten

Het gas verbruik per vierkante meter woonoppervlak geeft weer in welke woningen relatief veel gas verbruikt wordt. Dan valt op dat het bouwjaar van de woningen een grote rol speelt. De wijken waar de woningen het hoogste relatieve gasverbruik hebben, zijn:

- De drie vernieuwingswijken Oost, Noorderpark en Lariks.
- Maar minstens zo zeer Assen-West en Pittelo
- In de recentere wijken Peelo, Marsdijk en met name Kloosterveen ligt het relatieve verbruik zichtbaar lager.

Bij een hoog relatief gasverbruik is na-isolatie de meest voor de hand liggende maatregel. De corporaties, waaronder vooral Actium, verbeteren hun woningvoorraad energetisch volgens een vastgesteld programma. Vooral in de particuliere voorraad, en dan vooral bij de goedkopere woningen, blijven de investeringen achter. Deze huishoudens lopen het risico om in een negatieve financiële spiraal te belanden: de stijgende energielasten verkleinen de mogelijkheden om te investeren in energiebesparende maatregelen.

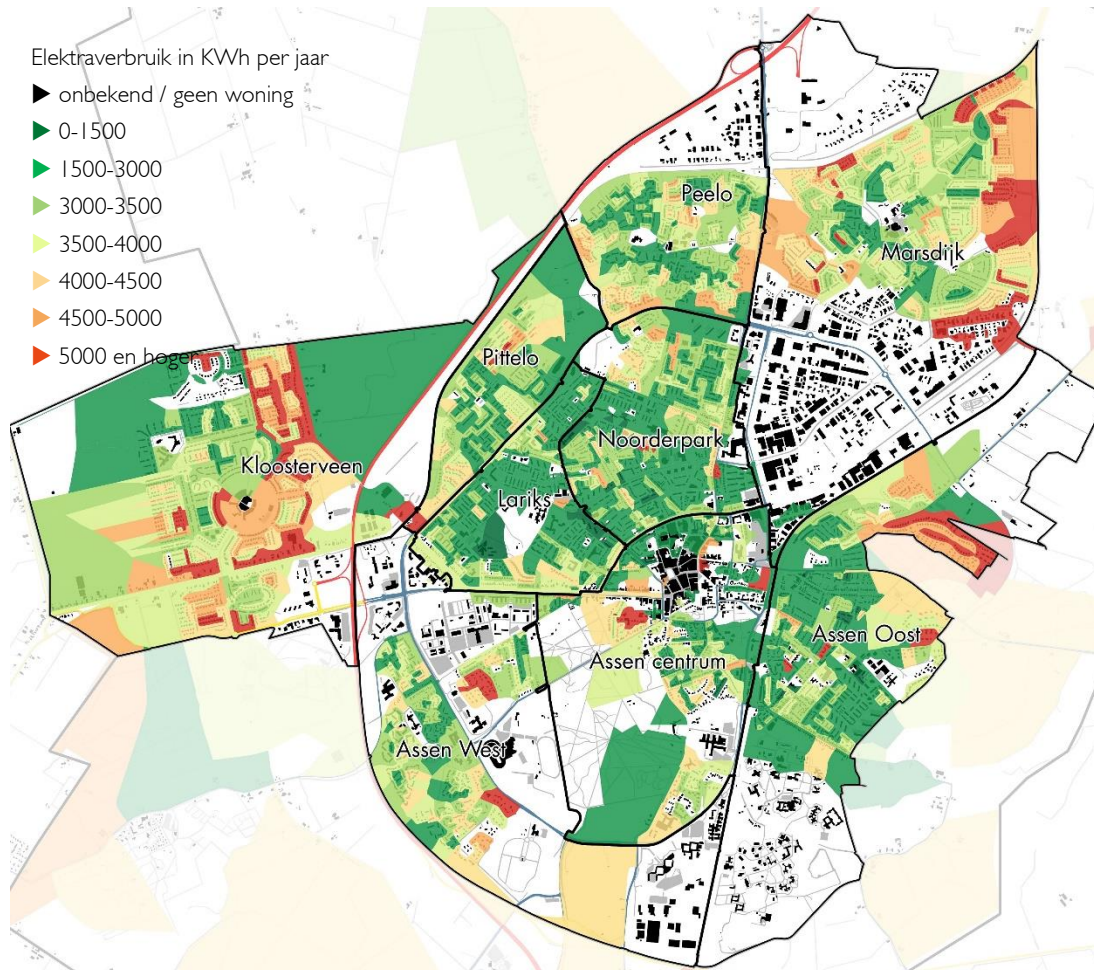
Figuur 6.10: Gasverbruik (m3) ten opzichte van de grootte van de woning (m2), gemiddeld per woning, naar postcodegebied (2013)



Bron: gemeente Assen, energie in Beeld, bewerking KAW

In nieuwe, grote (en dure) huizen ligt het elektraverbruik duidelijk hoger dan in andere delen van de stad. Hier wonen de hogere inkomens, met meer elektrische apparaten. Het verbruik is hier vooral het gevolg van welvaart en gedrag. In de gebieden waar het elektraverbruik hoog ligt, is het investeren in zonnepanelen of andere elektra-opwekkers en het bewust omgaan met apparatuur relevant.

Figuur 6.11: Gemiddeld elektraverbruik per woning per jaar in KWh naar postcodegebied (2013)



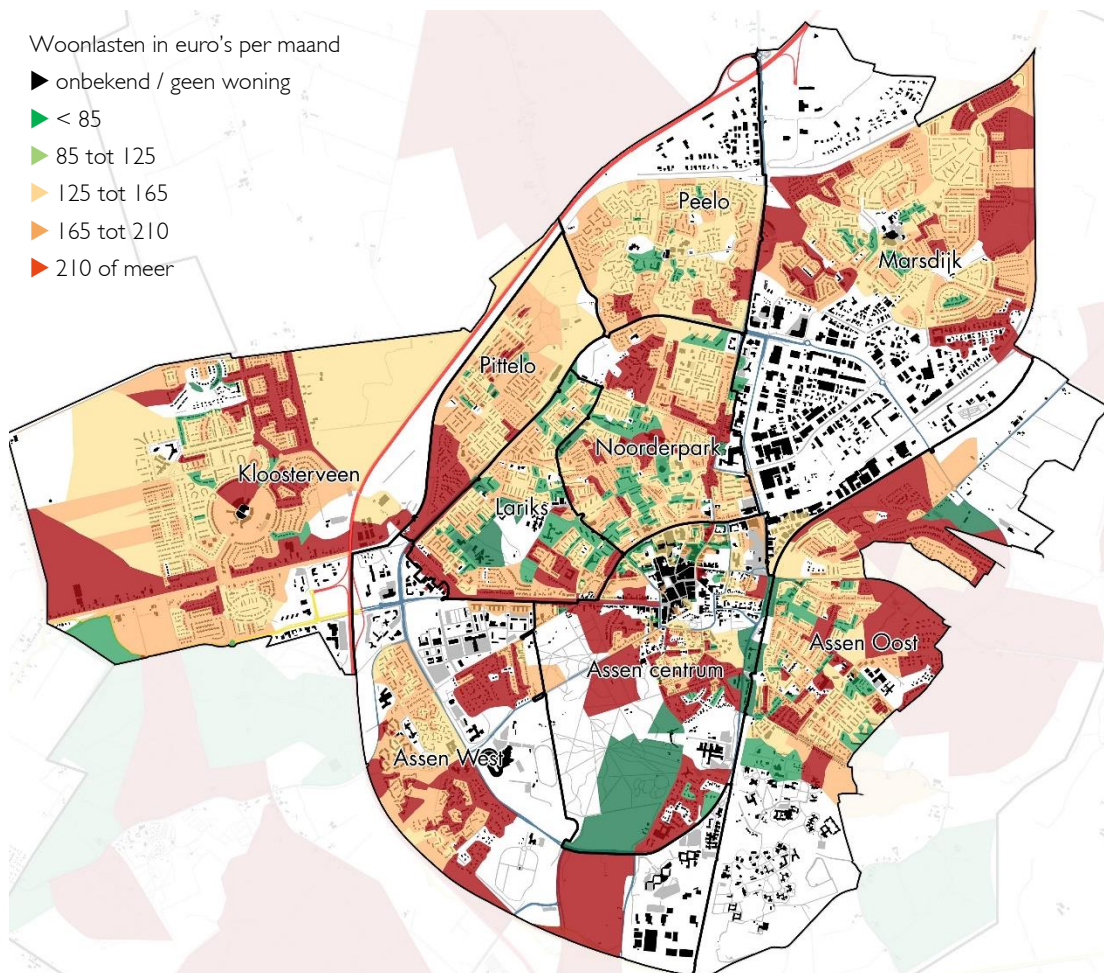
Bron: gemeente Assen, energie in Beeld, bewerking KAW



Uitgedrukt in maandlasten voor energie (verbruikskosten en vaste kosten) zien we dat in vrijwel alle wijken van Assen buurten voorkomen waar energiebesparing relevant is.

- De hoogste maandlasten zijn te vinden bij vrijstaande woningen in naoorlogse wijken, óók nieuwe woningen;
- Middelhoge lasten: eigenlijk overal. Heel veel buurten verspreid over heel Assen waar mensen 165 tot 210 euro per maand aan totale energielasten betalen. Buurten waarin dat het meeste botst met de gemiddelde inkomenssituatie, zijn, in volgorde van urgentie
  1. Pittelo Zuid
  2. Pittelo Noord
  3. Lariks Noord (Luchiesland)
  4. Baggelhuizen Noord (Fivelingo, Hunsingo)
  5. Marsdijk (de Slagen)
  6. Grote delen van Peelo en Baggelhuizen Midden (Salland)
  7. Kloosterveen (Kruidenbuurt)

Figuur 6.12: Woonlasten in euro's per maand, gemiddeld per woning, naar postcodegebied (2013)



Bron: gemeente Assen, energie in Beeld, bewerking KAW

## 6.5 Investeren in duurzaamheid

Wat zijn de wensen van huishoudens in Assen als het gaat om verduurzaming van de woning? In de tabellen hierna geven we inzicht naar type ingrepen, per wijk, doelgroep en woningtype. Constateringen op basis van onderstaande tabellen:

- Zonnepanelen zijn met afstand de meest gewilde maatregel. Dit is overigens lang niet altijd de meest efficiënte maatregel. De grote aandacht voor deze maatregel maakt naar verwachting dat dit extra hoog scoort.
- Andere belangrijke maatregelen zijn casco-verbeteringen: dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas. Pas daarna volgen installaties of samen energie opwekken.
- Huiseigenaren hebben iets meer interesse in maatregelen dan huurders. Als we inzoomen, zien we dat vooral huurders van appartementen of nultredenwoningen weinig interesse hebben. Er lijkt een verband te zitten tussen appartementen – senioren die weinig willen ingrijpen – relatief nieuwe woningen met goede energetische waarde.
- Bij relatief eenvoudige woningen (rij koop, gezinshuur) is er vooral interesse in casco-verbeteringen, bij dure koopwoningen valt op dat het gaat om de minder hoog geprioriteerde ingrepen zoals een zonneboiler of een warmtepomp. Dit doet vermoeden dat in duurdere woningen de basis op orde is: casco en ketel.

Tabel 6.6: Gewenste verduurzamingsmaatregelen, per wijk

	Warmtepomp/ Terugwininstallatie	Dakisolatie	Gezamenlijk energie opwekken	Zonnepanelen	Vloerisolatie	Zonneboiler	Combi-ketel	Spouwmuurisolatie	(3)Dubbel glas/HR glas	Investeringsbereidheid	Aantal huishoudens
Centrum	6%	18%	10%	29%	18%	10%	18%	12%	19%	43%	3220
Lariks	7%	25%	11%	34%	25%	8%	14%	19%	16%	53%	3150
Noorderpark	8%	22%	11%	31%	23%	9%	12%	17%	20%	47%	4420
Assen-Oost	7%	23%	11%	34%	20%	8%	12%	15%	16%	58%	3650
Pittelo	9%	27%	8%	43%	25%	11%	18%	17%	22%	69%	1550
Assen-West	9%	35%	6%	43%	31%	10%	16%	21%	19%	75%	1780
Peelo	7%	17%	5%	42%	20%	9%	19%	15%	23%	65%	2960
Marsdijk	11%	9%	9%	48%	12%	13%	13%	8%	14%	55%	4870
Kloosterveen	10%	4%	9%	44%	5%	11%	12%	4%	6%	33%	3680
Buitengebied	13%	25%	7%	35%	19%	13%	14%	17%	19%	45%	430
Totaal	9%	19%	9%	39%	19%	10%	15%	14%	17%	56%	29710

Bron: Woonwensenenquête 2014

Tabel 6.7: Gewenste verduurzamingsmaatregelen, naar eigendomssituatie

	Warmtepomp/ Terugwininstallatie	Dakisolatie	Gezamenlijk energie opwekken	Zonnepanelen	Vloerisolatie	Zonneboiler	Combi-ketel	Spouwmuurisolatie	(3)Dubbel glas/HR glas	Investeringsbereidheid	Aantal huishoudens
Eigen woning	9%	18%	8%	41%	18%	10%	14%	13%	17%	71%	17702
Particuliere huur	6%	24%	9%	36%	20%	8%	19%	17%	22%	67%	3535
Sociale huur	9%	22%	11%	34%	24%	12%	15%	17%	16%	65%	9134
Totaal	9%	19%	9%	39%	19%	10%	15%	14%	17%	69%	30371

Bron: Woonwensenenquête 2014

Tabel 6.8: Gewenste verduurzamingsmaatregelen, naar eigendomssituatie en woningtype

	Warmtepomp/ Terugwininstallatie	Dakisolatie	Gezamenlijk energie opwekken	Zonnepanelen	Vloerisolatie	Zonneboiler	Combi-ketel	Spouwmuurisolatie	(3)Dubbel glas/HR glas	Investeringsbereidheid	Aantal huishoudens
Huur-Eengezins	14%	43%	11%	60%	37%	17%	23%	28%	25%	69%	14%
Huur-App	12%	18%	26%	40%	27%	17%	25%	23%	29%	10%	12%
Huur-0-tr	6%	33%	18%	36%	42%	9%	30%	24%	30%	15%	6%
Koop-Rij	10%	29%	8%	57%	27%	12%	21%	18%	25%	67%	10%
Koop-2^1	13%	22%	11%	58%	24%	16%	21%	16%	23%	58%	13%
Koop-Vrij	19%	23%	10%	60%	26%	16%	17%	18%	19%	56%	19%
Koop-App	8%	22%	6%	43%	20%	9%	16%	14%	19%	75%	8%
Koop-0tr	13%	16%	7%	43%	19%	11%	12%	13%	14%	69%	13%
Totaal	12%	28%	12%	55%	28%	14%	21%	20%	24%	55%	12%

Bron: Woonwensenenquête 2014

Tabel 6.9: Gewenste verduurzamingsmaatregelen, naar leeftijdsklasse

	Warmtepomp/- Terugwininstallatie	Dakisolatie	Gezamenlijk energie opwekken	Zonnepanelen	Vloerisolatie	Zonneboiler	Combi-ketel	Spouwmurisolatie	(3)Dubbel glas/HR glas	Investeringsbereidheid
<25	11%	23%	10%	47%	20%	11%	14%	15%	19%	77%
25 tot 40	11%	23%	10%	46%	26%	12%	18%	19%	22%	77%
40 tot 55	10%	21%	10%	48%	20%	15%	16%	17%	18%	78%
55 tot 75	8%	17%	8%	34%	17%	8%	13%	11%	15%	65%
75	4%	14%	4%	16%	13%	4%	13%	8%	10%	43%
Totaal	9%	19%	9%	39%	19%	10%	15%	14%	17%	69%

Bron: Woonwensenquête 2014

## Investering

Tabel 6.10: Investeringsbereidheid in duurzaamheid woning

	Ik ben niet bereid er zelf in te investeren	Ik ben niet in staat er zelf in te investeren	Ik wil investeren, als de kosten daarvan maar opwegen tegen de maandelijkse besparing	Ik wil investeren, ook als de kosten hoger zijn dan de besparing	Eindtotaal
Centrum	26%	23%	44%	6%	100%
Lariks	26%	36%	37%	1%	100%
Noorderpark	31%	27%	39%	3%	100%
Assen-Oost	25%	25%	47%	3%	100%
Pittelo	23%	31%	44%	1%	100%
Assen-West	15%	27%	54%	3%	100%
Marsdijk	23%	19%	54%	3%	100%
Peelo	21%	31%	46%	2%	100%
Kloosterveen	26%	18%	54%	1%	100%
Buitengebied	25%	12%	61%	3%	100%
Totaal	24%	25%	48%	3%	100%

Bron: Woonwensenquête Assen 2014

## 6.6 Conclusie

We gaan in dit onderzoek in op betaalbaarheid en duurzaamheid als onlosmakelijke thema's. Hoewel een lage huur of hypotheeklast de basis vormt voor een acceptabele woonquote, speelt de energielast daarin een steeds grotere rol. Duurzaamheid in de zin van energiebesparing is daarom van toenemend belang.

Raming van de mate waarin de sociale huurvoorraad meebeweegt met de totale voorraadgroei, leidt tot het volgende beeld:

	Sterk herstel		Voorzichtig herstel		Blijvende stagnatie	
	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025	2015-2020	2020-2025
<b>Aandeel sociale huur</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>Aantal woningen</b>	<b>295</b>	<b>315</b>	<b>195</b>	<b>200</b>	<b>115</b>	<b>55</b>

Assen heeft de laatste jaren veel energie gestoken in de drie vernieuwingswijken Oost, Lariks en Noorderpark. Dit zijn drie wijken met een laag gemiddeld inkomen per inwoner. Binnen Oost is een duidelijke tweedeling te zien. Opvallend is echter dat het niet de enige wijken zijn met een laag inkomen. In Pittelo en delen van Baggelhuizen is het gemiddeld inkomen per inwoner nog duidelijk lager, en Peelo ligt op hetzelfde niveau als de drie vernieuwingswijken.

Uit het regionale woonlastenonderzoek onder huurders en uit de enquête blijkt dat vooral jonge huishoudens en eenoudergezinnen kampen met een (te) hoge woonquote. Voor Actium speelt de afwegingen: huren laag houden of investeren in lagere energielasten. Voor kopers is de hypotheeklast een gegeven, en is het vooral een kwestie van investeren in energiebesparende maatregelen.

Uit de enquête en uit de Energiescan uit 2013 komt naar voren dat juist in de wijken met de laagste inkomens de woningen staan met naar verhouding het hoogste energieverbruik. Daar komt bij dat bewoners in deze wijken volgens de enquête opvallend vaak bereid zijn om hun woning te verbeteren, maar dat juist in die wijken ook het vaakst de middelen ontbreken om dat te doen. Het gaat dan in de meeste gevallen om casco-renovatie: isolatie van vloer, muren en dak. Voor alle groepen en plekken in Assen geldt: zonnepanelen zijn populair (en bij de massa goed bekend), andere installaties minder. 65-plussers zijn veel minder bereidwillig om in hun woning te investeren vanuit energiebesparing. Buurten waar de meeste winst te behalen valt voor bewoners, met oog op verbruik en inkomen:

8. Pittelo Zuid
9. Pittelo Noord
10. Lariks Noord (Luchiesland)
11. Baggelhuizen Noord (Fivelingo, Hunsingo)
12. Marsdijk (de Slagen)
13. Grote delen van Peelo en Baggelhuizen Midden (Salland)
14. Kloosterveen (Kruidenbuurt)



## 7. Starters op de woningmarkt

De groep starters op de woningmarkt is belangrijk voor Assen: zij zijn naast vestigers de motor achter de groei van het aantal huishoudens. Zij zorgen bovendien voor instroom aan de onderkant van de woningmarkt, wat doorstroming van andere huishoudens mogelijk maakt.

In dit hoofdstuk zoomen we in op de groep starters:

1. Wie zijn starters? En hoeveel starters mogen we verwachten?
2. Wat willen zij? En wat doen zij in de praktijk?

## 7.1 De groep starters

Wat zijn starters? We werken in dit onderzoek met de groep mensen die vanuit een onzelfstandige woonsituatie starten op de zelfstandige woningmarkt. Het gaat hier in overgrote mate om jonge huishoudens.

Er is ook een groep 'semi-starters': dit zijn bijvoorbeeld mensen die door relatiebreuk voor het eerst zelf op de woningmarkt komen, terwijl zij eerder al samen in een zelfstandige woning woonden. Dit is een beperkte groep, die we in het marktonderzoek niet als aparte groep meetellen. Hun eventuele woonwensen van deze semi-starters komen terug als onderdeel in het totale marktbeeld.

De tabel hierna toont het verwachte aantal starters zoals we dat ook gebruiken in het marktsimulatiemodel. Bij een herstellende economie en woningmarkt loopt ook het aantal starters per jaar op. Dit is logisch, omdat bij herstel starters zelf meer financiële mogelijkheden krijgen om te starten, maar ook omdat er voor doorstromers meer mogelijkheden zijn om stappen op de woningmarkt te zetten, waarmee zij woningen voor starters vrij spelen.

Tabel 7.1: Aantallen starters per tijdvak

Starters	Sterk herstel		Voorzichtig herstel		Blijvende stagnatie	
	Aantal	Per jaar	Aantal	Per jaar	Aantal	Per jaar
Periode 2015-2020	2800	560	2475	495	2340	470
Periode 2020-2025	2590	520	2315	465	2030	405

Bron: Prognose XVIII provincie Drenthe, bewerking KAW



## 7.2 Wensen en gedrag

### Gewenste locatie

Onder de doorstromers kiest ongeveer 80% er voor om in Assen te blijven. Onder starters ligt dit percentage lager, op net geen 70% die alleen in Assen zoeken. Dit is een gebruikelijk beeld: starters oriënteren zich breder, ook met oog op werk of studie. De tabel hierna geeft het oriëntatiegedrag van starters weer. Omdat starters meerdere zoekgebieden konden aangeven, is het totaal groter dan 100%

Tabel 7.2 : Gewenste woongemeente van starters in Assen`

Gewenste woongemeente	Aandeel
Assen	86%
(waarvan echt alleen in Assen)	(69%)
Stad Groningen	27%
Elders in Drenthe	19%
Elders in de provincie Groningen	7%
Ergens anders in Nederland	25%

Bron: Woonwensenenquête 2014, n=415

Waarom willen sommige starters Assen verlaten? Zijn zij te behouden met een passend woningaanbod? De tabel hierna toont aan dat onder de resolute starters in slechts 20% van de gevallen de woning van doen heeft met de verhuiskeuze. Meestal is werk of studie de leidende factor om de gemeente Assen te verlaten. Bij de groep die ook Assen zelf overweegt als woonplaats, speelt de vindbaarheid van een passende woning een iets grotere rol maar ook hier heeft werk of studie de overhand.

Tabel 7.3 : Gewenste woongemeente van starters in Assen

	Groep die expliciet aangeeft Assen te willen verlaten	Groep die Assen mogelijk wil verlaten
Dichter bij mijn werk of studie	70%	49%
Dichter bij familie en/of vrienden	26%	30%
Geen geschikte woning te vinden	23%	28%
Nabij voorzieningen die Assen niet heeft	23%	18%
Ik kan niet binnen een redelijke termijn iets vinden	21%	24%
De woningen in Assen zijn te duur	21%	26%
Geen goed woon- en leefklimaat heeft	21%	16%
Anders	32%	34%

Bron: Woonwensenenquête 2014

## Gewenste woning

In het algemeen richt de groep starters zich sterk op de (sociale) huurmarkt. Starters die voor Assen kiezen zijn iets meer gericht op de koopsector dan starters die voor een andere woonplaats kiezen. Een voor de hand liggende verklaring is dat starters die hun ouderlijke woonplaats verlaten, vaak voor grote steden kiezen, waar het kopen van een woning doorgaans lastiger is dan in Assen. Bovendien mag je aannemen dat starters die Assen trouw blijven, zich vaker 'settelen' en dan is een stap naar een koopwoning logischer.

Tabel 7.4 : Voorkeur van starters voor een huur of koopwoning.

	2009	2014
Koop	9%	16%
Huur	51%	64%
Geen voorkeur	28%	20%
Onbekend	13%	-

Bron: Woningmarktonderzoek 2009, 2014

## Gewenste prijs

Starters willen (en kunnen vaak) weinig woonlasten dragen. In de huursector kiest ruim 80%<sup>1</sup> voor een huur onder de laagste aftoppingsgrens van €556,-, wat met oog op huurtoeslag verklaarbaar is. In de koopsector kiest – onder de starters die een keuze konden maken – 70%<sup>1</sup> voor een prijs tot €150.000, de rest voor een duurdere woning. We nemen aan dat de verhouding onder de groep 'weet niet' soortgelijk is.

Tabel 7.5: Gewenste huur- en koopprijs onder starters.

Maximale huur toekomstige starters	Aandeel	Maximale koopprijs toekomstige starters	Aandeel
Tot € 389	37%	Tot € 125.000	22%
€ 389 tot € 556	34%	€ 125.000 tot € 150.000	24%
€ 556 tot € 596	8%	€ 150.000 tot € 210.000	10%
€ 596 tot € 699	7%	€ 210.000 tot € 260.000	6%
€699 tot € 900	3%	€ 260.000 tot € 330.000	3%
Meer dan € 900	0%	Meer dan € 330.000	1%
Weet niet	11%	Weet niet	34%
Totaal	1848	Totaal	792

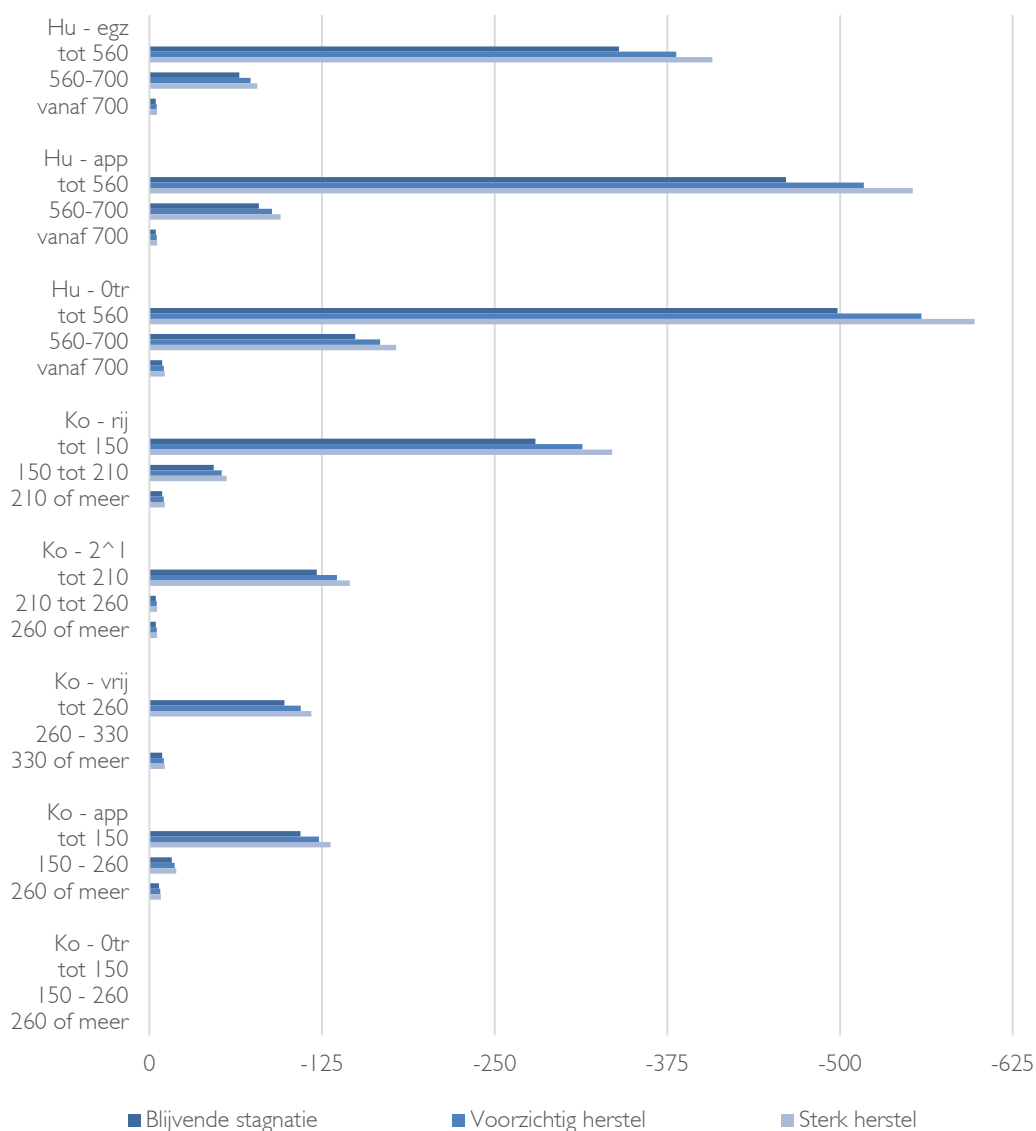
Bron: Woonwensenquête 2014. Huur = huur of geen voorkeur. Koop = koop of geen voorkeur.

Onderstaande figuur geeft de uitkomst van de marktsimulatie onder starters in Assen weer. Zij zoeken:

- 20-25% gezinshuurwoningen, vooral in het prijssegment beneden de €560,-;
- 50-65% huurappartementen in vooral datzelfde segment;
- 15% rijkoopwoningen tot €150.000,-;
- 10% duurdere koopwoningen;

<sup>1</sup> 37% + 34% / 89% (de starters die een voorkeur opgeven).

Figuur 7.1: De vraag van starters volgens het marktsimulatiemodel



Bron: Woonwensenenquête, prognose provincie Drenthe, CBS, gemeente Assen, Actium, bewerking KAW, 2014

### Wens en gedrag

Zoals ook uitgelegd in hoofdstuk 4.6 is er een duidelijk verschil tussen wens en gedrag. De tabel geeft het verschil weer tussen starters die de afgelopen jaren in Assen gestart zijn, en starters die deze wens hebben maar nog thuis wonen. Opvallend is:

- Starters wensen in ruim de helft van de gevallen een appartement (al dan niet nultreden), ze kozen in de praktijk voor ruim de helft van de gevallen voor een gezinswoning. Een nuanceverschil.
- Een groter verschil zien we tussen huur en koop. Starters kochten in de helft van de gevallen een woning, maar ze wensen in bijna 80% van de gevallen te huren.
- Nog preciezer: starters wensen een gezinshuurwoning of een huurappartement met lift, maar ze kochten rijkoopwoningen en huurden appartementen zonder lift.

Dit kan betekenen dat het grote potentiële aanbod aan goedkope rijkooptoningen best verkocht raakt, zolang er in de sociale huursector schaarste is aan de gewenste producten.

Tegelijk zien we in hoofdstuk 4 dat – bij een goede doorstroming – er in de huurmarkt voldoende aanbod aan sociale gezinshuurwoningen vrijkomt, mits de huidige bewoners in die woningen bediend worden met nultreden huurwoningen.

Tabel 7.6: Gedrag en wensen van starters op de woningmarkt in Assen.

	Gedrag starters (som = 100%)		Wens Starters (som = 100%)	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Totaal	49%	51%	20%	80%
Rij	30%	18%	9%	21%
2 <sup>^</sup> 1	6%	-	4%	-
Vrij	4%	-	3%	-
App	8%	32%	4%	27%
0-tr	1%	1%	0%	32%

Bron: Woonwensenenquête 2014

Ook per wijk verschilt het gedrag en de voorkeur.

- Starters willen vooral graag wonen in het centrum, maar kunnen die wens lang niet altijd vervullen.
- Een andere gewilde wijk is Marsdijk, maar ook de nabij het centrum gelegen vernieuwingswijken Lariks en Noorderpark. Lariks en Noorderpark zijn wijken waar bovengemiddeld veel starters terecht komen.
- Wijken die niet in trek zijn, maar waar wel starters terecht komen, zijn Assen-Oost en Peelo. Assen-Oost valt op, omdat dit onder doorstromers best een gewilde wijk is, en omdat de wijk dicht bij het gewilde centrum ligt.
- Pittelo en West zijn de minst gewilde wijken, maar hier komen ook weinig starters terecht. Toch lijken dit wel precies de wijken waar de komende jaren aanbod ontstaat in gezinshuurwoningen en goedkope rijkooptoningen.

Tabel 7.7: werkelijk gekozen en gewenste / niet gewenste woonwijk van starters.

	Gedrag starters	Wens starters	
		Wel wonen	Absoluut niet wonen
Centrum	15%	25%	8%
Lariks	19%	10%	8%
Noorderpark	15%	11%	10%
Assen-Oost	12%	8%	16%
Pittelo	6%	5%	15%
Assen-West	8%	8%	11%
Peelo	12%	8%	12%
Marsdijk	8%	15%	9%
Kloosterveen	6%	10%	12%

Bron: Woonwensenenquête 2014

### 7.3 Kamerverhuur

De vraag naar onzelfstandige woningen in de vorm van kamers of studio's hebben we afgeleid uit de woonwensen van starters. Uit de woonwensenquête Assen 2014 blijkt dat ongeveer een kwart van de starters een kamer overweegt. Vrijwel alle starters die een kamer wensen zoeken deze buiten Assen (denk aan: Groningen, Amsterdam). De groep die in Assen een kamer zoekt is verwaarloosbaar klein.

Uit onderzoek van de gemeente Groningen (2014) naar woongedrag en woonwensen van jongeren blijkt bovendien dat jongeren eigen voorzieningen als toenemend belangrijk ervaren, en dat kamerbewoning met gedeelde voorzieningen minder populair wordt. Daarbij hebben vooral jongeren die niet studeren een zeer sterke wens om voorzieningen *niet* te delen. Gezien de geringe vraag naar kamers in Assen ligt het niet voor de hand om deze op grote schaal te ontwikkelen.

Wel is er reden om te denken aan het ontwikkelen van studio's met eigen voorzieningen. Dit sluit aan op de wens van starters om in een appartement in het centrum te wonen tegen een lage huurprijs (onder de aftoppingsgrens van €556,-). Dit product is beperkt aanwezig in Assen. Deze groep is te specifiek om vanuit de woonwensenquête harde conclusies aan te verbinden, maar het stapsgewijs en kleinschalig ontwikkelen van deze producten is wel denkbaar.

## 7.4 Conclusie

De groep starters is van groot belang voor doorstroming op de Asser woningmarkt. Starters oriënteren zich breder op andere gemeenten dan doorstromers. Starters die beslist buiten Assen willen starten, geven vaak werk en studie op als doorslaggevende reden en kiezen vaak voor Groningen. Starters die twijfelen waar ze willen starten is de beschikbaarheid / prijsstelling van woningen in Assen ook van grote invloed. Hun gewenste prijssegment concentreert zich rond huren van maximaal €556,-, meestal appartementen (aftoppingsgrens voor huurtoeslag van kleine huishoudens) en kooprijzen tot maximaal €150.000,-, meestal gezinswoningen.

In de praktijk blijken starters vaak voor een rijkoopwoning te kiezen en minder vaak voor een sociale huurwoning. Hun wensen ten aanzien van sociale huur (lift, gezinswoning) liggen hoger dan waar hun budget ruimte voor biedt, terwijl de wensen in de koopsector wél te vervullen zijn voor het gewenste budget. Wijken waar starters vaak niet willen wonen, zijn Oost, Pittelo, Peelo en opvallend: Kloosterveen. Zij oriënteren zich vooral op het centrum en op Marsdijk.

Het stapsgewijs en kleinschalig ontwikkelen van studio's in het centrum tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens (maximaal €556,- per maand) is wel denkbaar.

## 8. Wonen met zorg

Een deel van de Assense bevolking, waaronder ouderen, heeft te maken met lichamelijke of verstandelijke beperkingen. Dit leidt in sommige gevallen ook tot behoefte aan aangepast wonen, zorgdiensten en comfortdiensten zoals tuinonderhoud of klussen aan huis.

Binnen dit marktonderzoek maken we verschil in twee groepen:

15. Ouderen met een zorgvraag;
16. Andere zorgvragers, waaronder mensen met een verstandelijke beperking of een GGZ-indicatie.

Er is overlap mogelijk binnen deze groepen.

De Woonwensenenquête heeft veel informatie opgeleverd over de groep ouderen, hun eventuele zorgvraag, hun wensen / behoeften en hun gedrag. De groep ouderen groeit snel en het aantal zorgvragers daardoor ook.

Over de andere groepen zorgvragers (VG, GGZ) hebben we beduidend minder informatie. De enquête richtte zich niet specifiek tot hen. Wel is er door Stamm onderzoek gedaan naar de verwachte ontwikkeling en het woongedrag van deze groepen mensen.

## 8.1 Ouderen met een zorgvraag

In woonwensenenquêtes blijkt steevast dat ouderen – bij verhuizing – een nultredenwoning wensen. Dat is logisch, maar belangrijk is te weten dat veel ouderen hun wens niet omzetten in werkelijk verhuisgedrag. In de praktijk overlijdt meer dan 95% van de ouderen uiteindelijk in een zelfstandige woning. Redenen;

- Veranderende regelgeving in de zorg (minder snel een indicatie voor zorgwonen);
- Een steeds grotere vitale en zelfredzame groep ouderen;
- Vaak een sterke binding aan de eigen woning, woonomgeving en sociaal netwerk.

In het woningmarktsimulatiemodel in hoofdstuk 4 houden we daar rekening mee, door de werkelijke mutatiegraad van ouderen te nemen als maat voor de uitkomsten van het model. Zelfs dan uit zich dat in een grote vraag naar nultredenwoningen, terwijl het gedrag anders is. Daarom corrigeren we de onderzoeksuitkomsten in hoofdstuk 5 voordat we een indicatie afgeven voor het benodigde nieuwbouwprogramma voor nultredenwoningen.

In de praktijk zal het niet mogelijk zijn om alle wensen voor aangepast wonen te vertalen in nieuwbouw van woningen. Weliswaar zijn nieuwe appartementen vrijwel altijd nultredenwoningen (toegankelijk en doorgankelijk met een rollator), en worden er specifiek op ouderen gericht woonproducten gerealiseerd. Toch zal een groot deel van de ouderen moeten accepteren dat de huidige woning aangepast wordt. Met daarbij op de achtergrond een ontwikkeling waarbij kleine aanpassingen steeds nadrukkelijker de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners zijn. Bovendien geldt: als er ingrijpende aanpassingen nodig zijn, wordt eerst gezocht naar een reeds geschikte woning, in de buurt of elders in Assen (het zogenaamde verhuisprimaat). Om dat ook reëel mogelijk te maken, is het belangrijk dat Assen een goede basisvoorraad aan nultredenwoningen of specifieke woonzorgproducten heeft.

We gaan hierna in op:

1. de groep ouderen met een zorgvraag;
2. de mate waarin zij woningaanpassing wensen;
3. de mate waarin nieuwbouw van zelfstandige nultredenwoningen gewenst is;
4. de verwachtingen rondom intramuraal wonen voor ouderen.



## De groep mensen met een fysieke beperking

Hoe groot is de groep oudere huishoudens met fysieke beperking? De tabel hierna toont aan dat vooral 75-plussers vaak moeite hebben met traplopen / hulp nodig hebben. Als het gaat om het verlenen of ontvangen van mantelzorg binnen huishoudens, is de verdeling meer evenwichtig naar leeftijdsklasse.

Tabel 8.1: Aantal huishoudens met moeite of hulp van anderen nodig bij het traplopen / heeft te maken met mantelzorg

Huishoudens 2014	Huishoudens totaal	Met moeite /		Mantelzorg			
		hulp nodig	Aandeel	Geeft	%	Ontvangt	%
<55	16875	1190	7%	1275	8%	485	3%
55-65	5315	735	14%	535	10%	180	3%
65-75	4080	830	20%	405	10%	140	3%
75+	3485	1530	44%	380	11%	295	8%
Totaal	29755	4285	14%	2595	9%	1100	4%

Bron: Woonwensenenquête 2014, CBS 2014.

Per wijk zijn er duidelijke verschillen: in de wijken Pittelo, Peelo en Marsdijk ligt het aandeel mensen met fysieke beperkingen lager dan gemiddeld, in vooral Noorderpark ligt het aandeel hoger. In absolute aantallen is niet alleen in Noorderpark een grote doelgroep maar ook in de grote wijken Marsdijk, Kloosterveen, en in iets mindere mate De Lariks en het centrum. Mantelzorg speelt vooral in de wijken Lariks en Pittelo.

Tabel 8.2: Aantal huishoudens met moeite / hulp van andere nodig bij het traplopen

Huishoudens 2014	Huishoudens totaal	Met moeite /		Mantelzorg			
		hulp nodig	Aandeel	Geeft	%	Ontvangt	%
Centrum	3220	485	15%	310	10%	115	4%
Lariks	3150	675	22%	400	13%	190	6%
Noorderpark	4420	910	21%	340	8%	265	6%
Assen-Oost	3650	585	16%	345	9%	175	5%
Pittelo	1550	210	14%	205	13%	75	5%
Assen-West	1780	220	12%	135	8%	55	3%
Peelo	2960	390	13%	230	8%	85	3%
Marsdijk	4870	565	12%	375	8%	50	1%
Kloosterveen	3680	475	13%	215	6%	105	3%
Buitengebied	420	45	11%	40	10%	5	2%
Totaal	29710	4560	15%	2630	9%	1095	4%

Bron: Woonwensenenquête 2014

## De mate waarin woningen geschikt zijn / waar aanpassing nodig is

Wanneer we kijken naar de mate waarin woningen geschikt zijn voor mensen met fysieke problemen, zien we belangrijke verschillen tussen omvang van de doelgroep en de geschiktheid van de woningvoorraad. In alle wijken is de voorraad toe- en doorgankelijke woningen<sup>1</sup> groter dan de doelgroep. Maar vooral de verhoudingen verschillen:

- In Pittelo en Peelo is de voorraad toe- en doorgankelijke woningen het kleinst. In mindere mate valt Assen-West op.
- Vooral in het centrum, Assen-Oost en Noorderpark zijn de woningen vaak toe- en doorgankelijk. Hier zijn relatief veel (recente) appartementen te vinden. Ook in een wijk als De Lariks zijn veel appartementen, maar deze zijn vaak niet zonder traplopen bereikbaar (portieken zonder lift bijvoorbeeld).

Tabel 8.3: Geschiktheid van de woningen versus doelgroep met fysieke beperkingen

Huishoudens 2014	Aantal toe- en doorgankelijke woningen		Huishoudens met een fysieke beperking	
Centrum	2745	85%	349	11%
Lariks	1780	56%	392	12%
Noorderpark	3180	72%	666	15%
Assen-Oost	2650	73%	454	12%
Pittelo	300	19%	112	7%
Assen-West	705	40%	154	9%
Peelo	870	29%	303	10%
Marsdijk	2435	50%	450	9%
Kloosterveen	2210	60%	406	11%
Buitengebied	400	93%	12	3%
Totaal	17180	58%	3300	11%

Bron: Woonwensenquête 2014

Welke aanpassingen zijn er nodig in de woningen? We kijken vanuit drie invalshoeken naar de behoefte. Hieruit blijkt dat zowel bij mensen die in een mantelzorgsituatie verkeren, bij mensen met een fysieke beperking en bij 75-plussers in het algemeen, dezelfde aanpassingen aan de woningen gevraagd worden.

- Bij alle groepen is een traplift het vaakst gewenst;
- Het gaat vooral om kleine aanpassingen (beugels, drempels);
- Daarna volgt het creëren van een woonprogramma beneden (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer).

Tabel 8.4: Gewenste aanpassing per doelgroep

	Niet nodig	Kleine aanpassingen	Programma beneden	Toilet boven	Traplift	Uitbouw	Anders
Fysieke beperkingen	47%	36%	27%	22%	38%	24%	22%
Mantelzorgsituatie	39%	43%	39%	27%	52%	32%	27%
75+	50%	30%	19%	14%	34%	14%	13%

Bron: Woonwensenquête 2014

<sup>1</sup> Woningen die van buiten zonder traplopen toegankelijk zijn, en waar binnen de woonkamer, keuken, badkamer en minsten één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.

Uit de volgende tabellen blijkt dat vooral kopers woningaanpassing wensen, en dat juist in de koopsector trapliften, programma beneden en uitbouw gevraagd wordt.

Tabel 8.5: Gewenste aanpassing per doelgroep, naar eigendom van de woning

Mantelzorg situatie	Niet nodig	Kleine aanpassingen	Programma beneden	Toilet boven	Traplift	Uitbouw	Anders
Huur	49%	41%	25%	34%	41%	25%	27%
Koop	39%	44%	44%	25%	57%	35%	26%
Fysieke beperking							
Huur	50%	35%	18%	26%	28%	19%	21%
Koop	44%	36%	36%	18%	49%	29%	22%

Bron: Woonwensenenquête 2014

Omdat de scores onder mensen in een mantelzorgsituatie en mensen met fysieke beperkingen soortgelijk zijn, zoomen we qua woningtype alleen in op de groep mensen met een fysieke beperking. Dan valt op:

- Een groot aandeel van de huurvoorraad bestaat uit appartementen. Dit verklaart het lage aandeel wensen om in deze woningen trapliften en uitbouwen te creëren. Binnen de voorraad rijhuurwoningen zien we juist wél een sterke behoefte aan woningaanpassing. En dan gaat het juist wél om traplift, programma beneden en uitbouw.
- Binnen de koopsector zien we een soortgelijk onderscheid tussen appartement / nultreden en gezinswoningen. Opvallend is dat juist bij rijwoningen en tweekappers er behoefte is aan trapliften, programma beneden en uitbouw. Een aannemelijke verklaring daarachter is dat in vrijstaande woningen vaak al voldoende mogelijkheden zijn om beneden te wonen, ook zonder fysieke aanpassingen.

Tabel 8.6: Gewenste aanpassing onder mensen met een fysieke beperking, naar eigendom en type van de woning

Fysieke beperking	Niet nodig	Kleine aanpassingen	Programma beneden	Toilet boven	Traplift	Uitbouw	Anders
Huur	50%	35%	18%	26%	28%	19%	21%
Rij	21%	40%	29%	55%	51%	31%	25%
App	67%	29%	11%	12%	13%	12%	19%
0-tr	62%	43%	14%	14%	19%	19%	22%
Koop	44%	36%	36%	18%	49%	29%	22%
Rij	33%	34%	33%	16%	56%	30%	19%
2^1	38%	44%	54%	26%	62%	44%	31%
Vrij	36%	36%	32%	9%	43%	18%	14%
App	84%	24%	16%	16%	18%	16%	21%
0-tr	86%	43%	29%	29%	29%	29%	29%

Bron: Woonwensenenquête 2014

De kaart hierna geeft een indruk van de ligging van zorgfuncties ten opzichte van winkelcentra. Met het oog op zelfredzaamheid van zorgvragers is nabijheid van voorzieningen een pluspunt. Per wijk valt het volgende op:

- In het centrum zijn woningaanpassingen relatief vaak niet nodig. Hier is een relatief grote voorraad recente appartementen voorradig. Vooral in Pittelo en Peelo zijn aanpassingen juist vaak wel nodig.
- Vooral in de grondgebonden, vergrijzende wijken Pittelo, Peelo, Marsdijk en Assen-West, en in mindere mate Lariks en Noorderpark worden trapliften, programma beneden, of uitbouw gevraagd. Uitbouwen is vooral in Pittelo en Peelo een wens.

Figuur 8.1: Lokalisering van zorg gerelateerde functies en hun ligging ten opzichte van winkelcentra



- Somatische zorg ouderen
- Demeterende ouderen
- Senioren
- Ouderen
- Ouderen die ondersteuning en zorg nodig hebben
- Winkelcentrum

Bron: diverse.

Tabel 8.7: Gewenste aanpassing per wijk, bij mensen met een fysieke beperking

Fysieke beperking	Niet nodig	Kleine aanpassingen	Programma beneden	Toilet boven	Traplift	Uitbouw	Anders
Centrum	70%	19%	6%	9%	11%	6%	15%
Lariks	44%	43%	27%	38%	37%	29%	21%
Noorderpark	51%	36%	25%	24%	36%	27%	23%
Assen-Oost	58%	45%	29%	27%	29%	24%	31%
Pittelo	27%	43%	27%	30%	54%	35%	14%
Assen-West	34%	36%	34%	18%	55%	23%	27%
Peelo	29%	37%	31%	24%	53%	31%	22%
Marsdijk	47%	45%	36%	21%	47%	26%	26%
Kloosterveen	49%	18%	36%	9%	36%	24%	18%
Eindtotaal	47%	36%	27%	22%	38%	24%	22%

Bron: Woonwensenenquête 2014

### Gewenste nieuwbouw zelfstandig wonen

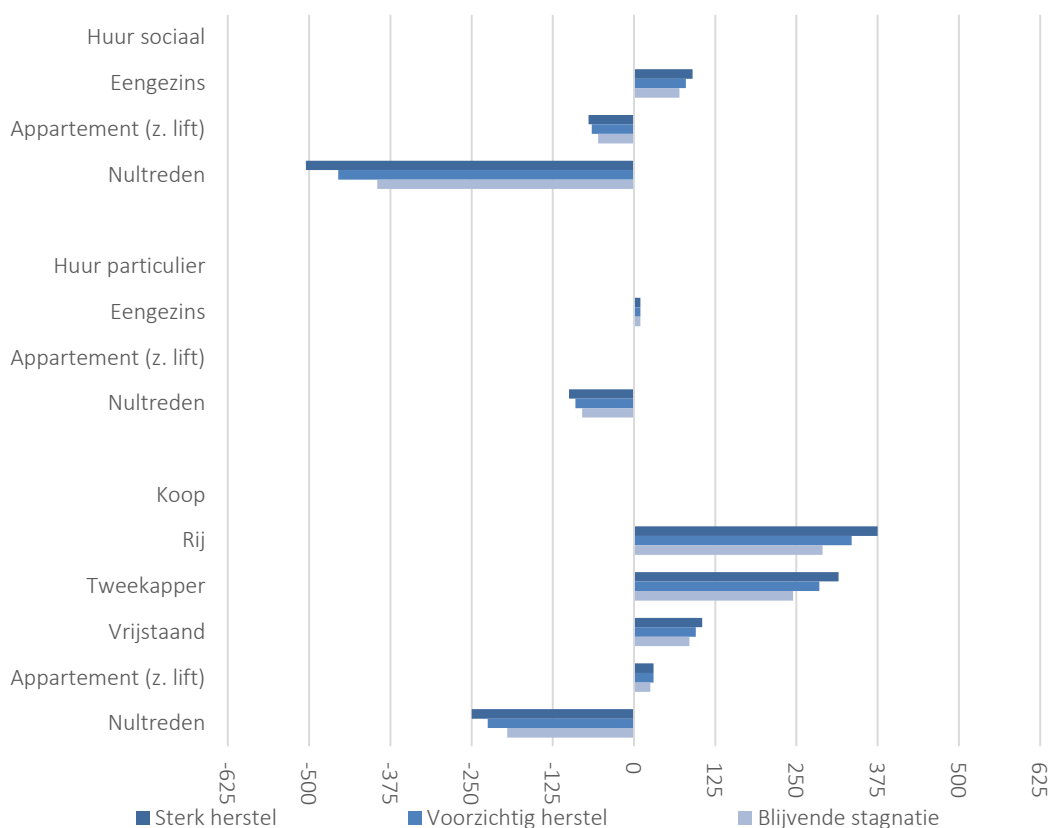
Figuur 8.8 geeft de uitkomst van de marktsimulatie onder 65-plussers die willen doorstromen in detail weer. Een overduidelijk signaal is dat velen op zoek zijn naar nultredenwoningen (ongeveer tweederde huur, een derde koop) in het middeldure prijssegment. In Assen zou het gaan om:

- ca. 450 middeldure (nultreden) huurappartementen / grondgebonden woningen (€560-€700);
- ca. 100 woningen van dit type in het vrije sector segment (€>700);
- ca. 175 middeldure nultreden koopappartementen / grondgebonden woningen (maximaal €260.000) en een nichemarkt in het segment daarboven.

Het resultaat hiervan zou vooral een groot aanbod aan goedkopere rijkoopwoningen en tweekappers betekenen.

In hoofdstuk 5 gingen we nader in op het verschil tussen wens en gedrag. Hierdoor komt de werkelijk hoeveelheid benodigde nieuwe woningen voor de groep 65-plussers duidelijk lager uit, maar anderzijds zijn het ook jongere huishoudens die om appartementen vragen. Zie voor een volledige weergave paragraaf 4.3 (woningmarktsimulatie) en 5.1 (wens en gedrag).

Tabel 8.8: Theoretische marktsimulatie onder de groep 65-plussers, op basis van woonwensen en vrijkomende woningvoorraad



Bron: Woonwensenenquête, prognose provincie Drenthe, CBS, gemeente Assen, Actium, bewerking KAW, 2014

De vertaalslagen wijzen op een andere nieuwbouwgave. De behoefte aan nultredenwoningen komt niet alleen voort uit de vraag van senioren, maar ook van kleine huishoudens beneden de 65 jaar, waaronder starters. De nieuwbouwgave schatten we als volgt:

Tabel 8.9: Gewenste netto voorraadeffect voor nultredenwoningen (correspondeert met hoofdstuk 5)

	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
<b>Nultreden huur sociaal</b>	<b>350</b>	<b>375</b>	<b>275</b>
- appartement	225	250	175
- grondgebonden	125	125	100
<b>Nultreden huur particulier</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
- appartement	100	50	50
- grondgebonden	100	50	50
<b>Nultreden koop</b>	<b>300</b>	<b>175</b>	<b>50</b>
- appartement	150	75	25
- grondgebonden	150	100	25
<b>Totaal</b>	<b>850</b>	<b>600</b>	<b>350</b>

### **De gewenste wijk van ouderen met een zorgvraag**

We zien enkele opvallende verbanden in de huidige woonwijk en de gewenste woonwijk, onder verhuisgeneigde huishoudens met fysieke beperkingen.

- De grootste binding is er in het centrum (95%), en in mindere mate in Assen-Oost (77%), Marsdijk (60%) en Noorderpark (57%). De laagste binding is er in Pittelo (30%) en Peelo (41%).
- Mensen uit Pittelo neigen te verhuizen naar het centrum of ander naar de tussenliggende wijken Noorderpark en Lariks.
- Mensen uit Peelo neigen ook te verhuizen naar het centrum, maar ook naar Marsdijk.

In hoofdstuk 9 laten we zien dat niet alleen de woning, maar ook de voorzieningen en de bereikbaarheid redenen zijn voor mensen met een zorgvraag om de wijken Pittelo en Peelo minder hoog te waarderen. Beleidsmatig biedt dit tot een dilemma:

- Het is mogelijk om te kiezen voor concentratie van voorzieningen, bereikbaarheid en geschikte woningen. Door in (vooral) het centrum, maar ook in Lariks, Noorderpark en Marsdijk, nabij voorzieningen en OV, goede woningen te bieden, krijgen deze wijken een duidelijk profiel voor (ook) mensen met een zorgvraag. In Kloosterveen is de doelgroep beperkter en de woningvoorraad al vaker geschikt voor mensen met een zorgvraag. Dit zou leiden tot een stad met vier belangrijke clusters van wonen, voorzieningen en zorggeschikt wonen: Centrum, Lariks / Noorderpark (Nobellaan e.o), Marsdijk en Kloosterveen. Voor Assen-Oost geldt dat de nabijheid tot het centrum dit gebied maakt tot een geschikte woonlocatie. Peelo, Pittelo en Assen-West zijn wijken dit dat profiel niet hebben.
- Anderzijds wonen ouderen lang thuis in eigen huis, en blijft de stap van een gewone woning naar een nultredenwoning voor veel ouderen achterwege. Dit betekent dat er veel ouderen in voorzieningenarme, groene woonwijken buiten de Europaweg blijven wonen en deze groep groeit. Hoe organiseer je dat deze mensen comfortabel, sociaal, veilig oud worden en zelfredzaam blijven in deze wijken?

Tabel 8.10 : Inwoners die vanwege hun gezondheid./zorgvraag willen verhuizen naar huidige en gewenste wijk

Huidige wijk	Gewenste wijk										
	Centrum	Lariks	Noorderpark	Assen-oost	Pittelo	Assen West	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen	Diepstroeten	Havenkwartier
Centrum	95%	15%	20%	20%	5%	20%	0%	5%	5%	10%	10%
Lariks	76%	53%	18%	18%	6%	15%	12%	9%	6%	6%	15%
Noorderpark	64%	29%	57%	18%	11%	4%	4%	21%	0%	7%	7%
Assen-Oost	39%	10%	3%	77%	6%	6%	3%	13%	6%	6%	3%
Pittelo	67%	15%	22%	15%	30%	7%	15%	15%	7%	15%	15%
Assen-West	61%	16%	0%	16%	3%	53%	0%	11%	26%	8%	21%
Peelo	54%	15%	17%	10%	5%	10%	41%	41%	22%	22%	24%
Marsdijk	63%	20%	17%	17%	0%	7%	3%	60%	13%	13%	13%
Kloosterveen	62%	14%	14%	10%	0%	14%	0%	34%	59%	21%	14%
Eindtotaal	63%	21%	18%	22%	7%	16%	10%	24%	16%	12%	15%

Bron: Woonwensenquête 2014

### Intramuraal wonen

Als gevolg van andere indicatiestelling in de zorg, bestaat de doelgroep mensen die intramuraal wonen alleen nog uit mensen met een intensieve zorgvraag. In de praktijk betekent dit dat het klassieke verzorgingshuis in snel tempo verdwijnt. Nu al is er al op veel plekken leegstand in dergelijk vastgoed zichtbaar.

Daar tegenover staat een (demografisch) groeiende groep mensen met een intensieve zorgvraag, die aanspraak maken op verpleeghuiscapaciteit. Voor een deel is die capaciteit er, voor een deel kunnen huidige verzorgingshuizen – na aanpassing – die rol vervullen, maar voor een deel zal het ook gaan om sloop van verzorgingshuizen en nieuwbouw van verpleeghuiscapaciteit. Dit gaat meestal gepaard met schaalverkleining (kleinere woongroepen per wooncomplex). Daarbij speelt als complicatie dat zorgorganisaties en vastgoedpartijen voorzichtig zijn als het gaat om investeren in heel specifiek vastgoed, met oog op een lange afschrijvingstermijn en tegelijk een snel veranderende zorgomgeving. De kans dat zorgvastgoed de afschrijvingstermijn overleeft, is kleiner dan voorheen.

De figuur 8.2 geeft op het niveau van Assen weer hoe vraag en aanbod zich naar verwachting in de toekomst tot elkaar zullen verhouden. Het rekenmodel daarachter werkt met:

- actuele indicaties van mensen uit Assen (ook per wijk),
- demografische ontwikkelingen (ook per wijk), de uitval van de ZZP-groepen:
  - o 1 en 2 (voor een belangrijk deel al niet meer zichtbaar in CIZ-indicatiecijfers),
  - o 3 (50% uitval vanaf 1-1-2015)
  - o en 4 (25% uitval vanaf 1-1-2016),
- het aanbod aan intramuraal wonen op dit moment,
- en bekende nieuwbouwplannen voor intramuraal wonen.

Aanname daarbij is dat de normgetallen niet veranderen; dat wil zeggen: het aandeel 65- en 75-plussers dat een indicatie voor intramuraal wonen krijgt, is ook in 2020 en later hetzelfde. Daarmee houden we dus géén rekening met het langer gezond en zelfredzaam blijven van de



groep. De behoefteeraming is dus eerder te hoog dan te laag. Qua demografische cijfers werken we voort op het model 'voorzichtig herstel'.

De figuur laat zien dat Assen op dit moment een bovengemeentelijke functie heeft. Ongeveer tweederde van de totale capaciteit is nodig voor mensen met een zorgindicatie uit Assen. De overige een derde komt vanuit andere gemeente, vooral buurgemeenten. De exacte herkomst is niet uit cijfers af te leiden.

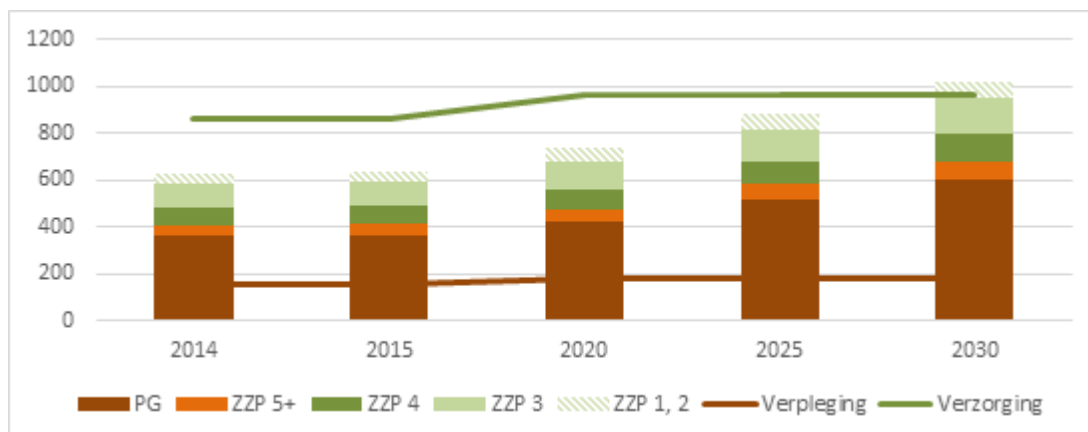
De groep mensen met een ZZP van 3 of hoger groeit door demografische ontwikkelingen. Rekening houdend met de aangescherpte indicering, groeit de groep naar verwachting van net geen 600 naar ca. 675 in het jaar 2020, bijna 825 in het jaar 2025 en ongeveer 950 in het jaar 2030. Daarbij neemt vooral de groep met de hoogste zorgzwaarte het snelst toe.

- Het intramuraal wonen vraagterschikking naar samenstelling (verzorging, verpleging).
- Maar ook het aantal plaatsen vraagt om een overweging: wil Assen blijvend een regionale rol spelen, dan is uitbreiding van het aanbod nodig. Groeit de groep mensen van buiten met een intramurale indicatie even snel als in Assen, dan heeft Assen tussen de 1300 en 1400 plaatsen nodig, tegenover de huidige ca. 900.

Aan de andere kant van het spectrum komen de groepen met een lage ZZP-status niet langer in aanmerking voor intramuraal wonen.

- In totaal is deze groep mensen in 2025 ongeveer 300 personen groot.
- Uitgaande van de toewijzingsregels (zie boven) komt dit neer op ongeveer 150 personen die niet meer in aanmerking komt voor intramuraal wonen en dus thuis blijft wonen
- Uitgedrukt in huishoudens komt dit neer op ongeveer 100, uitgespreid over de periode 2015-2025, ofwel 10 woningen extra druk op de zelfstandige woningmarkt per jaar.

Figuur 8.2: Vraag en aanbod intramuraal wonen in Assen, 2015-2030, alleen vraag vanuit Assen zelf



Bron: demografische prognose provincie Drenthe XVIII, CIZ, gemeente Assen, bewerking KAW

In tabel 8.11 zijn vraag en aanbod per wijk in beeld gebracht. De vraag wordt als volgt bepaald:

- De huidige groep zorgvragers (zowel uit Assen zelf als instroom van buiten);
- De demografische ontwikkeling binnen Assen zelf als maat voor groei van groepen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Eigenlijk is de demografische ontwikkeling van het voedingsgebied voor intramuraal wonen in Assen (dus inclusief buurgemeenten) een betere maat, maar het is niet goed te bepalen welke gemeenten welk aandeel in de instroom hebben. Overigens vergrijzen ook die gemeenten.

Tabel 8.11: Vraag en aanbod aan intramuraal wonen per wijk

			2014	2015	2020	2025	2030
Assen	Vraag	SOM	220	225	260	305	350
		PG	360	365	420	515	605
		Totaal	585	590	680	820	955
	Aanbod	Totaal	865	865	965	965	965
	Totaal	280	275	285	145	10	
Centrum	Vraag	SOM	55	55	65	70	85
		PG	80	85	95	115	135
		Totaal	135	135	155	190	220
	Aanbod	Totaal	270	270	345	345	345
	Totaal	135	135	190	155	125	
Lariks	Vraag	SOM	65	70	80	90	105
		PG	75	80	90	110	130
		Totaal	145	145	170	200	235
	Aanbod	Totaal	220	220	220	220	220
	Totaal	75	75	50	20	-15	
Noorderpark	Vraag	SOM	45	45	55	65	75
		PG	65	65	75	90	105
		Totaal	110	110	130	155	180
	Aanbod	Totaal	140	140	165	165	165
	Totaal	30	30	35	10	-15	
Assen-Oost	Vraag	SOM	40	40	45	55	60
		PG	80	85	95	115	135
		Totaal	120	120	140	170	195
	Aanbod	Totaal	155	155	155	155	155
	Totaal	35	35	15	-15	-40	
Pittelo	Vraag	SOM	10	10	10	10	15
		PG	10	10	10	15	15
		Totaal	20	20	20	25	30
	Aanbod	Totaal	0	0	0	0	0
	Totaal	-20	-20	-20	-25	-30	
Assen-West	Vraag	SOM	0	0	0	0	0
		PG	10	10	15	15	20
		Totaal	15	15	15	20	20
	Aanbod	Totaal	0	0	0	0	0
	Totaal	-15	-15	-15	-20	-20	
Peelo	Vraag	SOM	5	5	10	10	10
		PG	10	10	10	15	15
		Totaal	15	15	20	25	25
	Aanbod	Totaal	0	0	0	0	0
	Totaal	-15	-15	-20	-25	-25	
Marsdijk	Vraag	SOM	0	0	0	0	0
		PG	10	10	10	15	15
		Totaal	10	10	10	15	15
	Aanbod	Totaal	0	0	0	0	0
	Totaal	-10	-10	-10	-15	-15	
Kloosterveen	Vraag	SOM	0	0	0	0	0
		PG	15	15	20	25	30
		Totaal	15	15	20	25	30
	Aanbod	Totaal	80	80	80	80	80
	Totaal	65	65	60	55	50	

Bron: demografische prognose provincie Drenthe XVIII, CIZ, gemeente Assen, bewerking KAW

We zien dat binnen Assen de wijken Centrum, Lariks en Assen-Oost al een duidelijke functie vervullen voor intramuraal wonen. Binnen Assen-Oost is bovendien een groot aanbod aan intramuraal wonen voor jongere mensen, maar dat is in deze vergelijking niet opgenomen.

Vooraf in Noorderpark is de potentiële doelgroep groot en snel groeiend. Daar leidt dat tot een overdruk op de voorzieningen in eigen wijk. In Pittelo, Assen-West, Peelo en Marsdijk groeit de groep minder snel, maar het woonaanbod ontbreekt. De vraag is: wil Assen intramuraal wonen op wijkniveau, op stadsdeelniveau of op stedelijk niveau inrichten? Het ligt – geredeneerd vanuit schaalgrootte - voor de hand om te zoeken naar investeringsplekken in het Centrum, Noorderpark, Lariks en mogelijk ook Marsdijk. In Kloosterveen en Assen-Oost is het aanbod voldoende, in het Centrum ook hier zijn de randvoorwaarden optimaal voor deze vorm van wonen. Vanuit de wens om in elke wijk te kunnen blijven wonen, is een spreidingsgedachte juist logisch.

## 8.2 Andere groepen mensen met een zorgvraag

Naast de groep ouderen kent Assen, vanwege de regionale functie, een relatief groot aantal inwoners met een verstandelijke beperking of een GGZ-indicatie. De mensen met zo'n indicatie in zorgzwaartepakket 1 en 2 wonen nu al niet meer intramuraal. Ook een deel van deze mensen met een hoger zorgzwaartepakket kiest er nu al voor om zelfstandig te wonen in Assen. Met het oog op de veranderende regelgeving is een grotere aanspraak op zelfstandige woningen te verwachten. In principe kunnen deze mensen in elke gemeente gaan wonen, maar het uitgebreide zorgaanbod in Assen leidt er naar verwachting toe dat een belangrijk deel voor Assen kiest.

Stamm heeft, in opdracht van woningcorporatie Actium, becijferd hoeveel mensen met een VG- of GGZ-indicatie nu al zelfstandig wonen en hoe deze groep zich naar verwachting ontwikkelt. Bovenop de huidige ca. 90 zelfstandig wonenden komt naar verwachting een toestroom van ca. 125 a 170 personen tot 2018 als gevolg van extramuralisatie. Groei van de doelgroep als gevolg van natuurlijke ontwikkelingen is niet een wezenlijke factor.

De totale benodigde woningvoorraad voor deze mensen is dan ongeveer 200 a 250 woningen groot. Een andere maat die Stamm aanhoudt is: 2% a 2,5% van de totale sociale huurvoorraad. Dat komt in Assen neer op 250 a 300 woningen. Toegroeien naar een totaal aantal van 250 woningen is hierin de gemene deler, met een bandbreedte van plus of min 50.

Tabel 8.12: Huidige groep en toekomstige ontwikkeling zelfstandig wonenden met indicatie GGZ of VG.

	<b>Totaal</b>	<b>GGZ</b>	<b>Gehandicapten zorg</b>
ZZP 1 en 2*	35	10	25
ZZP 3 en hoger, extramuraal **	55	15	40
Totaal 2014	90	25	65
Instroom 2014-2018	125 a 170		
Per jaar	30 a 40		

Bron: \* Op basis van CIZ indicaties, \*\* Op basis van onderzoek Stamm

Het is belangrijk om bij deze (kwetsbare) doelgroep goed te kijken naar hun woonwensen en een passende woonomgeving, bijvoorbeeld vanuit veiligheid voor bewoners zelf en vanuit overlastsituaties in de directe omgeving.

Tabel 8.13: Vraag, aanbod en ontwikkeling per huisvestingsvorm

Profiel	Omschrijving	Aanbod 2015	Vraag				Verschil		
			2020	2020	2025	2030	'15-'20	'20-'25	'25-'30
<b>Extramuraal</b>									
1	Niet specifiek 55+ (hele voorraad)	26.010	26.010	27.470	28.955	30.310	1460	1485	1355
2	Geschikt Wonen	3755	3755	4345	*		590	*	
3	Verzorgd Wonen								
4	Beschut Wonen	225	225	260	300	340	35	40	40
<b>Intramuraal</b>									
5	Beschermd Wonen (PG)	865	345	395	485	570	50	90	85
6	Beschermd Wonen (Som)		135	155	195	275	20	40	80
Totaal		29.990	29.990	31.450	32.935	34.290			

\*Deze groep groeit demografisch in ongeveer hetzelfde tempo door als in de periode 2015-2020, met als verschil dat de nadruk meer op 75+ in plaats van 65+ komt te liggen. We gaan uit van soortgelijke aantallen benodigde extra woningen, maar dit is afhankelijk van meer factoren. Aanbod intramuraal wonen: geen precies onderscheid naar verzorgingshuiszorg.

Bij figuur 8.13 wordt uitgegaan van het midden scenario uit het marktsimulatiemodel. De vraag naar intramuraal wonen is op basis van de geactualiseerde indicering (ZZP 1, 2 vervallen, ZZP 3 50%, ZZP 4 75%). Profiel 2 en 3 zijn samengevoegd omdat er geen meting is gedaan naar de nabijheid van woningen tot zorgsteunpunten. Ook is er geen definitie beschikbaar van wat 'direct nabij' en wat 'in de omgeving' is.

Conclusies:

- Zelfstandig wonen vraagt om investeren (zie ook programma-indicatie)
- Daarvan beperkt aantal in directe nabijheid zorgsteunpunt (profiel 4)
- Het grootste deel kan verspreid worden in wijken en buurten, met wel als kanttekening dat nabijheid van (zorg- en winkel)voorzieningen de voorkeur heeft als het gaat om de zelfredzaamheid van zorgvragers.
- Intramuraal wonen: Assen heeft bovenlokaal aanbod. Als gevolg van aangescherpte indicering leidt dat tot overaanbod. Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal die overaanbod in de loop der tijd weer verdwijnen.

## Aanbevelingen bijeenkomst wonen en zorg

Op 18 maart 2015 hebben we de uitkomsten van het marktonderzoek voorgelegd aan zorgexperts met verschillende doelgroepen. Tijdens deze bijeenkomst zagen zij de voorlopige onderzoeksresultaten en reageerden hierop. De adviezen zijn reeds verwerkt in dit onderzoek:

1. Nieuwe woonconcepten: Er is een vraag naar woonvormen die tussen wonen met zorg en zelfstandige wonen inliggen. Men woont zelfstandig maar de lijnen naar eventueel noodzakelijke zorg zijn kort. Ook buurtbewoners weten waar ze terecht kunnen bij vragen of eventuele overlast.
2. Doorstroming goedkope voorraad: Momenteel is het lastig voor mensen die de stap willen maken van begeleid wonen naar zelfstandig wonen om een geschikte woning te vinden. Dit heeft vooral te maken met de kosten die dit met zich meebrengt. In veel gevallen zijn ook sociale huurwoningen te duur. Vooral voor de groep jonger dan 23 jaar, die vanwege hun leeftijd nog geen recht hebben op huursubsidie, is het vinden van een woonruimte zeer problematisch. De woningen die eventueel wel betaalbaar zijn staan vaak in de minder gewilde buurten van Assen. Op deze plekken wonen is, gezien de achtergrond van deze groep, niet wenselijk. De zorgexperts signaleren een vraag naar goedkope woonruimten, bijvoorbeeld in de vorm van kamers of studio's, nabij zorginstellingen.
3. Relaties en samenwerken intensiveren: de gemeente, corporaties en zorgpartijen moeten op het gebied van wonen en zorg nog intensiever met elkaar samenwerken. De zorgvrager moet centraal staan, om zo de best mogelijke zorg te ontvangen. Dit betekent dat de verschillende instanties verder moeten kijken dan enkel hun eigen belang, om zo gezamenlijke problematiek te kunnen oplossen. Om dit te bewerkstelligen is een verdiepingsslag noodzakelijk. Als men echt wil samenwerken moet alles transparant besproken kunnen worden, dus ook de verschillende ook financieel belangen.

### 8.3 Conclusie

De groep 55 tot 75 jarigen is nu ongeveer 15.000 personen groot en groeit met 2.500 (blijvende stagnatie) tot 5.000 (sterk herstel). Bij herstel van de markt is er vooral meer instroom van ouderen uit buurgemeenten, naast eigen vergrijzing. De groep bereikt zijn grootste omvang rond 2030. Dit is een groep die gemiddeld genomen meer welvaart en gezondheid kent dan eerdere groepen ouderen. Wonen inclusief zorg komt bij deze nieuwe generatie in beperkte mate voor en vaak in milde vorm, in vergelijking met de huidige groep 75-plussers.

Ondertussen groeit de groep 75-plussers wel gestaag, van 5.000 personen nu naar 10.000 in 2040. Door de sterke groei zal een hoger beroep op zorg merkbaar worden. Maar liefst 45% van de huidige generatie ervaart problemen en heeft hulp nodig bij het zelfstandig wonen. In absolute aantallen vinden we deze mensen veel in stadswijken als Noorderpark, Oost en Lariks maar net zo goed in Peelo, Marsdijk en Kloosterveen. Vooral in de wijken Pittelo, Peelo en West is de voorraad toe- en doorgankelijke woningen nu beperkt, en hier zien we ook de laagste scores als het gaat om (zorg)voorzieningen en bereikbaarheid.

Gewenste aanpassingen beperken zich in eerste instantie tot een traplift (bijna de helft van de mensen met een beperking wenst dit), kleine aanpassingen (een derde) en daarna grotere ingrepen zoals badkamer beneden, toilet boven of uitbouwen (een kwart, vooral in Pittelo en Peelo). Vooral kopers denken hun woning te moeten aanpassen. Veel huurwoningen zijn al geschikt om met een beperking te wonen.

Met oog op woningvoorraad, (zorg)voorzieningen en bereikbaarheid zijn vooral de wijken Centrum Noorderpark / Lariks, Marsdijk en mogelijk ook Kloosterveen in beeld bij bewoners met een zorgvraag en een verhuisbehoefte. Dit leidt tot een beleidsdilemma: concentreer je wonen en (zorg)voorzieningen rondom de grotere voorzieningclusters, of streef je spreiding na?

Ook bij een clustering van meer intensieve vormen van wonen en zorg op enkele plekken, zullen veel ouderen lang thuis in eigen huis blijven, en blijft de stap van een gewone woning naar een nultredenwoning achterwege. Hoe organiseer je dat deze mensen comfortabel, sociaal, veilig oud worden en zelfredzaam blijven in deze wijken?

Naast de groep ouderen is er in Assen een omvangrijke groep inwoners met GGZ of VG indicatie. Deze groep groeit demografisch gezien niet sterk. Door het scheiden van wonen en zorg verwachten we echter wel dat er bovenop de huidige bijna 100 zelfstandig wonenden, nog eens 150 zelfstandig wonenden bij komen. Organisaties als Van Boeijen en GGZ Drenthe doen al ervaring op met het verantwoord en veilig huisvesten van hen. Zij doen een beroep op de woningvoorraad van de corporaties, en dan vooral in Assen.





## 9. Leefbaarheid en wijkgericht werken

We gaan in dit hoofdstuk in op het thema leefbaarheid en de marktpositie van de wijken. Daarbinnen besteden we aandacht aan het thema Gebieds Gericht Werken.

1. Leefbaarheid
2. Woningmarktpositie naar wijk

## 9.1 Leefbaarheid

Hoe waarderen de inwoners van Assen hun woning en omgeving? De tabellen hierna (en in de bijlage) tonen het gemiddelde rapportcijfer per aspect, per wijk. In oranje markeren we de scores die significant lager scoren op dat aspect, in groen significant hoger<sup>1</sup>. We laten de scores van het buitengebied in de toelichtingen buiten beschouwing. Onder alle huishoudens in Assen valt op:

17. Grote tevredenheid over de woningen in Marsdijk en Kloosterveen. Lagere tevredenheid in Lariks en Noorderpark.

18. Grote tevredenheid over de woonomgeving in Marsdijk, in iets mindere mate ook in Kloosterveen. Lage tevredenheid in Pittelo, Assen-West, Lariks. In West gaat het vooral om voorzieningen, in De Lariks vooral om sociale aspecten, in Pittelo om beide én het imago.

19. De grote vernieuwing in Assen-Oost is goed zichtbaar in deze tabel. Noorderpark scoort redelijk, in Lariks is duidelijk urgentie. Maar qua woonomgeving scoort Pittelo nog lager.

Tabel 9.1: Tevredenheid onder alle huishoudens in de enquête

Alle huishoudens	De woning						
	Overallbeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur- of hypotheeklasten	
Centrum		8,0	7,5	7,9	7,4	6,7	7,1
Lariks	7,4	7,0	7,3	7,3	6,3	6,7	
Noorderpark	7,5	7,2	7,5	7,3	6,6	6,5	
Assen-Oost	7,8	7,5	7,7	7,7	6,7	6,7	
Pittelo	7,6	7,3	8,0	7,7	6,6	6,8	
Assen-West	8,0	7,5	8,2	7,9	6,5	7,0	
Peelo	7,7	7,4	7,7	7,7	6,7	6,9	
Marsdijk	8,1	7,9	8,0	7,9	7,1	7,3	
Kloosterveen	8,3	8,2	8,2	8,0	7,4	7,2	
Buitengebied	8,3	7,9	8,5	8,8	6,4	7,3	
Assen	7,9	7,5	7,9	7,7	6,8	6,9	

<sup>1</sup> Gemiddelde van Assen op een aspect, minus of plus één standaarddeviatie binnen dat aspect in die wijk

Buurt of wijk												
Overallbeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van zorgvoorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	Een veilig gevoel	De mensen in uw buurt	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
7,8	8,3	7,7	7,9	6,0	7,3	7,6	6,6	6,9	7,6	7,5	7,3	7,1
6,7	7,8	7,4	7,0	6,4	7,4	6,3	6,3	6,2	6,8	6,8	6,9	6,5
7,1	7,6	7,3	6,8	6,7	7,1	6,6	6,4	6,6	7,1	7,0	7,0	6,6
7,4	8,0	7,7	7,6	7,3	8,0	6,8	6,8	6,9	7,3	7,2	7,2	6,8
6,5	6,7	6,0	6,3	6,9	7,4	5,7	6,7	6,1	6,7	6,8	6,8	6,4
7,4	6,6	5,9	6,0	6,8	8,0	7,1	6,9	7,0	7,6	7,4	7,4	7,0
6,9	7,6	7,3	6,6	6,8	7,5	6,4	6,5	6,5	7,2	7,1	7,1	6,7
7,7	8,2	7,8	7,6	7,5	7,9	7,7	7,1	7,3	7,5	7,5	7,4	7,0
7,6	7,7	6,8	7,0	7,0	7,2	7,4	6,9	7,2	7,8	7,5	7,4	7,0
8,3	6,7	6,5	5,8	5,7	8,7	8,1	6,3	7,6	8,0	7,9	7,7	7,7
7,3	7,6	7,1	7,0	6,8	7,6	6,9	6,7	6,8	7,3	7,2	7,2	6,9

Bron: Woonwensenenquête 2014

Huurders waarderen hun woning en woonomgeving elk een vol punt lager dan kopers, zoals te lezen is in de twee tabellen hierna. Het patroon is grotendeels gelijk aan het totaalbeeld: ontevredenheid over de woningen in De Lariks, ontevredenheid over de omgeving in Pittelo en Assen-West. Opvallend is dat de Lariks bij huurders relatief gunstig scoort op sociale aspecten.

Tabel 9.2: Tevredenheid onder alle huurders in de enquête

Huurders	De woning						Buurt of wijk												
	Overallebeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin, balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur- of hypotheeklasten	Overallebeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van voorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	Een veilig gevoel	De mensen in uw buurt	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
Centrum	7,4	6,8	7,4	6,5	6,7	6,3	7,4	8,6	7,5	8,1	5,3	6,6	7,0	6,5	6,4	7,2	7,1	6,9	6,7
Lariks	6,8	6,2	6,7	6,6	5,8	5,6	6,1	7,7	7,3	7,0	6,3	7,1	5,6	6,0	5,7	6,5	6,5	6,5	6,2
Noorderpark	7,1	6,7	7,2	6,8	6,4	5,7	6,8	7,5	7,2	6,8	6,7	6,9	6,2	6,3	6,3	6,9	6,7	6,7	6,4
Assen-Oost	7,2	6,8	7,2	7,0	6,2	5,7	6,8	7,8	7,4	7,3	6,8	7,6	6,2	6,4	6,3	6,8	6,6	6,6	6,3
Pittelo	7,1	6,5	7,5	7,4	6,3	5,3	5,7	6,2	5,6	6,0	6,7	6,8	5,1	6,1	5,5	5,8	6,2	6,2	5,8
Assen-West	7,3	6,7	7,7	7,5	5,7	5,5	6,5	5,9	5,2	5,9	6,4	7,5	6,3	6,4	6,4	7,1	6,8	6,7	6,1
Peelo	7,1	6,4	7,3	7,5	6,2	5,5	6,7	7,4	7,2	6,5	6,8	7,5	6,2	6,4	6,2	6,8	6,7	6,6	6,3
Marsdijk	7,2	6,8	7,4	7,4	6,4	5,8	7,0	8,1	7,5	7,3	7,2	7,6	7,1	6,6	6,7	6,8	6,6	6,5	6,0
Kloosterveen	7,9	7,6	7,9	7,7	7,0	6,0	7,3	7,9	6,5	6,9	6,5	7,0	7,1	6,7	7,0	7,7	7,2	7,1	6,7
Buitengebied	7,7	6,7	7,8	8,3	5,5	7,3	8,8	7,1	6,4	6,4	5,2	8,7	8,4	6,0	8,1	8,0	7,7	7,5	7,5
Assen	7,2	6,7	7,3	7,1	6,3	5,7	6,7	7,5	7,0	6,9	6,5	7,2	6,3	6,3	6,3	6,8	6,7	6,6	6,3

Bron: Woonwensenquête 2014

Huiseigenaren zijn in het algemeen positiever over hun woning en omgeving. Maar we zien hier wel meer relatieve verschillen dan bij huurwoningen.

20. De kwaliteit van de koopwoningen scoort vooral laag in De Lariks, Noorderpark, Pittelo en Peelo. Let wel: de laagste scores in de koopsector zijn net zo hoog als de hoogste scores in de huursector! Bewoners zijn in die wijken minder tevreden over de staat van het onderhoud en de ruimte in de woning.

21. Als het gaat om de woonomgeving valt nu, naast Lariks, Pittelo en West, ook Peelo op. Het gaat in Peelo vooral om de fysieke woonomgeving (schoon, heel, (verkeers)veilig).

Tabel 9.3: Tevredenheid onder alle huiseigenaren in de enquête

Huis-eigenaren	De woning						Buurt of wijk												
	Overallebeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin, balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur- of hypotheeklasten	Overallebeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van voorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	De mensen in uw buurt	Een veilig gevoel	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
Centrum	8,3	7,9	8,2	8,0	6,7	7,6	8,1	8,1	7,9	7,8	6,4	7,7	8,0	6,7	7,3	7,9	7,8	7,6	7,4
Lariks	8,0	7,8	7,9	7,9	6,9	7,7	7,2	7,9	7,5	7,0	6,4	7,8	7,0	6,7	6,7	7,2	7,1	7,2	6,8
Noorderpark	8,0	7,6	7,9	7,8	6,7	7,3	7,3	7,7	7,3	6,8	6,7	7,3	6,9	6,6	6,8	7,3	7,2	7,2	6,8
Assen-Oost	8,2	7,9	8,0	8,2	7,1	7,4	7,8	8,1	7,9	7,9	7,7	8,2	7,1	7,0	7,3	7,6	7,6	7,5	7,2
Pittelo	7,8	7,6	8,2	7,8	6,8	7,4	6,9	6,9	6,2	6,4	7,0	7,6	5,9	6,9	6,4	7,2	7,1	7,1	6,7
Assen-West	8,2	7,7	8,3	8,0	6,8	7,5	7,6	6,9	6,1	6,1	7,0	8,1	7,4	7,1	7,2	7,8	7,6	7,6	7,2
Peelo	7,9	7,7	7,9	7,8	6,9	7,4	7,0	7,7	7,3	6,6	6,9	7,5	6,5	6,5	6,6	7,3	7,3	7,3	6,9
Marsdijk	8,3	8,1	8,1	8,0	7,2	7,6	7,8	8,2	7,8	7,7	7,5	7,9	7,8	7,1	7,4	7,7	7,6	7,5	7,2
Kloosterveen	8,4	8,3	8,3	8,1	7,4	7,4	7,7	7,6	6,8	7,0	7,1	7,2	7,4	6,9	7,3	7,8	7,5	7,4	7,0
Buitengebied	8,4	8,0	8,6	8,9	6,5	7,3	8,2	6,7	6,5	5,8	5,8	8,7	8,1	6,3	7,6	8,0	7,9	7,7	7,7
Assen	8,2	7,9	8,1	8,0	7,0	7,5	7,6	7,7	7,2	7,0	7,0	7,8	7,2	6,9	7,1	7,6	7,5	7,4	7,1

Bron: Woonwensenenquête 2014

Ook per doelgroep zien we duidelijke verschillen. In de bijlage staan de precieze scorekaarten. De belangrijkste constatering:

- 22. Lariks en Pittelo scoren erg laag bij gezinnen, qua voorzieningen in de omgeving en sociale omgang, en in Pittelo ook de staat van de woningen;
- 23. Ouderen geven nadrukkelijk aan ontevreden te zijn over de zorgvoorzieningen in Pittelo en West. In West geldt dat ook voor OV en winkels.

## 9.2 Woningmarktpositie naar wijk

In de vorige paragraaf zagen we hoe inwoners oordeelden over deelaspecten van het wonen in hun eigen wijk. De tabel hierna geeft weer hoe bewoners aankijken tegen andere wijken, met als vraag waar zij *niet* willen wonen. Dit kan vele redenen hebben.

Er is veel overeenkomst met de leefbaarheidsscores, maar opvallend is de erg ongunstige score van Pittelo en Oost, maar ook de recentere wijk Peelo. Opvallend is ook dat de Lariks relatief gunstig scoort ten opzichte van de leefbaarheidsmeting in de vorige paragraaf. Ook nu weer zien we dat Marsdijk beter scoort dan Kloosterveen.

Tabel 9.4: Wijken waar mensen NIET willen wonen, ten opzichte van de huidige wijk

		Waar wil je absoluut niet wonen?								
		Centrum	Lariks	Noorderpark	Assen-oost	Pittelo	Assen-west	Peelo	Marsdijk	Kloosterveen
Huidige wijk	Centrum	1%	2%	2%	6%	4%	3%	5%	4%	5%
	Lariks	1%	3%	3%	4%	6%	4%	5%	4%	5%
	Noorderpark	3%	2%	2%	8%	7%	5%	4%	3%	5%
	Assen-Oost	3%	4%	4%	2%	7%	6%	7%	5%	8%
	Pittelo	4%	3%	4%	8%	3%	4%	6%	4%	5%
	Assen-West	3%	5%	5%	7%	7%	2%	7%	5%	5%
	Peelo	6%	5%	6%	10%	10%	5%	3%	4%	5%
	Marsdijk	5%	5%	6%	10%	10%	7%	7%	3%	6%
	Kloosterveen	4%	4%	6%	8%	7%	6%	7%	4%	3%
	Buitengebied	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Eindtotaal		33%	35%	40%	65%	64%	44%	52%	37%	48%

Bron : Woonwensenonderzoek Assen 2014

Toelichting: 10% van de ondervraagde mensen uit Peelo geeft aan niet in Assen-Oost te willen wonen. 7% van de ondervraagden uit Assen-Oost wil niet in Peelo wonen.

### 9.3 Conclusies

Er zijn duidelijke verschillen waarneembaar in de leefbaarheidsscores van wijken in Assen.

24. Bewoners zijn het meest tevreden over het wonen in het centrum, Marsdijk en in mindere mate Kloosterveen.
25. De investeringen in de Gebiedsgericht Werken wijken zijn zichtbaar in de cijfers: vooral Oost en Noorderpark scoren beter dan in 2009.
26. In Lariks het belangrijk om te blijven investeren in woningen en omgeving, maar belangrijker is nog het verbeteren van de sociale structuur van de wijk.
27. Pittelo en West scoren beneden gemiddeld, waarbij in West vooral de voorzieningen en het OV minder positief beoordeeld worden, in Pittelo ook de sociale structuur, het imago en de sociale veiligheid.

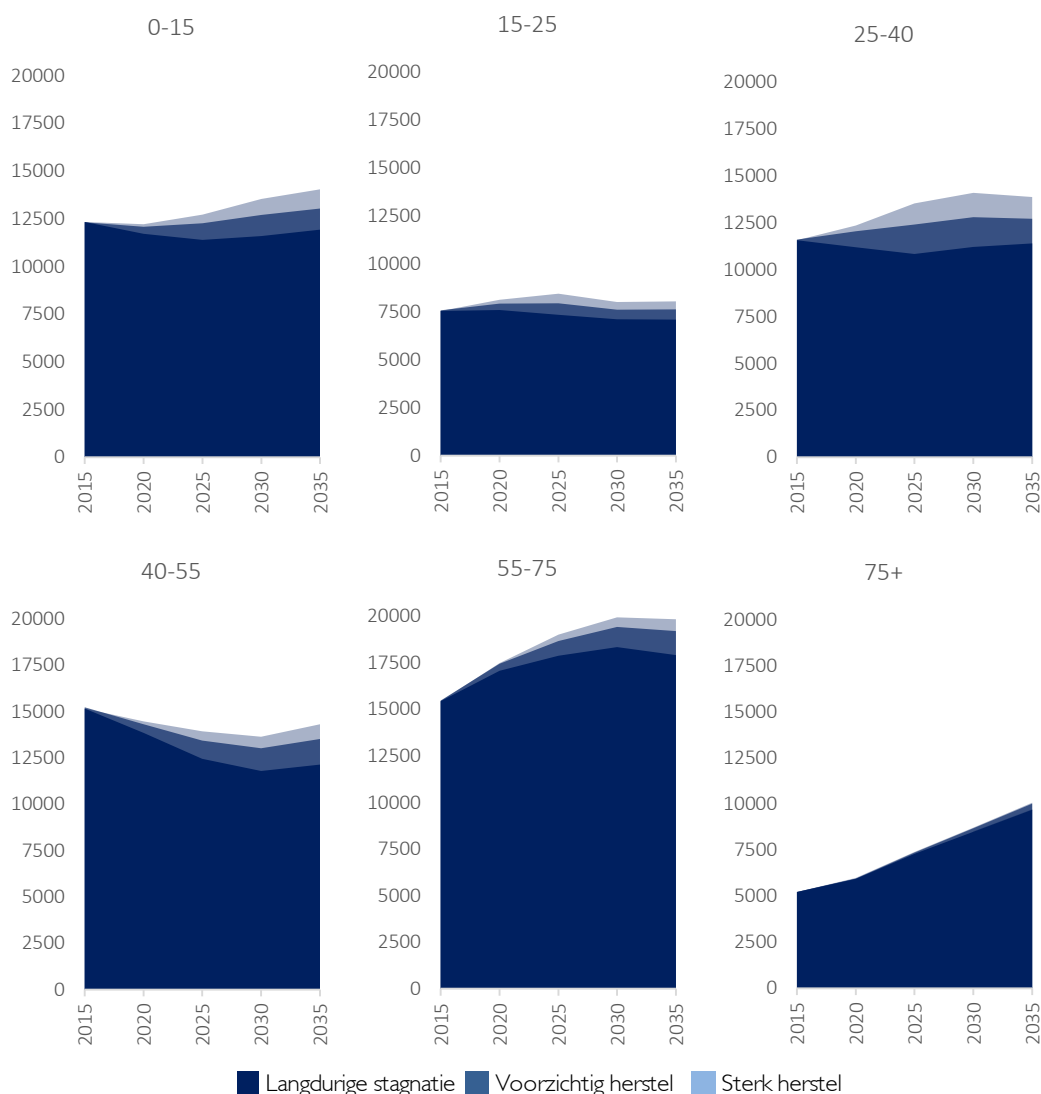




# BIJLAGEN

## Ontwikkeling van leeftijdsgroepen tot 2035

Ontwikkeling aantal inwoners in de gemeente Assen volgens verschillende scenario's, naar leeftijdsklasse

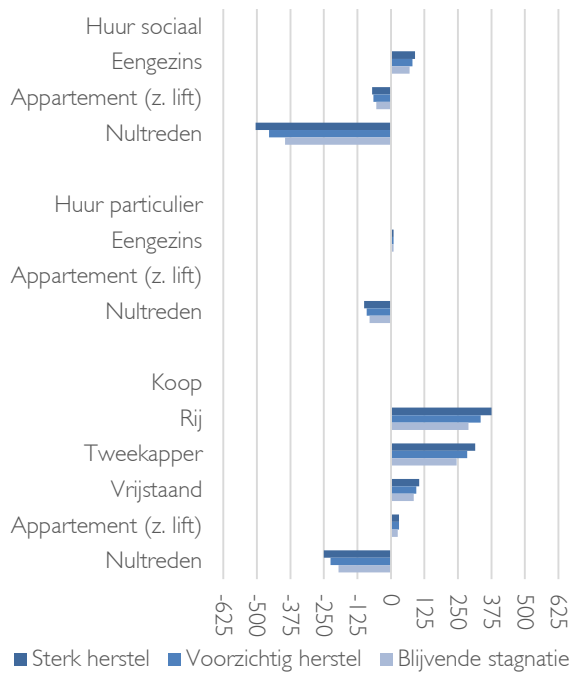


Bron: Buurtmonitor Assen en prognose Provincie Drenthe, 2014

- Het grootste verschil tussen de scenario's zien we in de leeftijdsklassen 25 tot 40 en 40 tot 55. Meer precies: gezinnen met kinderen.
- Een interessante constatering die in alle economische scenario's opgaat, is dat een grote groep huidige 25-40 jarigen na 2030 de 40 jaar passeert en in de groep 40 tot 55 jaar valt.
- Voor de woningmarkt is vooral belangrijk dat de groep 55-plus en dan vooral de groep 75-plus sterk groeit. Na hun 75<sup>ste</sup> levensjaar neemt de verhuisdynamiek snel toe, vaak noodgedwongen. De groei van deze groep heeft het meeste invloed op de werkelijke vraag naar seniorenwoningen. We houden daar in het marktsimulatiemodel (hoofdstuk 4) rekening mee.

## Marktsimulatiemodel ongecorrigeerde vraag 2015-2020 per groep en scenario

### Doorstromers 65



Het netto resultaat van doorstroming van huishoudens van 65 jaar en ouder leidt tot een grote behoefte aan appartementen (huur) en nultredenwoningen (huur en koop).

Gevraagde huurwoningen:

- Driekwart €560-700
- Een kwart > €700

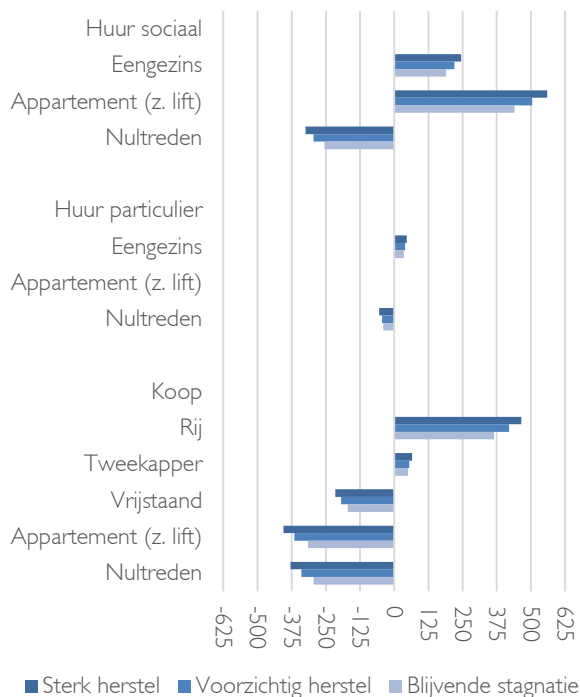
Gevraagde nultreden koopwoningen:

- Nadruk op €150.000-260.000
- Boven de €260.000 een nichemarkt

Aangeboden gezinskoopwoningen

- Vaak rij koop tot €150.000 en tweekappers tot €210.000

### Doorstromers kleine huishoudens tot 65 jaar



Het netto resultaat van doorstroming van kleine huishoudens tot 65 jaar leidt tot een behoefte aan nultredenwoningen (huur en koop) en vrijstaande koopwoningen. Ze bieden rijkoopwoningen, gezinshuurwoningen en huurappartementen zonder lift aan.

Gevraagde nultreden huurwoningen:

- Ruim 90% vraag tot €700
- Waarvan de helft zelfs tot €560

Gevraagde nultreden koopwoningen:

- Ruim 90% vraag tot €260.000
- Waarvan de helft zelfs tot €150.000

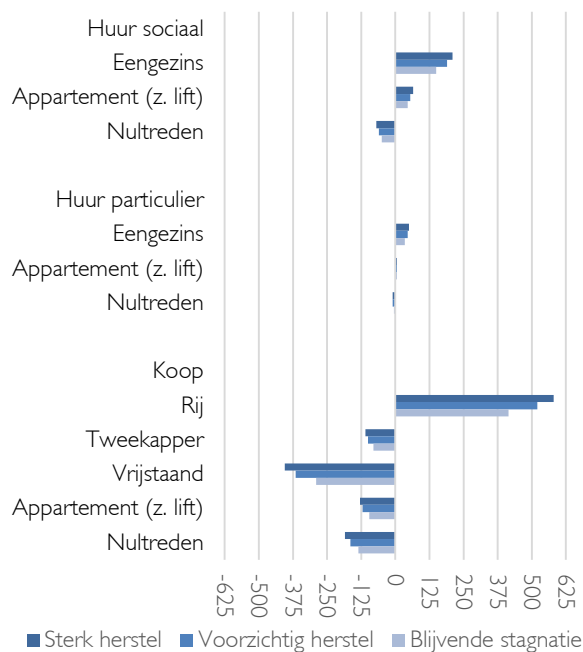
Gevraagde vrijstaande koopwoningen

- Tot €260.000. Is dat haalbaar?

Aangeboden overige koopwoningen

- Rij koop tot €150.000
- Tweekappers tussen €210-260.000

### Doorstromers gezinnen tot 65 jaar



Het netto resultaat van doorstroming van gezinnen tot 65 jaar leidt tot een behoefte aan vooral koopwoningen, en dan vooral vrijstaand, gevolgd door tweekappers en appartementen. Ze bieden rij koopwoningen en gezinshuurwoningen aan.

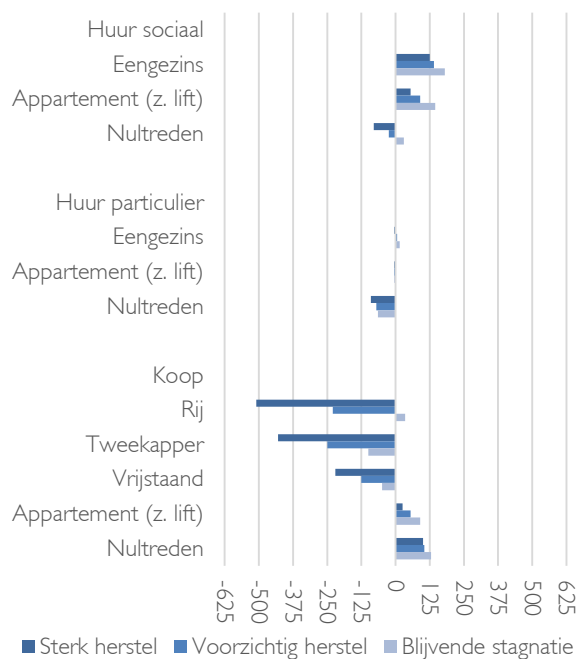
#### Gevraagde koopwoningen

- Vrijstaand tot €260.000 Haalbaar?
- Tweekappers in alle prijsklassen
- Soms dure (ruime) rijwoningen
- Appartementen meestal €150.000 tot €260.000, soms duurder

#### Aangeboden gezinshuurwoningen

- Rij koop tot €210.000
- Alle gezinshuurwoningen

### Vestiging (vraag) en vertrek (aanbod)



Het netto resultaat van instroom en uitstroom van huishoudens leidt tot een behoefte aan vooral gezinskoopwoningen, in alle vormen. Als gevolg van migratie komen gezinshuurwoningen vrij.

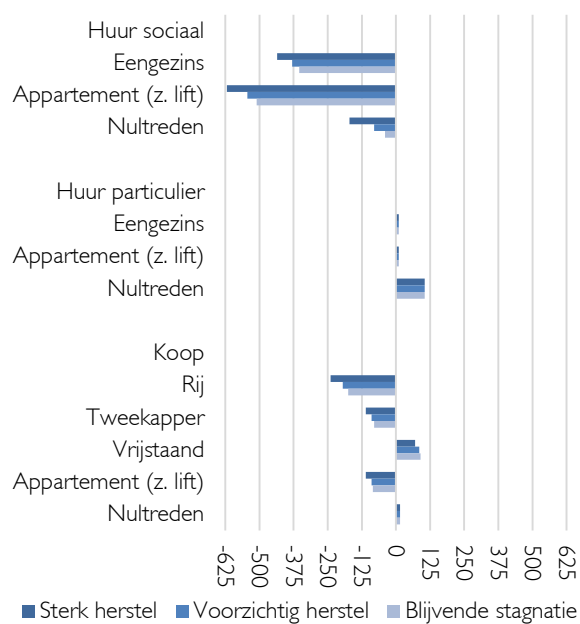
#### Gevraagde koopwoningen

- Grote mutatie in alle prijsklassen;
- Vooral behoefte aan €150.000-€260.000 (rij, tweekapper) of .€330.000 (vrijstaand)

Bij marktherstel neemt vooral de vraag naar rij koop en tweekappers snel toe.

Aangeboden gezinshuurwoningen vallen in alle prijsklassen.

### Starters (vraag) en finishers(aanbod)



Het netto resultaat van starters (vraag) en finishers (aanbod) leidt tot een behoefte aan vooral huurwoningen en rijkoopwoningen.

Starters vragen in groten getale goedkope huurwoningen (< €560) en in mindere mate rij koopwoningen tot €150.000.

Finishers bieden een grote variëteit aan woningen aan, met lichte nadruk op duurdere huurappartementen en nultreden huurwoningen aan (€560), maar ook vrijstaande woningen.

## Marktsimulatiemodel: per groep, gecorrigeerd van wens naar gedrag 2015-2020 per scenario

Saldo vraag en aanbod:

Negatief = tekort

Starters	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	-550	-490	-460	-420	-370	-350
Grondgebonden nultreden	-225	-200	-185	-10	-10	-10
Gestapeld niet-nultreden	-645	-575	-540	-845	-750	-705
Gestapeld nultreden	-395	-350	-330	-20	-20	-15
Grondgebonden niet-nultr	-5	-5	-5	-15	-15	-15
Grondgebonden nultreden	0	0	0	-5	0	0
Gestapeld niet-nultreden	-5	-5	-5	-30	-30	-25
Gestapeld nultreden	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Rij	-455	-405	-380	-895	-790	-745
Tweekapper	-180	-155	-150	-190	-170	-160
Vrijstaand	-145	-130	-120	-110	-100	-90
Grondgebonden nultreden	0	0	0	-10	-10	-10
Gestapeld niet-nultreden	-180	-160	-150	-235	-210	-200
Gestapeld nultreden	0	0	0	-7	-7	-7
Migratie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	125	140	180	115	160	230
Grondgebonden nultreden	-30	-10	10	0	5	10
Gestapeld niet-nultreden	55	90	145	-5	45	105
Gestapeld nultreden	-50	-15	20	-5	5	15
Grondgebonden niet-nultr	-5	5	15	-135	-105	-90
Grondgebonden nultreden	-45	-35	-30	-5	-5	-5
Gestapeld niet-nultreden	-5	-5	-5	-5	5	20
Gestapeld nultreden	-45	-35	-35	-5	-5	-5
Rij	-510	-230	35	-440	-210	-5
Tweekapper	-430	-250	-100	-185	-30	135
Vrijstaand	-220	-125	-50	-150	-30	95
Grondgebonden nultreden	55	60	70	-15	-10	-5
Gestapeld niet-nultreden	25	55	90	-185	-130	-85
Gestapeld nultreden	45	47	59	-14	-9	-5

Finishers	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	55	55	55	120	120	120
Grondgebonden nultreden	220	220	220	40	40	40
Gestapeld niet-nultreden	35	35	35	220	220	220
Gestapeld nultreden	395	395	395	70	70	70
Grondgebonden niet-nultr	15	15	15	30	30	30
Grondgebonden nultreden	55	55	55	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	15	15	15	80	80	80
Gestapeld nultreden	60	60	60	5	5	5
Rij	165	165	165	260	260	260
Tweekapper	50	50	50	210	210	210
Vrijstaand	200	200	200	160	160	160
Grondgebonden nultreden	10	10	10	5	5	5
Gestapeld niet-nultreden	50	50	50	135	135	135
Gestapeld nultreden	7	7	7	5	5	5
Doorstromers: 65+	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	90	80	70	235	210	185
Grondgebonden nultreden	-180	-165	-140	5	5	5
Gestapeld niet-nultreden	-70	-65	-55	70	65	55
Gestapeld nultreden	-325	-290	-255	10	5	5
Grondgebonden niet-nultr	10	10	10	35	30	25
Grondgebonden nultreden	-50	-45	-40	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	0	0	0	25	25	20
Gestapeld nultreden	-50	-45	-40	0	0	0
Rij	375	335	290	-150	-135	-120
Tweekapper	315	285	245	-80	-70	-60
Vrijstaand	105	95	85	-35	-30	-25
Grondgebonden nultreden	-135	-125	-105	10	10	10
Gestapeld niet-nultreden	30	30	25	-135	-125	-105
Gestapeld nultreden	-113	-102	-88	9	9	7

Doorstromers: onder de 65	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	245	220	190	290	260	225
Grondgebonden nultreden	-115	-105	-90	95	85	70
Gestapeld niet-nultreden	560	505	440	55	50	45
Gestapeld nultreden	-210	-190	-165	165	145	130
Grondgebonden niet-nultr	45	40	35	95	85	75
Grondgebonden nultreden	-25	-20	-20	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	0	0	0	0	0	0
Gestapeld nultreden	-30	-25	-20	0	0	0
Rij	465	420	365	-205	-185	-160
Tweekapper	65	55	50	-255	-230	-200
Vrijstaand	-215	-195	-170	-170	-150	-130
Grondgebonden nultreden	-210	-185	-160	5	5	5
Gestapeld niet-nultreden	-405	-365	-315	-85	-80	-70
Gestapeld nultreden	-171	-153	-133	5	5	5
Doorstromers: gezinnen	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie
	Wensen			Gedrag		
Grondgebonden niet-nultr	215	195	155	175	155	125
Grondgebonden nultreden	-25	-20	-15	30	30	25
Gestapeld niet-nultreden	65	60	45	205	185	145
Gestapeld nultreden	-40	-40	-30	60	50	40
Grondgebonden niet-nultr	50	45	35	80	70	55
Grondgebonden nultreden	-5	-5	0	0	0	0
Gestapeld niet-nultreden	5	5	5	20	15	15
Gestapeld nultreden	-5	-5	-5	0	0	0
Rij	595	535	425	-215	-195	-155
Tweekapper	-90	-80	-65	-265	-235	-190
Vrijstaand	-385	-345	-275	-190	-175	-140
Grondgebonden nultreden	-145	-130	-100	20	20	15
Gestapeld niet-nultreden	-125	-110	-90	70	60	50
Gestapeld nultreden	-117	-106	-83	16	16	11

## Woonmilieuvorkeuren

Tabel 0.1: Leeftijdverdeling onder verhuisgeneigde huishoudens, naar woonmilieuwaardering (score 7). Rijen tellen op tot 100%.

Huishoudenstype	Levendig stedelijk Score 7	Rustig stedelijk Score 7	Levendig buitenwijk Score 7	Rustig buitenwijk Score 7
<b>15-30</b>	<b>16%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>	<b>29%</b>
1&2 personen	18%	33%	24%	25%
Gezin	13%	30%	22%	34%
<b>30-45</b>	<b>14%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>
1&2 personen	14%	33%	21%	31%
Gezin	14%	29%	28%	29%
<b>45-65</b>	<b>20%</b>	<b>32%</b>	<b>19%</b>	<b>29%</b>
1&2 personen	21%	32%	19%	28%
Gezin	15%	34%	23%	29%
<b>65+</b>	<b>24%</b>	<b>37%</b>	<b>19%</b>	<b>21%</b>

Bron: Woonwensenenquête 2014, n=761

Tabel 0.2: Inkomensverdeling onder verhuisgeneigde huishoudens, naar woonmilieuvorkeur (score 7)

Inkomensklasse	Levendig stedelijk Score 7	Rustig stedelijk Score 7	Levendig buitenwijk Score 7	Rustig buitenwijk Score 7
T/m € 1.000	5%	3%	2%	3%
€ 1.000 tot € 1.350	10%	8%	7%	6%
€ 1.350 tot € 1.650	7%	7%	6%	6%
€ 1.650 tot € 2.250	15%	14%	16%	15%
€ 2.250 tot € 2.650	9%	9%	9%	10%
€ 2.650 tot € 3.350	15%	14%	12%	15%
€ 3.350 tot € 4.000	11%	11%	12%	11%
€ 4.000 tot € 5.000	8%	9%	12%	11%
€ 5.000 of meer	9%	12%	11%	11%
	89%	87%	87%	88%
Geen antwoord	11%	13%	13%	13%

Bron: Woonwensenenquête 2014, n=786

De tabel hierna zoomt in op verhuisgedrag onder de respondenten in de enquête. Ook hier is de belangrijke rol van de stad Groningen en de buurgemeenten zichtbaar.



## Waardering van de huidige woning en omgeving

Kleine huishoudens tot 65 jaar	De woning							Buurt of wijk											
	Overallbeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin, balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur- of hypotheeklasten	Overallbeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van voorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	Een veilig gevoel	De mensen in uw buurt	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
Centrum	8,2	7,9	8,0	7,7	7,2	7,6	8,0	7,8	7,5	7,5	6,3	7,5	7,7	6,9	7,3	8,0	7,7	7,5	7,4
Lariks	7,7	7,5	7,7	7,4	6,6	7,3	7,1	7,7	7,4	7,2	6,9	7,4	7,2	6,9	6,9	7,4	7,3	7,3	7,1
Noorderpark	7,7	7,5	7,6	7,3	7,1	7,0	7,1	7,3	7,0	6,5	7,0	7,1	6,9	6,8	6,7	7,5	7,1	7,1	6,8
Assen-Oost	8,1	8,0	8,1	8,0	7,0	7,5	7,6	7,9	7,7	7,4	7,4	7,9	7,1	7,0	7,2	7,5	7,4	7,4	7,1
Pittelo	7,7	7,4	7,9	8,0	6,9	7,3	6,7	6,8	6,0	6,3	7,1	7,5	6,3	7,0	6,4	6,8	7,3	7,2	6,8
Assen-West	8,1	7,9	8,2	8,1	7,0	7,7	7,4	6,6	5,5	6,0	6,7	8,0	7,3	7,1	7,0	7,6	7,5	7,3	7,0
Peelo	7,8	7,5	8,0	8,0	6,9	7,2	6,8	7,3	7,0	6,5	6,6	7,1	6,3	6,5	6,4	7,0	7,0	6,9	6,5
Marsdijk	8,3	8,1	8,4	8,4	7,5	7,9	7,8	8,1	7,8	8,0	7,3	7,7	7,6	7,1	7,3	7,5	7,6	7,5	7,2
Kloosterveen	8,4	8,2	8,4	8,4	7,6	7,6	7,6	7,7	6,4	6,6	6,6	7,3	7,2	7,0	7,1	7,8	7,6	7,5	7,1
Buitengebied	8,3	8,2	8,5	8,7	6,7	8,5	7,8	5,9	5,7	5,6	6,1	8,4	7,5	6,2	7,3	7,5	7,6	7,5	7,3
Assen	8,0	7,8	8,1	8,0	7,1	7,5	7,4	7,4	6,9	6,8	6,9	7,5	7,1	6,9	6,9	7,5	7,4	7,3	7,0

Gezinnen	De woning							Buurt of wijk											
	Overallbeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin, balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur- of hypotheeklasten	Overallbeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van voorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	Een veilig gevoel	De mensen in uw buurt	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
Centrum	7,7	7,2	7,7	7,0	6,7	7,0	7,6	8,6	7,8	8,0	6,1	7,0	7,5	6,5	6,8	7,4	7,2	7,1	6,8
Lariks	7,3	6,9	7,3	7,1	6,4	6,6	6,4	7,8	7,4	6,9	6,3	7,5	5,9	6,1	5,8	6,5	6,6	6,5	6,1
Noorderpark	7,4	6,8	7,5	7,3	6,4	6,3	6,9	7,8	7,3	6,9	6,5	7,1	6,4	6,4	6,4	6,9	6,9	6,9	6,5
Assen-Oost	7,6	7,2	7,4	7,4	6,6	6,4	7,2	8,0	7,6	7,7	7,3	8,0	6,5	6,9	6,8	7,2	7,0	7,0	6,6
Pittelo	7,7	7,5	8,2	7,8	6,8	7,1	6,7	6,8	6,1	6,1	6,9	7,4	5,7	6,8	6,2	6,8	6,9	6,6	6,2
Assen-West	8,0	7,5	8,3	7,9	6,7	6,9	7,3	6,6	6,0	6,0	6,9	7,9	7,0	7,0	7,0	7,6	7,4	7,4	7,0
Peelo	7,8	7,4	7,8	7,8	6,9	7,0	7,1	7,7	7,3	6,6	7,2	7,7	6,7	6,7	6,6	7,4	7,3	7,2	6,8
Marsdijk	8,1	7,9	8,2	8,1	7,1	7,5	7,7	8,2	7,6	7,5	7,5	7,9	7,9	7,3	7,5	7,6	7,5	7,3	7,0
Kloosterveen	8,4	8,4	8,5	8,1	7,6	7,3	7,6	7,7	7,1	7,3	7,1	7,1	7,5	7,2	7,2	7,7	7,6	7,4	7,1
Buitengebied	8,1	7,7	8,3	8,8	6,4	7,0	8,2	6,6	6,5	5,8	5,2	8,7	8,2	6,4	7,5	7,9	7,8	7,6	7,6
Assen	7,8	7,4	7,9	7,6	6,7	6,9	7,2	7,7	7,2	7,0	6,8	7,6	6,9	6,7	6,7	7,3	7,2	7,1	6,7

Huishoudens 65 +	De woning						Buurt of wijk												
	Overalbeeld woning	Staat van het onderhoud	Ruimte in de woning	Ruimte om de woning (tuin, balkon)	Hoogte van de energielasten	Hoogte van de huur - of hypotheeklasten	Overalbeeld buurt of wijk	Nabijheid van winkels	Nabijheid van zorgvoorzieningen	Bereikbaarheid met OV	Nabijheid van speelvoorzieningen	Hoeveelheid groen	Imago	Verkeersveiligheid	Schoon, veilig en heel	Een veilig gevoel	De mensen in uw buurt	Omgang tussen buurtbewoners	Betrokkenheid van bewoners
Centrum	8,2	7,5	8,0	7,9	6,0	6,6	8,0	8,6	8,0	8,2	5,9	7,7	7,8	6,3	6,6	7,4	7,6	7,6	7,3
Lariks	7,2	6,7	6,8	7,5	6,1	6,4	6,6	7,7	7,2	7,0	5,9	7,4	6,2	5,9	6,1	6,6	6,7	6,9	6,4
Noorderpark	7,6	7,3	7,6	7,5	6,3	6,2	7,2	7,8	7,5	7,0	6,8	7,1	6,6	6,2	6,7	7,1	7,0	7,0	6,6
Assen-Oost	7,9	7,3	7,6	7,8	6,4	6,4	7,4	8,0	7,9	7,8	7,2	8,0	6,6	6,2	6,5	7,1	7,2	7,1	6,8
Pittelo	7,5	7,0	7,8	7,4	6,3	6,1	6,3	6,6	6,0	6,5	6,7	7,4	5,1	6,4	5,9	6,6	6,3	6,7	6,4
Assen-West	7,8	7,1	8,0	7,6	6,0	6,4	7,4	6,6	6,1	6,0	6,8	8,1	7,0	6,7	7,0	7,6	7,4	7,4	7,0
Peelo	7,5	7,2	7,5	7,4	6,4	6,5	6,9	7,7	7,4	6,7	6,7	7,6	6,3	6,2	6,4	7,1	7,1	7,1	6,8
Marsdijk	8,0	7,8	7,7	7,7	6,9	7,0	7,7	8,3	7,8	7,5	7,5	7,9	7,6	6,9	7,2	7,5	7,4	7,3	7,0
Kloosterveen	8,2	8,1	8,0	7,7	7,1	6,8	7,6	7,6	6,8	7,0	7,1	7,3	7,5	6,7	7,3	7,8	7,3	7,3	6,8
Buitengebied	8,7	7,8	8,8	8,9	6,3	6,9	8,6	7,6	7,3	5,9	6,2	9,1	8,4	6,1	8,0	8,5	8,2	8,1	8,1
Assen	7,9	7,5	7,7	7,6	6,5	6,6	7,3	7,7	7,2	7,0	6,9	7,7	6,9	6,5	6,8	7,3	7,2	7,2	6,8

## Herkomst respondenten

Tabel 0.3: Aantal verhuisde huishoudens binnen de woonwensenquête naar herkomst

Herkomst verhuisden	Aantal	Aandeel	Herkomst vestigers	Aantal	Aandeel
Assen	7159	61%	Stad Groningen	632	16%
Buiten Assen	4067	35%	Midden-Drenthe	255	6%
Onbekend	484	4%	Tynaarlo	178	4%
Totaal	11710	100%	Aa en Hunze	171	4%
			Noordenveld	108	3%
			Emmen	97	2%
			Hoogeveen	67	2%
			Overige gemeenten Drenthe	420	10%
			Overige gemeenten Groningen	555	14%
			Overige gemeenten Nederland	1583	39%
			Totaal	4067	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Assen



## Achterliggende cijfers bij de raming van de behoefte aan sociale huurwoningen

Sterk herstel	2015-2020		totale groei 2.500			2015-2020		totale groei 2.650		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
1,2%										
sociale huur	7825	550	225	850	9475	8325	600	250	900	10075
part. huur	1600	425	275	1475	3775	1750	475	300	1600	4125
koop	3825	1550	1325	12300	19000	4175	1675	1450	13400	20700
totaal	13275	2525	1825	14600	32225	14250	2750	2000	15900	34875

1,7%	2015-2020		totale groei 1.450			2015-2020		totale groei 1.475		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
sociale huur	7600	550	225	825	9175	7900	550	225	850	9525
part. huur	1475	400	250	1375	3500	1525	400	250	1400	3600
koop	3950	1600	1375	12650	19550	4375	1775	1525	14075	21750
totaal	13025	2525	1850	14825	32225	13800	2725	2025	16325	34875

Voorzichtig herstel	2015-2020		totale groei 1.450			2015-2020		totale groei 1.475		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
0,7%										
sociale huur	7575	650	275	1000	9500	8050	700	300	1050	10100
part. huur	2000	325	225	1075	3600	2075	325	225	1100	3750
koop	3650	1475	1275	11700	18100	3800	1525	1325	12200	18850
totaal	13225	2450	1750	13775	31200	13925	2550	1850	14375	32675

1,2%	2015-2020		totale groei 600			2015-2020		totale groei 300		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
sociale huur	7300	625	275	950	9150	7525	650	275	1000	9425
part. huur	2025	325	225	1075	3650	2150	350	225	1150	3850
koop	3700	1500	1300	11900	18375	3900	1575	1350	12550	19400
totaal	13050	2450	1775	13925	31200	13575	2575	1875	14675	32675

Langdurige stagnatie	2015-2020		totale groei 600			2015-2020		totale groei 300		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
0,0%										
sociale huur	7550	650	275	1000	9475	7875	675	275	1025	9875
part. huur	1925	300	200	1025	3450	1925	300	200	1025	3450
koop	3500	1425	1225	11250	17400	3475	1400	1225	11200	17300
totaal	12975	2375	1700	13275	30325	13275	2400	1700	13250	30625

0,7%	2015-2020		totale groei 600			2015-2020		totale groei 300		
	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal	< 33	< 38	< 43	> 43	Totaal
sociale huur	7375	625	275	975	9250	7550	650	275	1000	9450
part. huur	1950	300	200	1025	3500	1950	325	200	1050	3500
koop	3550	1425	1225	11375	17600	3550	1425	1250	11425	17675
totaal	12850	2375	1700	13400	30325	13050	2400	1725	13450	30625





# Begrippenlijst

**Aftoppingsgrenzen:** Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet gesubsidieerd en is dus voor eigen rekening. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is de lage aftoppingsgrens (€556,82 in 2014) van toepassing. Voor huishoudens van drie of meer personen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 574,35 in 2014).

**Basishuur:** De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen. Deze lag in 2014 op €226,98 voor huishoudens jonger dan 65 jaar, €225,16 voor oudere alleenstaanden en €223,35 voor oudere meerpersoonshuishoudens.

**Conjunctuur:** De op- en neergaande beweging van de economie binnen een periode van vijf tot tien jaar. Doorgaans kunnen de volgende fases worden onderscheiden: opleving, hoogconjunctuur, recessie en depressie.

**Doorstromer:** Mensen die in een zelfstandige woningen wonen en, binnen dezelfde gemeente, verhuizen naar een andere zelfstandige woning (vaak maken ze een stap naar een ander woonproduct)

**Eengezinswoning:** Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen. Eengezinswoningen zijn altijd grondgebonden.

**Finishers:** Mensen die de (zelfstandige) woningmarkt verlaten, bijvoorbeeld iemand die overlijdt of verhuist naar een verzorgingshuis

**Generatie-effect:** Het fenomeen dat de nieuwe generatie ouderen (65+) gemiddeld zelfredzamer is dan de voorgaande

**Huurquote:** De huur uitgedrukt als percentage van het besteedbaar huishoudinkomen.

**Kernvoorraad:** De minimaal aan te houden voorraad sociale huurwoningen

**Koopquote:** De hypotheeklasten uitgedrukt als percentage van het huishoudinkomen

**Kwaliteitskortingsgrens:** Het deel van de huur tussen basishuur en kwaliteitskortingsgrens wordt voor alle huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag voor 100% gesubsidieerd. In 2014 lag deze grens op € 389,05 per maand. Het deel van de huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens wordt voor 65% gesubsidieerd.

**Meergezinswoning:** Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voorzover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.



**Nultredenwoning:** Woning die extern en intern toegankelijk is. De woning is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen en in de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken.

**Opstroomwijk:** Een wijk waar veel huishoudens (starters) hun wooncarrière beginnen

**Particulier huur:** Woningen (ook van de corporaties) met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, €699,48 (2014). In dit onderzoek zijn het ook alle woningen die niet van de woningcorporaties zijn. We weten van deze woningen niet de exacte huurprijs.

**Primaire doelgroep:** Huishoudens met een bepaald maximaal inkomen. Eenpersoons tot €21.950, meerpersoons tot €29.800, eenpersoons 65+ tot €21.950 en meerpersoons 65+ tot €29.825

**Secundaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep maar tot €34.678.

**Semi-starters:** Mensen die eerder al in een zelfstandige woning woonden maar nu, door bijvoorbeeld een relatiebreuk, voor het eerst zelf op de woningmarkt komen.

**Sociale huur:** Woningen in het bezit van een woningcorporatie met een huur onder de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens €699,48 (2014).

**Starter:** Mensen die voor het eerst een zelfstandige woning kopen of huren

**Vestiger:** Mensen die vanuit een andere gemeente een zelfstandige woning kopen of huren in een gemeente.

**Woonquote:** Het aandeel dat de huur, de hypotheeklasten en de totale lasten voor het wonen uitmaakt in het besteedbaar inkomen. Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met bijkomende woonlasten (kosten voor energie en water en lokale belastingen).

**Zorg:**

**Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten:** Op grond van de AWBZ is iedere Nederlander verzekerd tegen de kosten van onverzekerbare medische risico's en langdurige zorg (na 366 dagen). Deze worden niet door de zorgverzekering vergoed.

**Centrum Indicatiestelling Zorg:** (CIZ) is een Nederlandse stichting die sinds 1 januari 2005 vaststelt op welke AWBZ-zorg iemand recht heeft.

**Intramurale zorg:** Is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten. De geboden zorg kan bestaan uit begeleiding, verzorging en/of behandeling.

**Extramurale zorg:** Zorg die de zorgvrager op afspraak in de praktijk van de hulpverlener krijgt, of die de hulpverlener bij de cliënt aan huis levert.

**Extramuralisering:** Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

**Psychogeriatrische zorg:** (PG) zorg die zich bezighoudt met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie). In de praktijk gaat het vaak om mensen met dementie

**Zorgzwaartepakket:** (ZZP) een door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) afgegeven beoordeling waarmee een patiënt recht krijgt op opname in een verpleeghuis, verzorgingshuis, GGZ-instelling (Geestelijke gezondheidszorg) of GZ-instelling (Gehandicaptenzorg). De zorg wordt gefinancierd vanuit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Elk ZZP is bedoeld voor een patiëntengroep met een specifieke aandoening of ziektebeeld. Aan elk ZZP hangt een vast bedrag dat kan worden gedeclareerd door de instelling waar de patiënt is opgenomen.

**Beschut wonen:** Verblijfsvorm met nabije 24-uurszorg. In termen van ZZP wordt hiermee de doelgroep 1-4 bedoeld. Tot op heden worden deze intramuraal gehuisvest, op termijn moet deze doelgroep zelfstandig wonen met extramurale zorg. Voor wat betreft huisvesting kan hierbij gedacht worden aan in- of aanleunwoningen.

**Beschermd wonen:** Verblijfsvorm met 24-uurszorg (intramuraal). In termen van ZZP wordt hiermee de doelgroep ZZP 5 en hoger bedoeld.

**ZZP1:** Beschut wonen met enige begeleiding

**ZZP2:** Beschut wonen met begeleiding en verzorging

**ZZP3:** Beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging

**ZZP4:** Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging

**ZZP5:** Beschut wonen met intensieve dementiezorg

**ZZP6:** Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging

**ZZP7:** Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding

**ZZP8:** Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging

**ZZP9:** Verblijf met herstelgerichte verpleging en verzorging

**ZZP10:** Verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg