

0 Bijlage woonvisie - Achtergronden woonvisie

1 Het speelveld

Op het vlak van het wonen is de afgelopen jaren veel veranderd. De bankencrisis van eind 2008 was inleiding voor een langere periode van economische recessie met een hoge werkloosheid en een laag consumentenvertrouwen. Dit resulteerde uiteindelijk ook in stagnatie op de woningmarkt. Verhuiscensuren werden uitgesteld vanwege onzekerheden en aanscherping van de voorwaarden voor de hypotheekverstrekking. De woningverkoop daalden drastisch. De introductie van de verhuurdersheffing in 2013 leidde tot stijging van de woonlasten en vermindering van de lokale investeringsvoornemens van woningcorporaties. De woningproductie nam fors af.

Met het Regeerakkoord 'Bruggen slaan' van oktober 2012 werd duidelijk dat het kabinet Rutte II voornemens was ingrijpende hervormingen door te voeren op het vlak van het wonen en de zorg:

- Beperking van de hypotheekrenteaftrek
- Inkomensafhankelijke huurverhogingen
- Naar meer marktconforme huren
- Verhuurdersheffing
- Beperking van de taken van woningcorporaties
- Uitbreiding van de extramuralisering naar Zorgzwaartepakket 4
- Bezuinigingen op de zorg

1.1 Nieuwe regels

De in het Regeerakkoord aangekondigde hervormingen zijn uiteindelijk doorgevoerd in nieuwe wet- en regelgeving die in 2015 grotendeels z'n beslag kreeg.

Nieuwe Huisvestingswet (1/1/2015): biedt de gemeente een instrument om te sturen in de woonruimteverdeling via een huisvestingsverordening. Dit instrument kan worden ingezet bij aantoonbare schaarste en moet om de 4 jaar worden herzien.

Nieuwe Woningwet (1/7/2015): bepaalt het werkdomein van en het toezicht op de woningcorporaties en geeft kaders voor de woonruimteverdeling. Bovendien regelt de wet de rollen en posities van gemeenten en huurderorganisaties en de verplichting om prestatieafspraken te maken. Verder biedt de wet mogelijkheden om woningmarktregio's te vormen, waarmee de kerngebieden voor woningcorporaties worden bepaalt.

Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (19/6/2015): nadere uitwerking van de woningwet met spelregels voor woningcorporaties, het maken van prestatieafspraken, passend toewijzen, uitga-ven leefbaarheid, etc..

Wet doorstroming Huurmarkt (in voorbereiding): wijzigt enkele wetten in verband met maatregelen om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, waaronder tijdelijke huurcontracten.

1.2 Prioriteiten volkshuisvesting

In de nieuwe Woningwet staat dat de minister periodiek de prioriteiten voor de volkshuisvesting benoemt. Van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties wordt verwacht dat zij hieraan aandacht besteden in de woonvisie en de prestatieafspraken.

De thema's waar de minister in de periode van 2016 tot 2019 prioriteit aan geeft:

- Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep. Dat kan door passender toewijzen, lokale afspraken over gematigde huurverhoging en door actiever inzetten op het vrijkomen van betaalbare woningen (doorstroming).
- Sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad. De sociale huurvoorraad moet in 2021 een gemiddelde Energie-Index van 1,25 hebben. Dat betekent dat de sector van een gemiddeld energielabel D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 moet. Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.
- De huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder (het toenemend aantal) verblijfsgerechtigden.
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag. De sociale huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen.

1.3 Prestatieafspraken

Op grond van de nieuwe Woningwet wordt van corporaties verwacht dat zij een redelijke bijdrage leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Die bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Het maken van prestatieafspraken is een verplichting wanneer de gemeente een actuele woonvisie heeft. Woonvisies zullen daarom om de 4 à 5 jaar moeten worden herzien. Om te komen tot prestatieafspraken dienen woningcorporaties jaarlijks vóór 1 juli een 'bod' uit te brengen op de gemeentelijke woonvisie, waarin in elk geval de volgende onderwerpen een plek krijgen: liberalisatie en verkoop, nieuwbouw en aankoop, betaalbaarheid en bereikbaarheid, huisvesting specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

De prestatieafspraken moeten jaarlijks vóór 15 december worden vastgesteld.

1.4 Een nieuwe woonvisie

Met de nieuwe woonvisie zetten we de koers uit voor de komende jaren en spelen we in op het veranderde speelveld op het vlak van het wonen. Daarbij besteden we aandacht aan de door de minister vastgestelde prioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019.

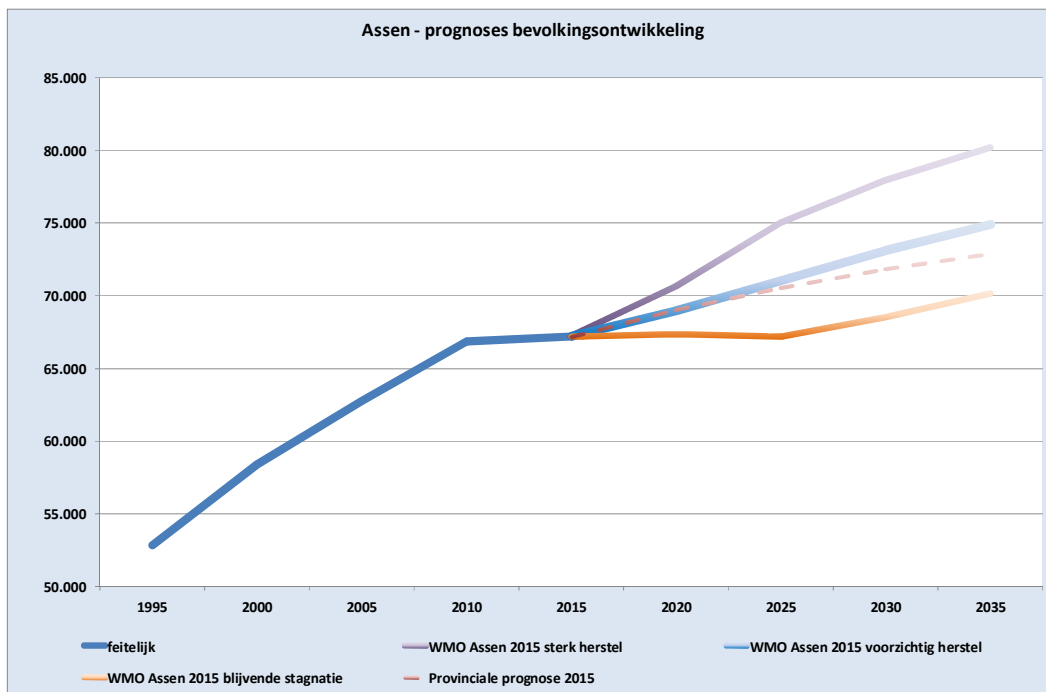
2 Woningbouwprogrammering

2.1 Bevolkings- en huishoudensprognoses

De bevolkingsontwikkeling is de resultante van geboorte, sterfte, vestiging en vertrek. De sterke bevolkingsgroei van Assen in de afgelopen decennia werd als gevolg van de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt vanaf 2010 vrij abrupt onderbroken. Sinds 2010 schommelt het aantal inwoners in Assen rond de 67.200 inwoners, waar voordien een jaarlijkse groei met gemiddeld ruim 800 inwoners per jaar gebruikelijk was. Deze stabilisatie is met name een gevolg van een snel afnemend migratiesaldo vanaf 2008, aan het begin van de economische crisis en stagnatie op de woningmarkt. Het aantal vertrekkers uit Assen, met name jongeren, bleef op het gebruikelijke niveau, maar het aantal vestigers nam snel af. Dit resulteerde sinds 2011 in een klein vertrekoverschot. Er vertrokken meer mensen dan zich in Assen vestigden. Hier is een duidelijk verband met de stagnerende koopmarkt en de daardoor achterblijvende woningproductie in de afgelopen jaren.

Inwoners

Sinds begin 2014 is er sprake van een voorzichtig herstel van de koopmarkt. Deze ontwikkeling zal uiteindelijk ook weer leiden tot toename van het aantal vestigers in Assen. In het Woningmarktonderzoek Assen 2015 zijn, op basis van het prognosemodel van de provincie Drenthe (IPB/Primos) een aantal scenario's doorgerekend voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling in Assen.



- **Scenario sterk herstel:** gaat uit van een snel herstel van de woningmarkt en daarmee snelle toename van het aantal vestigingen naar het niveau van voor de crisis.
- **Scenario voorzichtig herstel:** uitgangspunt is een geleidelijk herstel van de woningmarkt en daarmee ook geleidelijke toename van het aantal vestigers.
- **Scenario blijvende stagnatie:** gaat uit van een langere periode met een kwakkelende economie en stabilisatie van het aantal inwoners.

Bij alle scenario's wordt er van uit gegaan dat ze op langere termijn weer in overeenstemming zijn met de provinciale bevolkingsprognose XVIII (2012).

Andere recente prognoses

Kort na afronding van het Woningmarktonderzoek Assen 2015 werd door de provincie Drenthe de nieuwe Bevolkingsprognose 2015 uitgebracht. Daarnaast werd in opdracht van de Regio Groningen – Assen door adviesbureau Companen het Woningbehoefteonderzoek 2015 voor de regio opgeleverd. De provinciale prognose 2015 komt voor de komende 10 jaar nagenoeg overeen met het scenario ‘voorzichtig herstel’ van het gemeentelijk woningmarktonderzoek. Op langere termijn voorziet de provinciale prognose een iets lagere bevolkingsgroei.

In het regionaal Woningbehoefteonderzoek van Companen zijn ook meerdere scenario's doorgerekend. Voor de Drentse gemeenten in de regio Groningen – Assen zijn daarbij varianten op de provinciale prognose 2015 gemaakt. Deze varianten laten voor Assen een aanzienlijke bandbreedte zien, waarbij het scenario ‘Trend gemiddeld’ overeenkomt met de uitkomsten van de provinciale prognose 2015. Bij een verdere verstedelijking in de regio wordt een sterkere groei van Assen voorzien dan de provinciale prognose. Wanneer evenwel de trend van de afgelopen jaren wordt doorgezet, krijgt Assen te maken met een krimpend aantal inwoners.

We richten ons op een groei naar 75.000 inwoners in 2035, uitgaande van een voorzichtig herstel van de woningmarkt.

Voor de bepaling van de toekomstige huishoudensontwikkeling en de daaruit volgende woningbouwopgave, gaan we uit van een bevolkingsontwikkeling volgens het scenario ‘**voorzichtig herstel**’ met een groei naar 75.000 inwoners in 2035. In dit scenario herstellen de economie en de woningmarkt langs de weg van de geleidelijkheid.

Dit betekent een aanzienlijke neerwaartse bijstelling ten opzichte van het Woonplan uit 2010, waar nog werd uitgegaan van een korte crisis en een groei naar 80.000 inwoners in 2030 werd verwacht. Beide andere scenario's lijken op dit moment minder waarschijnlijk, maar houden we wel in beeld om de bandbreedte te bepalen waarbinnen zich de toekomstige ontwikkelingen hoogstwaarschijnlijk gaan plaatsvinden.

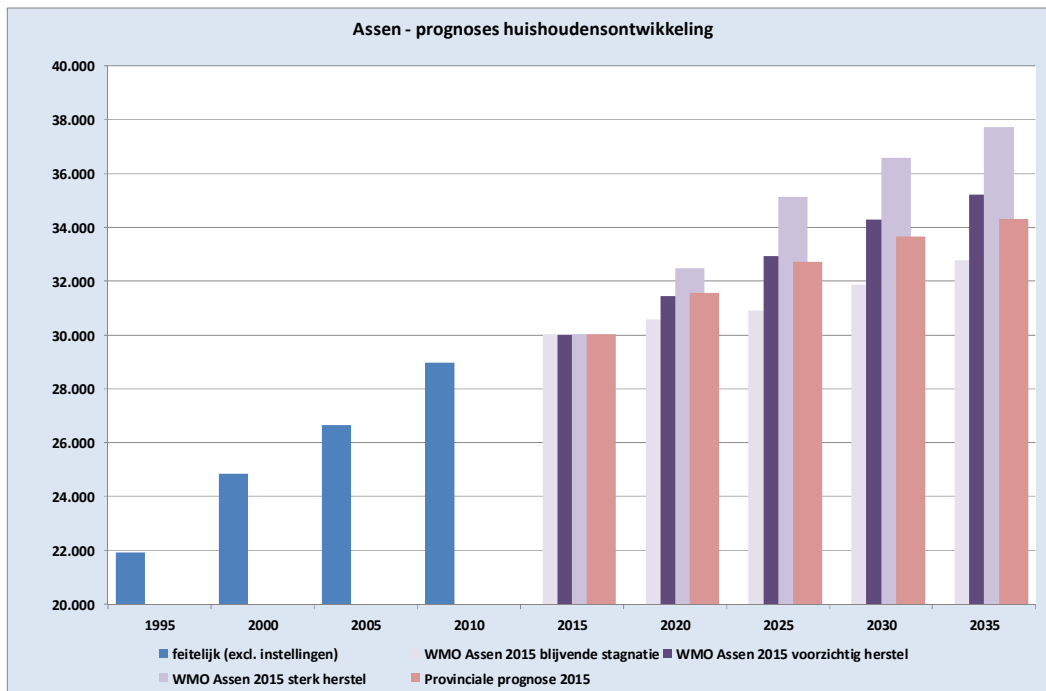
Huishoudens

In de periode 2000 tot 2010, voorafgaand aan de stagnatie op de woningmarkt, nam het aantal huishoudens in Assen gemiddeld met ruim 400 per jaar toe. Het scenario ‘voorzichtig herstel’ leidt de komende 10 jaar tot een groei met ruim 2.900 huishoudens, gemiddeld 290 per jaar. Dit komt grofweg overeen met woningbehoefte voor de komende jaren. Op de langere termijn neemt de groei van het aantal huishoudens in dit scenario af naar gemiddeld 230 huishoudens per jaar.

Bij het scenario met een sterk economisch herstel loopt de groei van het aantal huishoudens de komende 10 jaar als gevolg van een sterkere instroom op naar ruim 500 huishoudens per jaar. Bij blijvende stagnatie zal de groei beperkt blijven tot circa 90 huishoudens per jaar.

Op basis van het scenario ‘Voorzichtig herstel’ houden we rekening met jaarlijkse groei met circa 290 huishoudens per jaar tot het jaar 2025.

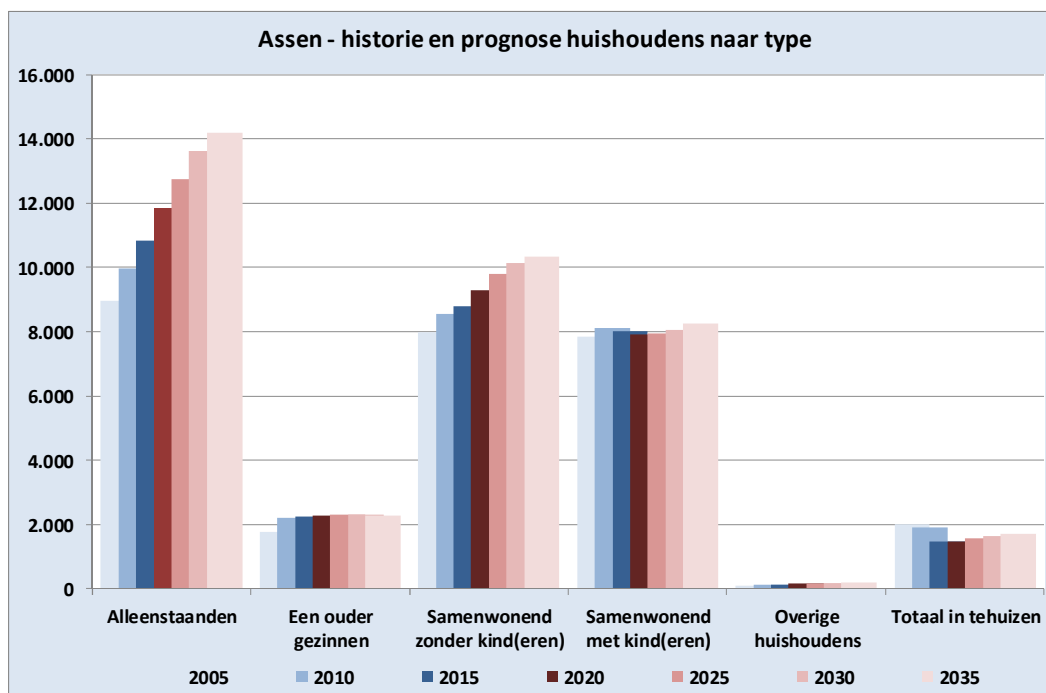
Voor de langere termijn houden we een groei van gemiddeld 230 huishoudens per jaar aan.



Huishoudenssamenstelling

De veranderingen in de huishoudenssamenstelling in Assen is een belangrijke factor voor de toekomstige woningbehoefteontwikkeling. De afgelopen jaren hebben we al een sterke toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens gezien, met name in de oudere leeftijdsklassen (55+) en een krimpend aantal jonge huishoudens (tot 40 jaar).

Deze tendens zal zich volgens de prognoses de komende jaren doorzetten. Met name het aantal alleenstaanden zal sterk toenemen.



In 2005 bestond 34% van het aantal huishoudens uit alleenstaanden. Momenteel is 36% alleenstaand en over 10 jaar zal 39% van de huishoudens alleenstaand zijn. De komende 10 jaar zal het aantal al-

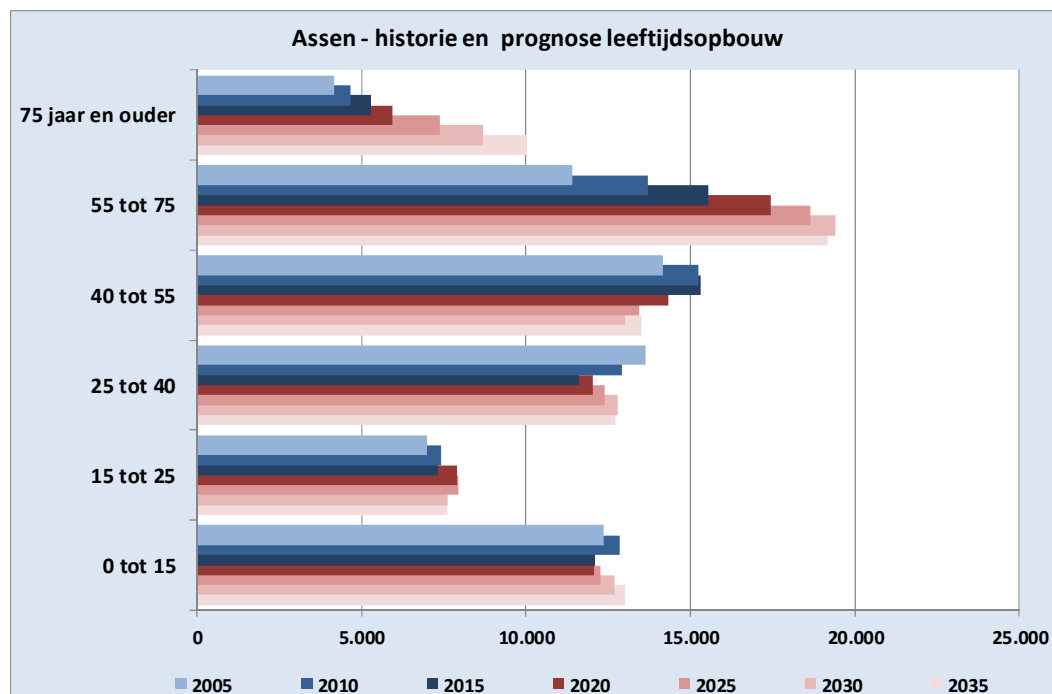
leenstaanden in absolute zin toenemen met ruim 1.900 huishoudens. Het aantal samenwonenden zonder kinderen (2-persoonshuishoudens) zal de komende 10 jaar met bijna 1.000 huishoudens toenemen, maar het aandeel van dit type huishoudens blijft ongeveer 30%.

Het aantal samenwonenden met kinderen (gezinnen) blijft volgens de prognose nagenoeg gelijk, maar het aandeel van dit type huishoudens daalt van 27% naar 24%.

De veranderende huishoudenssamenstelling zal zich ook vertalen in andere woonwensen.

Leeftijdsopbouw

We worden ouder. De vergrijzing zal zich steeds duidelijker manifesteren. Dat is een algemene tendens. Tien jaar geleden behoorde 25% van de Assenaren tot de leeftijdsklasse 55+. Op dit moment behoort al 31% van de Assenaren tot deze leeftijdsklasse en over 10 jaar zal het aandeel zijn gestegen naar 36%.

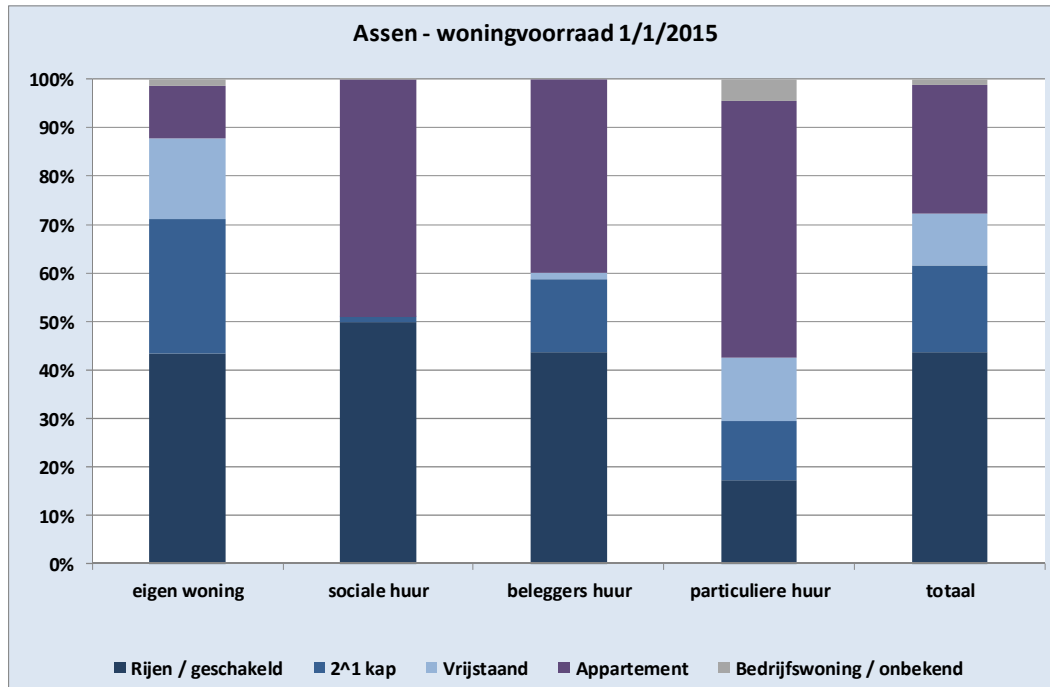


Daar waar het aantal inwoners in de leeftijdsklassen 25 tot 55 jaar de komende 10 jaar met ruim 1.000 zal afnemen, groeit de groep 55+-ers sterk met maar liefst 5.200. Binnen deze groep vraagt de forse toename van het aantal 75+-ers aandacht, omdat ook de zorgvraag met het ouder worden toeneemt.

Het groeiend aantal ouderen zal z'n effect hebben op de kwalitatieve woningbehoefte, maar vooral ook leiden tot een groter beroep op zorgvoorzieningen. In hoofdstuk 6 wordt in dat verband nader ingegaan op het thema Wonen en Zorg.

2.2 De woningvoorraad

De woningvoorraad in Assen had per 1 januari 2015 een omvang van circa 30.750 woningen en bestaat voor 58% uit eigen woningen, 30% sociale huur woningen¹, 5% beleggers huur woningen en voor 7% uit particuliere huurwoningen.



De voorraad eigen woningen bestaat voor bijna 90% uit grondgebonden woningen, vooral rijwoningen en 2^1-kap.

De voorraad sociale huurwoningen is ongeveer 50/50 verdeeld in grondgebonden woningen, nagenoeg allemaal rijwoningen, en appartementen.

In de afgelopen 5 jaar (2010 tot 2015) is de Assense woningvoorraad per saldo met ruim 1.000 woningen (+3%) toegenomen. Daarmee groeide de woningvoorraad in Assen duidelijk minder sterk dan in de jaren voor de economische crisis.

Met name de groei van de voorraad eigen woningen bleef achter. De voorraad eigen woningen nam de afgelopen 5 jaar als gevolg van de stagnatie op de koopmarkt met slechts 260 woningen toe (1%). Daardoor nam het aandeel eigen woningen in de voorraad zelfs iets af van 59% in 2010 naar 58% in 2015.

Ook de groei van het aantal huurwoningen was de afgelopen 5 jaar duidelijk minder dan in de jaren voor de crisis. Toch nam het aantal huurwoningen per saldo met circa 750 woningen toe (+6%). Deze groei zat hem vooral in de huurappartementen.

Het aantal sociale huurwoningen nam per saldo met zo'n 350 woningen toe (+4%). Opvallend was de relatief grote groei van het aantal beleggers huurwoningen met circa 100 (+7%) en het aantal particuliere huurwoningen met circa 300 (+14%). De groei van de voorraad particuliere huurwoningen in de afgelopen jaren heeft vooral te maken met het scheiden van wonen en zorg door zorginstellingen. Dat is gebeurd via vervanging van woonzorgcomplexen door nieuwbouw en door het simpelweg

¹¹ Huurwoningen van woningcorporaties

splitsen van zorggebouwen in afzonderlijke adressen. Hierdoor was er feitelijk geen sprake van een toename van huisvestingscapaciteit.

2.3 De woningbouwopgave

De woningmarkt stagneerde de afgelopen jaren als gevolg van de economische crisis. Voor de koopmarkt resulteerde de crisis in een beduidend lager verkoop en een toenemend aanbod. In de huursector was sprake van minder aanbod en een toenemende vraag.

Al met al werd er veel minder verhuisd dan voor de crisis. Hierdoor zijn de bevolkingsprognoses de afgelopen jaren neerwaarts bijgesteld. Inmiddels wordt in recente publicaties van onderzoeksbureau ABF Research gesteld dat de woningproductie in Nederland fors omhoog moet. Er wordt een snellere bevolkings- en huishoudensgroei voorzien, waarbij nog geen rekening is gehouden met de inhaalvraag en de recente vluchtelingenstroom.

Voor het bepalen van de woningbouwopgave gaan we vooralsnog uit van een voorzichtig herstel van de woningmarkt en de daarbij gewenste woningproductie.

In het Woningmarktonderzoek Assen 2015 (WmoA 2015) zijn met behulp van een woningmarktsimulatie de verschuivingen in de kwalitatieve woningvraag inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen, de mutaties van en naar Assen per doelgroep en de verhuisgeneigdheid en woonwensen van mensen input. De doorstromers, vestigers en starters genereren van de ene kant de vraag op de woningmarkt. Aan de andere kant zorgen doorstromers, vertrekkers en finishers voor aanbod. Het model simuleert de bewegingen op de markt en laat uiteindelijk zien waar op termijn tekorten en overschotten ontstaan.

Veel verhuisbewegingen zullen plaatsvinden in de bestaande woningvoorraad van ruim 30.000 woningen. Daarnaast zal het de komende 20 jaar nog steeds nodig zijn de Assense woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouw. Enerzijds is het nodig de verwachte groei van het aantal huishoudens te faciliteren. Van de andere kant zullen woningen in de bestaande voorraad kwalitatief niet meer voldoen aan de eisen van de tijd en moeten worden vervangen door nieuwbouw.

Kwantitatieve woningbehoefte

Het aantal woningen dat nodig is om de geraamde huishoudensgroei te huisvesten en de markt te kunnen laten bewegen, noemen we de kwantitatieve woningbehoefte.

Voor de periode 2015 - 2025 koersen we, uitgaande van het scenario 'voorzichtig herstel' op een groei van ruim 2.900 huishoudens, ofwel circa 290 huishoudens per jaar. Na 2025 wordt een afname van de huishoudensgroei voorzien. In de periode 2025-2030 gaan we vooralsnog uit van een groei met circa 1.350 huishoudens, 270 per jaar, en een verdere afname naar circa 950 huishoudens in de periode 2030 - 2035, 190 per jaar.

In een evenwichtige woningmarkt staat circa 2% - 2,3% van de woningen leeg vanwege mutaties. Het betreft kortdurende leegstand. Een lager leegstandspercentage duidt op een krappe markt, een hoger percentage met langdurende leegstand betekent een ontspannen markt.

Dit betekent dat voor de verwachte huishoudensgroei van circa 2.900 huishoudens in de komende 10 jaar, de woningvoorraad per saldo met circa 3.000 woningen zal moeten toenemen.

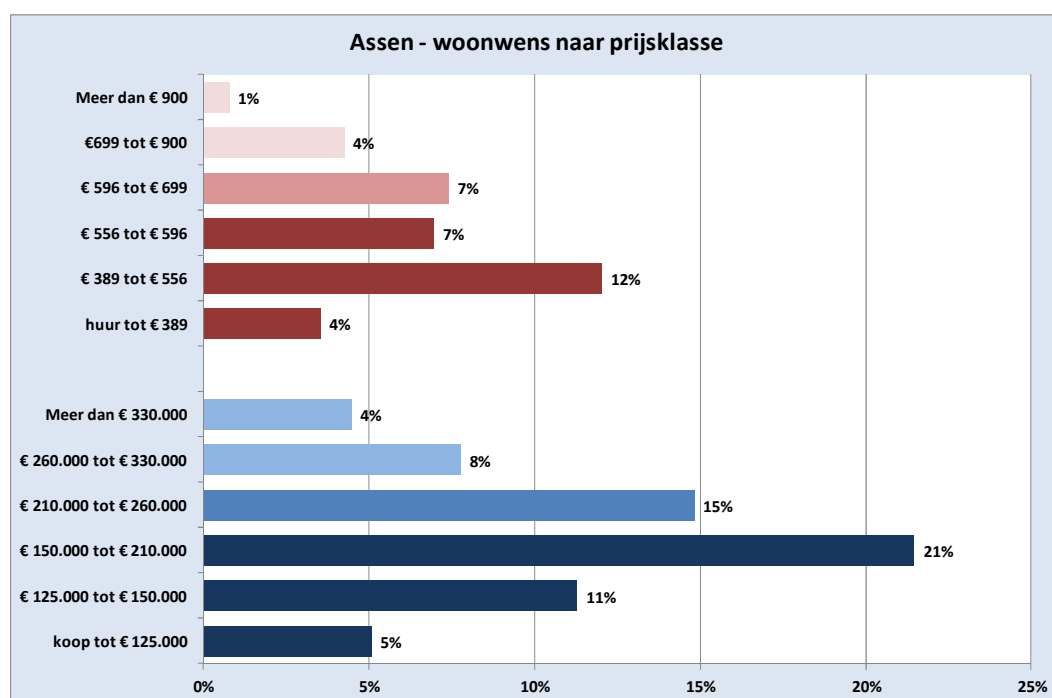
Woonwensen, de kwalitatieve woningbehoefte

In het Woningmarktonderzoek Assen 2015 (WmoA 2015) is de kwalitatieve vraag in beeld gebracht op basis van een enquête onder de Assenaren.

Bijna 25% van de Assenaren denkt binnen 5 jaar te verhuizen. Jonge huishoudens (< 25 jaar) zijn momenteel minder geneigd te verhuizen, maar opvallend genoeg zijn ouderen (55+) juist meer geneigd te verhuizen dan 5 jaar geleden.

Kopen of huren

Van de mensen die willen verhuizen heeft 21% geen specifieke voorkeur voor een huur- of koopwoning. De meeste woningzoekenden (47%) willen een koopwoning. Deze groep zoekt vooral naar woningen tussen €120.000,- en €210.000,- (43%), maar ook in de prijsklasse van €210.000,- tot €330.000,- is sprake van een substantiële vraag (29%).



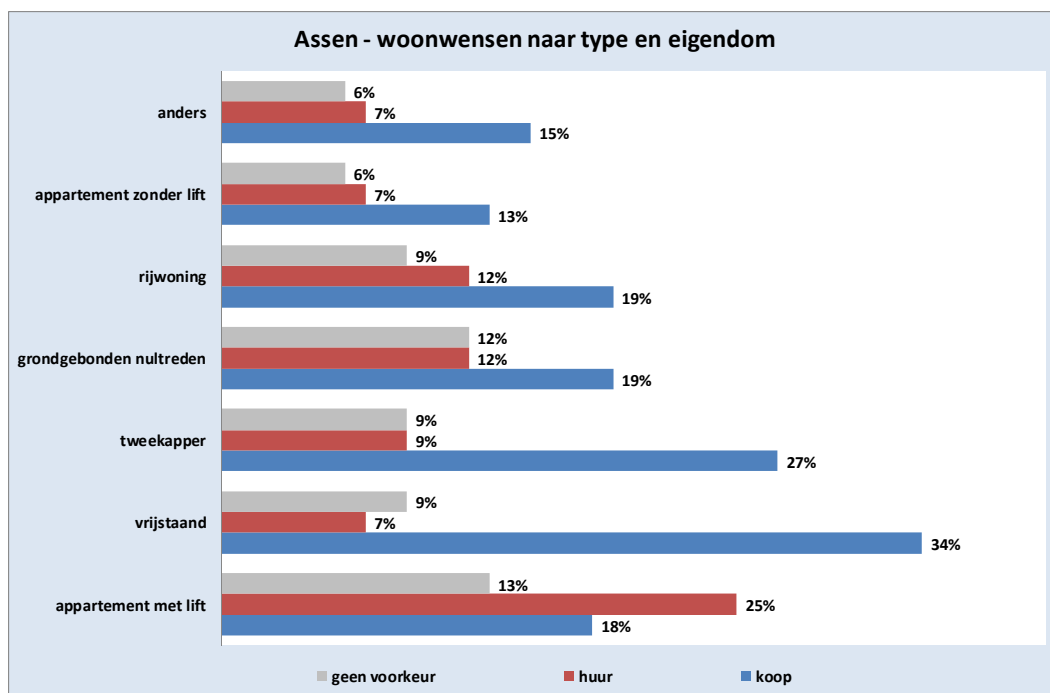
Circa 32% van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan een huurwoning en 21% heeft geen voorkeur. Deze groep zoekt vooral naar woningen met een huur tot €556,- per maand (ca. 40%) of €556,- tot €699,- per maand (35%). Een klein deel van de woningzoekenden (10%) richt zich een huurwoning in de prijsklassen boven de huurtoeslaggrens met huren tot €900,- per maand. Er is nauwelijks vraag naar woningen duurder dan €900,- per maand.

Bij de groep die een huurwoning wenst heeft een appartement een duidelijke voorkeur.

Woningtypen

In de enquête konden qua woningtype meerdere voorkeuren worden gegeven.

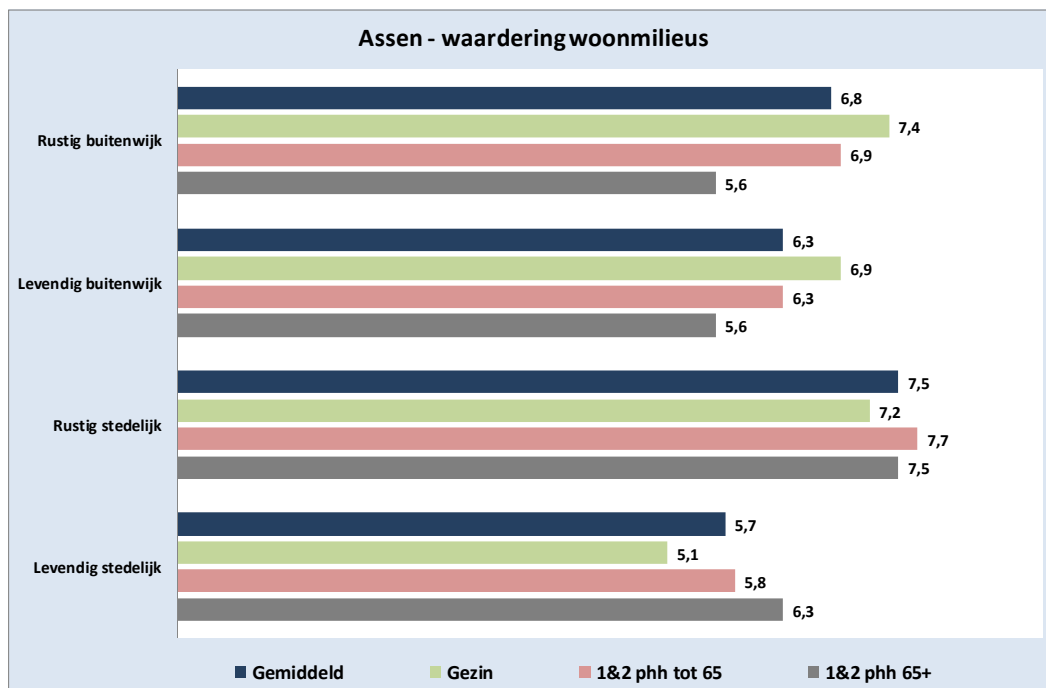
De groep met een koopwens heeft een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen, waarbij de voorkeur vooral uitgaat naar een vrijstaande woning of een 2^e-kap. Ook is er een duidelijke behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen, een product dat tot nu toe in beperkt mate wordt aangeboden. De belangstelling voor koopappartementen is beperkt.



Huurders hebben een duidelijke voorkeur voor appartementen, bij voorkeur met lift (nultredenwoningen). De belangstelling voor grondgebonden woningen is duidelijk minder.

Woonmilieus

Over het algemeen wordt een rustig stedelijk woonmilieu door de groep Assenaren die wil verhuizen het hoogst gewaardeerd, gevolgd door een rustig buitenwijkmilieu.



De buitenwijk wordt vooral door gezinnen hoog gewaardeerd. Kleine huishoudens hebben meer waardering voor een stedelijk woonmilieu, met name een rustig stedelijk milieu.

3 Betaalbaarheid

Door een aantal ontwikkelingen is de betaalbaarheid van het wonen de afgelopen jaren onder druk komen te staan²:

- Het gemiddeld inkomen is gedaald en de omvang van de doelgroep³ gegroeid. Een afname van de doelgroep wordt voorlopig niet verwacht, ondanks een aantrekkende economie.
- Het Rijksbeleid is gericht op toegroeien naar meer marktconforme huren in de sociale huursector. Voor zittende huurders zijn de huren de afgelopen jaren sterker gestegen dan vóór invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen (2013). Voor nieuwe huurders zijn de huren fors opgetrokken als gevolg van huurharmonisaties.
- In de huursector stromen hogere inkomens uit en lagere inkomens in. Het gemiddeld inkomen van huurders daalt, terwijl de gemiddelde huurprijs is gestegen.
- De prijzen van koopwoningen zijn gedaald en de rente is laag. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden voor het verkrijgen van een hypotheek door strengere normen sterk ingeperkt en zijn fiscale aftrekmogelijkheden beperkt.

Tabel 1: Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners in Nederland⁴ en Drenthe⁵

Gemiddelde reële woonuitgaven, inkomen en woonquote Nederland 2009 - 2012 (WoON 2012)	NL 2009	NL 2012	ontwikkeling NL 2009 - 2012	WoON Drenthe 2012	Woonlastenonderzoek Drenthe 2014 (Companen)		ontwikkeling Drenthe 2012 - 2014
					Drenthe	Assen	
Huurders							
Bruto woonuitgaven (huur)	€ 463	€ 488	5%	€ 445	€ 510	€ 500	15%
Netto woonuitgaven (huur - toeslag)	€ 404	€ 421	4%	€ 360	€ 420	€ 400	17%
Bijkomende woonuitgaven	€ 182	€ 176	-3%	€ 190	€ 175	€ 170	-8%
Totale netto woonuitgaven	€ 587	€ 597	2%	€ 550	€ 595	€ 570	8%
Netto besteedbaar inkomen	€ 24.360	€ 23.020	-6%	€ 20.600			
Netto huurquote	23%	26%	+2,3%-punt	24%	26%	25%	+2,0%-punt
Totale woonquote voor huurders	34%	36%	+2,3%-punt	36%	37%	36%	+1,0%-punt
Woningeigenaren							
Bruto woonuitgaven (hypotheeklasten)	€ 727	€ 767	6%	€ 700			
Netto woonuitgaven (hypoth. - belastingaftr.)	€ 519	€ 539	4%	€ 515			
Bijkomende woonuitgaven	€ 262	€ 253	-3%	€ 265			
Totale netto woonuitgaven	€ 781	€ 792	1%	€ 780			
Netto besteedbaar inkomen	€ 45.420	€ 43.870	-3%	€ 40.500			
Netto koopquote	16%	17%	+ 1,3%-punt	17%			
Totale woonquote voor eigenaar bewoners	24%	25%	+ 1,1%-punt	26%			

De Drentse huurders en woningeigenaren hadden in 2012 lagere woonuitgaven dan landelijk gemiddeld, maar hadden door een lager gemiddeld inkomen ongeveer dezelfde woonquote als landelijk gemiddeld. De huren zijn in Drenthe sinds 2012 met maar liefst 15% gestegen. In deze periode werden de inkomensafhankelijke huurstijgingen geïntroduceerd. De bijkomende woonlasten⁶ zijn daarentegen met 8% gedaald. Toch is de woonquote vreemd genoeg met slechts 1%-punt toegenomen. Dit impliceert dat het gemiddeld inkomen van huurders zou zijn gestegen

² Betaalbaarheid van Wonen – publicatie Rigo in opdracht van de VNG 2014

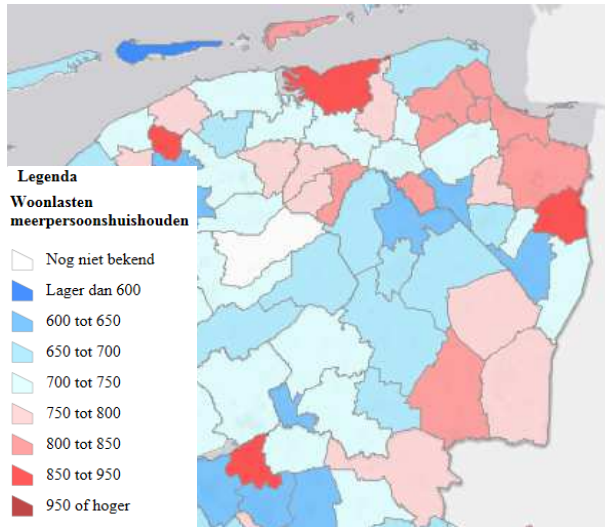
³ Huishoudens met een inkomen tot €35.739 (doelgroep sociale huur)

⁴ Publicatie ABF Research 2013

⁵ Woonlastenonderzoek Drenthe – Companen 2014

⁶ Energielasten en heffingen

Met de invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben woningcorporaties de mogelijkheid gekregen om de inkomsten te verhogen ter compensatie van de verhuurdersheffing, de solidariteitsheffing en de vennootschapsbelasting. Verder is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om huren bij mutatie te verhogen richting de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Dit heeft geresulteerd in een stijging van de woonlasten voor huurders.



Gemeentelijke woonplaten meerpersoons huishoudens 2015 (bron Coelo)

de regio Groningen – Assen.

De bijkomende woonuitgaven bestaan voor een deel uit gemeentelijk heffingen. Het betreft de OZB, reinigingsheffing en rioolheffing.

Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) verricht onderzoek naar economische en financiële aspecten van decentrale overheden. Uit de [Atlas van de lokale lasten 2015](#) blijkt dat meerpersoonshuishoudens in Assen in 2015 gemiddeld €695,- (€58,- per mnd) aan gemeentelijke lasten betaalden. 1-persoonshuishoudens waren gemiddeld €625,- (€52,- per maand) kwijt. Daarmee is Assen zeker geen dure gemeente. De gemeentelijke lasten lagen iets boven het Noord Drents gemiddelde, maar ruim onder het gemiddelde in

Tabel 2: Ontwikkeling gemeentelijke lasten (bron: Coelo)

	2009		ontwikkeling 2009 - 2015		2015	
	type huishouden		type huishouden		type huishouden	
	1-persoons	meerpersoons	1-persoons	meerpersoons	1-persoons	meerpersoons
Aa en Hunze	€ 531	€ 673	14%	-1%	€ 608	€ 664
Assen	€ 554	€ 624	13%	11%	€ 625	€ 695
Bedum	€ 627	€ 627	12%	12%	€ 701	€ 701
Groningen	€ 653	€ 695	-2%	6%	€ 639	€ 737
Haren	€ 646	€ 712	16%	15%	€ 748	€ 818
Hoogezand-Sappemeer	€ 508	€ 575	15%	12%	€ 583	€ 641
Leek	€ 477	€ 648	48%	25%	€ 706	€ 808
Midden-Drenthe	€ 589	€ 637	7%	6%	€ 628	€ 673
Noordenveld	€ 596	€ 645	10%	8%	€ 656	€ 697
Slochteren	€ 672	€ 694	2%	3%	€ 689	€ 713
Ten Boer	€ 701	€ 701	20%	20%	€ 838	€ 838
Tynaarlo	€ 542	€ 617	6%	5%	€ 572	€ 646
Winsum	€ 723	€ 746	-5%	5%	€ 687	€ 785
Zuidhorn	€ 551	€ 603	13%	19%	€ 620	€ 719
Noord Drenthe	€ 562	€ 639	10%	6%	€ 618	€ 675
Regio Groningen Assen	€ 604	€ 657	11%	12%	€ 672	€ 733
Totaal gemiddelde	€ 598	€ 657	11%	10%	€ 664	€ 724

De gemeentelijke lasten in Assen stegen in de periode 2009 – 2015 voor eenpersoonshuishoudens met 13% en voor meerpersoonshuishoudens met 11%. De inflatie over deze periode was in totaal 12% (gemiddeld 1,6% per jaar).

In onderstaand schema wordt inzichtelijk wat volgens de rijksoverheid, het Nibud en de NHG betaalbaar is voor een drietal doelgroepen.

Naast de passendheidstoets⁷ geldt op grond van de staatssteunregeling bovendien de eis dat tenminste 80% van de woningen moeten worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot €34.911 (EU afbakening van de doelgroep 2015⁸). Maximaal 10% van de woningen mogen worden toegewezen aan huurders uit de groep middeninkomens. Maximaal 10% mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor urgenten.

	Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar (2015)	Passend toewijzen per 1/1/2016: contractuurprijs bij toewijzing			Nibud-advieshuur	Maximale hypotheek NHG
			≤ aftopgrens laag (€576)	≤ aftopgrens hoog (€618)	≤ huurtoeslaggrens (€710)		
Primaire doelgroep	1-persoons < AOW-grens	tot €21.950	≥ 95%	< 5%	Minimum inkomen: tot de kwaliteitskortingsgrens (€403) Maximum inkomen: tot huurtoeslaggrens (€710)	1 persoons: max €70.000 Meerpersoons: max. €125.000	
	2-persoons < AOW-grens	tot €29.800	≥ 95%	< 5%			
	3 en meerpers. < AOW-grens	tot €29.800	≥ 95%	< 5%			
	1-persoons ≥ AOW-grens	tot €21.950	≥ 95%	< 5%			
	2-persoons ≥ AOW-grens	tot €29.825	≥ 95%	< 5%			
	3 en meerpers. ≥ AOW-grens	tot €29.825	≥ 95%	< 5%			
Secundaire doelgroep		tot €34.911			1 persoons: €550 - €850 Paar z. kinderen: €600 - €700	maximaal: €148.000	
Middeninkomens		tussen €34.911 en €43.000			1 persoons: €850 - €1.050 Paar z. kinderen: €700 - €900	maximaal €189.000	

Tabel 2: Normen huur en koop per inkomensgroep

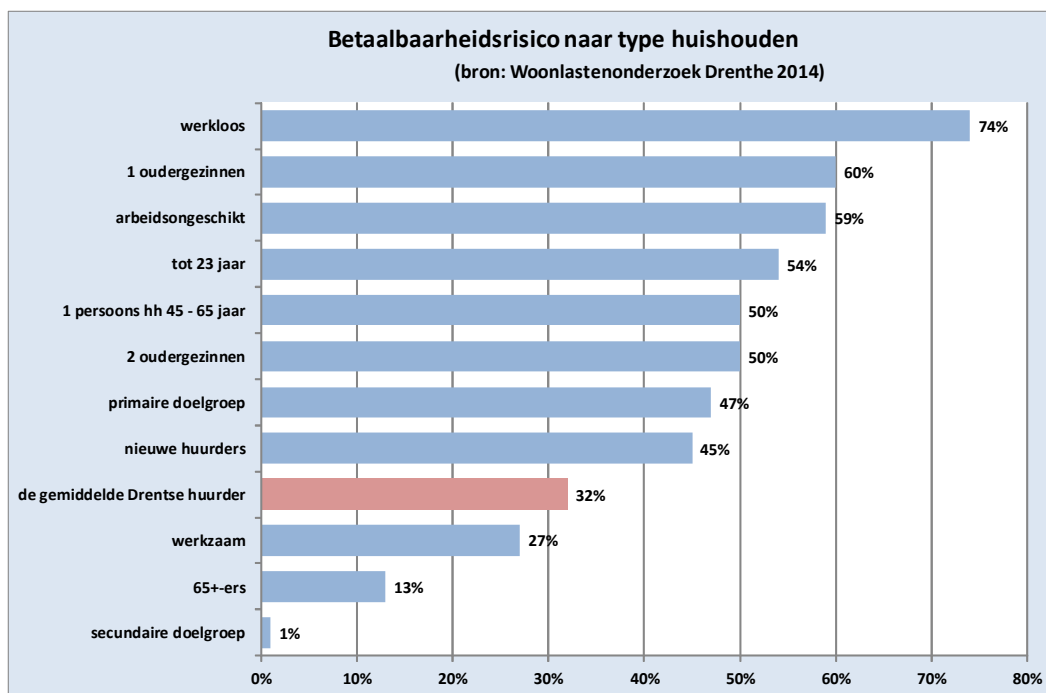
Volgens het Woonlastenonderzoek van de Drentse woningcorporaties waren huurders in Drenthe gemiddeld 37% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten, huurders in Assen 36%. Dat zijn gemiddelden, er zijn huurders die een aanzienlijk groter deel van hun inkomen moeten besteden aan het wonen en die een betaalbaarheidsrisico lopen.

In het Woonlastenonderzoek is inzicht in huishoudens met een betaalbaarheidsrisico verkregen door de daadwerkelijke woonlasten en de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud volgens het Sociaal Cultureel Planbureau en het NIBUD te vergelijken met het netto besteedbaar inkomen. Wanneer er onvoldoende huishoudbudget overblijft voor de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud, lopen huishoudens een betaalbaarheidsrisico en is het wonen in feite niet meer betaalbaar. Dit verschilt per huishouden.

In Drenthe loopt 32% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico. In Assen is dat ondanks iets lagere woonlasten 34%. Ook in Emmen en delen van Hoogeveen en Coevorden is sprake van een groter betaalbaarheidsrisico. In de landelijke gemeenten zijn relatief minder huishoudens met een betaalbaarheidsrisico.

⁷ Per 1/1/2016 verplicht voor woningcorporaties

⁸ €35.739 in 2016



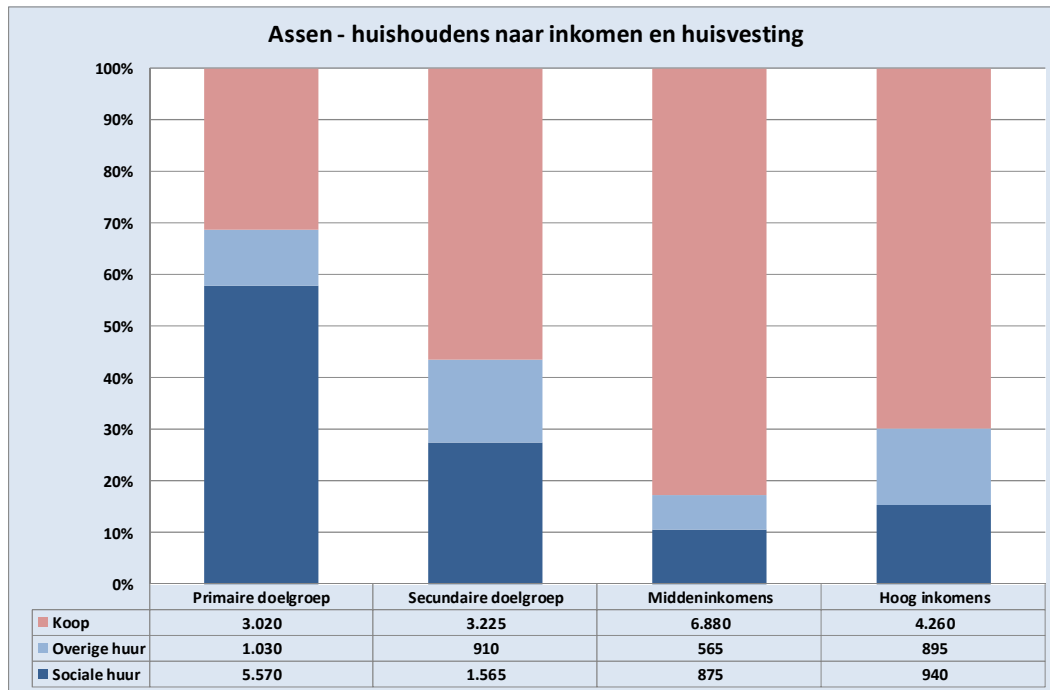
Uit het woonlastenonderzoek blijkt duidelijk welke groepen huurders een groter betaalbaarheidsrisico lopen dan gemiddeld.

3.1 Beschikbaarheid

Huisvesting is een primaire levensbehoefte. Het gaat daarbij om de beschikbaarheid van voldoende woonruimte. Met betrekking tot de noodzakelijke omvang van de voorraad sociale huurwoningen is de omvang van wat voorheen de 'doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid' werd genoemd van belang.

De doelgroep

De doelgroep voor de sociale huursector in Assen heeft een omvang van circa 15.300 huishoudens, dat is ongeveer 52% van alle huishoudens in Assen. Dan hebben we het over de ruime definitie van de doelgroep volgens de Europese staatssteunregeling, dus huishoudens met een inkomen tot €35.739 (2016). Binnen de ruime definitie van de doelgroep onderscheiden we de primaire doelgroep, huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Deze groep bestaat uit ruim 9.600 huishoudens, ongeveer 32% van alle huishoudens in Assen. De secundaire doelgroep bestaat uit circa 5.700 huishoudens.



De primaire doelgroep is hoofdzakelijk gehuisvest in de sociale huursector (58%). Een klein deel woont in een particuliere huurwoning (11%) en 31% heeft een eigen woning.

De meeste huishoudens in de secundaire doelgroep heeft een eigen woning (57%). Een aanzienlijk deel van deze groep woont in een huurwoning: 27% is gehuisvest in de sociale huursector en 16% in de particuliere huursector.

Verreweg het grootste deel van de midden en hoge inkomens hebben een eigen woning. Toch heeft nog 30% van de huishoudens met een hoog inkomen een huurwoning, waarvan de helft woonachtig is in de sociale huursector. Dit wordt (goedkope) scheefheid genoemd.

De circa 9.000 sociale huurwoningen in Assen worden voor 80% bewoond door de doelgroep (62% primaire doelgroep en 18% secundaire doelgroep), dus in overeenstemming met de Europese toewijzingsregels voor staatssteun. Anders gezegd: circa 20% van de voorraad sociale huur wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Dit wordt 'scheefheid' genoemd. Landelijk ligt dit percentage op circa 30%.

Ook de circa 3.400 particuliere huurwoningen dragen bij aan de huisvesting van de doelgroep in Assen. De voorraad wordt voor 57% bewoond door huishoudens uit de doelgroep, waarvan 30% primaire doelgroep en 27% secundaire doelgroep.

De circa 17.500 koopwoningen in Assen worden voor het grootste deel bewoond door huishoudens met een midden inkomen (40%) of hoog inkomen (24%). Een aanzienlijk deel van de koopwoningen

De voorraad sociale huur

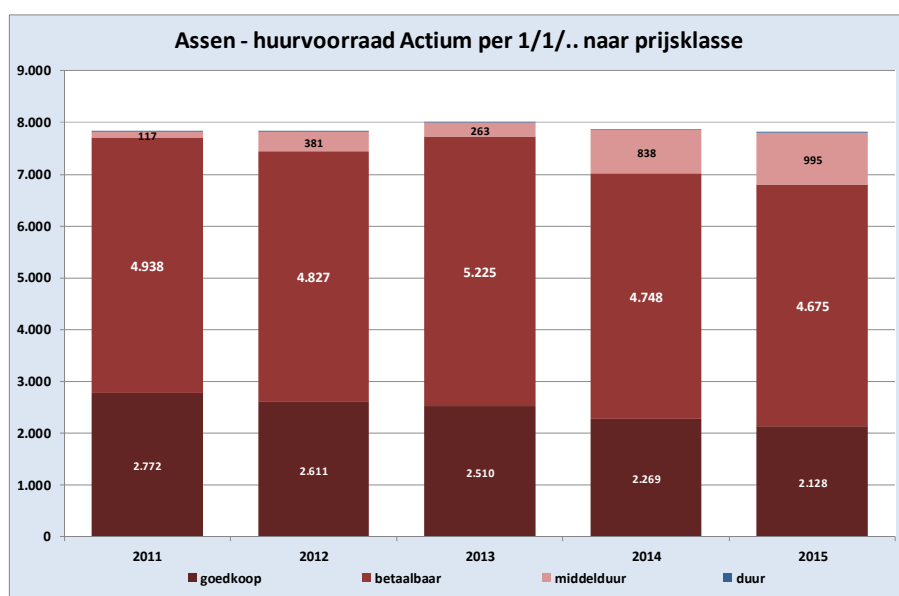
Assen beschikt momenteel over een voorraad van bijna 9.100 corporatie huurwoningen, zo'n 250 meer dan 5 jaar geleden.

Op een klein aantal na behoren deze woningen tot de kernvoorraad sociale huurwoningen met huren onder de huurtoeslaggrens. Deze woningen worden beheerd door 6 woningcorporaties⁹, waarvan woningcorporatie Actium met bijna 7.900 woningen veruit de grootste is.

De betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector is de afgelopen jaren als gevolg van het Rijksbeleid onder druk komen te staan. Met name de invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen, de verhuurdersheffingen en de solidariteitsheffingen hebben geresulteerd in aanzienlijke huurstijgingen na jaren van gematigd huurbeleid.

Zo zagen we de afgelopen jaren een afname van het aantal goedkope¹⁰ en betaalbare huurwoningen¹¹ en een toename van middeldure¹² huurwoningen in Assen. Overigens heeft ook toevoeging van nieuwbouw bijgedragen aan de toename van middeldure huurwoningen in de sociale sector.

De druk op de sociale huursector in Assen is de afgelopen jaren geleidelijk aan toegenomen. Dat blijkt uit de halfjaarlijkse woningmarktmonitor die in samenwerking met onze partners wordt samengesteld. De spanningsindicator in de grafiek geeft de verhouding weer tussen het aantal woningzoekenden en de voorraad sociale huurwoningen bij Actium, de grootste woningcorporaties in Assen.



De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning per saldo geleidelijk aan toegenomen. Met name in 2015 was er sprake van een aanzienlijke toename, die deels verband houdt met herhuisvesting van huishoudens bij herstructurering. De vraag van bijzondere doelgroepen zoals statushouders zijn hierbij nog buiten beschouwing gebleven.

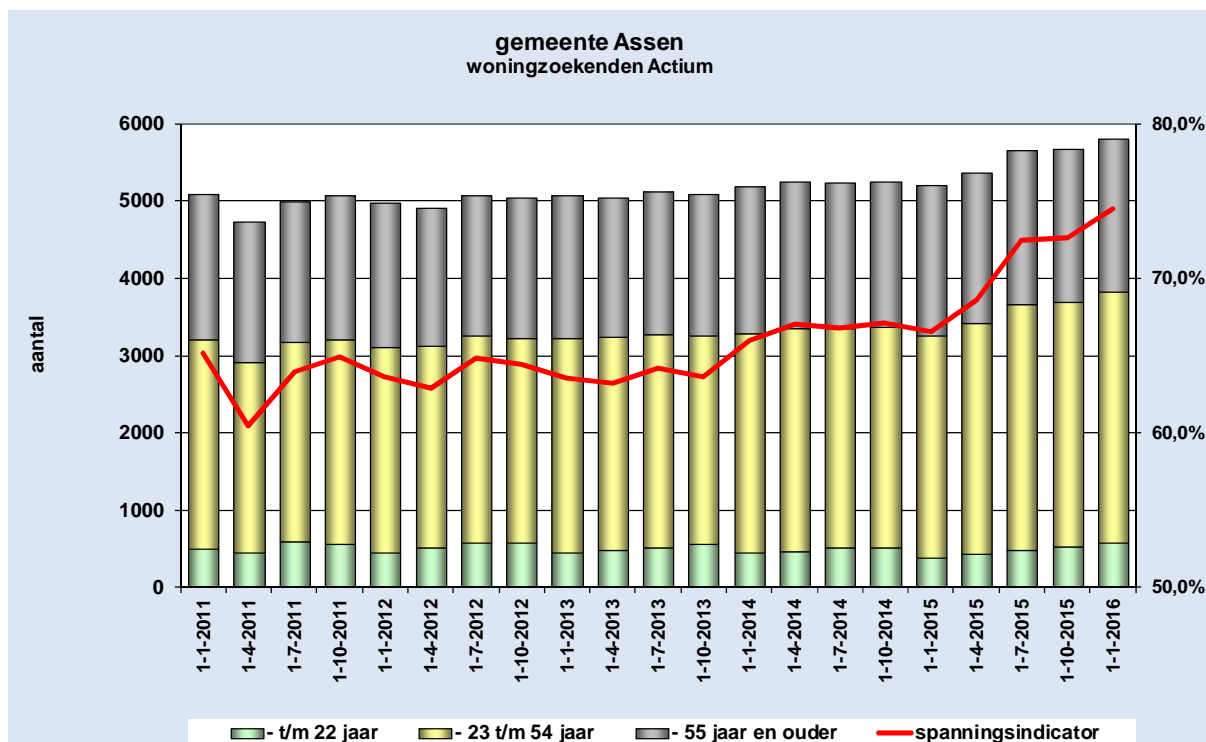
Per 1 januari 2016 stonden bij woningcorporatie Actium ruim 5.800 woningzoekenden ingeschreven. Niet alle woningzoekenden wil op korte termijn een woning. Ruwweg 10 tot 15% van deze groep (580 - 870) is actief woningzoekend en reageert actief op woningaanbod.

⁹ Actium, Mooliland, Omnia, Woonconcept, Woonservice en Woonzorg NL

¹⁰ Goedkoop: huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€403,06 in 2015)

¹¹ Betaalbaar: van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens laag (€ 576,87 in 2015)

¹² Middelduur: van aftoppingsgrens laag tot huurtoeslaggrens (€710,68 in 2015)



Met een aanvankelijk licht en in 2015 sterk toenemend aantal woningzoekenden nam het aantal mutaties en dus het aanbod van huurwoningen af, althans tot medio 2014. Sindsdien zien we weer een toenemend aantal mutaties die ook deels verband houdt met herhuisvesting in het kader van de herstructurering. Tot 2014 werden bij Actium jaarlijks gemiddeld circa 700 woningen opnieuw verhuurd. In 2015 waren dat bijna 750.

Sinds begin 2013 zien we een toenemende wachttijd voor sociale huurwoningen in Assen. Tot 2013 was de gemiddelde wachttijd voor een woning 2,0 jaar, in 2015 was de wachttijd opgelopen tot gemiddeld 3,0 jaar.

Grofweg 80% van de door mutatie beschikbaar komende woningen worden via de reguliere toewijzingsprocedure opnieuw verhuurd aan ingeschreven woningzoekenden. Ongeveer 20% wordt buiten de toewijzingsprocedure om toegewezen aan urgent woningzoekenden met een medische indicatie en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en cliënten van zorginstellingen. In 2015 werden door Actium 52 woningen (7% van het woningaanbod) beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 121 statushouders.

4 Leefbaarheid

In vergelijking tot vorige onderzoeken (wijkanalyses 2011 en woningmarktonderzoek 2009) zijn de leefbaarheidsscores licht verbeterd. Aan de andere kant blijkt dat de belangrijkste aandachtspunten gelijk zijn gebleven. Dit zijn nog steeds familiariteit en discriminatie, welke bij beide metingen een onvoldoende scoren.

We zien duidelijke verschillen in de leefbaarheidsscores van onze verschillende wijken. Bewoners zijn het meest tevreden over het wonen in het centrum, Marsdijk en in minder mate Kloosterveen. Onder alle huishoudens in Assen valt op dat er over de woningen de grootste tevredenheid is in Marsdijk en Kloosterveen. Lagere tevredenheid is er met name in Lariks en Noorderpark. In de Lariks zorgt de binding voor een lage score. Grote tevredenheid over de woonomgeving in Marsdijk, in iets mindere mate ook in Kloosterveen. Lage tevredenheid over de woonomgeving zien we 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.

De investeringen in het gebiedsgericht werken zijn zichtbaar in de cijfers: vooral Assen-Oost en Noorderpark scoren beter dan in 2009. In de 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 Assen-West scoren benedengemiddeld. In Assen-West gaat het dan vooral om een minder positieve beoordeling van de voorzieningen en het OV. In Pittelo is het ook de sociale structuur, het imago en de sociale veiligheid.

Huurders waarderen hun woning en woonomgeving elk een vol punt lager dan kopers. 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.

Huiseigenaren zijn in het algemeen positiever over hun woning en omgeving. De laagste scores in de koopsector zijn net zo hoog als de hoogste scores in de huursector. Maar we zien hier wel meer relatieve verschillen dan bij huurwoningen. De kwaliteit van de koopwoningen scoort vooral laag in De Lariks, Noorderpark, Pittelo en Peelo. Bewoners zijn in die wijken minder tevreden over de staat van het onderhoud en de ruimte in de woning. Als het gaat om de woonomgeving valt naast de Lariks, Pittelo en Assen-West ook Peelo op. Het gaat in Peelo vooral om de fysieke woonomgeving (schoon, heel, (verkeers)veilig).

Ook per doelgroep zien we duidelijke verschillen. De belangrijkste constatering: 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. Ouderen geven nadrukkelijk aan ontevreden te zijn over de zorgvoorzieningen in Pittelo en West. In West geldt dat ook voor OV en winkels.

We hebben ook gevraagd hoe bewoners aankijken tegen andere wijken, met als vraag waar zij niet willen wonen. Er is veel overeenkomst met de leefbaarheidsscores, maar opvallend is de erg ongunstige score van Pittelo en Assen-Oost, maar ook de recentere wijk Peelo. Opvallend is dat de Lariks relatief gunstig scoort ten opzichte van de leefbaarheidsmeting. Ook nu weer zien we dat Marsdijk beter scoort dan Kloosterveen.