

K A W

Definitie van stijl: Inhopg 3: Regelaafstand: Dubbel,
Tabstops: 10,86 cm, Rechts,Opvulteken: ...

Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen

Overkoepelende rapportage

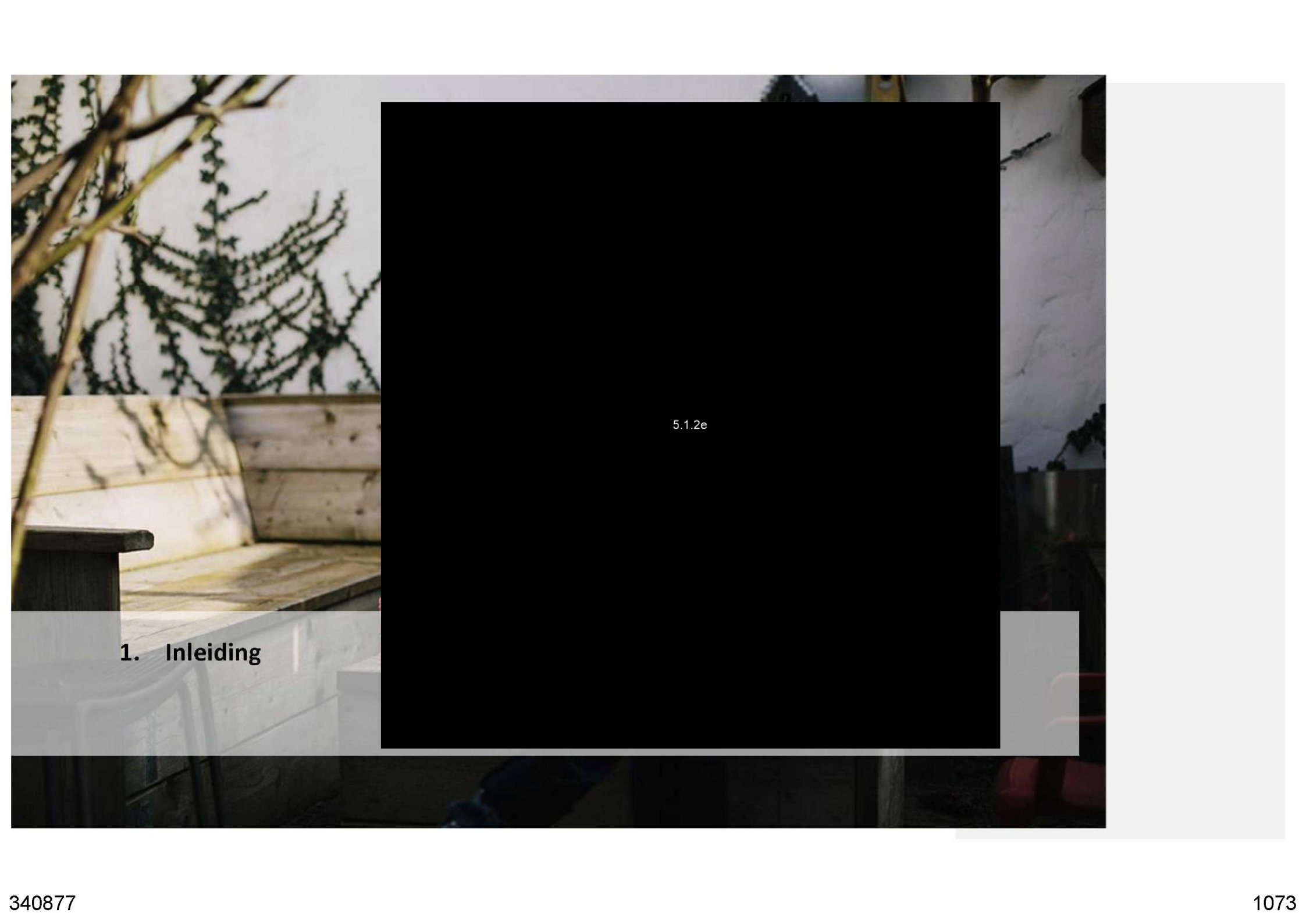
15 maart 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	Woonlastenonderzoek	363
2. Uitkomsten van het woningmarktonderzoek	8	3. Uitkomsten van het bewonersonderzoek	383
Demografische ontwikkelingen	9	Leefbaarheid en voorzieningen	393
Woningvoorraad	131	Woonwensen en verhuizen	423
Omgevingskenmerken	151	De invloed van aardbevingen op het wonen en het woongenot.....	474
Leegstand.....	171	Vergelijking met bewonersonderzoek 2015	504
Markttrends	191	4. Samenhangende conclusies en advies	551
Kwalitatieve woonwensen op de korte termijn (2017-2022).....	222	Bind mensen aan de regio door echt in te spelen op woonwensen ..	565
Werking van de markt.....	242	Woonwensen	575
Richting geven aan de markt	302	De markt: stagnatie op korte termijn, veel aanbod daarna	605
Wonen en zorg.....	343	Gewenste richting: een kwaliteitsslag in huur én koop.....	625
		Aardbevingen: mensen vragen een oplossing op maat	666

Enorme opgave: synergie zoeken en hulp nodig..... 6862

Monitoring: naar één monitor voor de hele regio 7064



1. Inleiding

5.1.2e

Woningmarktonderzoek voor de MEDAL-gemeenten

De aardbevingen als gevolg van de gaswinning in de provincie Groningen hebben groot effect op de MEDAL-gemeenten De Marne, Eemsum, Delfzijl, Appingedam en Loppersum. De leefbaarheid is gedaald tot een voor Nederlandse begrippen laag niveau. De verkoopssnelheid en waardeontwikkeling van de woningen is laag. Tegelijkertijd loopt het aantal huishoudens terug; een proces dat door de aardbevingen in een versnelling is geraakt. In deze moeilijke beleidscontext stelden de gemeenten een Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP) 'Noord-Groningen Leeft!' op. Het uitvoeringsprogramma van het WLP heeft als doel om de krimpende vraag naar woningen te laten overeenkomen met het aanbod, de kwaliteitsvraag te bedienen, de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de leefbaarheid te verbeteren. De vraag is hoe deze doelen te realiseren zijn. Daarom is er dit woningmarktonderzoek, met daarin de korte- en langetermijnontwikkelingen op de woningmarkt in de MEDAL-gemeenten.

Bewonersonderzoek in alle bevingsgemeenten

Daarnaast wil de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een actueel beeld van het effect van de aardbevingen op de bewoners als het gaat om de leefbaarheid en de woningmarkt. In 2015 voerde OTB in samenwerking met CMO STAMM een bewonersonderzoek uit in opdracht van de Dialoogtafel, met destijds negen officiële aardbevingsgemeenten. Dit onderzoek is een herhaling, nu voor elf officiële aardbevingsgemeenten, behalve de stad Groningen. Naast de MEDAL-gemeenten zijn dat Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Opdrachtgever

De opdrachtgever is de 'Stuurgroep PLUS MEDAL', vertegenwoordigd door de programmaleider voor het Woon- en Leefbaarheidsplan en de gemeente Appingedam als voorzitter van de Stuurgroep.

Het woningmarktonderzoek maakt inzichtelijk:

- hoe de **bevolkings- en huishoudenssamenstelling** er op dit moment uit ziet en hoe dit zich tussen 2017 en 2032 ontwikkelt);
- hoe de **huidige omvang en kwaliteit van de woningvoorraad** eruit ziet, met speciale aandacht voor leegstand;
- in hoeverre **vraag en aanbod** op elkaar aansluiten;
- hoe het **overaanbod** aan woningen zich de komende vijftien jaar ontwikkelt en hoe daar mee om te gaan;
- wat de **mogelijkheden** zijn om de transformatie-opgave te realiseren, mede gelet op financiële aspecten;
- welke aanpassingen er in de **monitoring** gewenst zijn.

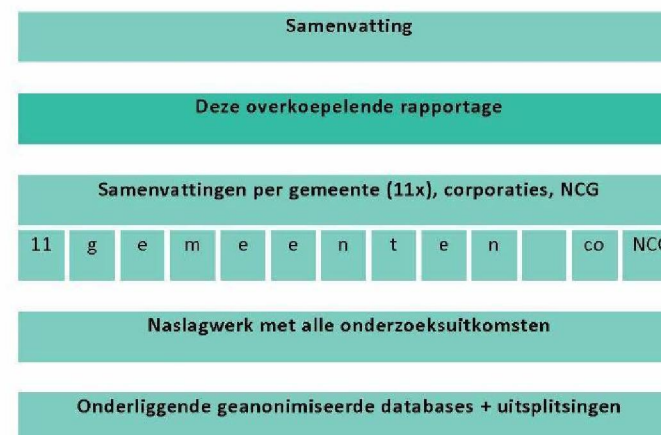
Het bewonersonderzoek


Dit onderzoek is qua opzet gelijk aan het onderzoek uit 2015: een enquête onder bewoners, aangevuld met groeps gesprekken. Het onderzoek staat opnieuw in het teken van leefbaarheid, voorzieningen, verhuiscriteria en het effect van de bevingen op het wonen en gedrag.

Synergie

Inhoudelijk bestaat er een synergie tussen beide delen van het onderzoek. Ter illustratie: het woningmarktonderzoek geeft inzicht in tekorten en overschotten op de woningmarkt, waarbij het gebruik maakt van het bewonersonderzoek dat ons vertelt welke woningen er meer of minder gevraagd worden.

Deelproducten





2. Uitkomsten van het woningmarktonderzoek

De bevolkings- en huishoudenssamenstelling in Noord-Groningen is de afgelopen tien jaar vergrijsd, het aantal jongeren daalde als gevolg van migratie en een lager geboortecijfer ('ontgroening') en het totale aantal inwoners nam af. In sommige gemeenten leidde dit al tot een afname van het aantal huishoudens. De verwachting is dat de krimp de komende jaren in alle gemeenten haar intrede doet en in steeds meer woonplaatsen merkbaar zal zijn. In het woningmarktonderzoek brengen we in beeld:

1. Wat zijn de demografische ontwikkelingen (trend, prognose)?
2. Wat kenmerkt de woningvoorraad en woonomgeving?
3. Wat is de actuele leegstand in de woningvoorraad?
4. Welke verandering van de woningvoorraad wensen bewoners, wat kan de markt aan, en welk antwoord geven gemeenten en corporaties daarop?
5. Wat is op de langere termijn het perspectief voor de woningvoorraad, met het oog op voortzettende krimp?
6. Wat is de behoefte aan wonen en zorg?
7. Wat is de situatie rond de betaalbaarheid van het wonen?

Demografische ontwikkelingen

De afgelopen tien jaar daalde het aantal inwoners met circa 5.000 personen, van 78.000 naar 73.000 inwoners. Het aantal huishoudens daalde in deze periode met iets minder dan 1.000, van ruim 33.000 naar ruim 32.000. Dat de bevolking sneller afneemt dan het aantal huishoudens is verklaarbaar: er wonen minder inwoners per woning. Oftewel: de gemiddelde huishoudensgrootte nam af. Het aantal gezinnen daalde en jongeren starten vaak buiten de regio. Het aantal eenoudergezinnen neemt toe en dat leidt tot extra woningvraag voor eenzelfde aantal personen. Het aantal ouderen nam toe en daarbinnen het aantal alleenstaande ouderen, door sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis.

De demografische prognose kent twee varianten: de meest waarschijnlijke ontwikkeling en een scenario 'extra krimp'. De meest waarschijnlijke variant houdt rekening met natuurlijke ontwikkeling

(geboorte en sterfte) en met een voortzetting van de migratietrends uit het verleden. Het scenario 'extra krimp' rekent bovendien met een versnelde uitstroom van huishoudens als gevolg van een (fictief) opkoopscenario. Op basis van de onderzoeksuitkomsten (zie verderop) is dat scenario niet relevant voor verdere uitwerking.

In het meest waarschijnlijke scenario neemt het aantal inwoners gestaag af en gaat het tempo van krimp elke vijf jaar iets omhoog. Het aantal huishoudens volgt deze trend de eerstkomende tien jaar, maar versnelt daarna in afname. De reden hiervoor is dat de komende tien jaar het aantal inwoners per woning nog daalt, maar daarna neemt het sterftecijfer versneld toe en vervalt ook de laatste bewoner van een woning en daarmee een heel huishouden.

Tabel 1: Demografische trend en prognose. Bron: regionale IPB-prognose (2016).

	2007	2012	2017	2022	2027	2032	2037	2042
Inwoners	78085	75385	72395	69320	65895	62410	58635	54590
Huishoudens	33430	33375	33105	32670	31905	30605	28835	26630

Tabel met opmaak

Bevolking	2007	2012	2017	2022	2027	2032	2037	2042
Appingedam	12187	12053	11942	11601	11192	10688	10150	9559
De Marne	10754	10428	10013	9568	9070	8568	8038	7476
Delfzijl	27653	26305	24785	23473	21909	20333	18620	16864
Eemsmond	16710	16235	15723	15354	14966	14601	14172	13644
Loppersum	10782	10366	9930	9324	8760	8218	7654	7049
totaal	78086	75387	72393	69320	65897	62408	58634	54592

Tabel met opmaak

Huishoudens	2007	2012	2017	2022	2027	2032	2037	2042
Appingedam	5437	5517	5568	5628	5609	5458	5257	4990
De Marne	4641	4664	4647	4610	4550	4432	4191	3928
Delfzijl	12015	11906	11424	11082	10588	9778	8898	7883

Eemsmond	6933	6905	7109	7111	7038	6885	6663	6329
Loppersum	4404	4385	4357	4239	4120	4052	3824	3498
totaal	33430	33377	33105	32670	31905	30605	28833	26628

Tabel 2: Demografische ontwikkelingen samengevat

Gemeente De Marne	
Bevolking	Gemiddelde bevolkingskrimp, stevigst in de afgelopen vijf jaar. De komende jaren een verdere daling. Grootste krimp onder 0- tot 15-jarigen en 25- tot 45-jarigen. Vergrijzing was sterk, maar zwakt de komende tijd iets af. Desondanks sterke groei van vooral 75-plus.
Huishoudens	Stabiel aantal huishoudens, komende jaren lichte krimp. Toename aantal alleenstaanden, waarschijnlijke vanaf 2032 krimp. Grootste daling onder gezinnen, nu en in de toekomst.
Gemeente Eemshoofd	
Bevolking	Lichte tot matige bevolkingskrimp, regionaal het laagst. Daling concentreert zich onder 0- tot 15- en 25- tot 45-jarigen. Relatief sterke vergrijzing achter de rug, komende jaren zwakt dit af.
Huishoudens	Lichte huishoudensgroei, die incidenteel van aard is. De komende tijd een lichte daling. Aantal alleenstaanden steeg, aantal gezinnen daalde. De groep koppels bleef stabiel.
Gemeente Delfzijl	
Bevolking	Blijvende bevolkingskrimp. Daling het sterkst onder jongeren en 25- en 45-jarigen. Vergrijzing zet op korte termijn door, daarna een lichte afname.

Huishoudens	Grootste huishoudenskrimp van de MEDAL-gemeenten. Daling zet de komende tijd op gelijk tempo door. Aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen steeg nog wel.
Gemeente Appingedam	
Bevolking	Lichte bevolkingskrimp, die de komende jaren iets versnelt. Afname van jongeren relatief laag, maar wordt komende tijd hoger. Vergrijzing zet door, zwaartepunt verschuift naar 75-plus.
Huishoudens	Licht groeiend aantal huishoudens tot 2022, daarna lichte krimp. Aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen groeide, afname met name bij gezinnen. Dit verandert de komende jaren niet.
Gemeente Loppersum	
Bevolking	Gemiddelde bevolkingskrimp, die de komende jaren versnelt. Daling aantal jongeren gemiddeld, maar versnelt relatief sterk.
Huishoudens	Relatief lage huishoudenskrimp. Aantal alleenstaanden steeg, aantal gezinnen daalde. Zeer beperkte groei van aantal koppels. De komende jaren naar verwachting in alle groepen krimp.

Binnenlandse migratie is een belangrijke factor in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Al decennialang is er een netto uitstroom van jongeren naar stedelijk gebied en onvoldoende terugstroom op latere leeftijd om dit te compenseren. Dat leidt tot een uitblijvende natuurlijke aanwas. Dit is de laatste jaren niet veranderd. Recente cijfers laten voorsnog niet zien dat de aardbevingen leiden tot een negatiever migratiesaldo, maar de bevingen leiden er wel toe dat het gebied ten noordoosten van de stad Groningen niet profiteert van de suburbanisatie van de stad, iets wat aan de zuidwestkant van de stad wel merkbaar is.

Woningvoorraad

Figendom: Regionaal is 30 procent van de woningvoorraad een sociale huurwoning (minder dan 20 procent in de woondorpen, bijna 40 procent in de regionale centra). Ongeveer zes procent is particuliere huur, de resterende 64 procent is koop. De gemeenten De Marne en Loppersum kennen veel kleinere dorpen en hebben een hoog aandeel koopwoningen.

Type: Hoe groter de plaats (regionale centra), hoe hoger het aandeel rijwoningen en appartementen (vaak ook met lift) en hoe kleiner het dorp (woondorpen), hoe meer vrijstaande woningen er staan. De centrumdorpen nemen een middenpositie in, met een hoog aandeel tweekappers. Dit beeld past zowel op de huurvoorraad als op de koopvoorraad.

Bouwjaar: In woondorpen is het aandeel vooroorlogse woningen bijna de helft. In centrumdorpen is dit een derde, in de regionale centra een op de vijf en specifiek in Delfzijl minder dan een op de tien. In Delfzijl is het aandeel woningen uit de periode 1945-1990 groot, ondanks de grote transformaties die er al geweest zijn. In Uithuizen en Appingedam ligt het zwaartepunt op de periode na 1990. De centrumdorpen nemen – ook qua bouwjaar – een middenpositie in en kennen vaak een mix van oudere en nieuwere woningen.

Oppervlakte: Ook het woonoppervlak houdt verband met het soort dorp en de dominante woningtypes: in woondorpen zijn woningen vaak relatief groot (modus op groter dan 125 m²), in regionale centra en centrumdorpen kleiner (modus tussen 100 en 125 m²). Appingedam kent relatief veel kleine woningen (kleiner dan 100 m²), Delfzijl juist weinig.

Huurprijzen en energielasten bij corporaties: In de woondorpen hebben sociale huurwoningen gemiddeld een lagere huurprijs dan in de andere dorpen. Veruit de meeste woningen vallen in de categorie tussen € 414 en € 593, gemiddeld € 505, mede ingegeven door het passend toewijzen. In Uithuizen, Appingedam en Delfzijl is enige voorraad in de vrije huursector (meer dan € 711) bij de corporaties (twee à vier procent). Appartementen met lift zijn gemiddeld het duurst (€ 530 per maand), zonder lift het goedkoopst (€ 430) en alle andere typen vallen daar tussen. In Appingedam, Delfzijl en Eemsmond zijn de huren gemiddeld het hoogst maar de energielasten het laagst. Met name in Appingedam zijn veel woningen met energielabel A, in Delfzijl en Eemsmond label B en C,

in De Marne en Loppersum vaak D en slechter. Opgeteld ontlopen de lasten elkaar nauwelijks.

Woningwaarde en energielasten bij particulier bezit: De gemiddelde koopwoning heeft in de gemeente Delfzijl een waarde van € 140.000, in Appingedam € 155.000, in de overige gemeenten tussen € 170.000 en € 175.000. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn beduidend groter dan rijwoningen en appartementen en navenant meer waard. In Loppersum en De Marne – waar veel grote vooroorlogse woningen staan – maar ook in Eemsmond is ook de energielast hoger: gemiddeld ruim € 200 tegenover gemiddeld circa € 175 in Delfzijl en Appingedam. Ook relatief gezien (verbruik per kubieke meter woning) zijn de woningen in Delfzijl en Appingedam energiezuiniger.

Zorggeschiktheid: Gemiddeld is een op de drie sociale huurwoningen geschikt voor mensen met een zorgvraag. In Uithuizen – waar relatief meer recente appartementen staan – is dat bijna de helft, terwijl dit in woondorpen en in Delfzijl ongeveer een kwart is. Daarbij geldt dat

appartementen vaker zorggeschikt zijn dan eengezinswoningen. Vaak komt dit door de aanwezigheid van een lift, zeker bij appartementen met een vrij recent bouwjaar.

Omgevingskenmerken

Eerdere onderzoeken naar verhuismotieven laten zien dat nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid voor veel mensen belangrijk zijn.

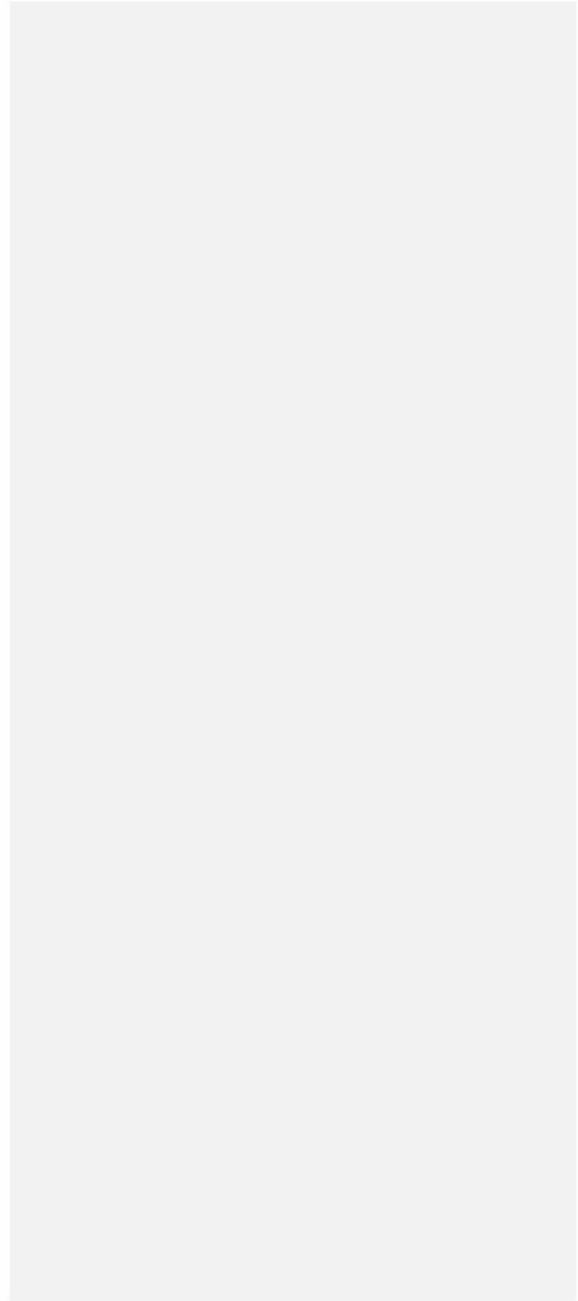
Gemiddeld genomen geldt: plekken waar veel voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn en waar de bereikbaarheid in het algemeen gunstig is, blijken door de jaren heen een aantrekkende werking te hebben. Op basis van deze onderzoeken weten we ook welk belang inwoners hechten aan de nabijheid van verschillende voorzieningen: een supermarkt nabij is bijvoorbeeld voor meer mensen van doorslaggevend belang bij een verhuiskeuze dan de nabijheid van een basisschool. Uiteraard zijn er uitzonderingen op de regel: sommige huishoudens

wonen op grote afstand van voorzieningen, hoofd- of snelweg en openbaar vervoer en voorzien op eigen wijze in hun behoeften.

Voorzieningen

De afstand tot voorzieningen is het kleinst in de regionale centra Appingedam en Delfzijl en bij het dorpenlint op Het Hogeland (vanaf Zoutkamp via dorpen als Leens, Warffum en Uithuizen tot aan Uithuizermeeden). Een bijzonderheid in het gebied is Woldendorp, dat relatief klein is, maar toch beschikt over alle voorzieningen waarop we hebben getoetst. De MEDAL-gemeenten kennen een soort 'middengebied' dat relatief geïsoleerd ligt ten opzichte van belangrijke voorzieningen. Het gaat dan om een groot deel van de gemeente Loppersum ('t Zandt, Leermens, Garsthuizen) en het meest noordwestelijke deel van de gemeente Delfzijl (Godlinze, Losdorp).

I



Bereikbaarheid

De grotere kernen in het gebied zijn gemiddeld genomen beter verbonden per auto, openbaar vervoer en internet. Langs de hoofdassen liggen ook vele kleine kernen, sommige met een eigen station of halte voor bus-sneldiensten. In enkele clusters in het gebied is de bereikbaarheid meetbaar lager. Kernen aan een hoofdweg en met een NS-station zijn bijvoorbeeld Appingedam en Delfzijl-Centrum of Uithuizen. Gebieden waar de bereikbaarheid meetbaar lager is, zijn vooral de kleine dorpen ten noorden en zuidoosten van Delfzijl, in de gemeente Loppersum en in De Marne in het algemeen.

Leegstand

Leegstand is een relevante graadmeter voor de woningmarktpositie van plekken en woningtypen. Een frictieleegstand van circa twee procent is gebruikelijk als smeermiddel om mutaties op de woningmarkt mogelijk te maken. De monitor van het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta laat

voor ieder woonmilieu binnen de vier betrokken gemeenten waarden zien die hoger liggen, van circa vier procent tot ruim tien procent.

De gebruikelijke analyse (vergelijking van BAG gebouwen en BRP personen) toont 'administratieve leegstand': een woonfunctie zonder bekende bewoner. Soms heeft dat een bijzondere reden, zoals leegstand wegens versterking, verbouwing of aanstaande sloop, ander gebruik als recreatiewoning of opslagruimte. In de analyse voerden we extra controles uit op de zogenaamde 'administratieve leegstand': door andere bronnen te raadplegen (slooplijst gemeente, NVM, NAM) en door intensief veldwerk te doen langs adressen waarover twijfel bestond.

In onze werkwijze maken we een onderscheid tussen huur en koop.
- Bij huurwoningen leidt ook een genuanceerde meting op basis van BRP- en BAG-gegevens tot uitkomsten die niet stroken met de concrete data van de corporaties. Nadere analyse leert dat er een

belangrijk definitieverschil is tussen leegstand en beschikbaarheid.
Een woning kan (nog) leeg staan maar niet beschikbaar zijn (er is een huurcontract). Nadere analyse in de data voor Delfzijl leert dat tweederde van de administratief leegstaande woningen niet beschikbaar zijn. Deze verhouding pasten we ook toe op de data voor de andere gemeenten. We kiezen er in dit onderzoek voor om voor de huursector de beschikbaarheid als graadmeter te nemen;

- Bij koopwoningen hanteren we wél de gemeten leegstand. Daartoe startten we (1) met een administratieve leegstandsmeting. Vervolgens (2) legden we zekere leegstand vast. Dat zijn woningen die niet bewoond worden én te koop staan volgens NVM-gegevens of opgekocht zijn door de NAM. De resterende leegstand (3) toetsten we met veldwerk: een steekproef van panden die we bezochten, waarbij we navraag deden bij bewoners of burens en signalen zochten of het al dan niet gebruik is als woning of een andere functie. Meer dan de helft van de onzekere gevallen is zo geïnspecteerd en (4) de uitkomsten daarvan extrapoleerden we op de andere helft van de

~~onzekere gevallen. Voor de corporatievoorraad is de leegstand op basis van gegevens uit een eerder uitgevoerd veldwerkonderzoek in beeld gebracht, waaruit bleek dat 80 procent van de leegstaande huurwoningen écht leeg staat. Corporaties registreren hun leegstand op een andere manier, namelijk als er tegenover een woning geen huurecontract staat.~~

Uit de metingen blijkt dat de werkelijke verwachte leegstand lager uitkomt dan bij een administratieve vergelijking van BRP en BAG.

- Gemiddeld schatten we de ~~leegstand-beschikbaarheid~~ in de MEDAL-gemeenten op 1,53,7 procent in de huursector. ~~Di~~Het cijfer is gecorrigeerd voor de Vennenflat en de Finestraatflat, waarvan de sloop onlangs is afgerond, en voor leegstand als gevolg van de versterkingsopgave.
- We schatten de leegstand op 2,4% procent in de koopsector. ~~Dat is nog altijd bijna twee keer hoger dan een minimaal noodzakelijke frictieleegstand van circa twee procent en bijna 700 woningen meer~~

Met opmaak: Niet Markeren

Met opmaak: Niet Markeren

dan wenselijk. Ook binnen deze 700 woningen zijn er overigens gevallen waarin leegstand niet problematisch is, zoals het gebruik van corporatiewoningen als buurtkamer. Het cijfer is gecorrigeerd voor de Vennenflat en de Finestraatflat, waarvan de sloep onlangs is afgerond, en voor leegstand als gevolg van de versterkingsopgave.

— In de particuliere voorraad zijn _____ n het vaak bovenwoningen boven winkels die leeg staan, hier ligt het percentage beduidend hoger maar hoeft het niet altijd om ongewenste leegstand te gaan.

Tabel 3: Leegstand per gemeente, onderverdeeld naar eigendom (peildatum: medio 2017)

	Beschikbaarheid sociale huur	Leegstand particuliere huur	Leegstand koop	totaal
Appingedam	1,53,7	11,6	1,6	2,2%
De Marne	1,02,4	17,6	1,4	2,4%
Delfzijl	1,74,1	18,9	3,1	3,9%
Eemsmond	1,33,2	15,5	2,3	2,9%
Loppersum	1,42,5	16,6	2,7	2,9%
Totaal	1,53,6	16,6	2,4	3,1%

Markttrends

Als marktindicator met zeggingskracht voor de koopmarkt is vooral de 'vierkantemeterwaarde' van woningen belangrijk. De waarden per vierkante meter woning zijn door de jaren heen ontstaan als gevolg van vraag en aanbod op de woningmarkt. Per gemeente: in Eemsmond en Appingedam liggen de waarden het hoogst, in Delfzijl het laagst. Daarbinnen hebben rijwoningen tot 1990 een opvallend lage waarde (per gemeente zijn er nuanceverschillen tussen vooroorlogse bouw, wederopbouw en woningen uit de jaren 1970-1980). Vooral in enkele wijken van Delfzijl en Appingedam komen clusters van deze woningen voor: Delfzijl-Noord, Tuikwerd en Opwierde. Daarnaast hebben vooroorlogse vrijstaande woningen en tweekappers vaak een relatief lage waarde.

Voor de sociale huurmarkt geldt in het hele gebied dat de animo voor sociale huurwoningen hoger ligt in de regionale centra en in mindere

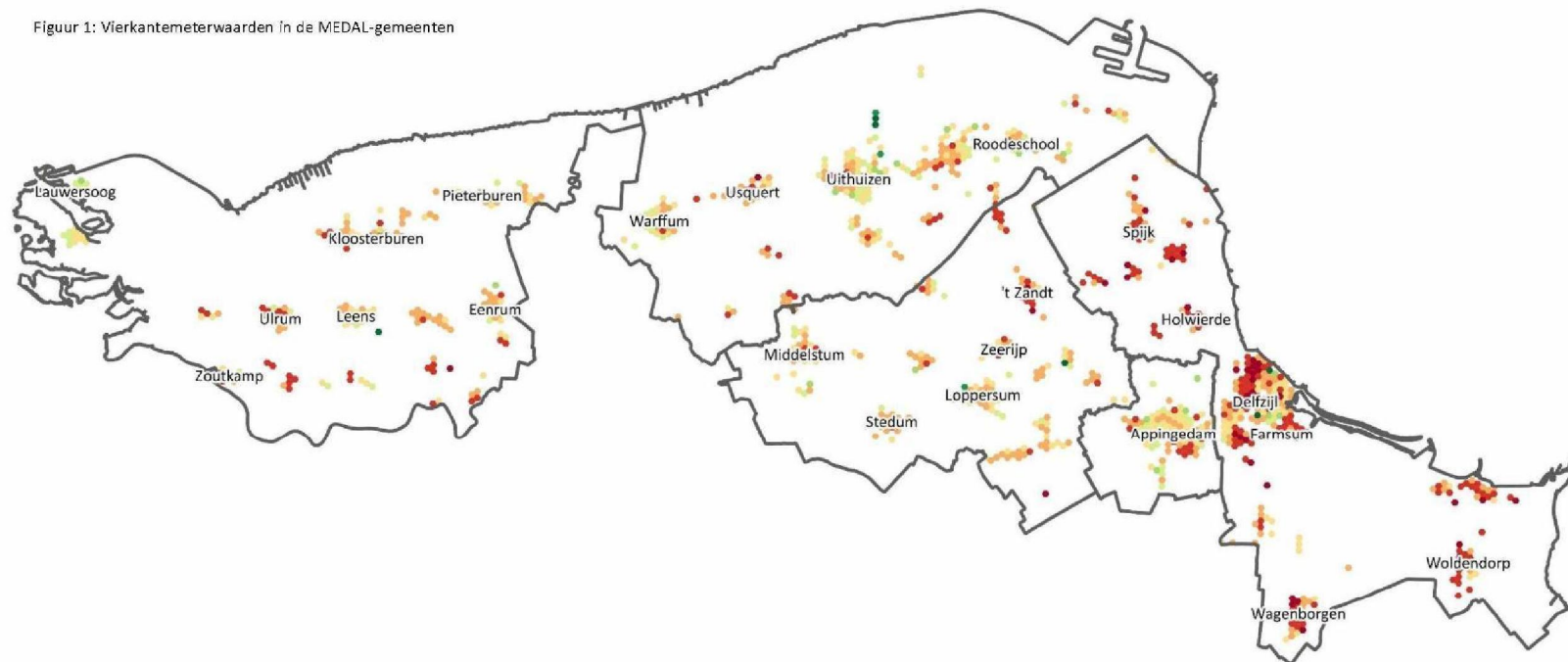
mate in de voorzieningendorpen. Daarbinnen is de voorraad actuele levensloopgeschikte woningen gemiddeld genomen het meest gewild, gevolgd door rijwoningen vanaf grofweg de jaren '70. De vraag naar oude seniorenwoningen en vroeg-naoorlogse rijwoningen is lager. Per dorp zijn er verschillen en de precieze ligging van de woningen speelt – zeker bij de groep ouderen – een grote rol.

Overigens is er binnen de sociale huursector een bijzondere marktsituatie door passend toewijzen en door huurtoeslag. Het passend toewijzen leidt ertoe, in combinatie met veel lage inkomens, dat woningen boven de aftoppingsgrens maar voor een kleine groep huishoudens toegankelijk zijn. Met huurprijsbeleid en toewijzingsbeleid spelen corporaties daar op in; het houdt echter geen verband met de eigenlijke kwaliteit van de woningen. Daarnaast is er een groep met een zeer laag inkomen. Voor hen is een bijzonder lage huurprijs de belangrijkste sleutel om maandelijks rond te komen. Dat zijn in de praktijk vaak oudere, minder

goed geïsoleerde woningen, waarbij de bewoners met een sober stookgedrag tot lage woonlasten weten te komen. Daardoor bedient een basisvoorraad van woningen die feitelijk van lage kwaliteit zijn, toch een belangrijke groep woningzoekenden.

Een specifieke, kleine markttrend is de opkomst van beleggers die concurreren met de sociale huursector. Gezien de huidige rentestand en de relatief lage woningprijzen in de regio kan het voor deze partijen rendabel zijn om opgekochte woningen te verhuren tegen sociale huurprijzen. Doordat de prijselasticiteit van corporatiewoningen laag is, vormt deze nieuwe markt een serieuze concurrent met de sociale huursector.

Figuur 1: Vierkantemeterwaarden in de MEDAL-gemeenten



Relatieve WOZ Waarde

Gemiddelde WOZ waarde per m²
woonoppervlak van alle panden binnen
een grid van 250 meter.



Kwalitatieve woonwensen op de korte termijn (2017-2022)

Op basis van de concrete woonwensen, zoals geuit in de enquête onder bewoners, simuleerden we de dynamiek op de woningmarkt. In dit theoretische model kan iedereen zijn woonwensen vervullen als ware vastgoed geen onroerend goed. Daarmee levert het geen reëel marktbeeld op, maar geeft het wel inzicht in de gewenste richting op basis van de wensen voor de eerstkomende jaren. De randtotalen van alle bewegende groepen op de woningmarkt corresponderen met de totale voorspelde huishoudensontwikkeling (-435 huishoudens in de MEDAL-gemeenten voor de komende vijf jaar).

Tabel 4: Dynamische groepen op de markt, input voor marktsimulatie

Vraag	Aanbod	Saldo
A: Doorstromers gewenste woning	B: Doorstromers huidige woning	Altijd nul: woningvraag én woningaanbod
C: Instromers gewenste woning	D: Uitstromers huidige woning	Migratiesaldo
E: Starters gewenste woning	F: Finishers	Natuurlijke huishoudensontwikkeling

Het model wijst op:

- een grote verschuiving van sociale huur naar koop (en in Delfzijl en Appingedam ook naar enige vrijesectorhuur), mede door de concurrerende prijzen in de koopsector in de regio;
- binnen de sociale huur: overschot aan rijwoningen, vraag naar gelijkvloers wonen, evenredig verdeeld naar grondgebonden woningen (patio's, bungalows, etc.) en appartementen met lift;
- binnen de particuliere sector: minder rijwoningen, meer tweekappers en vrijstaand, maar ook meer gelijkvloers wonen (2/3 grondgebonden, 1/3 appartementen met lift) in alle prijsklassen.

Tabel 5: THEORETISCH marktbeeld bij maximale doorstroming

Totalen	M	E	D	A	L	MEDAL
Sociale huur	---	---	--	-	---	--
Particuliere huur	0	0	0/+	0/+	0/+	0/+
Koop	++	+++	+	++	++	++
Totale balans op de markt	-37	2	-342	60	-118	-435

Sociale huur naar type	M	E	D	A	L	MEDAL
Eengezins	---	---	---	---	---	---
Appartement met lift	++	+	++	+	+	+
Appartement zonder lift	-	-	-	-	-	-
Geïjkvoerse woning met tuin(tje)	++	++	++	++	++	++
Koop en overige huur naar type	M	E	D	A	L	MEDAL
Eengezins rij	--	--	--	--	--	--
Eengezins twee-onder-één-kap	+	+	0/+	+	+	+
Eengezins vrijstaand	+	+	+	+	+	+
Appartement met lift	+	+	+	+	+	+
Appartement zonder lift	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Geïjkvoerse woning met tuin(tje)	+	+	+	+	+	+
Huur naar prijs	M	E	D	A	L	MEDAL
minder dan € 414	-	-	--	-	--	-
€ 414 - € 593	--	--	--	--	--	--
€ 593 - € 635	0/-	0/-	+	+	0/-	+
€ 635 - € 711	+	+	+	+	+	+
meer dan € 711	0	0	+	+	+	0/+
Koop naar prijs	M	E	D	A	L	MEDAL
minder dan € 100.000	0/-	0/-	-	-	0/-	-
€ 100. - 125.000	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
€ 125. - 150.000	+	+	+	+	+	+
€ 150. - 200.000	0	0/+	0	-	0/+	0
€ 200. - 250.000	+	+	+	+	+	+
€ 250. - 400.000	+	0/+	0/+	+	+	+

meer dan € 400.000 - 0 0 0 0 0

Wensen naar plek: bij voorzieningen en goede bereikbaarheid

Dorpen met voorzieningen (supermarkt, niet-dagelijkse boodschappen, primair en secundair onderwijs, zorg) en een goede bereikbaarheid (auto NS-station) hebben een sterkere marktpositie dan dorpen waar dit ontbreekt. Dit sluit aan op het bewonersonderzoek: huishoudens zijn daadwerkelijk vaker ontevreden over het ontbreken van voorzieningen en een goede bereikbaarheid en zij wensen bij verhuizing te wonen in grotere kernen die wel aan deze kenmerken voldoen. Zonder aanvullende maatregelen groeit het verschil in marktpositie tussen dorpen met en dorpen zonder deze voorzieningen.

Woondorp en bevingen: extra verhuisdrang

Uit de oriëntatiegegevens en uit de bewonersgesprekken blijkt dat in woondorpen met een hoge bevingproblematiek de neiging om te verhuizen naar een ander (voorzieningenrijker) dorp relatief groot is.

Tabel met opmaak

Met opmaak: Links

Met opmaak: Links

Met opmaak: Links

Werking van de markt

Door een falend marktmechanisme zijn de woonwensen uit het bewonersonderzoek maar deels realiseerbaar:

- De gewenste koopwoningen zijn niet voorhanden; juist de oudere voorraad is financieel bereikbaar maar het minst gewild, terwijl recente nieuwbouw financieel vaak een brug te ver is en bovendien niet in die aantallen realiseerbaar in korte tijd. Dit remt doorstroming vanuit de sociale huur en koop af.
- Ook al zou het gewenste aanbod er zijn, dan nog zijn bestaande oudere koopwoningen moeilijk verkoopbaar in grote aantallen, zeker als er ook nog sprake is van (risico op) bevingsschade. Huiseigenaren blijven daardoor zitten; vrijwel niemand laat een koopwoning onverkocht achter.

Vraaguitval sociale huur wordt ingehaald door de koopsector

Op korte termijn concentreert de vraaguitval zich op de sociale huursector. Vraaguitval in de koopmarkt betekent vooralsnog vooral

stagnatie. Daarom zal vrijwel de gehele krimp plaatsvinden in de sociale huursector. De netto vraaguitval bedraagt naar verwachting minimaal 400 huishoudens in de komende vijf jaar, waarvan driekwart in Delfzijl.

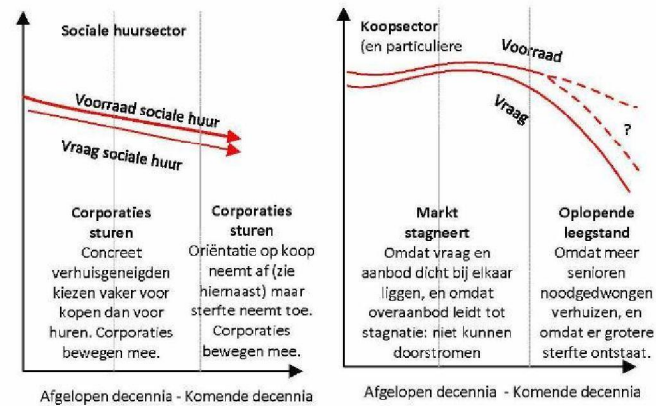
Redenen:

1. Starters op de woningmarkt kiezen waar mogelijk voor kopen: de toestroom naar sociale huur droogt daardoor op. Hun keuze is deels noodgedwongen, omdat de beschikbaarheid van goedkopere huurwoningen door aangepaste wet- en regelgeving (zoals huurverhoging na mutatie) steeds kleiner wordt.
2. Migratie: instromers naar de regio richten zich grotendeels op de koopsector, terwijl de uitstroom zowel de huur- als koopsector betreft.

De vraaguitval is maar *beperkt het resultaat van* doorstroming van huurders naar koopwoningen binnen de regio zelf: zoals hiervoor beschreven wordt die afgeremd doordat het aanbod er niet voldoende is.

Op de langere termijn speelt het oplopende sterftecijfer een groeiende rol op de woningmarkt. We verwachten blijvende vraagdaling in de sociale huur, meer en meer ingegeven door het sterftecijfer. Aanvullend ontstaan ook in de koopsector onvermijdelijk grote overschotten door het oplopende sterftecijfer. Aanvullend ontstaan ook in de koopsector grote overschotten door oplopende sterfte. Dit geldt zowel voor huur- als voor koopwoningen, waarbij getalsmatig de koopsector een steeds groter deel van de kwetsbare woningen kent. De twee figuren hierna illustreren het marktbeeld.

Figuur 2: Marktbeeld op hoofdlijnen



Bezit met op langere termijn een kwetsbare marktpositie, in huur en koop

We gaan er in dit onderzoek van uit dat de minst gewilde woningen zeker op de lange termijn ook het meest kwetsbaar zijn voor vraaguitval bij een dalend huishoudensaantal, zowel in huur als in koop. Op basis van een multicriteria analyse¹ achterhaalden we welke woningen de meeste marktkwetsbaarheid kennen. In elke gemeente komen kwetsbare woningen voor: woningen waarvan de marktpositie meetbaar lager is dan gemiddeld in de regio. Het grootste aandeel kwetsbare woningen staat in de woondorpen en in de grootschalige, vroegnaoorlogse uitbreidingswijken. Hier gaat het vaak om een combinatie van verouderd bezit en een zwakke marktpositie. Binnen de voorzieningenkernen is het marktperspectief in beginsel gunstig, maar ook hier is specifieke

¹ Zie het bijbehorende 'naslagwerk' – paragraaf 7.6 - voor een uitgebreide toelichting op de methodiek. Op hoofdlijnen: recente woningen met voldoende ruimte en een goede energetische kwaliteit, op een goed bereikbare plekken nabij voorzieningen en werk, met relatief weinig gevolgen van de aardbevingen, in een gewild woonmilieu zijn

vraaguitval te verwachten. Marktkwetsbare productcombinaties op hoofdlijnen:

- Enerzijds gaat het om de grote voorraad rijwoningen van voor 1990 (huur én koop), die op een aantal plekken duidelijk minder gewild zijn (gemeten langs bijvoorbeeld de verkooptijd van koopwoningen). Getalsmatig staan deze vooral in de regionale centra Delfzijl, Appingedam, Uithuizen, maar in kleinere aantallen zijn ze te vinden in alle dorpen;
- anderzijds raakt het ook opknappers in de koopsector meer centrumgerichte buurten, waarbij investeren onvoldoende loont een relatief grote investering nodig is om de woning up-to-date te

gemiddeld genomen het meest gewild en dat uit zich ook in de waarde per vierkante meter woning. Hiervoor benutten we informatie uit databases en het bewonersonderzoek.

Met opmaak: Lijstaline, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,63 cm

krijgen. Deze zijn zowel te vinden in centrumgerichte buurten in de
grotere kernen als in de woondorpen en in het buitengebied.

—→

—

— De grootste marktkwetsbaarheid op de langere termijn in de
huurvoorraad is terug te vinden in Loppersum en De Marne. De
huurvoorraad is daar gemiddeld ouder en minder goed verhuurbaar
in met name de woondorpen.

— De marktpositie van de koopvoorraad is in aantallen gemeten het
kwetsbaarst in Delfzijl en Appingedam. Juist in deze gemeenten is de
huurvoorraad al deels vernieuwd en is de koopvoorraad relatief
verouderd.

—

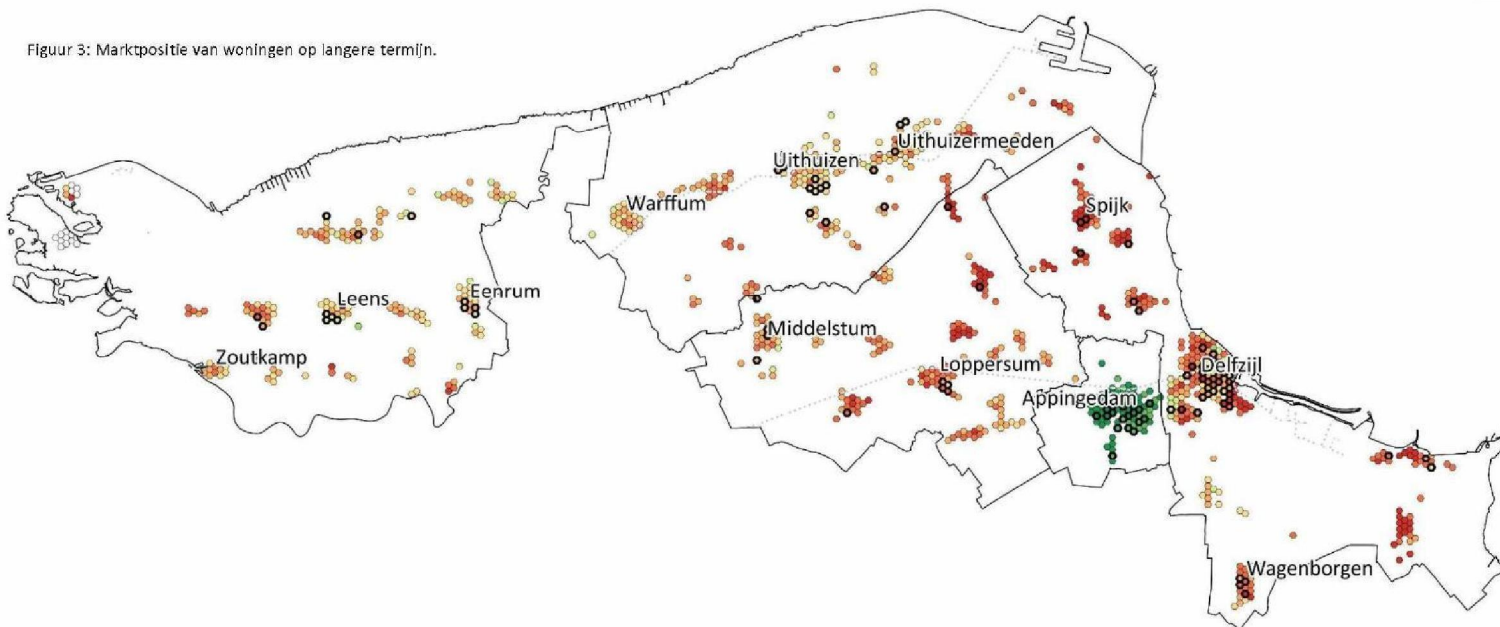
Op plekken met relatief veel bezit met een kwetsbare marktpositie is de
kwalitatieve verbeteropgave des te belangrijker: door te blijven
investeren (vervangen, vernieuwen, verduurzamen) verbetert de

marktpositie van de woningen-woningvoorraad en de positie en
aantrekkelijkheid van plekken binnen de regio. In de afzonderlijke
gemeentelijke samenvattingen staan kaarten met de marktkwetsbare
voorraad in meer detail: een basis om nader de onderzoeken waar
investeren (vervangen, vernieuwen, verduurzamen) urgent is.

Tabel 6: Woningen met op langere termijn een kwetsbare marktpositie, per gemeente en per woonmilieu

2017-2032	Sociale huur			Particuliere voorraad		
	woning-voorraad	Kwetsbare marktpositie op langere termijn		woning-voorraad	Kwetsbare marktpositie op langere termijn	
Appingedam	2495	0	0,0%	3315	470	14,2%
Regiocentrum	2495	0	0,0%	3315	470	14,2%
De Marne	1130	205	18,1%	3670	125	3,4%
Centrumdorp	625	0	0,0%	1485	0	0,1%
Woondorp	505	205	40,4%	2185	125	5,6%
Delfzijl	3365	375	11,2%	8575	1700	19,9%
Regiocentrum	2675	0	0,0%	4860	845	17,4%
Centrumdorp	230	75	32,8%	1165	230	19,8%
Woondorp	460	300	65,6%	2550	630	24,6%
Eemsmond	2210	25	1,2%	5120	265	5,2%
Regiocentrum	1100	0	0,0%	1640	75	4,6%
Centrumdorp	680	0	0,0%	1795	45	2,6%
Woondorp	430	25	6,3%	1685	145	8,6%
Loppersum	1185	320	26,9%	3325	290	8,8%
Centrumdorp	760	185	24,6%	1420	155	10,8%
Woondorp	425	130	30,9%	1900	140	7,3%

Figuur 3: Marktpositie van woningen op langere termijn.



Legenda

- 0.0 - 4.0
- 4.0 - 4.5
- 4.5 - 5.0
- 5.0 - 5.5
- 5.5 - 6.0
- 6.0 - 6.5
- 6.5 - 8.0
- 8.0 - 9.2

De score is bepaald aan de hand van zes marktgerelateerde criteria: de vierkantemeterprijs (regionaal gemiddelde), de verhuurbaarheid van huurwoningen, de krapte-indicator voor koopwoningen, het aandeel leegstaande woningen per woonplaats, de gewildheid van woonplaatsen en de gewildheid van productcombinaties. Op basis van deze criteria krijgt elke woning een rapportcijfer op een schaal van 1 tot 10. Donker omliggende cellen hebben een verhoogd mutatie-risico

Bron: Kwetsbaarheidsanalyse KAW



Richting geven aan de markt

Tegenover woonwensen en marktwerking onder de huidige omstandigheden hebben gemeenten en corporaties redenen en tot op zekere hoogte ook mogelijkheden om de markt richting te geven.

Maximaal inspelen op de korte termijn vraag leidt tot grotere problemen op de woningmarkt op de langere termijn.

Investeer in nieuwe kwaliteit, in sociale huur en koop

Ook bij demografische krimp is er behoefte aan nieuwe, andere woonproducten. Met nieuwbouw groeit ook de sloopopgave in het gebied verder, maar zonder vernieuwing verliest de regio aantrekkingskracht ten opzichte van regio's waar wél wordt vernieuwd en dat werkt onnodige krimp in de hand. Het bieden van de gewenste woonproducten op de juiste plek is een goede manier om mensen te binden aan de regio.

Mensen met een verhuwens verhuizen meer naar voorzieningenrijke, bereikbare plekken dan andersom. Er blijft altijd een onderstroom die

zich hier niet door laat leiden, op andere wijze in voorzieningen en mobiliteit voorziet en bewust de woondorpen opzoekt om andere kwaliteiten dan fysieke voorzieningen en bereikbaarheid, bijvoorbeeld door rust en vrijheid. Deze stroom zal echter niet kunnen voorkomen dat woondorpen gemiddeld genomen sneller krimpen dan centrumdorpen en regionale centra.

Blijf inzetten op realisatie van moderne, veilige, energiezuinige, levensloopbestendige woningen in de huur- en koopsector. Speel aanvullend in op enige werkelijk tot uiting komende vraag naar tweekappers en vrijstaand wonen (kavels), met de focus op voorzieningenkernen en regionale centra, maar ook met maatwerk in woondorpen.

Tegenover nieuwbouw staat een sloopopgave

Op een afnemend aantal plekken zal de vraag zich concentreren, waar woningen goed verhuur- en verkoopbaar blijven en waar lokaal zelfs groei

denkbaar is. De contramal is dat een groeiend aantal plekken de huishoudenskrimp gaat voelen. We nemen daarbij aan dat vraaguitval als gevolg van huishoudenskrimp *uiteindelijk* neerslaat op de minst gewilde producten op de minst gewilde plekken in de regio. Op korte termijn voelen vooral de corporaties dat, maar op langere termijn gaat het juist steeds vaker om koopwoningen.

Vernieuw ook de bestaande voorraad

Het overgrote deel van de woningen blijft bestaan en veel huishoudens verhuizen niet. Hun woonbehoefte verandert wel. Met name de grote wens om gelijkvloers te wonen onder ouderen vraagt om ingrepen in de woningen. Corporaties kunnen die vraag bedienen door bestaande woningen waar mogelijk levensloopgeschikt te maken – bij mutatie, op individueel verzoek of projectmatig. Onder individuele huiseigenaren is dit in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf, maar overheden kunnen wel een rol spelen bij het vergemakkelijken van woningverbetering. Dit vraagt om preventieve instrumenten waarmee

bewoners hun huidige woning naar hun eigen wensen kunnen aanpassen.

Denk hierbij aan blijversleningen, startersleningen of leningen voor het verduurzamen of zorggeschikt maken van de woning, maar ook aan concreet en aantrekkelijk aanbod van marktpartijen die deze aanpassingen mogelijk kunnen maken. Daarmee wordt extra ingespeeld op de wensen van huishoudens die in de regio willen blijven wonen.

Wees zuinig op de sociale huurvoorraad

Er zijn redenen om invloed uit te willen oefenen op de effecten van de bijzondere regionale marktsituatie op de vraagontwikkeling en het gedrag. Een grote verschuiving van sociale huur naar goedkope koop is geen wenselijk toekomstbeeld:

- De huidige oriëntatie op koop is een momentopname en is vooral prijsgedreven in een woningmarkt waarin kopen zeer gunstige financiële voorwaarden kent. Omgekeerd zorgt wet- en regelgeving op de huurmarkt ervoor dat sommige groepen zich prijstechnisch noodgedwongen op de koopmarkt oriënteren. In een andere

financiële context kan de neiging tot kopen weer afnemen.

Omgekeerd zorgt veranderende wet- en regelgeving ervoor dat bijvoorbeeld starters zich noodgedwongen op de koop oriënteren.

- Er zijn binnen de sociale huursector onzekerheden die de vraag naar sociale huur beïnvloeden, zoals vluchtelingenstromen of wetgeving rond toewijzing. Dit verandert periodiek en daarmee verandert ook constant de vraag.
- Een deel van de kopersgroep heeft beperkte aflossings- en investeringsmogelijkheden, wat bij prijsdaling in de koopsector leidt tot lage investeringen in de kwaliteit;
- Tegenover een matige koopvoorraad staan dan relatief goede huurwoningen, die noodgedwongen aan de markt onttrokken worden. Het is toekomstbestendiger om via huurprijsbeleid (goedkoper huren) of te ontwikkelen instrumenten (uitruil tussen huur en koop) te voorkomen dat goede huurwoningen worden gesloopt, terwijl slechte koopwoningen blijven bestaan.

Door hier vanuit gemeenten en corporaties op te sturen, anticipeert de regio op onzekerheden in de sociale huurmarkt en op het onvermijdelijke overschot dat later op de koopmarkt afkomt. Binnen de provincie Groningen experimenteren partijen al kleinschalig met instrumenten (zoals vervat in het boek Groninger Gereedschap). Voor echte slagkracht is fondsvorming onvermijdelijk.

Het is niet mogelijk om een exacte voorspelling te maken van de behoefte aan sociale huurwoningen bij de corporaties: de behoefte onder huishoudens is duidelijk anders dan wat reëel haalbaar is. En hoewel de oriëntatie op koop structureel van aard is (ook nu al woont meer dan de helft van de doelgroep in een koopwoning), de verhouding tussen huur en koop is sterk afhankelijk van meerdere onvoorspelbare factoren: conjunctuur, rente en hypotheekvoorwaarden, vertrouwen in de koopmarkt (belegging of consumptiegoed?), wet- en regelgeving rond toewijzing, en specifiek in dit gebied concurrentie van particuliere

verhuurders. Dit is van veel grotere impact op de effectieve vraag dan de ontwikkeling van de 'doelgroep van beleid' zelf.

Een houvast voor de toekomst is om de trend van het aantal huurders over de afgelopen jaren door te trekken, rekening te houden met versnellende krimp, en vooral goed (en uniform) te monitoren of daarmee de druk op de sociale voorraad oploopt en daar vervolgens met nieuwbouw en sloopfasering op in te spelen.

Verkoop van incurante huurwoningen leidt tot verschuiving van een marktprobleem naar de koopsector en bij eventuele nieuwe versnippering van bezit tot een gezamenlijk probleem van huiseigenaren en corporaties.

Koopsector: anticipeer op het grote aanbodoverschot na 2025

Binnen de koopsector liggen oplossingen niet voor het oprapen. Het gaat hoe dan ook gepaard met grote afschrijvingen, waarbij het zoeken is naar de manier om dat te financieren, bij particulieren, banken, gemeenten, provincie, Rijk en mogelijk andere partijen. Op dit moment zijn er geen

overkoepelende methoden of financiële middelen om het naderende waardeverlies op te vangen. Tegelijk is het cruciaal om de bestaande bevingsgerelateerde geldstromen die omgaan in het gebied te verbinden aan het woningmarktperspectief zoals hiervoor beschreven.

Overall investeringsstrategie: speel in op de lokale context

Per saldo neemt het aantal huishoudens in de MEDAL-gemeenten af en zijn dus minder woningen nodig, maar dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen bij moeten komen. Daar waar de marktpositie goed is, is toevoeging van extra woningen denkbaar, mits er op andere plekken wordt verdund. Andersom geldt dat investeren in woondorpen kansen biedt om geleidelijk de woningvoorraad af te bouwen en tegelijkertijd de kwaliteit van woningen én woonomgeving te verbeteren. Verdichting is daarbij cruciaal: incurante woningen aan de randen van dorpen afbreken en terugbouwen rondom de dorpskern, zodat het de ruimtelijke structuur van een dorp versterkt. Een goed voorbeeld is 't Zandt, waar krimp, vernieuwing en versterking in samenhang worden aangepakt.

Tegelijkertijd bepalen de aardbevingen in welke mate investeren noodzakelijk is. Op plekken met weinig bevingsintensiteit zal vooral in de bestaande woningvoorraad geïnvesteerd moeten worden aan de hand van renovatie, bijvoorbeeld om woningen te verduurzamen of zorggeschikt te maken. Daar waar veel aardbevingen zijn, zal de focus op grootschalige versterking of sloop-nieuwbouw komen te liggen. Hoe dan ook spelen de aardbevingen bij elke investeringsoverweging een rol.

Wonen en zorg

Het grootste deel van de mensen met een zorgvraag moet en/of wil zelfstandig blijven wonen, met of zonder woningaanpassing, al dan niet door verhuizing naar een woning die speciaal geschikt is. De meeste bestaande woningen zijn 'opplusbaar' tot een veilige woning bij een zorgvraag. Uitzondering zijn vooral kleine woningen met een inflexibele plattegrond: vooroorlogse arbeiderswoningen en vroeg-naoorlogse rijwoningen. Naast dat ouderen gemiddeld steeds langer gezond en

zelfredzamer blijven, groeien de verschillen: mensen die een tussenstap zetten op de woningmarkt en tot op hoge leeftijd regie houden over hun leven, en mensen die al vroeg chronische gezondheidsproblemen hebben en lang afhankelijk zijn van zorg. En: onder alle groepen komen 'onderzorg' en vereenzaming voor.

Alleen met een zeer intensieve zorgvraag is een intramurale indicatie mogelijk: de gemiddelde woontijd in intramurale wooncomplexen is inmiddels korter dan één jaar. Hoewel de groep ouderen sterk groeit, groeit de vraag naar intramuraal wonen niet mee.

Tussen de groep zelfredzame huishoudens en een groep die intramuraal woont, valt een groep die wettelijk vitaal genoeg moet zijn om zelfstandig te wonen, maar voorheen zou verhuizen naar een verzorgingshuis. Zij hebben vaak een behoefte aan een beschutte vorm van wonen, zelfstandig, maar met zorg- en welzijnsdiensten binnen handbereik. Niet

alleen de woning zelf is dan de sleutel tot zelfredzaam wonen, maar ook de plek van die woning en de organisatie van zorg en diensten daarbij.

Een goed zorgaanbod gaat om meer dan de woning of de zorg alleen. Juist de combinatie van een veilige en comfortabele woning, toegankelijkheid van de woonomgeving, organisatie van zorg en bereikbaarheid van voorzieningen en diensten en de mate waarin mensen daarbinnen maximaal zelfredzaam zijn, maakt de kwaliteit.

We rekenen aan de behoefte aan intramuraal wonen, zelfstandig wonen en de groep die 'tussen wal en schip' valt, met als input: demografische ontwikkelingen, strenger wordende indicering en een korte woontijd c.q. hogere doorlooptijd bij intramuraal wonen. Conclusies:

- In alle gemeenten groeit de groep oudere mensen met een zorgindicatie in een zelfstandige woning zeer fors, vooral in Loppersum en De Marne. In alle dorpen zal er een groeiende behoefte zijn om woningen aan te passen. In de centrumdorpen en

de regionale centra is nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen (gestapeld of grondgebonden) van toegevoegde waarde, in de sociale huursector gepaard gaand met sloop van verouderd vastgoed en via verdunning inspelend op de krimp in die sector.

- In centrumdorpen en regionale centra is ook behoefte aan beschermde zelfstandige woonvormen voor de zogenaamde 'tussenwal-en-schip'-groep. In centrumdorpen gaat het om een kleinschalige toevoeging (circa 10 tot 15 woningen), in de regionale centra kan het om een of meer grotere ontwikkelingen gaan, met in totaal circa 25 in Uithuizen, circa 40 in Appingedam en circa 50 in Delfzijl. Hierbij geldt als randvoorwaarde: zorg op afroep moet beschikbaar zijn. Dit vraagt om afspraken met en samenwerking tussen zorgaanbieders.
- De behoefte aan intramuraal wonen daalt overal nog tot 2022. De strengere indicering en verkorting van de resterende woontijd zijn van grotere invloed dan de snelle groei van de groep 75-plussers. Na 2022 vlakkt de daling af.

- Voor de overige groepen mensen (niet-ouderen) met een zorgindicatie geldt dat intramuraal en extramuraal wonen in minder grote aantallen nodig is. Het gaat om een beperkte afname, die gelijke pas houdt met demografische ontwikkelingen in het gebied en waarin strengere indicering minder merkbaar is in de aantallen.

Woonlastenonderzoek

Of mensen volwaardig mee kunnen doen, hangt af van de balans tussen inkomen en noodzakelijke uitgaven (huur of hypotheek, toeslagen en aftrekposten). Bovendien heeft een groot gezin na aftrek van de woonlasten meer inkomen nodig om volwaardig mee te doen dan een alleenstaande. Door combinatie van databases stelden we een grote reeks individuele huishoudboekjes op, om van daaruit per doelgroep, gebied en woonproduct conclusies te trekken.

Figuur 4: Methodiek van het woonlastenonderzoek



Uitkomsten:

- Bij huurders met een zeer laag inkomen helpen toeslagen soms onvoldoende om een tekort te voorkomen. Dit komt vooral voor in Delfzijl en aanvullend, in mindere mate, in de andere regionale centra Appingedam en Uithuizen en buiten de MEDAL-gemeenten ook in Hoogezand.
- In regionale centra, waar meer vernieuwd is dan elders, liggen de huurprijzen hoger maar de energielasten lager. Omdat huurlasten subsidiabel zijn en energielasten niet is het wonen in de regionale centra goedkoper voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit sluit aan op het verhuispatroon naar plekken nabij voorzieningen, mede met het oog op mobiliteitskosten en discountsupermarkten.

- Alleenstaanden en eenoudergezinnen verkeren vaker in een tekortsituatie dan andere groepen. Vooral bij eenoudergezinnen is er vaker een echt tekort. Zij wonen vooral in Delfzijl en (beperkt) in De Marne, Eemsmond, Slochteren en Menterwolde.
- In de koopsector zijn er wel risicogroepen, maar is de groep met een absoluut tekort klein. Binnen de koopsector is er naast regulier onderhoud ook nog een groeiende urgentie om de energielast omlaag te krijgen: de middelen ontbreken om dat zelf te financieren of erin te investeren, samen met een gebrek aan financieringsvormen voor juist deze groep. Aan de onderkant van de koopmarkt speelt dit ook wat betreft onderhoud aan de woning: in de portemonnee wanneer onderhoud wél wordt gepleegd en in waarde als (bij omliggende woningen) het onderhoud niet wordt gepleegd.



5.1.2e

3. Uitkomsten van het bewonersonderzoek

Het bewonersonderzoek richtte zich op de elf gemeenten in het bevingingsgebied: naast de MEDAL-gemeenten (De Marne, Eemmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum) ook de zogenaamde PLUS-gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer, Slochteren, Hoogezand-Sappemeer en Menterwolde. De resultaten zijn gebaseerd op de antwoorden van in totaal circa 9.500 huishoudens uit dit gebied, representatief verdeeld over dorpen(clusters) en naar leeftijdsklassen. Inhoudelijke thema's:

- Leefbaarheid en voorzieningen;
- Woonwensen en verhuizen;
- De invloed van aardbevingen op het wonen en het woongenot.

De opzet van het onderzoek is gelijk aan dat van drie jaar geleden, zodat uitkomsten onderling vergeleken kunnen worden.

² Van de huishoudens uit centrumdorpen is 82 procent (zeer) tevreden over de woonomgeving. Gemiddeld is dit 79 procent. Rondom het epicentrum van het bevingingsgebied is 77 procent (zeer) tevreden.

De uitkomsten uit een serie groeps gesprekken over deze thema's en over de woningmarkt zijn verwerkt in de onderwerpen. Er is enige overlap met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voor de MEDAL-gemeenten, omdat dat onderzoek mede gebruik maakt van de uitkomsten uit dit bewonersonderzoek.

Leefbaarheid en voorzieningen

Centrumdorpen: de ideale tussenmaat?

Huishoudens uit centrumdorpen zijn gemiddeld² het vaakst tevreden over hun woonomgeving. De combinatie van een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen, een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, een relatief goede woningvoorraad en een prettige omgang tussen dorpsgenoten zorgt ervoor dat de woonomgeving in haar geheel

hoog gewaardeerd wordt. Huishoudens uit centrumdorpen zijn juist tevreden met datgene wat hun dorp wél te bieden heeft, in vergelijking met veel kleine dorpen eromheen, waar de laatste jaren veel voorzieningen zijn verdwenen. Op plekken waar gemeentelijk beleid ernaar streefde om voorzieningen zo veel mogelijk in grotere kernen te clusteren en daardoor levensvatbaar te houden, zoals in De Marne gebeurde, ligt de tevredenheid nog wat hoger. Dat geldt ook voor dorpen waar de aardbevingen een beperktere rol spelen: in centrumdorpen aan de randen van het aardbevingsgebied, zoals Winsum en Baflo, zijn huishoudens doorgaans tevredener dan in de grotere dorpen dichtbij het epicentrum, zoals Loppersum en Ten Boer.

³ Van de huishoudens uit woondorpen vindt 38 procent dat het voorzieningenniveau in zijn of haar woonomgeving erop achteruit is gegaan. Gemiddeld is dit 32 procent.

Woondorpen en aardbevingen: een risicovolle combinatie

Het clusteren van voorzieningen in grotere dorpen in de omgeving zorgt ervoor dat het draagvlak onder de (vaak allerlaatste) voorzieningen in woondorpen verdwijnt. Huishoudens uit woondorpen zijn dan ook vaker dan gemiddeld³ ontevreden over (de ontwikkeling van) het aanbod van voorzieningen in hun dorp. Doordat zij zijn aangewezen op winkels in omliggende dorpen, is het des te belangrijker dat de bereikbaarheid van woondorpen op peil blijft, zeker per auto, omdat ook steeds meer buslijnen in de kleine dorpen worden opgeheven. Daarnaast is de woningvoorraad in woondorpen vaak technisch én energetisch sterk verouderd en is de bevolking sterk vergrijsd, waardoor de komende jaren veel woningen van lagere kwaliteit op de markt zullen komen. Juist op plekken waar veel aardbevingen voorkomen, zoals in delen van de

Rondom het epicentrum van het bevingsgebied ligt dit met 46 procent nog hoger (meestal woondorpen).

gemeenten Loppersum en Slochteren, zorgt dit (op termijn) voor risico's op leegstand en verpaupering. Deze risicovolle combinatie van een sterk inkrimpend voorzieningenpakket, een matige bereikbaarheid, vergrijzing, een kwalitatief minder goede woningvoorraad én aardbevingen⁴ vraagt om goede en duurzame oplossingen om de leefbaarheid in deze dorpen in de toekomst te behouden en te verbeteren. Over de sociale woonomgeving zijn huishoudens uit woondorpen wél goed te spreken: er is veel saamhorigheid, het contact met buurtgenoten is goed en men voelt zich erg verantwoordelijk voor de leefbaarheid en veiligheid in de eigen woonomgeving. Daarmee onderscheiden de woondorpen zich van grotere plaatsen, waar de sociale cohesie veel minder is⁵.

⁴ In het bewonersonderzoek uit 2015 werd dit omschreven als een 'giftige cocktail voor de toekomst'.

⁵ Het bewonersonderzoek uit 2015 concludeerde ook dat inwoners uit kleine dorpen in gebieden met een hoge bevolgingsintensiteit een hoge sociale binding ervaren. Voor huishoudens die naar deze gebieden verhuizen vormt dit vaak een reden om naar een

Veel voorzieningen, goed bereikbaar, en toch ontevreden

Een aantal plekken springt eruit doordat huishoudens over de hele linie relatief vaak ontevreden zijn over hun woonomgeving, ook wanneer er voldoende voorzieningen in de woonplaats zijn en de bereikbaarheid per trein, bus en auto goed is. Dat geldt bijvoorbeeld voor grote delen van Delfzijl, daarbinnen de wijken Tuikwerd en Delfzijl-Noord, maar ook voor een dorp als Muntendam of, in iets mindere mate, een plaats als Hoogezand⁶. Juist de combinatie tussen veel lage inkomens, veel laagopgeleiden, (de perceptie van) een lage werkgelegenheid, een laag gevoel van (mede)verantwoordelijkheid en weinig omgang met

klein(er) dorp te verhuizen, in tegenstelling tot redenen als de nabijheid van voorzieningen of een goede bereikbaarheid. Dat komt in beide onderzoeken naar voren.

⁶ Behalve Hoogezand is op deze plekken meer dan negen procent van de huishoudens (zeer) ontevreden over de woonomgeving. Gemiddeld ligt dit op vijf procent.

buurtgenoten lijkt ervoor te zorgen dat huishoudens in deze plaatsen over alle kenmerken van hun woonomgeving vaker negatief zijn. Daarbij geldt in het algemeen: hoe groter de kern, hoe minder de omgang met burens en hoe lager het gevoel van (mede)verantwoordelijkheid. De omgeving van Het Hogeland en Ten Boer vormt hier een uitzondering op: huishoudens voelen zich daar in hoge mate verantwoordelijk voor hun leefomgeving en zoeken vaker de oplossing in 'samen' de woonomgeving te verbeteren dan dit als 'taak van de overheid' te beschouwen.

Versterkingsoperatie: extra aandacht voor leefbaarheid

Op een aantal plekken in het bevingingsgebied is onlangs een begin gemaakt met het op grote schaal versterken van woningen. Dat geldt bijvoorbeeld voor Opwierde-Zuid in Appingedam en een aantal dorpen in de gemeenten Loppersum, Ten Boer en Slochteren. De impact van de versterkingsoperatie is terug te zien in het oordeel dat huishoudens over hun woonomgeving geven: huishoudens uit versterkingsgebieden zijn bovengemiddeld vaak (zeer) ontevreden over hun woonomgeving (elf

procent tegenover zo'n vijf procent gemiddeld in het bevingingsgebied). Het aantal (zeer) tevreden ligt daardoor vanzelfsprekend lager: 72 procent in versterkingsgebieden tegenover 79 procent gemiddeld. Hoewel het vermoedelijk om een tijdelijke daling van de leefbaarheid gaat – de kans is reëel dat men na afronding van de versterkingsoperatie weer tevredener wordt over de woonomgeving – vraagt het leefbaarheidsvraagstuk in potentiële versterkingsgebieden om extra aandacht, zeker wanneer de operatie op grotere schaal plaatsvindt.

Woonwensen en verhuizen

Trek naar bereikbare, voorzieningenrijke kernen, krimp in woondorpen

De combinatie van voorzieningen, een goede bereikbaarheid en goede woningen leidt per saldo tot een trek van de woondorpen naar de grotere kernen in het gebied. De redenen voor deze oriëntatie verschillen per doelgroep. Bij seniorenhuishoudens geeft de aanwezigheid van kleinere, geschikte woningen nabij voorzieningen zoals een supermarkt vaak de

doorslag. Bij jongere huishoudens speelt juist de bereikbaarheid van werk een grote rol. De nabijheid van voorzieningen is voor hen ook belangrijk, maar weegt minder zwaar. Omgekeerd zijn er ook huishoudens die hun regionaal centrum of centrumdorp verruilen voor een woondorp. Zij kiezen vaak bewust voor ruimte en houden hierbij rekening met het beperkte voorzieningenpakket in woondorpen. Deze groep is in aantallen kleiner dan de groep die uit de woondorpen vertrekt, waardoor het aantal huishoudens in de woondorpen gestaag afneemt.

Toenemende behoefte aan gelijkvloers wonen nabij voorzieningen

Veel seniorenhuishoudens zijn van plan om hun ruime eengezinswoning te verruilen voor een gelijkvloerse (huur)woning dicht bij voorzieningen. Binnen deze groep ontstaat een groeiende variatie aan wensen. Waar ouderen vroeger vaak kozen voor gestapeld wonen, lijken 'nieuwe ouderen' steeds vaker te kiezen voor een grondgebonden, gelijkvloerse woning met een kleine tuin, zowel in de huur als in de koop. Het aanbod aan huurwoningen is qua prijs homogener van samenstelling dan waar de

wensen naar uitgaan. Toch blijkt dat de behoefte aan gelijkvloers wonen voor senioren in de praktijk vaak lager uitvalt dan uit metingen blijkt.

Daarvoor zijn meerdere redenen denkbaar:

- Een deel van de huishoudens zegt binnenkort te willen verhuizen, maar doet dat vervolgens (nog) niet. We corrigeerden hiervoor door twee controlevragen te stellen, waarmee we de concreetheid van verhuiscriteria achterhaalden.
- Een deel van de huishoudens wil wel verhuizen, maar kan dat niet, omdat zij 'vast zitten' in hun huidige woning. Doordat de vraag naar normale eengezinswoningen daalt, vooral in de woondorpen, maar ook in uitbreidingswijken in regionale centra, wordt de kans dat men op korte termijn een koper voor de woning vindt ook kleiner. Dat leidt tot uitstel of afstel van de stap naar een andere woning.
- Een deel van de huishoudens die specifiek willen huren, zal dat uiteindelijk niet doen, doordat het inkomen voor een sociale huurwoning te hoog ligt. Daarnaast zorgt de stap naar een geschikte,

comfortabele huurwoning doorgaans voor hogere woonlasten, waardoor men soms alsnog de beslissing neemt om niet te verhuizen. Per saldo betekent dit dat de behoefte *in aantallen* lager zal uitvallen dan uit het bewonersonderzoek blijkt. Dit neemt niet weg dat er een toenemende behoefte is aan gelijkvloers wonen nabij voorzieningen en op plekken die goed per auto of openbaar vervoer te bereiken zijn.

Lage binding binnen gemeenten en regio

Op regioniveau wil zo'n 45 procent van de huishoudens beslist niet verhuizen. Bij de groep die wél wil verhuizen, is de binding met de elf aardbevingsgemeenten relatief laag: slechts de helft van hen wil binnen het bevingsgebied verhuizen. Ook de binding met de huidige gemeente is met zo'n 25 procent vrij laag. Binnen het gebied bestaan echter grote

⁷ Het gaat hier om verhuissaldi op basis van wensen uit de bewonersenquête. Deze situatie ontstaat dus als iedereen doet wat hij of zij zegt en laat dus de gesaldeerde verhuisoriëntatie van huishoudens zien, geen feitelijke verhuissaldi.

verschillen, vooral wat betreft de oriëntatie van verhuisgeneigden⁷. Appingedam is veruit de gewildste woonplek met een ruim positief verhuissaldo, gevolgd door de kernen Bedum, Winsum en Hoogezand-Sappemeer. Opvallend is dat ook De Marne een licht positief verhuissaldo heeft, terwijl deze gemeente al langere tijd te maken heeft met bevolkings- en huishoudenskrimp. Uit gesprekken met bewoners blijkt dat juist de landschappelijke kwaliteiten van De Marne (nabijheid van het Lauwersmeergebied en de Waddenkust) ervoor zorgen dat Randstedelingen de gemeente een aantrekkelijke woonplek vinden. Andere landelijke gemeenten kennen een negatief verhuissaldo, waarbij Delfzijl negatief uitschiet, ondanks de vele voorzieningen. Juist in woondorpen op plekken met veel aardbevingen is het aantal huishoudens met een potentiële verhuiswens groot⁸. Doordat de woning van veel

⁸ Ter illustratie: 46 procent van de huishoudens uit gebieden met veel aardbevingen heeft een potentiële verhuiswens. Dat betekent dat zij op termijn willen verhuizen,

huiseigenaren onverkoopbaar is, blijft de uitstroom nog relatief beperkt.

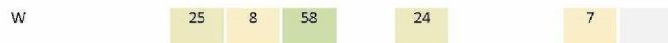
Zou men wél de vrijheid hebben om te verhuizen, dan zal de trek naar voorzieningskernen binnen en buiten de regio versneld optreden en de krimp in kleine dorpen versnellen.

De tabel hiernaast geeft de gesaldeerde verhuisoriëntatie op – en daarmee impliciet ook de marktpositie van – gemeenten weer. De saldi hebben betrekking op de wensen van huishoudens die meededen aan het bewonersonderzoek en geven niet de feitelijke verhuissaldi over de afgelopen jaren weer.

maar nog geen concrete acties (zoals contact zoeken met een makelaar of inschrijven bij een corporatie) hebben ondernomen. Gemiddeld is dit 40 procent.

Tabel 7: Verhuisoriëntatie op de elf aardbevingsgemeenten op basis van de bewonersenquête. Het gaat om verhuissaldi op basis van wensen, niet om feitelijke saldi.

Saldo	A	B	DM	D	E	HS	L	M	S	TB	W
A				252	35		55		30	15	
B				22	38		32			10	
DM				7	12		6				-25
D	-252	-22	-7		-8	-16	-15	-6	-29	-22	-8
E	-35	-38	-12	8		-10	8		-9		-58
HS				16	10			32	40		
L	-55	-32	-6	15	-8			-4	-12	-7	-24
M				6		-32					
S	-30			29	9	-40	12				
TB	-15	-10		22			7				-7



Afleevoorbeeld: op basis van verhuiscriteria willen 55 huishoudens van Appingedam (A) naar Loppersum (L) verhuizen en willen 252 huishoudens uit Delfzijl (D) naar Appingedam verhuizen.

Potentieel overschot aan rijwoningen, vooral in grotere plaatsen

De grote vraag naar gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen zorgt ervoor dat de vraag naar rijwoningen daalt. Juist op plekken waar veel rijwoningen staan, zoals in de regionale centra, zullen op termijn overschotten van dit type woning ontstaan. Verspreid over het belevingsgebied is nog beperkt vraag naar vrijstaand wonen, zoals in Appingedam, terwijl de behoefte aan vrijstaande woningen terugloopt op plekken waar nu al veel vrijstaande woningen staan én waar de instroom van jongere huishoudens opdroogt.

Binnen de huursector lijkt een kleine behoefte aan wat duurdere huurwoningen te ontstaan. Op slechts een aantal plekken is beperkte markt voor vrijesectorhuur, zoals in Winsum, Bedum en Appingedam. Op de andere plekken geldt dat de vraag zich vooral richt op huurprijzen net onder de € 711, zodat men het recht op huursubsidie behoudt. Binnen de koopsector bestaat geen uniform beeld wat betreft vraagprijzen.

Versterkingsgebieden: extra hoge verhuisgeneigdheid

Huishoudens uit gebieden waar de versterkingsoperatie hoog op de agenda staat, hebben bovengemiddeld vaak concrete verhuisplannen. Ruim 15 procent van de huishoudens in deze gebieden wil binnen drie jaar verhuizen én is al op zoek naar een andere woning. Gemiddeld over het hele aardbelevingsgebied is dit 12,4 procent. Vooral Opwierde-Zuid in Appingedam, waar de versterkingsoperatie al volop gaande is, ligt de concrete verhuisgeneigdheid erg hoog: 21,3 procent. De problemen die de versterkingsopgave met zich meebrengt heeft dus grote effecten op het wonen en leven in de regio. Daarnaast heeft een groot deel van de

huishoudens een potentiële verhuismens. Nemen we de concrete verhuisplannen hierin mee, dan komt de verhuisgeneigdheid in sommige dorpen uit op 65 procent. Het mag duidelijk zijn dat dergelijke (hoge) percentages vragen om extra aandacht voor behoud van de leefbaarheid in deze dorpen, te meer omdat de tevredenheid over de woonomgeving op deze plekken vaak ook beduidend lager ligt.

De invloed van aardbevingen op het wonen en het woongenot

Boosheid vooral om schadeafhandeling, minder om bevingen zelf

De gevoelens en ervaringen van huishoudens met betrekking tot de aardbevingen zijn ten opzichte van twee jaar geleden in de basis niet veranderd. Vooral op plekken met veel bevingen zijn er gevoelens als angst, onrust, boosheid en machteloosheid. De boosheid richt zich op zowel de nationale als de lokale overheid. Bewoners voelen zich niet serieus genomen door het Rijk en partijen die bij de gaswinning

betrokken zijn en vinden dat gemeenten te vaak een passieve houding aannemen als het gaat om het bevingsvraagstuk. Uit gesprekken met bewoners blijkt nu wel dat hoop omslaat in machteloosheid ten opzichte van een 'bureaucratische molen' bij schade of versterking. Mensen willen een ruimhartige regeling, maatwerk, gelijke behandeling van schadegevallen en structurele oplossingen in plaats van 'lapmiddelen'. Hieruit blijkt dat de afhandeling van bevingschade in veel gevallen een grotere impact op het wonen en leven heeft dan de aardbevingen zelf. Het bewonersonderzoek laat zien dat de reacties op aardbevingen heftiger zijn op plekken waar de versterkingsopgave actueel hoog op de agenda staat. Daar zijn psychische gevolgen duidelijk aanwezig. Dat geldt ook bovengemiddeld vaak voor huishoudens uit woondorpen. De combinatie van relatief grote, oude woningen met relatief zware bevingschades zorgen daar voor psychische schade en algehele ontevredenheid over de woonsituatie.

Daarnaast bleek uit gesprekken met bewoners dat de bevingsproblematiek erg tekenend is voor het dagelijks leven en het woongenot van mensen. Ter illustratie: bewoners uit Loppersum gaven aan er moe van te worden dat de bevingen altijd het gesprek van de dag zijn, zelfs tijdens de boodschap in de plaatselijke supermarkt. Dit geeft mensen het gevoel dat 'ontsnappen' aan de bevingsproblematiek vrijwel onmogelijk is geworden.

Opkoopregeling: veel onduidelijkheid, onjuiste term

Ongeveer een op de vijf huishoudens zegt gebruik te willen maken van een opkoopregeling als deze er komt. De helft weet het niet. Op plekken met veel aardbevingen betekent dit dat circa 15 van de 100 huishoudens naar een plek buiten het bevingsgebied willen verhuizen. Dat betekent ook dat de meerderheid van de huishoudens uit het bevingsgebied niet weg wil. Tijdens de bewonersgesprekken werd duidelijk dat de term

'opkoopregeling' een verkeerde is: het suggereert dat men wil vertrekken uit de regio, terwijl dat bij het gros van de huishoudens niet het geval is.

Uit gesprekken met bewoners blijkt dat het merendeel van hen behoefte heeft aan een ruimhartige, op maat gemaakte regeling, waarbij naast het herstellen en versterken van woningen ook ruimte is voor het verbeteren (verduurzamen, gelijkvloers maken of uitbreiden) en vervangen van woningen, eventueel met een bijdrage van de bewoners zelf. Degenen die wél willen vertrekken, moeten daar volgens de bewoners de maximale vrijheid in krijgen, zonder dat de huidige woning daarin hindert. Dat

vraagt om maatwerk per woning, zowel fysiek als qua proces⁹. Wanneer de overheid die ruimte biedt, is de geneigdheid om binnen het dorp of de regio te blijven wonen groter. Daarnaast kan een garantieregeling zorgen voor voorlopige binding met het dorp, omdat men te allen tijde de mogelijkheid heeft om te vertrekken en dus niet nu al stappen hoeft te zetten ter voorbereiding van een verhuizing. Het 'financieel ontzorgen' van de onverkoopbaarheid van de woning geeft mensen rust.

⁹ Het type regeling waar bewoners behoefte aan hebben lijkt op de zogenaamde Moerdijkregeling (zie ook verderop). Het onderzoek uit 2015 wees ook al op de behoefte aan een dergelijke 'ruimere' regeling.

Vergelijking met bewonersonderzoek 2015

In 2015 voerden OTB en CMO STAMM een vergelijkbaar bewonersonderzoek uit onder huishoudens van de toen negen officiële Groninger aardbevingsgemeenten. Een van de opvallendste conclusies uit dat onderzoek was dat de leefbaarheid in het bevingsgebied sinds de zware aardbeving bij Huizinge, in augustus 2012, aanzienlijk verslechterd was: kort voor de aardbeving was het oordeel over de woonomgeving vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (85 procent was tevreden of zeer tevreden), terwijl dit oordeel in 2015, dus drie jaar na de beving bij Huizinge en in de periode dat de effecten van bevingen volop onder de aandacht was, was gedaald naar 77 procent. Dat is voor Nederlandse begrippen laag.

Het huidige bewonersonderzoek laat zien dat de tevredenheid over de woonomgeving met 79 procent nog altijd beneden het niveau uit 2012 ligt, maar dat er tegelijkertijd wel een verbetering waarneembaar is. Daar

komt bij dat er binnen het bevingsgebied grote verschillen bestaan: in centrumdorpen, vooral op Het Hogeland en rondom de stad Groningen, zijn inwoners relatief tevreden (vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde), terwijl men op plekken met veel aardbevingen en in de Femsdelta minder vaak tevreden is. De mate van (on)tevredenheid is deels toe te wijzen aan de aardbevingen, maar ook het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en de sociale woonomgeving zijn van invloed op de tevredenheid over een dorp of buurt. Overigens hoeft een verbetering van de leefbaarheid van 77 naar 79 procent tevredenheid niet per se te betekenen dat de verschillen met andere gebieden kleiner worden. Het is namelijk denkbaar dat de tevredenheid over de woonomgeving zich in het hele land autonoom ontwikkelt, waardoor de leefbaarheid in het aardbevingsgebied alsnog achterblijft.

Verhuisgeneigdheid

Het bewonersonderzoek van OTB en CMO STAMM liet in 2015 ook zien dat het aandeel huishoudens met een verhuishens in het

aardbevingsgebied beduidend hoger lag dan elders in de provincie Groningen en Nederland. Het was volgens hen voor de hand liggend dat de bevingen hier een rol in speelden, te meer omdat 45 procent van de huishoudens die binnen twee jaar wilden verhuizen de aardbevingsproblematiek als belangrijke verhuisreden noemde. In totaal gaf tien procent van de huishoudens aan binnen twee jaar een verhuisstap te willen maken.

Ondanks dat de verhuisgeneidheid tijdens het huidige bewonersonderzoek op een iets andere manier is gemeten dan in 2015, lijkt het aantal huishoudens met een concrete verhuiscens niet significant te zijn veranderd. Zo'n acht procent van de huishoudens uit het bevingengebied zegt een concrete verhuiscens te hebben¹⁰. Dat is iets

¹⁰ Tijdens het huidige bewonersonderzoek bleek dat twaalf procent van de huishoudens 'concreet verhuisgeneid' was. Omgerekend is dat acht procent over twee jaar, parallel aan de meetperiode die OTB en CMO STAMM in 2015 hanteerden.

lager dan twee jaar geleden, maar daar staat tegenover dat KAW de verhuisgeneidheid op een strengere manier heeft gemeten. Daarom gaan we ervan uit dat het percentage huishoudens dat wil verhuizen *naar alle waarschijnlijkheid* onveranderd is. Recent onderzoek laat wél zien dat het bevingengebied minder profiteert van de suburbanisatie vanuit de gemeente Groningen, iets wat aan de zuidwestkant van de stad Groningen wel merkbaar is.

Overigens moet kan een toe- of afname in de verhuisgeneidheid niet zonder meer worden toegeschreven aan de aardbevingsproblematiek. Tussen 2015 en 2017 is de dynamiek op de koopmarkt zowel landelijk als in het bevingengebied toegenomen. Dit zal ook invloed hebben op de verhuisgeneidheid. Het WoON 2015 illustreert dit goed: in de periode

2012-2015, toen landelijk al sprake was van een opleving op de koopmarkt, steeg het percentage verhuigeneigden in Nederland van 32 naar 42 procent.

Het onderzoek van OTB en CMO STAMM concludeerde bovendien dat een substantieel deel van de huishoudens afziet van een verhuizing als de gaswinning drastisch wordt teruggeschroefd, als de aardbevingsschade aan de woning snel wordt hersteld of als de huidige woning aardbevingsbestendig wordt gemaakt. Het ging destijds om ongeveer de helft van de huishoudens.

Het huidige bewonersonderzoek laat lagere percentages zien en geeft bovendien aan dat het aandeel huishoudens dat (nog) niet weet wat zijn of haar keuze dan zal zijn, fors is toegenomen. Het percentage dat hoe dan ook wil verhuizen bleef onveranderd. Op basis van de cijfers is het aannemelijk dat een relatief groot deel van de huishoudens die eerst zeiden af te zien van een verhuizing bij ingrijpen door de overheid, er nu

over twijfelt. Dat betekent dat de groep potentiële verhuizers is toegenomen; een deel van deze groep zal er immers voor kiezen om tóch een verhuisstap te maken. Dat wordt ook op andere vlakken in het onderzoek bevestigd. Zo blijkt dat het aandeel potentiële verhuizers relatief groot is (46,3 procent) op plekken met een hoge bevingintensiteit (grovweg rondom de gemeenten Loppersum en Slochteren). Vermoedelijk speelt de onzekerheid rondom het afhandelen van bevingsschades en het dichtdraaien van de gaskraan hier een belangrijke rol in.

Binding met de gemeente en het aardbevingsgebied

Het bewonersonderzoek van drie jaar geleden concludeerde ook dat huishoudens met een verhuishwens een opvallend lage binding hadden met hun eigen gemeente. Gemiddeld gaf 27 procent van de huishoudens met verhuisplannen aan binnen de gemeente te willen verhuizen, variërend van 44 procent in Bedum tot 15 procent in Loppersum. De binding met het aardbevingsgebied (de toen negen officiële

aardbevingsgemeenten) lag destijds op 58 procent. Daarmee viel de binding met de eigen gemeente veel lager uit dan in andere Groninger gemeenten en het landelijk gemiddelde.

Het huidige bewonersonderzoek komt op een vergelijkbaar bindingspercentage met de eigen gemeente uit: 29 procent, gemiddeld over het bevingsgebied. Appingedam kent met 44 procent de hoogste binding, Loppersum met 19 procent de laagste. De binding met het aardbevingsgebied ligt echter lager dan in 2015 en komt uit op 50 procent. Verschillende signalen wijzen erop dat huishoudens die primair vanwege de aardbevingsproblematiek willen verhuizen vaak hun heil zoeken buiten het bevingsgebied, en dan vaak in Noord-Drenthe, Stad en Haren of de rest van Nederland. Daarbinnen zijn huurders iets vaker aan de regio gebonden dan huiseigenaren. Dat bleek ook uit het onderzoek in 2015.

De woningmarkt in kleine dorpen en in grootschalige uitbreidingen

Het onderzoek van OTB en CMO STAMM stelde dat de woningmarktcrisis, de bevolkingskrimp en de aardbevingen ervoor zorgen dat er in het aardbevingsgebied geen sprake meer is van een normaal functionerende koopmarkt. Dit komt voor in dorpen maar ook in de grootschalige uitbreidingswijken van Delfzijl en Appingedam waar bevingen een grote rol spelen. Juist de combinatie van krimp en aardbevingen vormt volgens het onderzoek “een giftige cocktail voor de toekomst”. Hoewel de crisis in 2015 nog niet geheel voorbij was, concludeerden OTB en CMO STAMM toen al voorzichtig dat het herstel van de koopmarkt in het bevingsgebied achterbleef bij de rest van Nederland.

Het huidige onderzoek herbevestigt de conclusies van OTB en CMO STAMM. Dat geldt in het bijzonder voor de kleinere woondorpen binnen het aardbevingsgebied. Huishoudens uit deze dorpen zijn meetbaar ontevredener over het voorzieningenaanbod en de bereikbaarheid, zowel per auto als openbaar vervoer. Daar komt bij dat woningen er vaak technisch én energetisch verouderd zijn en de bevolking er sterk is

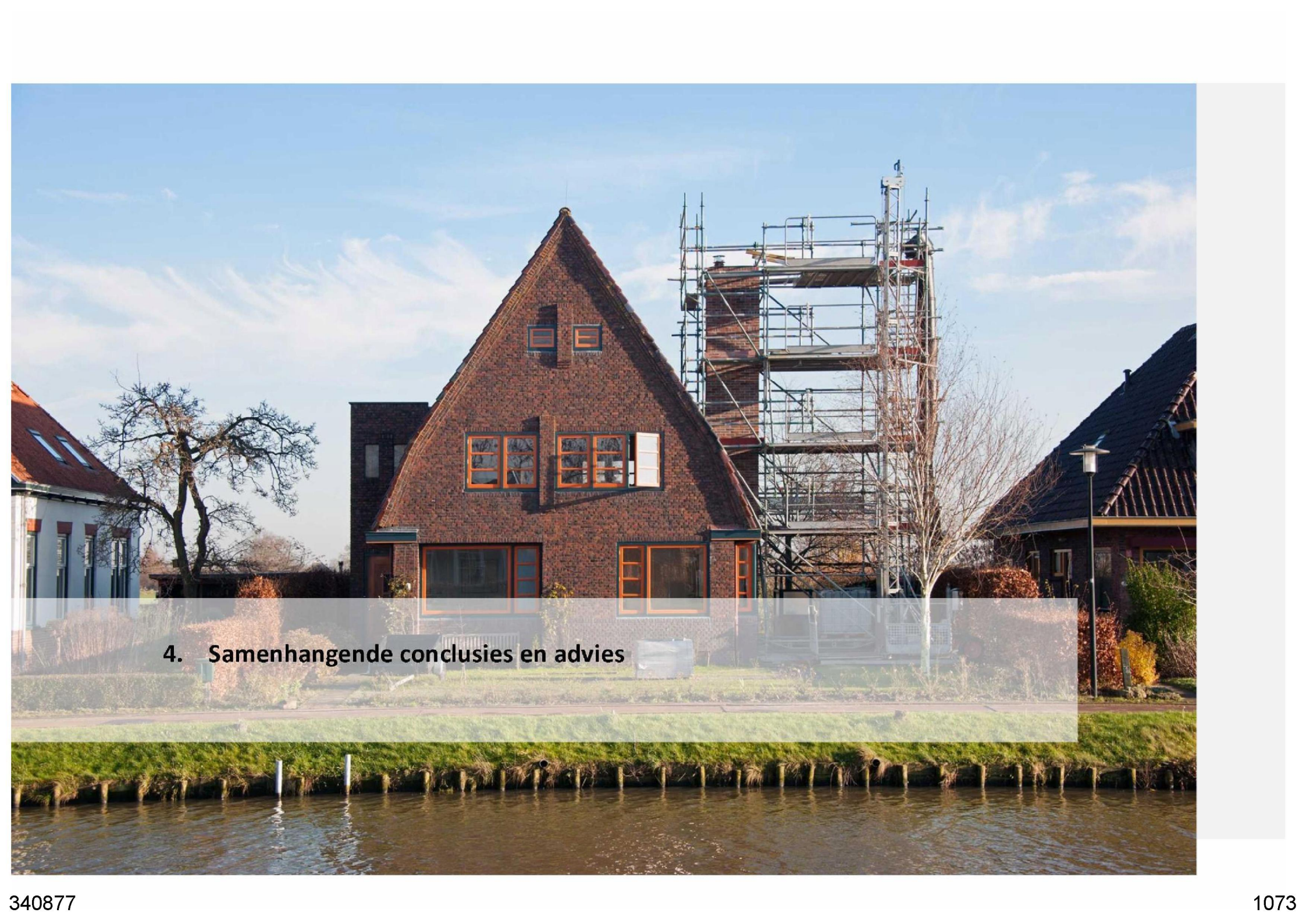
vergrijsd. De komende jaren zullen er dus veel woningen met een lagere kwaliteit op de markt komen. De combinatie van bevolkingskrimp en aardbevingen zorgen ervoor dat het steeds lastiger wordt om deze woningen verkocht te krijgen, waardoor risico's op leegstand en verloedering op de loer liggen. Cijfers over de verkoopbaarheid van woningen bevestigen dit nu al: het herstel van de woningmarkt in het aardbevingsgebied blijft achter bij de rest van Nederland, en daarbinnen blijven woondorpen achter bij plekken met voorzieningen. De combinatie van krimpdorpen en aardbevingen blijft dan ook risicovol.

Effecten van aardbevingen op het wonen en leven

Tijdens het bewonersonderzoek uit 2015 kwam duidelijk naar voren dat de schadeafhandeling en de procedures die daarbij horen voor veel zorg en frustratie bij bewoners van het aardbevingsgebied zorgen. Traagheid, onduidelijkheid over regels rondom de schadetoekenning, ongelijke behandeling in de toekenning van schades (zoals verschillende toekenningen binnen één huizenblok) en het gebrek aan vertrouwen in de

overheid waren destijds de belangrijkste oorzaken hiervan. Er bestond een grote behoefte aan maatwerkoplossingen en een ruimhartigere regeling van de schadeafhandeling.

De aard van de gevoelens van bewoners is de afgelopen jaren nauwelijks veranderd. Opvallend is dat de boosheid zich vooral richt op allerlei zaken die met de afhandeling van schades te maken hebben, en minder op de aardbevingen zelf. Bewoners voelen zich niet serieus genomen en storen zich aan de passieve houding van overheden. Cynisme voert ondertussen de boventoon. Daarnaast zorgt elke extra schade ervoor dat bewoners opnieuw in de bureaucratische molen van schadeafhandeling terecht komen. Dat zorgt voor boosheid en tegelijkertijd ervaart men de huidige manier van schadeafhandeling als 'oplappen' in plaats van het bieden van structurele oplossingen en maatwerk per individu. De behoefte aan een ruimhartige regeling bestaat dan ook nog steeds.



4. Samenhangende conclusies en advies

De bewoners van de MEDAL-gemeenten en de andere zes gemeenten in dit onderzoek kampen met een groot probleem. Niet alleen hebben zij te maken met de gevolgen van demografische krimp en achterblijvende leefbaarheid op veel plekken, maar er is door een falend marktmechanisme ook stagnatie op met name de onderkant van de huur- en koopmarkt, een achterblijvende waardeontwikkeling en investeringsbereidheid, achterblijvende vernieuwing en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen. In Delfzijl is dit nu al op relatief veel plekken zichtbaar en deze situatie verbreedt zich de komende jaren naar steeds meer plekken. De aardbevingen versterken deze situatie en vergroten het verschil ten opzichte van overige regio's. De overgang en behandeling van schadeherstel naar versterking gaat nu gepaard met een overgang van hoop op een oplossing naar cynisme. Dat maakt de situatie nog urgenter dan drie jaar geleden.

Bind mensen aan de regio door echt in te spelen op woonwensen

Het is mogelijk om ondanks de problemen een perspectief te bieden dat leidt tot beter wonen in een leefbare regio. Dat kan door:

- in te spelen op de kwalitatieve woonwensen van bewoners;
- de bewoners regie te geven over hun eigen woonsituatie;
- krachtige, financiële instrumenten te ontwikkelen die doorstroming en vernieuwing van bestaande woningen mogelijk maken;
- te accepteren dat dit tot verhuisbewegingen tussen dorpen en wijken leidt;
- perspectief te creëren met alle dorpen en wijken, krimpend of groeiend;
- de versterkingsopgave hieraan te laten bijdragen, en ondertussen ook buiten de gebieden waar versterkt wordt te blijven vernieuwen.

Afgaand op de uitkomsten van dit onderzoek is dat het beste recept voor binding, leefbaarheid en tevredenheid in de regio als geheel.

Omgekeerd verwachten we dat vrijheid en perspectief leidt tot een positievere houding tegenover de versterkingsopgave. Dit leidt tot een inhaalslag in verhuisstromen, met minder huishoudens in perifere woondorpen als gevolg.

Delfzijl neemt een bijzonder urgente positie in. De onderzoeksuitkomsten bevestigen het nut van de ingezette koers van vernieuwing: (eerst) nieuwe gewilde woningen toevoegen nabij de voorzieningenclusters in het centrum en in Delfzijl-Noord en (daarna) slopen van slechte woningen gepaard met verdunning in de grootschalige wijken. Met nieuwbouw en sloop op maat verleidt Delfzijl mensen maximaal om te blijven. De vernieuwing binnen Delfzijl-Noord vertaalde zich lokaal al in meer tevredenheid. Let wel: niet het aantal huishoudens bepaalt de woonkwaliteit van het dorp of wijk, maar juist de combinatie van woningen, toegankelijkheid van voorzieningen, sociale kracht, ruimtelijke kwaliteit zorgt hiervoor. Daarvoor zijn wel oplossingen nodig. In gewilde woonkernen, in het bijzonder Appingedam, leidt de inhaalslag van verhuisstromen juist tot meer ontwikkeling van woningen.

Woonwensen

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn al decennia geleden ingezet. Het dagelijks leven was toen relatief lokaal georganiseerd, in buurten en dorpen waar de belangrijkste voorzieningen vlakbij te vinden waren, op een beperkte afstand vaak ook werk en opleiding. Studenten verhuisden ook toen al naar steden, maar er was een substantiële terugstroom waardoor de 'demografische motor' bleef draaien. Rijksbeleid stimuleerde bovendien verspreiding van werkgelegenheid waardoor plaatsen als Delfzijl tot grote groeicijfers kwamen: werk trekt mensen.

Met het 'op eigen benen' komen van de economie verdween werkgelegenheid naar centrale plekken in de provincie (stad, A7-A28-zone) of andere landsdelen en daarmee verdween ook een deel van de huishoudens. Hoger opgeleide jongeren stromen ook nu deels nog de stad uit, maar blijven daar vaak wel in de buurt wonen. Dit is in de provincie te merken in het verschil in migratietrends: dorpen nabij de stad Groningen,

en dan vooral aan de zuidwestkant, weten meer jonge huishoudens aan te trekken dan dorpen op afstand. Het wegblijven van een deel van de jongeren ontnam ook de 'demografische motor' een deel van zijn kracht: minder kinderen, en een generatie later minder starters op de woningmarkt. Het resultaat is bekend: een gebied met richting de randen een relatief hoog aandeel ouderen en een lager dan gemiddeld aandeel hoogopgeleiden.

Hierbinnen zijn overigens vele nuances te maken en gemeenten hebben zichzelf deels opnieuw uitgevonden: De Marne weet met natuurwaarden een nichemarkt aan te boren, Eemsmond blijkt een woningmarkt in zichzelf en kent een stabiele huishoudenssituatie, Appingedam weet door een combinatie van meetbare en minder meetbare factoren (zoals imago) veel mensen te binden, Delfzijl werkt hard aan vernieuwing van woningvoorraad en omgeving, waarbij het kennelijk tijd kost voor dat dat zijn vruchten afwerpt en Loppersum is een oase van rust waar mensen veel woonkwaliteit voor hun geld krijgen, buiten de bevingen om.

Prognoses: huishoudenskrimpt die verspreidt en versnelt

De basis voor de huidige demografische krimp is decennia geleden al gelegd en is het gevolg van structurele veranderingen in de economie (vertrek van werkgevers uit de regio en daarmee ook bewoners) en maatschappij (schaalvergroting, trek naar grote steden). Vanaf 2025 versnelt de krimp bovendien door oplopende sterfte onder de babyboomgeneratie en is een overschot aan woningen onvermijdelijk. De actuele demografische prognose gaat uit van een woningoverschot in de MEDAL-gemeenten van 435 woningen tussen 2017 en 2022, oplopend naar 2.500 woningen tussen 2017 en 2032. In Appingedam is echter juist meer groei te verwachten dan opgenomen in de prognose. In Eemsmond is het aantal huishoudens nog stabiel, elders is er nu al krimp. In dorpen met veel voorzieningen zal de krimp gemiddeld genomen later beginnen en/of minder sterk zijn.

De dynamiek op de woningmarkt komt voort uit:

- doorstromers binnen de regio;

- starters (jongeren, scheidingen), finishers (sterfte, verpleeghuis);
- migratie (instroom, uitstroom).

Per saldo leidt dit tot huishoudenskrimp. Er is nog enige natuurlijke huishoudensgroei door gezinsverdunding, maar dit compenseert de grote netto uitstroom onvoldoende.

Woonwensen kwalitatief: gelijkvloers, soms op een andere plek

Door demografische voorspellingen te combineren met concrete woonwensen uit de bewonersenquête, krijgen we inzicht in het wensbeeld voor de woningmarkt bij een afnemende vraag voor de eerstkomende jaren. Bewoners wensen duidelijk andere woningvoorraad dan nu het geval is:

- Ouderen richten zich met hun woonwensen vooral op gelijkvloers wonen nabij voorzieningen; een gebruikelijk beeld. Opvallend is dat zij in meer dan de helft van de gevallen vragen om een grondgebonden woning (zoals een bungalow) in plaats van een appartement.

- Jongere groepen zoeken moderne koopwoningen, per saldo óók op bereikbare plekken met voorzieningen.

Zou iedereen zijn actuele wensen werkelijk omzetten in daden, dan zou er een grote vraaguitval in de sociale huursector ontstaan. De oriëntatie op kopen komt in belangrijke mate doordat de koopmarkt op prijs concurreert met de sociale huurmarkt, een bijzonderheid in Nederland.

Onder de *huidige* prijsverhoudingen is kopen verleidelijk, vooral wanneer een huishouden alleen naar directe maandlasten kijkt (en dus niet naar kosten voor onderhoud, verduurzaming en eventueel waardeverlies).

Toestromen op de koopmarkt is al mogelijk met een inkomen vanaf €25.000 bruto per jaar en dit is zichtbaar in het heden: meer dan de helft van de 'doelgroep van beleid' woont ook nu al in een koopwoning. Dit is bovendien meer dan een momentopname: de afgelopen jaren zijn de prijzen in de sociale huur gemiddeld gestegen – zeker bij mutatie – terwijl de prijzen in de koopsector nog altijd onder het prijsniveau van 2008 liggen.

De markt: stagnatie op korte termijn, veel aanbod daarna

Realiteit op de huidige koopmarkt: stagnatie door marktfalen

Investeren in woningen binnen een markt met lage prijzen en veel aanbod

leidt weliswaar tot meer comfort, mooier wonen of lagere energielasten,

maar niet tot een evenredige waardestijging. Investeren in woningen

binnen een markt met lage prijzen en veel aanbod leidt niet tot een

evenredige waardestijging. Kort gezegd: investeren loont niet. Binnen de

koopmarkt is hierdoor een tweedeling te herkennen: koopwoningen waarin weinig investeringen nodig zijn (recent bouwjaar, recent gerenoveerd) zijn goed verkoopbaar, te moderniseren woningen zijn moeilijk verkoopbaar. De beschikbare woningvoorraad die aansluit bij de kwaliteitswensen is beperkt in aantal. Doorstroming uit de huursector naar de koopsector is daardoor maar deels mogelijk. En doorstroming vanuit te moderniseren koopvoorraad wordt door gebrek aan marktvraag afgeremd; vaak betreft dit ouderen. Relatief veel huishoudens kunnen daardoor hun eigenlijke woonwens niet waar maken.

Korte termijn: vraaguitval nog vooral in de sociale huur

De netto vraaguitval in de sociale huur bedraagt minimaal 400 huishoudens in de komende vijf jaar, waarvan driekwart in Delfzijl.

Redenen:

1. Starters op de woningmarkt kiezen vanuit de huidige prijsverhoudingen vooral voor kopen; de toestroom naar sociale huur droogt daardoor op;
2. Migratie: instromers naar de regio richten zich grotendeels op de koopsector. De uitstroom in de huursector gaat ondertussen door die in de koopsector geremd wordt door gebrek aan kopers. Vraaguitval in de koopmarkt betekent voornamelijk vooral stagnatie. Daarom zal het grootste deel van de krimp plaatsvinden in de sociale huursector.

Met opmaak: S_tandaard;00_S_tandaard_broodtekst,
Regelafstand: enkel

De vraaguitval is maar *beperkt het resultaat van* doorstroming van huurders naar koopwoningen binnen de regio zelf.

Vraaguitval sociale huur wordt ingehaald door de koopsector

Op de langere termijn speelt oplopende sterfte een groeiende rol op de woningmarkt. We verwachten blijvende vraagdaling in de sociale huur maar bovenal in toenemende mate vraaguitval in de koopsector. Dit leidt onvermijdelijk tot grote overschotten in de koopsector. Daarmee is er een regionale omslag van vooral de grootschalige wijken naar een veel breder beeld waarin ook veel (nu nog stabiele) dorpen zullen krimpen in huur én koop. Ook in de meetperiode 2022-2032 is naar verwachting twee derde van de regionale krimp in Delfzijl te verwachten. We zien de grootste kwetsbaarheid in:

- vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken, in toenemende mate koopwoningen, geconcentreerd in Delfzijl en Appingedam;
- op kleinere schaal bij vooroorlogse arbeiderswoningen, verouderde seniorenwoningen en wederopbouwoningen in dorpen, in het bijzonder de woondorpen.

In dit tijdvak is een kwart van de kwetsbare woningen een sociale huurwoning, driekwart in particulier eigendom. In tijd uitgedrukt zal de kwetsbaarheid steeds meer in de koopsector voelbaar worden.

Gewenste richting: een kwaliteitsslag in huur én koop

Investeer in kwaliteit, in sociale huur en koop

Ook bij demografische krimp is er behoefte aan nieuwe, andere woonproducten. Met nieuwbouw groeit ook de sloopopgave in het gebied verder, maar zonder vernieuwing verliest de regio aantrekkingskracht ten opzichte van regio's waar wél wordt vernieuwd en dat werkt onnodige krimp in de hand. Het bieden van de gewenste woonproducten op de juiste plek is een goede manier om mensen te binden aan de regio. Mensen met een verhuiswens verhuizen meer naar voorzieningenrijke, bereikbare plekken dan andersom. Per saldo is er concentratie van nieuwbouw nodig - sociale huur én koop - in centrumdorpen en op centrale locaties in de regionale centra. Voor de corporaties betekent dat:

woningen vervangen zonder voorraadgroei, met Uithuizen en vooral Appingedam als enige groeiers. Of het nu om aanpassing van bestaande woningen of om nieuwbouw gaat: er is veel vraag naar gelijkvloers wonen. Voor de koopsector is het beeld verspreider: lichte groei kan in alle regionale centra en voorzieningendorpen voorkomen, waarbij flexibel plannen noodzakelijk is.

Er blijft altijd een onderstroom die zich hier niet door laat leiden, op andere wijze in voorzieningen en mobiliteit voorziet en bewust de woondorpen opzoekt vanwege andere kwaliteiten dan fysieke voorzieningen en bereikbaarheid, zoals rust en vrijheid. Dit zijn primair kopers. In de woondorpen is voldoende aanbod, waarbij vernieuwing vooral moet bestaan uit vervanging van een of meer woningen. Deze stroom zal echter niet kunnen voorkomen dat woondorpen gemiddeld genomen sneller krimpen dan centrumdorpen en regionale centra.

Wees zuinig op de sociale huurvoorraad

Er zijn binnen deze bijzondere marktsituatie goede redenen om richting te geven aan de vraaguiting en het gedrag op de woningmarkt, met het oog op de langere termijn. Een grote verschuiving van sociale huur naar goedkope koop is geen wenselijk toekomstbeeld. Redenen:

- De huidige oriëntatie op koop is vooral prijsgedreven in een woningmarkt waarin kopen goedkoop lijkt, maar met het oog op noodzakelijk onderhoud, verduurzamen en achterblijvende waardeontwikkeling ongunstig kan uitpakken, vooral voor de laagste inkomensgroepen. De resultaten zijn nu al waarneembaar in buurten waar gemengd bezit is, waarin de corporaties blijvend investeren in onderhoud en verduurzaming, en waarin particulieren vaak achterblijven.
- Tegenover een matige koopvoorraad staan dan relatief goede huurwoningen, die noodgedwongen aan de markt onttrokken worden. Het is toekomstbestendiger om via huurprijsbeleid (goedkope huren) of instrumenten (uitruil tussen huur en koop) te

voorkomen dat goede huurwoningen worden gesloopt, terwijl slechte koopwoningen blijven bestaan.

- Los hiervan zijn er binnen de sociale huursector onzekerheden die de vraag naar sociale huur beïnvloeden, zoals vluchtelingenstromen of wetgeving rond toewijzing. Dit verandert periodiek en daarmee verandert ook de vraag constant. Een buffer is daarom verstandig.

Als gemeenten en corporaties hierop sturen, anticiperen zij op onzekerheden in de sociale huurmarkt en op het onvermijdelijke overschot dat later op de koopmarkt afkomt. Binnen de provincie Groningen experimenteren partijen al kleinschalig met instrumenten (zoals vervat in het boek 'Gronings Gereedschap'). Voor echte slagkracht is fondsvorming echter onvermijdelijk.

Ook mensen die niet verhuizen, hebben wensen

Veruit de meeste huishouders verhuizen niet en willen dat ook niet.

Inspelen op hun kwalitatieve woonwensen betreft dus de huidige woning.

Er zijn regionaal preventieve instrumenten nodig die verbeteren van de bestaande woning mogelijk maken. Denk hierbij aan financiële instrumenten zoals blijvers-, duurzaamheids- of startersleningen, maar ook aan concreet en laagdrempelig aanbod van marktpartijen om zaken als gelijkvloers wonen, meer comfort, betere isolatie te verwezenlijken. Dat biedt mensen perspectief op de huidige woonplek, stimuleert de verbetering van de woningvoorraad, verbetert de kwaliteit van het wonen en bindt huishoudens aan de regio.

Woondorpen: gebiedsperspectief nodig bij minder mensen

Zouden huishoudens meer bewegingsruimte krijgen, met goede regelingen die doorstroming bevorderen, dan is de kans juist in veel van de woondorpen groot op inzettende of versnellende huishoudenskrimp. Het gaat in absolute zin per dorp overigens niet om grote aantallen, maar ook kleine aantallen hebben mogelijk grote impact op een klein dorp. Naast het oplopende woningaanbod op langere termijn door oplopende sterfte, is op kortere termijn de verhuiswens al groter in de richting van

plekken met meer voorzieningen en betere bereikbaarheid. Bij dorpen waar versterking actueel is, is deze tendens nog sterker zichtbaar. Door schaalvergroting manifesteren voorzieningendorpen zich steeds nadrukkelijker als vestigingsplek voor jong en oud. Dit is het scenario dat het meest inspeelt op individuele wensen en dat is vanuit het perspectief van het binden van huishoudens aan de regio de beste leidraad.

De meest toekomstbestendige strategie in het belang van dorpen is: herkennen dat krimp of groei niet bepalend zijn voor de leefbaarheid van een dorp of buurt. Erkennen dat krimp nu of op termijn een gegeven is, opent de deur naar gedragen, perspectiefrijke oplossingen die ook werken met minder mensen. Werken aan leefbare, kleinere dorpen vraagt om een open gesprek met dorpen waar dit speelt. Wanneer groei of krimp inzet is van politiek opportunisme, belemmert dat de leefbaarheid en woonkwaliteit van de regio als geheel op de langere termijn.

Krimp vraagt evengoed om oplossingen. Ook in een krimpend dorp is er behoefte aan goede (nieuwe) woningen en is er een oplossing nodig voor

overtollig vastgoed of lege plekken in het dorp. In sociale zin is het nodig om met de bewoners samen te werken aan behoud of verbetering van de leefbaarheid en daarvoor moeten er ook middelen zijn. De gebiedsversterkingsplannen die de NCG al in een aantal dorpen initieert, zijn in potentie daarvoor het middel, waarbij bovengenoemde randvoorwaarden (ruimte om te kiezen op individueel niveau, omgaan met de gevolgen op dorpsniveau) duidelijk moeten zijn.

Grootschalige uitbreidingen tot de jaren '90: vernieuwen en verdunnen

In deze gebieden is de kwaliteit en uitstraling van woning en woonomgeving vaak niet meer dan gemiddeld, en juist hier ontstaat veel aanbod onder de vergrijzende doelgroep die er dertig tot vijftig jaar geleden kwam wonen. Het betreft hier veel rijwoningen, waarvan het aanbod zeer groot is en waarnaar de vraag beperkt is. Deels gaat het om voormalig corporatiebezit. Ook hier geldt dat op korte termijn vooral in de sociale huur vraaguitval te verwachten is en op de langere termijn onvermijdelijk ook in de koopvoorraad. Verdunning is ook in de komende

jaren nodig. Buurten in Delfzijl en Appingedam waar in het recente verleden fors geïnvesteerd is (delen van Delfzijl-Noord), vertonen ten opzichte van het gehele regiobeeld weliswaar (nog) achterblijvende waarden op tevredenheid, maar scoren al wel beter op woonkwaliteit en marktpositie en ze scoren bovendien beter dan vergelijkbare wijken waar nog géén vernieuwing plaatsvond (andere delen van Delfzijl-Noord, Tuikwerd, Farmsum).

Aardbevingen: mensen vragen een oplossing op maat

Bovenop de gevolgen van krimp komen de gevolgen van de bevingen. De aandacht gaat steeds meer uit naar versterking (en vervanging) van woningen, minder naar enkelvoudig schadeherstel. Het beeld dat vanuit media bekend is, wordt in de enquête en gesprekken met bewoners bevestigd, verspreid over een groot gebied. Daar waar de versterkingsoperatie indringend het dagelijks leven beïnvloedt, is de negatieve stemming groeiend. Desondanks zijn er nog steeds veel

bewoners die het liefst vandaag nog geholpen worden. Met *kliantgerichte* processen - individueel of collectief - is een versnelling in de versterking en schadeafhandeling mogelijk.

Bewoners wensen simpelweg een oplossing voor hun problemen, op maat en rekening houdend met persoonlijke wensen. De regie moet bij bewoners liggen en de oplossing moet ruimhartig en met tempo zijn. De behoefte is heel divers. Meestal ligt de oplossing op eigen kavel, zoals versterking in combinatie met het gelijkvloers maken, uitbreiden of verduurzamen van de woning, of het ter plekke vervangen ervan. Er is tegelijkertijd een groep die wil verhuizen. Hoe ruimhartiger en flexibeler de oplossingen zijn, hoe groter de kans is dat daarmee huishoudens aan hun woonplek, dorp of in elk geval aan de regio te binden zijn. Een middel is de 'opkoopregeling' zoals voorgelegd in de enquête, maar slechts weinigen zien dit als de oplossing voor hun problemen. Een 'garantieregeling' is een middel dat huishoudens regie en perspectief biedt op een zelfgekozen moment. De ervaring met die regeling elders is

dat het leidt tot meer binding in plaats van meer vertrek. Dit zijn echter slechts delen van de oplossing. Ze spelen onvoldoende in op de vele andere wensen in het gebied, op eigen kavel of elders.

|

67

Enorme opgave: synergie zoeken en hulp nodig

Een grote investerings- en desinvesteringsopgave in huur en koop

De huishoudensrimp en daaruit voortkomende stagnatie op de woningmarkt vereist al jarenlang een gezamenlijke aanpak en hulp van het Rijk. Doordat de krimp aanhoudt en meer overtollig vastgoed uit de markt moet worden genomen, blijft hulp van overheden en banken cruciaal. Daar komt een enorme investeringsopgave bij: de versterking. De kosten voor versterking overstijgen (vooralsnog) alle overige investeringen samen. Er komen tot 2032 ook andere grote investeringsvraagstukken op de regio af. Kosten voor nieuwbouw en verduurzaming zijn niet wezenlijk anders dan elders in het land. De grote sloopopgave die tegenover nieuwbouw staat is dat wel. Waar landelijk 0,80 procent nieuwbouw en 0,16 procent sloop per jaar het gemiddelde was, moet tegenover een zelfde nieuwbouwstroom in de MEDAL-gemeenten een sloop staan van ruim zes procent staan tot 2022 en zelfs ruim twaalf procent in de periode 2022-2032 om mee te bewegen met de krimp.

Dit betekent een extra krimpgerelateerde sloopopgave van € 550 miljoen, uitgaande van onttrekking van de slechtste woningen (sociale huur: gemiddelde waarde € 80.000, koop: gemiddelde waarde € 110.000). Hiervan is € 120 miljoen voor rekening van de corporaties, € 430 miljoen komt terecht bij huiseigenaren. Hier ligt in elk geval een hoofdrol bij eigenaren: bij corporaties via strategisch voorraadbeleid, bij huiseigenaren door er bewust van te zijn dat het bezitten van een woning dwingt tot aflossen omdat waardebehoud geen zekerheid is. In het belang van snelle oplossingen en het voorkomen van rotte kiezen zijn ook overheden en banken onmisbaar. Er zijn (financiële) instrumenten nodig voor:

- Verbetering van bestaande woningen (gelijkvloers, verduurzamen);
- Onttrekken van ongewilde woningen om op de woningmarkt ruimte te maken voor nieuwe woningen op gewilde plekken;
- Verbetering van de leefbaarheid op gebiedsniveau: woningen, openbare ruimte, sociale structuur; voorzieningen, bereikbaarheid.

Nog zonder rekening te houden met de kosten voor versterking, is een vorm van reservering voor het oplossen van woningmarktproblemen noodzakelijk om de komende vijftien jaar te vernieuwen en in te spelen de kwalitatieve vraag in combinatie met krimp.

Bijkomende bijzonderheid: investeren loont niet in waardeontwikkelingverhoogt de waarde maar beperkt

Zowel voor corporaties als huiseigenaren geldt dat investeren in woningverbetering en in nieuwbouw weliswaar veel waarde heeft, maar financieel geen pas houdt met de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed.

Ook randvoorwaarden verslechteren: bouwkosten lopen op, de vergoeding voor bevestigingsbestendig bouwen van de NAM is verlaagd en weegt vaak niet op tegen de kosten. Ook de korting op de verhuurdersheffing bij sloop raakt uitgeput. Dit is funest voor de vernieuwing en noodzakelijke kwaliteitsslag.

Zet de versterkingsoperatie toekomstbestendig in

Er ligt een grote kans en verplichting om de huidige versterkingsoperatie te benutten voor verbetering van de woonkwaliteit, omgevingskwaliteit en leefbaarheid in het gebied, of mensen nu in hun huis blijven wonen, een nieuwe woning wensen of willen verhuizen naar een andere plek.

- Als het gaat om de huidige woning, vraagt dit om combinatie van instrumenten. Versterken kan dan samengaan met verbeteren (toegankelijkheid, comfort, duurzaamheid, etc.).
- Vrijheid van vestigingslocatie binnen de versterkingsoperatie onder particulieren bedient de individuele vraag maar ligt gevoelig, omdat het leidt tot minder huishoudens in met name perifere woondorpen. Dit is te combineren met verbeteren van de ruimtelijke structuur en het aanzicht, bijvoorbeeld door dorpen compacter te maken (langs de randen slopen, nieuwbouw inb
- reiden). Een goed voorbeeld hiervan is 't Zandt, waar krimp, vernieuwing en versterking in samenhang worden opgepakt voor een toekomstbestendig, leefbaar dorp met minder mensen. Dezelfde kans ligt er voor Delfzijl: terugbouwen op plekken met veel potentie (bij

het centrum) versterkt de ruimtelijke structuur en speelt in op de kwalitatieve woonwensen. Dit versterkt de gewenste richting die er ook zonder hersteloperatie al is.

- De versterkingsadviezen die tot op heden zijn vastgesteld leiden bij rijwoningen in veel gevallen tot vervanging. Dat is ingrijpend, maar tegelijk biedt het de kans om het overschot aan dit type woningen te beperken en toekomstbestendige woonproducten terug te bouwen: liefst gelijkvloers / geschikt voor meerdere doelgroepen, soms ook op een andere plek zoals nabij voorzieningen.
- Nota bene: de versterkingsoperatie ('van binnen naar buiten') leidt vanuit veiligheidsoverwegingen tot een volgorde van ingrijpen in wijken / buurten die niet persé strookt met de beoogde volgorde vanuit gemeentelijk beleid¹¹. Het is daarom des te belangrijker dat er

¹¹ Een voorbeeld is de scheidslijn in Delfzijl Noord waar de Zandplatenbuurt wél binnen de eerste ronde versterkingsadviezen valt, Bornholm niet, terwijl in beide buurten behoefte is aan vernieuwing. Let wel: dit speelt op plekken in het gehele gebied.

regionaal ook middelen zijn om – wel of geen versterking – te vernieuwen. De operatie richt zich nog vooral op rijwoningen, terwijl de meeste toekomstwaarde ligt bij 'ruimere' woningtypen als tweekappers en vrijstaand. Door de volgorde van de versterkingsoperatie te veranderen en voorrang aan vrijstaande woningen te geven, wordt de kans reëler dat huishoudens aan de regio gebonden kunnen worden én wordt de energie gestoken in de woningvoorraad met de grootste toekomstwaarde.

Monitoring: naar één monitor voor de hele regio

De huishoudenskrimpt, aardbevingen en achterblijvende woningmarkt maakt de woningmarktsituatie erg complex. Een goede monitoring van ontwikkelingen is daarom cruciaal. Op dit moment bestaan er nog

verschillende monitoringsystemen binnen de regio. De problemen verdienen een gezamenlijke aanpak van overheden, corporaties en andere partijen. Het is dan ook verstandig toe te werken naar één integrale monitor, waarbinnen ontwikkelingen uniform worden gemeten. Pas dan kan écht gestuurd worden richting een betere woningmarkt.

Concreet adviseren wij:

- over te gaan naar één monitoringsstelsel voor gemeenten én corporaties;
- in de sociale huursector te werken met het begrip 'beschikbaarheid':
woningen die daadwerkelijk op het moment van meten geen huurcontract kennen. Hiervoor is jaarlijkse toetsing van een gezamenlijk VHE-bestand raadzaam. In 2018 is alleen Delfzijl op deze wijze getoetst, in 2019 is het verstandig dit voor het gehele bestand aan sociale huurwoningen in de MEDAL-regio te doen;

- gegevens duidelijk in tijdsperspectief te plaatsen, zodat veranderingen in de tijd meetbaar en zichtbaar worden;
- de leegstandsmeting regelmatig te actualiseren, bijvoorbeeld door toezichthouders van de gemeente de leegstandcheck te laten combineren met hun werk in de buitendienst;
- om meer grip te krijgen op feitelijk verhuisgedrag binnen en tussen gemeenten, zodat meer inzicht ontstaat in de oriëntatie van huishoudens op plekken en producten binnen én buiten de regio.