

WONINGMARKTONDERZOEK
LEEK-NOORDENVELD 2006/2007
CONCEPT-EINDRAPPORT

GEMEENTE LEEK

GEMEENTE NOORDENVELD

STICHTING HUISVESTING VREDEWOLD

WOONBORG

WOLD & WAARD WOONSERVICE

WOONSTICHTING ACTIUM

WOONZORG NEDERLAND

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	16
1.1 Aanleiding en doel	16
1.2 Werkwijze	16
1.3 Leeswijzer	17
2 Profielschets bevolking en woningen 2006	18
2.1 Bevolkingsamenstelling	18
2.1.1 Inwonertal en leeftijdsopbouw	18
2.1.2 Huishoudenskenmerken	19
2.1.3 Woningbezetting	23
2.2 Samenstelling woningvoorraad	25
2.2.1 Eigen woningbezit	25
2.2.2 woningcorporaties	26
2.2.3 Overige verhuurders	28
2.2.4 Ouderenhuisvesting en zorg	29
3 Terugblik bevolking en woningen 1997-2005	31
3.1 Bevolkingsontwikkeling	31
3.1.1 Bevolkingsgroei	31
3.1.2 Leeftijdsopbouw	33
3.1.3 Migratie	34
3.1.4 Bevolkingsontwikkeling in regionaal perspectief	38
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad	39
3.2.1 Nieuwbouw en woningonttrekking	39
3.2.2 Ontwikkeling woningvoorraad in regionaal perspectief	40
3.2.3 Transacties marktsector	41
3.3 Ontwikkeling economie en werkgelegenheid	43
4 Woningbehoefte	45
4.1 woningbehoefte Noordenveld	46
4.1.1 Inleiding	46
4.1.2 Verhuisgeneigdheid Noordenveld	46
4.1.3 Doorstromers	47
4.1.4 Starters	51
4.1.5 Uittreders	52
4.1.6 Vestiging en vertrek	53
4.1.7 woningbehoeftescenario's	56
4.1.8 Voorkeursscenario	62
4.1.9 Woningbehoefte in de dorpen	62
4.1.10 Specificatie doorstromersvraag noordenveld	64
4.2 woningbehoefte Leek	69

4.2.1	Inleiding	69
4.2.2	Verhuisgeneigdheid Leek	69
4.2.3	Doorstromers	69
4.2.4	Woningbehoefte scenario's	69
4.2.5	Voorkeursscenario gemeente Leek 2007-2011	72
4.3	Integratie marktverkenning woningbehoefte Leek-Noordenveld	73
4.4	Huisvestingsbehoefte senioren	75
4.4.1	Woningbehoefte	75
4.4.2	Intramurale huisvestingsbehoefte	76
5	Woonsatisfactie gemeente Noordenveld	79
5.1	Inleiding	79
5.2	Waardering eigen woning	79
5.2.1	Algemene waardering	79
5.2.2	Waardering onderdelen huurwoning	81
5.2.3	Waardering prijs-kwaliteitverhouding huurwoningen	82
5.3	Waardering woonomgeving	84
5.3.1	Algemene waardering woonomgeving	84
5.3.2	Waardering onderdelen woonomgeving	84
5.4	Stellingen leefbaarheid	86
5.5	Waardering voorzieningen	87
5.6	Veiligheid en overlast	88
5.6.1	Verkeersveiligheid	88
5.6.2	Sociale veiligheid	90
5.6.3	Overlast	92
Bijlage 1	Overzicht deelgebieden	95
Bijlage 2	Onderzoeksverantwoording	96
Bijlage 3	Leeftijdsopbouw per dorp 2006	100
Bijlage 4	Huishoudengrootte per dorp 2006	101
Bijlage 5	Huishoudengrootte naar leeftijd 2006 per gemeente	102
Bijlage 6	Leeftijdspecifieke woningbezetting per corporatie 2006	103
Bijlage 7	Woningbezetting per dorp	104
Bijlage 8	Woningvoorraad per gemeente	106
Bijlage 9	Woningvoorraad per dorp	107
Bijlage 10	Ontwikkeling inwonertal per dorp	108
Bijlage 11	Ontwikkeling woningvoorraad per dorp	109
Bijlage 12	Verhuismotieven doorstromers Noordenveld	110

Bijlage 13	Urgente woningbehoefte doorstromers Noordenveld	114
Bijlage 14	Verhuismotieven vestigers Noordenveld	115
Bijlage 15	Verhuismotieven vertrekkers Noordenveld	117
Bijlage 16	Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 1	121
Bijlage 17	Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 2	122
Bijlage 18	Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 3	123
Bijlage 19	Totale woningbehoefte Leek – scenario 1	124
Bijlage 20	Totale woningbehoefte Leek – scenario 4b	125
Bijlage 21	Gezamenlijke woningbehoefte Leek-Noordenveld	126

Samenvatting en aanbevelingen

Opdracht

Het Woningmarktonderzoek Leek-Noordenveld 2006 is door ARCADIS uitgevoerd in opdracht van de gemeenten Leek en Noordenveld en de woningcorporaties Stichting Huisvesting Vredewold, Woonborg, Wold & Waard Woonservice, Woonstichting Actium en Woonzorg Nederland. Doel van dit onderzoek is bouwstenen te leveren voor de kwalitatieve onderbouwing van de woningbouwopgave die in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 in kwantitatieve zin is gedefinieerd en op dit moment wordt geactualiseerd.

Het woningmarktonderzoek bestaat uit 4 deelonderzoeken:

1. Profielschets bevolking en woningen
2. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningen
3. Kwalitatieve woningbehoefte
4. Leefbaarheid Noordenveld

Bewonersenquête

De kern van het onderzoek wordt gevormd door de bewonersenquête die in 2006 in de gemeente Noordenveld is gehouden. Hierbij zijn alle huurders van Woonborg, Woonstichting Actium en Woonzorg Nederland en 40% van de bewoners van koopwoningen aangeschreven en gevraagd naar hun waardering van het wonen & leven in Noordenveld en hun woonwensen. De respons van bijna 45% geeft aan dat bewoners in de gemeente betrokken zijn bij hun woon- en leefomgeving. Naast hoofdbewoners zijn ook thuiswonende jongeren ondervraagd om een beeld te krijgen van de woningbehoefte van de starters in de komende jaren. Circa 15% van de thuiswonende jongeren heeft deelgenomen aan de enquête.

Daar waar in het onderzoek in gegaan wordt op de woningbehoefte in Leek is gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek Westerkwartier dat in 2007 is uitgevoerd.

Tabellenboek

Alle enquête-uitkomsten zijn per kern uitgewerkt in een separate notitie (tabellenboek) "Enquête-uitkomsten hoofdbewoners en thuiswonende jongeren in Noordenveld".

I PROFIELSCHETS BEVOLKING EN WONINGEN 1-1-2006

Bevolking

Inwonertal en leeftijdsopbouw

De gemeenten Leek en Noordenveld telden per 1-1-2006 gezamenlijk ruim 50.000 inwoners. Noordenveld is wat betreft inwonertal ongeveer de helft groter dan Leek, respectievelijk 31.578 inwoners en 19.004 inwoners.

Leek heeft een jongere leeftijdsopbouw dan Noordenveld. Er is een groter aandeel inwoners in de gezinsfase 0-14 en 30-54 jaar. Dit geldt ook voor jongeren en (potentiële) starters in de leeftijdsgroep 15-29. Echter, ten opzichte van het provinciale en nationale gemiddelde blijft het aantal 15-29 jarigen achter. In Noordenveld doet zich de vergrijzing en ontgroening versterkt voor. Zowel ten opzichte van Leek als ten opzichte van het Drentse en Nederlandse gemiddelde.

Huishoudengrootte	<p>Begin 2006 zijn er in Leek/Noordenveld ruim 20.000 zelfstandig wonende huishoudens waarvan 7.369 in Leek en 12.793 in Noordenveld. Er is een behoorlijk verschil in huishoudengrootte tussen Leek (2,51) en Noordenveld (2,39) doordat Leek een jongere leeftijdsopbouw heeft en derhalve meer grotere (gezins)huishoudens.</p> <p>Tussen 2003 en 2006 is de gemiddelde huishoudengrootte in Leek nauwelijks veranderd. De algemene trend van gezinsverdunning is in Leek afgevlakt.</p>
Inkomen/doelgroepen	<p>In Noordenveld zijn meer huishoudens met bovenmodale inkomens dan in Leek. Vooral het aandeel 2x modaal is in Noordenveld veel groter. Het percentage huishoudens met een modaal of beneden modaal inkomen is ongeveer gelijk. Ongeveer een kwart van de huishoudens in Noordenveld en Leek behoort tot de primaire doelgroep van sociale huisvesting. Dit is beneden het provinciale en landelijke gemiddelde. In Noordenveld is circa driekwart (73%) van de primaire doelgroep (laagste inkomens) gehuisvest in een woning met een huur tot € 400. Leek kent een vergelijkbaar beeld. Hier woont 65% van de primaire doelgroep in een woning met een huur tot € 400.</p>
Leeftijdspecifieke woningbezetting	<p>In Noordenveld is het eigen woningbezit (75%) groter dan in Leek (69%). In vergelijking met 2003 is het aandeel van de koopsector in Leek gelijk gebleven. In vergelijking met Leek is het aandeel huurders onder ouderen in Noordenveld veel lager: 55-69 jaar respectievelijk 29% en 22%; 70+ respectievelijk 51% en 35%. Daarentegen is het aandeel van de huursector onder jonge huishoudens in Noordenveld groter dan in Leek: <30 jaar respectievelijk 52% en 44%. Van de huishoudens in de gezinsfase 30-54 jaar is zowel in Leek als Noordenveld circa 20% huurder. In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2003 is in Leek sprake van een toename van het percentage huurders onder jongeren en ouderen 70+. In de andere leeftijdsgroepen is sprake van een afname.</p>
Eigendomsverhoudingen	<p>Woningvoorraad</p> <p>Volgens de woningstatistieken van het CBS bedraagt de woningvoorraad in Leek en Noordenveld respectievelijk 7.506 en 13.132 woningen. Het percentage eigen woningbezit ligt in Noordenveld (75%) en Leek (69%) ruim boven het provinciale (Drenthe 62%; Groningen 53%) en landelijke gemiddelde (54%). De grootste verhuurder in Leek is Wold & Waard (1.555 woningen; 21%), gevolgd door Stichting Huisvesting Vredewold (455 woningen; 6%). Daarnaast zijn er 347 woningen (4%) in de particuliere huursector (incl. stichtingen e.d.). Met bijna 2.400 woningen (18%) is Woonborg de grootste verhuurder in Noordenveld. De twee andere woningcorporaties Actium (324 woningen) en WZN (142 woningen) hebben een marktaandeel van respectievelijk 2% en 1%. Het aandeel van de particuliere huursector (incl. stichtingen e.d.) bedraagt 2% (531 woningen). Daarnaast zijn er 142 woningen (2%) van andere aanbieders van specifieke seniorenhuisvesting.</p>
Eigen woningbezit	<p>Zowel in Leek als Noordenveld bestaat circa 95% van de koopsector uit grondgebonden woningen. Noordenveld heeft een wat meer landelijk karakter, waardoor er meer boerderijwoningen zijn. Zowel in Leek als in Noordenveld is het aanbod van seniorenwoningen in de koopsector beperkt.</p> <p>In Noordenveld behoort circa 29% tot de goedkope voorraad tot € 200.000, 40% is middelduur (€ 200.000 tot € 300.000) en 31% betreft woningen in het dure segment boven € 300.000. Doordat de appartementen vooral in het laatste decennium zijn gebouwd zijn er weinig goedkope appartementen, de middeldure en dure segmenten domineren het aanbod.</p>

Woningcorporaties

In Leek en Noordenveld bestaat de sociale huursector voor circa driekwart uit grondgebonden woningen. Vrijwel het gehele aanbod in de sociale huursector in beide gemeenten valt in het goedkope (< € 332) en middeldure (€ 332 -€ 509) segment. Slechts 2% van de voorraad betreft dure (> € 509) huurwoningen. In vergelijking met het provinciale en landelijke gemiddelde heeft het woningbezit van de corporaties in Leek en Noordenveld een laag prijsniveau.

Overige verhuurders

In Leek bestaat het aanbod van particuliere verhuurders (347 woningen) uit 296 eengezinswoningen (85%) en 51 etagewoningen (15%). In Noordenveld (531 woningen) bedraagt het aanbod 70% reguliere woningen (272 eengezinswoningen en 97 etagewoningen, voorraadaandeel respectievelijk 51% en 19%) en 30% specifieke seniorenhuisvesting (162 woningen). Van de seniorenwoningen in Noordenveld is tweederde goedkoop tot betaalbaar. Van de eengezinswoningen en appartementen bevindt zich een groot deel in het duurste segment.

Ouderenhuisvesting en zorg

Onder het totale woningbezit van de 5 woningcorporaties zijn 965 gelabelde seniorenwoningen. Daarnaast zijn er 365 seniorenwoningen van eigenaar-bewoners en overige verhuurders. Van het totale aanbod van 1.330 liggen er 477 woningen in Leek en 853 in Noordenveld.

Het aanbod intramurale huisvesting bestaat uit 106 zorgplaatsen en 34 verpleegplaatsen in Leek en 183 zorgplaatsen en 47 verpleegplaatsen in Noordenveld. Daarnaast zijn er in Leek 356 plaatsen in woonvormen voor verstandelijk gehandicapten.

II TERUGBLIK ONTWIKKELING BEVOLKING EN WONINGEN 2002-2005

Bevolking

Bevolkingsontwikkeling
Leek

De bevolkingsontwikkeling van gemeente Leek kende tot 2004 een constant verloop. Er is jaarlijks een natuurlijke groei van 50/75 personen en in de meeste jaren is sprake van een positief migratiesaldo. Door de opening van het AZC (in 2001) is het beeld enigszins vertroebeld. Het vestigingsoverschot is in dat jaar bovengemiddeld door een forse instroom vanuit het buitenland. Door de sluiting van het AZC in 2005 is er dat jaar voor het eerst sprake van een bevolkingsafname.

De langjarig gemiddelde groei (1997-2005), waarin de effecten van het AZC wegvallen, bedraagt circa 100 personen, waarvan driekwart voor rekening komt van de natuurlijke aanwas (circa 70 personen per jaar) en een kwart via migratie (circa 30 personen per jaar).

Bevolkingsontwikkeling
Noordenveld

In gemeente Noordenveld is de bevolkingsontwikkeling zeer wisselvallig verlopen. Vooral door de grillige migratiestromen. In de jaren '90 wisselden jaren van migratiegroei af met jaren waarin sprake was van een vertrekoverschot. Ook voor Noordenveld geldt dat het AZC een sterke invloed heeft gehad op het verloop van de bevolking sinds 2000. Dit zorgde voor een forse netto-instroom vanuit het buitenland. Net als in Leek nam na de sluiting in 2004 het aantal inwoners af.

Het langjarige gemiddelde, waarin de invloed van het AZC is geneutraliseerd, laat een groei zien van ruim 30 personen per jaar. Het gemiddelde geboorteoverschot van circa 80 personen compenseert de jaarlijkse netto-uitstroom (migratiesaldo -50)

De bevolkingsgroei in Leek en Noordenveld in de afgelopen 9 jaar bedroeg respectievelijk 3% en 2%. Daarmee blijven ze achter bij het gemiddelde van de Regiovisie-gemeenten, het

provinciale gemiddelde van Drenthe en Groningen en de andere gemeenten in het Westerkwartier.

Ontwikkeling leeftijdsofbouw

Zowel in Leek als Noordenveld is sprake van een continue groei van het aantal senioren. De leeftijdsgroepen 55-69 en 70+ kenden zowel in de referentieperiode 1997-2001 als in de afgelopen jaren groeicijfers van 10% à 20%. Naast de vergrijzing is ook de ontgroening in Leek en Noordenveld in volle gang, respectievelijk -18% en -25% onder jongeren 15-29 jaar tussen 1997 en 2005.

In Leek zijn de leeftijdsgroepen waarin de meest gezinshuishoudens zitten (0-14 jaar en 30-54 jaar) in aantal gelijk gebleven. In Noordenveld was sprake van een toename van het aantal kinderen 0-14 jaar, maar de totale groep 30-54 laat een forse afname zien.

Migratieanalyse

De migratiebalans tussen Leek en Noordenveld is in de afgelopen 4 jaar ten opzichte van de periode 1997-2001 veranderd van een evenwichtsituatie (vestiging en vertrek gelijk) in een positief saldo voor Noordenveld van circa +30 personen per jaar.

Leek heeft een vestigingsoverschot ten opzichte van de andere regiogemeenten in het Westerkwartier van +50 personen per jaar. Dit is een verbetering ten opzichte van de vorige periode (+10 personen). De migratiepositie ten opzichte van Stad Groningen is verder verslechterd tot -50 personen per jaar. Ook ten opzichte van de overige Regiovisie-gemeenten was sprake van een verslechtering. De positieve balans die er was is omgeslagen in een vertrekoverschot.

Ook voor Noordenveld geldt dat de balans ten opzichte van (Stad) Groningen en de andere gemeenten in het Regiovisie-gebied negatief en verslechterd is ten opzichte van de vorige periode.

Het migratiesaldo ten opzichte van het buitenland en de rest van Nederland wordt in Leek en Noordenveld sterk bepaald door opening en sluiting van de AZC's.

Jongeren 15-29 jaar trekken in grote getallen weg uit Noordenveld en, in mindere mate, Leek. Voor zowel Leek als Noordenveld geldt dat de migratiepositie van leeftijdsgroepen in de gezinsfase 0-14 en 30-49 jaar minder gunstig is ten opzichte van de voorgaande periode. Er is echter nog wel steeds sprake van een vestigingsoverschot.

Woningvoorraad

Ontwikkeling woningvoorraad Leek

In gemeente Leek werden tot 2001 jaarlijks ongeveer 100 nieuwe woningen opgeleverd. Na 2001 liep de bouwproductie terug tot circa 60 woningen per jaar. Omdat in deze periode ook een sloopprogramma werd gestart, was de jaarlijkse netto-uitbreiding gering.

Ontwikkeling woningvoorraad Noordenveld

De gerealiseerde nieuwbouw in Noordenveld in de afgelopen 9 jaar kent een veel grilliger verloop. Eind jaren '90 werd de bouwproductie opgevoerd, waarna er een dip was in 2000/2001. Daarna volgde een enorme uitschieter in 2002 toen bijna 450 nieuwe woningen werden opgeleverd. Na 2003 loopt de bouwproductie terug tot 50 woningen in 2005. Er zijn nauwelijks woningen gesloopt in Noordenveld, met uitzondering van 2001/2002 (30 woningen per jaar).

De groei van de woningvoorraad in Leek en Noordenveld (beide +9%) in de afgelopen 9 jaar was hoger dan gemiddeld in de omliggende gemeenten, de stad Groningen en ook hoger dan de provinciale en regionale gemiddeldes. Alleen Assen kende een sterkere groei.

Ontwikkeling verkoopprijzen De verkoopprijzen van woningen in de regio Westerkwartier/Noord Drenthe groeiden in 2000 en 2001 explosief. De jaren daarna worden gekenmerkt door scherpe prijschommelingen, maar desondanks was er over de gehele periode 2002-2005 toch sprake van een groei. Per saldo zijn de prijzen sinds 2000 met 40 à 45 % gestegen. In Leek en Noordenveld overstijgt de groei van de gemiddelde verkoopprijzen de regionale trend. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Leek is sinds 2000 gestegen naar € 213.000, een groei van 55%. In Noordenveld bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een woning op dit moment € 241.000, een groei van 56%.

Ontwikkeling werkgelegenheid Werkgelegenheid
Leek en Noordenveld telden in 2005 respectievelijk 9.000 en 10.500 full time banen. Dit is 1,23 en 0,82 per huishouden. In Leek is het aantal fte's groter dan het aantal huishoudens. Noordenveld heeft meer het karakter van een woongemeente, waar veel inwoners in een andere gemeenten werken.
Het economische profiel van Leek is de afgelopen 9 jaar drastisch veranderd. Het aantal arbeidsplaatsen is sinds 1997 fors toegenomen. Ook tussen 2002 en 2005 bleef het aantal arbeidsplaatsen in Leek groeien, ondanks de economische recessie die Nederland in deze periode doormaakte. Noordenveld kende wel een teruggang in werkgelegenheid.

III WONINGBEHOEFTE NOORDENVELD VANUIT MARKTPERSPECTIEF 2006-2010

Op basis van de enquête onder hoofdbewoners en thuiswonende kinderen is de vraag naar en het aanbod van woningen uitgewerkt voor de periode 2006-2010. Om een sluitend beeld te krijgen zijn aanvullende analyses gemaakt van:

- § De woningvraag van starters op de gemeentelijke woningmarkt.
- § Het woningaanbod van uittrekers: overlijden en vertrek naar intramurale huisvesting.
- § Woningvraag- en aanbod dat ontstaat als gevolg van migratie.

Verhuisplannen Ongeveer 30% (circa 3.850) van de zelfstandig wonende huishoudens in Noordenveld wil binnen 5 jaar verhuizen. Dit is vergelijkbaar met de verhuiscategorie in andere gemeenten, bijvoorbeeld Leek (2003: 32%). Van de huishoudens met verhuisplannen wil 82% (3.150 huishoudens) in Noordenveld blijven wonen: de doorstromers. Ongeveer 2% (70 huishoudens) heeft aangegeven in de komende 5 jaar naar gemeente Leek te willen verhuizen. Uit het woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007 blijkt dat evenzoveel huishoudens van Leek naar Noordenveld willen verhuizen. Per saldo is in de onderlinge verhuisstromen dus sprake van een evenwicht.

Woningbehoefte Noordenveld 2006-2010

Starters Er zijn naar schatting circa 2.400 thuiswonende jongeren in Noordenveld in de leeftijdscategorie 17-29 jaar. Hiervan heeft 79% aangegeven binnen 3 jaar zelfstandig te willen gaan wonen. Van de jongeren met verhuisplannen heeft 59% een voorkeur voor Noordenveld, waarvan 90% een eigen woning wil en 10% op kamers. Dit levert een woningbehoefte op van circa 1.050 woningen in de periode 2006-2010, 210 per jaar.

Uittrekers Woningaanbod ontstaat niet alleen bij verhuizingen. Er komen ook woningen vrij door de zogenaamde uittrekers uit de woningmarkt. Dit betreft situaties waarin sprake is van het

overlijden van de laatste bewoner of vertrek naar een intramurale instelling. Het aantal uittredders wordt de komende 5 jaar geschat op circa 700 huishoudens, gemiddeld circa 140 per jaar. Hiervan is 75% (525 huishoudens) het gevolg van overlijden in de eigen woning en 25% (175 huishoudens) door uitstroom naar intramurale huisvesting.

Vestiging en vertrek

Vestigers zijn huishoudens van buiten Noordenveld die (binnen 5 jaar) willen verhuizen naar een woning in gemeente Noordenveld. De omvang van deze groep is bepaald op basis van trendmatige vestiging van huishoudens in Noordenveld in de afgelopen 5 jaar. Een zelfde benadering is gehanteerd om het aantal vertrekkende huishoudens in 5 jaar tijd te schatten.

In de afgelopen 5 jaar hebben zich 7.933 personen in de gemeente gevestigd en zijn 7.828 personen naar elders vertrokken. Gecorrigeerd voor de buitenlandse migratie (w.o. migratie-effecten van het AZC) en de uitstroom van jongeren uit gezinshuishoudens (i.v.m. studie/werk) schatten wij het migratieprofiel in aantal huishoudens als volgt in: circa 2.300 vestigers en circa 1.900 vertrekkers. Dit is de zogenoemde trendvariant. Per saldo een migratiegroei in 5 jaar van circa 400 huishoudens, circa 80 per jaar.

Totale woningbehoefte Trendscenario: 750 woningen

Uitgaande van een trendmatige ontwikkeling van de binnenlandse migratie en bij volledige honorering van de vraag van starters en doorstromers bedraagt de lokale woningbehoefte 2006-2010 afgerond circa 750 woningen. Hiervan betreft 350 woningen zogenoemde natuurlijke behoefte (starters minus uittredders) en 400 woningen trendmatige migratiebehoefte.

Toekomstscenario's: wens en werkelijkheid

De woningbehoefte, zoals gemeten in de enquête, geeft een beeld van de wensbehoefte van de eigen bevolking. De praktijk is dat niet alle wensvragers hun vraag ook werkelijk binnen de gevraagde 5 jaar kunnen of willen effectueren. Factoren in dit verband zijn o.a. de urgentie die verhuisgeneigden ervaren en de beschikbaarheid van passend woningaanbod. Schaarste op de huurmarkt en het sterk gestegen prijsniveau in de koopsector zijn voor thuiswonende jongeren/starters belemmeringen bij het zelfstandig gaan wonen. Bij ouderen speelt mee dat verhuizen niet altijd een positieve keuze is, die men in dat geval het liefst uitstelt. Men is kritisch: alleen voor een goede woning op een goede locatie zijn ouderen bereid eerder te verhuizen. Bij de doorstromende middenleeftijdsgroepen, waaronder veel gezinshuishoudens, speelt vooral kwaliteitsverbetering wat betreft woning (grootte, uitrustingsniveau) en ligging (kindvriendelijk, voorzieningen) een rol.

Kortom: de wensbehoefte is niet direct één op één te vertalen in een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma.

Voorkeurscenario

Om te komen tot een zo optimaal mogelijk programma zijn verschillende scenario's opgesteld, waarin in verschillende mate rekening wordt gehouden met marktbelemmeringen en vraageffectuering van onderscheiden vragersgroepen. Voor de lokale woningbehoefte gaat de voorkeur uit naar scenario 3. Hierin wordt de startersvraag serieus genomen en wordt de woningbehoefte van ouderen vanuit een strategisch perspectief benaderd, door rekening te houden met de vergrijzing en een toenemende vraag op de langere termijn.

Marktsegment	Scenario 3
Tekort eengezinskoopwoningen	185
Tekort koopappartementen	160
Tekort huurappartementen	215
Tekort senioren-huur	240
Tekort senioren-koop	70
Overschot eengezinshuurwoningen	-120
Totaal	750

n.b. positief = tekort; negatief = overschot

Scenario 3 laat tekorten zien in alle marktsegmenten, met uitzondering van grondgebonden huurwoningen. Deze komen met name vrij bij de doorstroming van ouderen. De overtolligheid worden ingezet als alternatief voor de vraag naar huurappartementen die vooral van starters komt of via verkoop ingezet worden om de vraag naar goedkope koopwoningen te bedienen. Indien de locatie daarvoor geschikt is, is ook sloop en vervangende nieuwbouw voor senioren een optie. Het aandeel huur in het berekende tekort is hoog, omdat het keuzescenario uitgaat van volledige honorering van de startersvraag.

Bij de beleidsvertaling dient de vraag gesteld te worden of het vanuit strategisch oogpunt (opbouw toekomstige voorraad) wenselijk is deze aantallen woningen daadwerkelijk te realiseren. De jongerenmarkt is geen groeimarkt en het huidige tekort heeft ook te maken met beperkte instroommogelijkheden in de koopsector. Voorkomen moet worden dat een inflexibel woningtype wordt ontwikkeld met beperkte toekomstwaarde. Dit pleit voor een woningtype in de huursector dat qua grootte/inrichtingsmogelijkheden in de toekomst ook voor seniorenhuisvesting (groeimarkt) ingezet kan worden. Een andere optie is goedkope koop, omdat een deel van de vraag van starters naar huur het gevolg is van ontbreken van voldoende aanbod goedkope koopwoningen.

Marktsegment	Scenario 3
Koopwoningen	
goedkope koop-eengezinswoningen	265
middeldure koop-eengezinswoningen	-90
dure koop-eengezinswoningen	10
goedkope koop appartementen	85
middeldure koopappartementen	35
dure koopappartementen	40
goedkope koop-seniorenwoningen	-90
(middel)dure koop-seniorenwoningen	160
Huurwoningen	
goedkope huur-eengezinswoningen	90
(middel)dure huur-eengezinswoningen	-210
goedkope huur-flatwoningen/appartementen	195
(middel)dure huur-flatwoningen/appartementen	20
goedkope seniorenhuurwoningen	80
middeldure seniorenhuurwoningen	100
dure seniorenhuurwoningen	60
Totaal	750

n.b. positief = tekort; negatief = overschot

Woningbehoefte kernen

Woningbehoefte kernen Noordenveld 2006-2010

De woningbehoefte in Noordenveld is uitgewerkt in vier deelgebieden. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de 3 hoofdkernen en de kleine kernen/buitengebied. Hierbij is uitgegaan van scenario 3. De belangrijkste conclusies per deelgebied:

- § De totale woningbehoefte in Norg bedraagt 160 woningen. Norg is gewild bij vestigers en bij urgente doorstromers.
- § In Peize ontstaat een gering overschot van 10 woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer doorstromers wegtrekken naar andere dorp dan dat er binnen komen. De eigen woningbehoefte en migratie zijn in evenwicht.
- § In Roden ontstaat in dit scenario het grootste woningtekort (385 woningen), vooral door een forse toestroom van buiten de gemeente (295 woningen) en een eigen woningbehoefte van 70 woningen. Daarnaast is er een doorstromersbehoefte vanuit andere dorpen van 20 woningen.
- § In de kleine kernen/buitengebied ontstaat, vooral onder invloed van de grote startersvraag, een tekort aan 215 woningen. Per saldo trekken 45 doorstromers meer weg naar een ander dorp dan dat er zich vestigen. Migratie is in evenwicht.

Ook bij de kerngerichte uitwerking doet de vraag zich voor of de wensen (volledig) te honoreren zijn. Met name in de kleine kernen/buitengebied zijn de ruimtelijke mogelijkheden beperkt en zal een second-best oplossing (bijvoorbeeld nabijgelegen grotere kern) uitkomst moeten bieden. Bij de migratie past de kanttekening dat deze trendmatig bepaald is en dus mede afhankelijk is van de woningbouwproductie in de kernen in de afgelopen 5 jaar.

Marktsegment	Norg	Peize	Roden	kleine kernen/ buitengebied
Saldo eengezinskoopwoningen	55	-65	180	15
Saldo eengezinshuurwoningen	90	-40	-180	10
Saldo koopappartementen	20	15	80	45
Saldo huurappartementen	20	35	60	100
Saldo senioren-koop	-25	10	70	15
Saldo senioren-huur	0	35	175	30
Totaal	160	-10	385	215

n.b. positief = tekort; negatief = overschot

Woningbehoefte Leek 2007-2011

Net als in Noordenveld zijn ook in het woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007 verschillende scenario's voor de woningbehoefteberekening opgesteld. De totale woningbehoefte in Leek bedraagt volgens het voorkeursscenario 4b 860 woningen, 170 per jaar. In vergelijking met Noordenveld is er in Leek een grotere behoefte aan grondgebonden koopwoningen, met name in het duurste segment, en minder overtolligheid aan grondgebonden huurwoningen. Het kwalitatieve beeld bij volledige doorstroming is:

- Behoefte koopwoningen 330
 - Eengezinswoningen (255): vooral goedkoop tot € 200.000 (165) en in mindere mate middelduur (40) en duur (50).
 - Meergezinswoningen circa 25.
 - Seniorenwoningen circa 50, zowel goedkoop als duur.
- Behoefte huurwoningen: 530.
 - Meergezinswoningen (405). Dit betreft vooral starters die een goedkope huurwoningen willen.
 - Seniorenwoningen (165), vooral middelduur.
 - Overtolligheid eengezinswoningen (40).

Integratie woningbehoefte Leek-Noordenveld

Woningbehoefte Leek-Noordenveld 2007-2011

Bij de integratie van de behoefteramingen is bij Noordenveld en Leek is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten: Noordenveld scenario 3 en Leek scenario 4b. In beide scenario's wordt uitgegaan van trendmatige migratie afgelopen 5 jaar met correctie voor effecten AZC, honorering van de urgente doorstromersvraag + 25% van latente vraag 55-plussers en wensvraag starters maximaal twee keer het actuele aantal huishoudens tot 30 jaar. De totale trendmatige behoefte van Leek-Noordenveld voor de 5-jaarsperiode 2007-2011 bedraagt circa 1.605 woningen.

Het tekort aan 1.605 woningen bestaat uit circa 740 koopwoningen en 865 huurwoningen. In het koopsegment is behoefte aan 440 eengezinswoningen, 185 appartementen (vooral goedkope startersflats) en 115 seniorenwoningen. In de huursector is een tekort aan 400 seniorenwoningen, 620 appartementen (vooral goedkope starterswoningen).

Er is bij volledige doorstroming een overaanbod van 155 eengezinshuurwoningen. Deze kunnen een alternatief vormen voor de vraag van starters naar goedkope appartementen of ingezet worden voor herstructurering om ruimtelijke capaciteit te krijgen voor de bouw van seniorenwoningen. Een optie is ook verkoop voor het bedienen van de vraag naar goedkope koopwoningen

Het tekort aan eengezinswoningen in de koopsector betreft vooral woningen in het goedkope segment tot € 200.000 en, in wat minder mate, in het dure segment van € 300.000 en meer. In het middeldure segment € 200.000 - € 300.000 is globaal sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod met een licht overaanbod in het goedkope middensegment. De vraag naar appartementen betreft vooral goedkope koopflats tot € 200.000 of huurflats met een lage huurprijs. Dit is vooral vraag van starters die een meergezinswoning vragen, deels omdat deze in hun perceptie eerder beschikbaar komen dan grondgebonden woningen. De vraag naar seniorenwoningen richt zich vooral op de middeldure marktsegmenten: koopprijs € 200.000 - € 300.000 of een huurprijs tot € 500.

IV LEEFBAARHEID IN NOORDENVELD

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke begrippen voor de woonkwaliteit die wordt beleefd door bewoners. Om leefbaarheid goed te kunnen meten is aan bewoners een groot aantal indicatoren voorgelegd. Hierbij is de woonkwaliteit gemeten langs 5 waarderingsvelden, te weten:

- § Woningen
- § Woonomgeving
- § Voorzieningen
- § Veiligheid
- § Overlast

Woningen

In de enquête is gevraagd naar de algemene waardering van de eigen woning. Van de ondervraagde huishoudens is 94% tevreden tot zeer tevreden. Onder eigenaar-bewoners is dit percentage zelfs nog hoger (97%). Ook het percentage (zeer) tevreden huurders is hoog. Het varieert tussen 80% onder huurders van Actium tot 92% onder huurders van Woonzorg Nederland. Het beeld van een lagere waardering van de eigen woning onder huurders is gebruikelijk, omdat eigenaar-bewoners niet snel geneigd zijn een negatief beeld van de eigen woonsituatie te schetsen. Naar leeftijd bezien is er weinig variatie tussen de 4 leeftijdsgroepen. De eigendomsverhoudingen zijn niet van grote invloed gebleken bij

Algemene waardering eigen woning

uitsplitsing van de woonsatisfactie op dorpsniveau. In alle dorpen is minimaal 90 % tevreden tot zeer tevreden met de huidige woning in hun dorp.

Waardering onderdelen van huurwoningen

In de enquête is ook gevraagd naar onderdelen van de eigen huurwoning. Positief zijn huurders over de ligging, het aantal slaapkamers en de grootte van de slaapkamer, woonkamer en tuin. Een belangrijk kritiekpunt is de toegankelijkheid van de woning voor ouderen/minder validen. Er zijn grote verschillen tussen de dorpen in de gemeente ten aanzien van de beoordeling van de onderdelen van huurwoningen. Met name in Norg en de omliggende kleine kernen + buitengebied zijn huurders kritisch.

Prijs-kwaliteitsverhouding huurwoningen

Ruim 70% van de huurders in Noordenveld vindt de verhouding huurprijs en de kwaliteit van de woning redelijk tot goed. Huurders van Woonzorg Nederland beoordelen de verhouding prijs-kwaliteit het beste, meer dan 80% geeft een voldoende. Onder huurders van Actium en Woonborg bedraagt dit percentage respectievelijk 68% en 71%.

In Een en Veenhuizen wordt de verhouding prijs-kwaliteit van de huurwoning gemiddeld genomen het hoogst gewaardeerd. De waardering door huurders in Nieuw-Roden en de kleine dorpskernen en het buitengebied rondom Norg is benedengemiddeld.

Algemene waardering woonomgeving

Woonomgeving

Circa 93% van de inwoners van Noordenveld is tevreden over haar directe woonomgeving. Net als met de waardering van de eigen woning ligt onder huurders ook de waardering van de woonomgeving onder het niveau van eigenaar-bewoners. Desalniettemin is minimaal 87% (Actium) tevreden. Er zijn weinig verschillen tussen de vier leeftijdsgroepen waar te nemen. Ook de waarderingen van de directe woonomgeving per dorp wijken weinig van elkaar af. Alleen in Nieuw Roden is het aantal tevreden bewoners (84%) duidelijk lager dan gemiddeld.

Waardering onderdelen woonomgeving

Behalve de meer algemene waardering van de woonomgeving hierboven, hadden de bewoners ook de gelegenheid om hun oordeel te geven over de onderdelen van de woonomgeving. Gemiddeld genomen krijgt de ligging van de woning (ten opzichte van de dorpskern en uitvalswegen) van vrijwel alle bewoners een voldoende en hebben knelpunten betrekking op achterpaden en speelvoorzieningen.

Er zijn aanzienlijke verschillen in de scores per dorp waar te nemen. De lagere algemene waardering van de woonomgeving in Nieuw Roden komt ook hier tot uitdrukking. Ook de kleine dorpskernen en het buitengebied rondom Peize/Roden hebben een aantal negatieve uitschieters.

Stellingen leefbaarheid

Aan de bewoners zijn 12 stellingen voorgelegd die betrekking hebben op de leefbaarheid van de buurt. De bewoners konden aangeven of ze het eens dan wel oneens waren met deze stellingen. Meer dan de helft van de ondervraagden is van mening dat de buurt de afgelopen jaren niet vooruit is gegaan en een kwart vindt zelfs dat de buurt achteruit is gegaan. Wat betreft de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de wijk denkt bijna 50% van de ondervraagden dat de buurt de komende jaren niet vooruit gaat en ruim eenvijfde verwacht achteruitgang. Desondanks vindt maar een fractie van de bewoners dat het vervelend is om in de huidige woonbuurt te wonen of dat leefbaarheid van de buurt aanleiding is om te vertrekken.

De bewoners van Een, Nietap, Veenhuizen en kleine kernen/buitengebied rondom Peize/Roden reageren op de meeste stellingen veelal positiever dan gemiddeld.

Voorzieningen

Bewoners konden tevens hun oordeel geven over de kwaliteit en/of de nabijheid van een aantal voorzieningen. De waarderingsvariëten sterk. Zo vindt 82% van de ondervraagden de wandelmogelijkheden in de omgeving goed; slechts 27% van de ondervraagden geeft een positieve waardering aan het aanbod van activiteiten voor jongeren en kinderen. De uitkomsten per dorp zijn in overeenstemming met de verwachting. In kleinere dorpen en buitengebied ontbreken veelal de basisvoorzieningen, waardoor de afstand tot deze voorzieningen groter is dan in de grotere dorpen. Een uitzondering hierop vormen Nietap en Nieuw-Roden die relatief dicht bij een hoofdkern liggen.

Algemene waardering verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid

Ongeveer een derde (32%) van de bewoners beoordeelt de verkeersveiligheid in haar eigen woonbuurt goed, 43% beoordeelt deze als redelijk en 25% geeft een onvoldoende (matig/slecht). Er zijn duidelijke verschillen in de waardering van de verkeersveiligheid per dorp. De laagste waarderingscijfers voor verkeersveiligheid worden gegeven in de kleine kernen en buitengebieden rondom Peize/Roden en Norg. Ruim 1/3 van de ondervraagden beoordeelt daar de verkeersveiligheid matig tot slecht.

Waardering routes naar voorzieningen

Het meest kritisch zijn de ondervraagden over de route naar scholen voor voortgezet onderwijs en de route naar de basisschool. Respectievelijk 27% en 22% van de ondervraagden beoordeelt deze als matig tot slecht. Het meest tevreden zijn de ondervraagden over de route naar sportvoorzieningen. Meer dan 90% van de ondervraagden beoordeelt deze als voldoende. Net als bij de algemene waardering van de verkeersveiligheid worden in de kleine kernen en buitengebied rondom Peize/Roden en Norg ook de routes naar voorzieningen slechter dan gemiddeld gewaardeerd.

Hoewel veel bewoners wel tevreden zijn over de algemene verkeersveiligheid, kan de meerderheid wel (meerdere) verkeersonveilige plekken in de eigen woonbuurt aangeven.

Sociale veiligheid

Driekwart van de ondervraagden is tevreden (goed/redelijk) over de sociale veiligheid in de woonomgeving. Bij uitsplitsing van de resultaten op dorpsniveau blijkt dat vooral huishoudens in Veenhuizen en Roden vaker onveilige gevoelens ervaren dan gemiddeld.

Over het algemeen worden er weinig onveilige plekken aangewezen, slechts 11%. Per dorp bezien, is in Roden, Nieuw Roden en Peize het percentage bewoners dat onveilige plekken ervaart het grootst.

Overlast

De laatste indicator van leefbaarheid die in de bewonersenquête is gemeten, is overlast die wordt ervaren in de eigen woonbuurt. Het meest genoemd wordt (traditioneel) hondenpoep, gevolgd door verkeer (slawaai) en geparkeerde auto's.

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1

AANLEIDING EN DOEL

In het kader van de Ontwerpopgave Roden/Leek, uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030, heeft de Stuurgroep Ontwerpopgave Roden/Leek besloten in 2006 een woningmarktonderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek dient bouwstenen te leveren voor de kwalitatieve onderbouwing van de woningbouwopgave, die in kwantitatieve zin reeds is gedefinieerd. Naast de woningbehoefte in Leek en Roden dient het onderzoek ook woningmarktinformatie aan te dragen voor de Ontwerpopgaven Peize en Norg. In Noordenveld is het laatste woningmarktonderzoek in 1999 gehouden en derhalve sterk gedateerd. Bovendien ontbrak in dit onderzoek een bewonersenquête.

Voor het bepalen van de woningbehoefte Leek-Noordenveld zijn de enquêtegegevens van Leek uit het regionale woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007 gebruikt. Dit onderzoek heeft de gemeente Leek samen met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn en de corporaties Wold & Waard en Stichting Huisvesting Vredewold, in 2007 laten uitvoeren. Doordat de opzet van dit onderzoek gelijk was aan die in Noordenveld konden de uitkomsten goed geïntegreerd worden.

De statistische onderleggers ten aanzien van bevolking en woningen zijn voor beide gemeenten integraal opgezet, om een eenduidig en actueel vertrekpunt voor de interpretatie van enquêteresultaten mogelijk te maken.

1.2

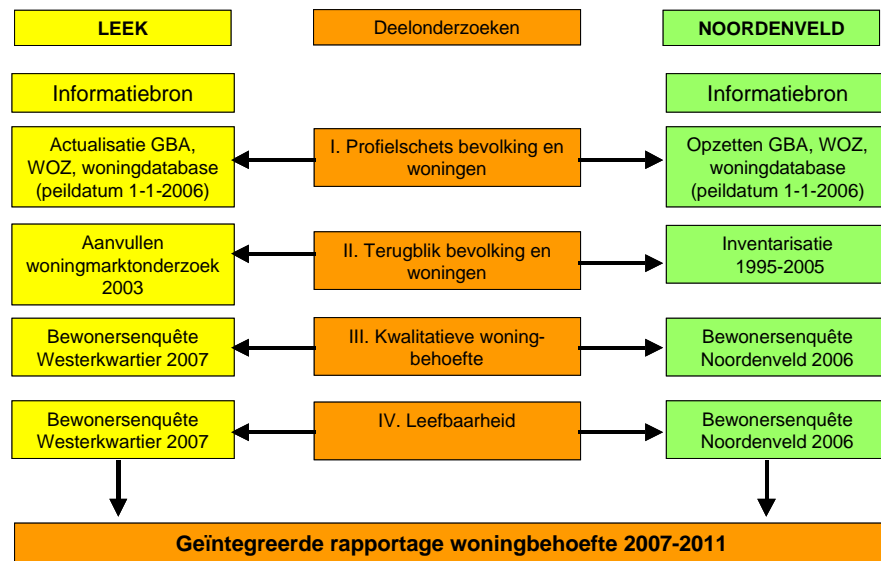
WERKWIJZE

Het onderzoek is uitgevoerd door ARCADIS in gezamenlijk opdrachtgeverschap van de 2 gemeenten en 5 woningcorporaties en is begeleid door een projectgroep met medewerkers van de betrokken partijen. Deze heeft ook de communicatie rond de bewonersenquête verzorgd.

Het Woningmarktonderzoek Leek-Noordenveld 2006 bestaat uit een integratie van de afzonderlijke statistische en woningmarktanalyses van Leek en Noordenveld. Hiertoe zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- § Bewonersenquête Noordenveld 2006.
- § Opzetten database met gegevens uit GBA en WOZ van de gemeenten en de woningbestanden van de corporaties.
- § Verzamelen van statistische informatie (o.m. CBS/NVM/Kadaster).
- § Bewerken demografische trendprognose.
- § Geïntegreerde rapportage.

ONDERZOEKSOPZET WONINGMARKTONDERZOEK LEEK-NOORDENVELD



Ten behoeve van de analyse van de bewonersenquête zijn binnen de gemeente Noordenveld een aantal dorp(sgebied)en geclusterd. Dit was noodzakelijk in verband met de betrouwbaarheid van de uitkomsten in de kleinste kernen. In bijlage 1 is deze clustering weergegeven.

De peildatum van het statistisch onderzoek is (daar waar mogelijk) 1-1-2006. Voor het signaleren van trendmatige ontwikkelingen wordt een historische terugblik gegeven vanaf 2002. Om de ontwikkelingen in perspectief te kunnen plaatsen is gebruik gemaakt van een referentieperiode 1997-2001.

In bijlage 2 is een onderzoeksverantwoording opgenomen.

1.3

LEESWIJZER

Het voorliggende rapport bevat de uitkomsten van de deelonderzoeken en gaat in op de volgende onderdelen:

- § Hoofdstuk 2: Profielschets van bevolking en woningen in 2006.
- § Hoofdstuk 3: Terugblik ontwikkeling bevolking en woningen tussen 1997 en 2006.
- § Hoofdstuk 4: Verkenning woningbehoefte vanuit marktperspectief.
- § Hoofdstuk 5: Woonsatisfactie inwoners Noordenveld.
- § Bijlagen.

Alle uitkomsten van de enquête in Noordenveld zijn in een separaat notitie gerapporteerd met per kern een uitsplitsing naar huurders en eigenaar-bewoners..

HOOFDSTUK

2

Profielschets bevolking en woningen 2006

2.1

BEVOLKINGSAMENSTELLING

2.1.1

INWONERTAL EN LEEFTIJDOPBOUW

Per 1 januari 2006 tellen Leek en Noordenveld gezamenlijk ruim 50.000 inwoners, waarvan 19.004 in gemeente Leek en 31.578 in gemeente Noordenveld.

Leek heeft een jongere leeftijdsopbouw dan Noordenveld. Er is een groter aandeel inwoners in de gezinsfase 0-14 en 30-54 jaar. Dit geldt ook voor jongeren en (potentiële) starters in de leeftijdsgroep 15-29 (respectievelijk 16% en 13%). Echter, ten opzichte van het provinciale (Groningen: 21%) en nationale gemiddelde (18%) blijft het aantal 15-29-jarigen achter. In Noordenveld doet zich de vergrijzing en ontgroening versterkt voor. Zowel ten opzichte van Leek als ten opzichte van het Drentse en Nederlandse gemiddelde. Hoewel het aandeel van bewoners in de gezinsfase vergelijkbaar is met Leek/provincie Drenthe/Nederland, zijn er minder jongeren en meer ouderen. Dit laatste geldt vooral voor de leeftijdsgroepen 55-69 jaar en 70-84 jaar. Het aantal hoogbejaarden 85+ (2%) is gelijk aan Leek/provincie Drenthe/Nederland.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de leeftijdsopbouw per dorp.

Figuur 2.1 Leeftijdsopbouw per gemeente, provincie Groningen en Nederland 1-1-2006*

	TOTAAL	
	Leek	Noordenveld
0-14 jaar	3.605	5.732
15-29 jaar	3.032	4.026
30-54 jaar	7.049	11.313
55-69 jaar	3.396	6.513
70-84 jaar	1.621	3.381
85+	301	613
TOTAAL	19.004	31.578

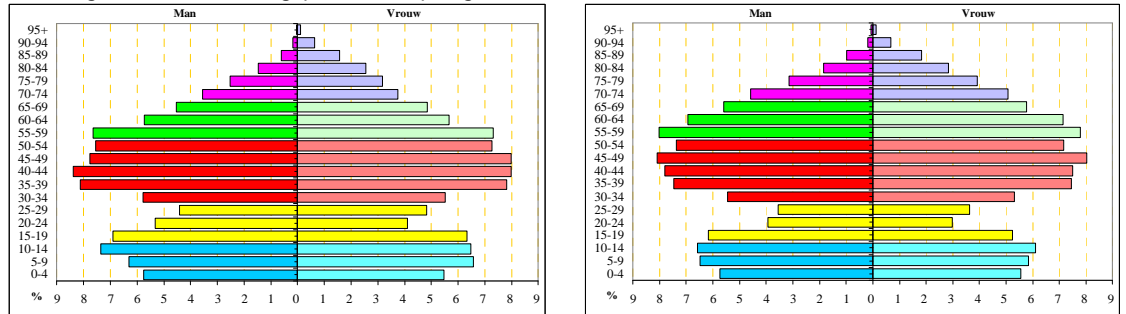
	TOTAAL		provincie Drenthe	provincie Groningen	Nederland
	Leek	Noordenveld			
0-14 jaar	19%	18%	18%	17%	18%
15-29 jaar	16%	13%	14%	21%	18%
30-54 jaar	37%	36%	36%	36%	37%
55-69 jaar	18%	21%	20%	16%	16%
70-84 jaar	9%	11%	10%	9%	8%
85+	2%	2%	2%	2%	2%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS

* voorlopige cijfers

In figuur 2.2 is het verschil tussen Leek en Noordenveld goed zichtbaar. De inkeping onder jongeren is in Noordenveld groter dan in Leek. Anderzijds is de top van de piramide (vanaf 55 jaar) in Noordenveld veel breder.

Figuur 2.2 Bevolkingspiramiden per gemeente 1-1-2006*



Leek

Bron: CBS

* voorlopige cijfers

Noordenveld

2.1.2

HUISHOUDENSKENMERKEN

Huishoudengrootte

Begin 2006 zijn er in Leek/Noordenveld ruim 20.000 zelfstandig wonende huishoudens, waarvan 7.369 in gemeente Leek en 12.793 in gemeente Noordenveld.

Figuur 2.3 Huishoudengrootte per gemeente 2006

	WMO 2003	2006		Totaal
	Leek	Leek	Noordenveld	
Aantal huishoudens				
alleenstaand	1.781	1.749	3.224	4.973
2 personen	2.701	2.758	5.110	7.868
3 personen	1.057	1.054	1.638	2.692
4 personen	1.183	1.200	2.045	3.245
5 en meer	626	608	776	1.384
Totaal	7.348	7.369	12.793	20.162
alleenstaand	24%	24%	25%	25%
2 personen	37%	37%	40%	39%
3 personen	14%	14%	13%	13%
4 personen	16%	16%	16%	16%
5 en meer	9%	8%	6%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Aantal inwoners*	18.509	18.507	30.639	49.146
Gemiddelde huishoudengrootte	2,52	2,51	2,39	2,44

* in zelfstandige woonruimte

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, bewerking ARCADIS

De gemiddelde huishoudengrootte (in zelfstandige woonruimte) bedraagt 2,44. Er is een behoorlijk verschil tussen Noordenveld (2,39) en Leek (2,51). Dit komt doordat Leek een jongere leeftijdsopbouw heeft en derhalve meer grotere (gezins)huishoudens. Het aandeel huishoudens met 3 of meer personen in Leek bedraagt 39%, tegen 35% in Noordenveld.

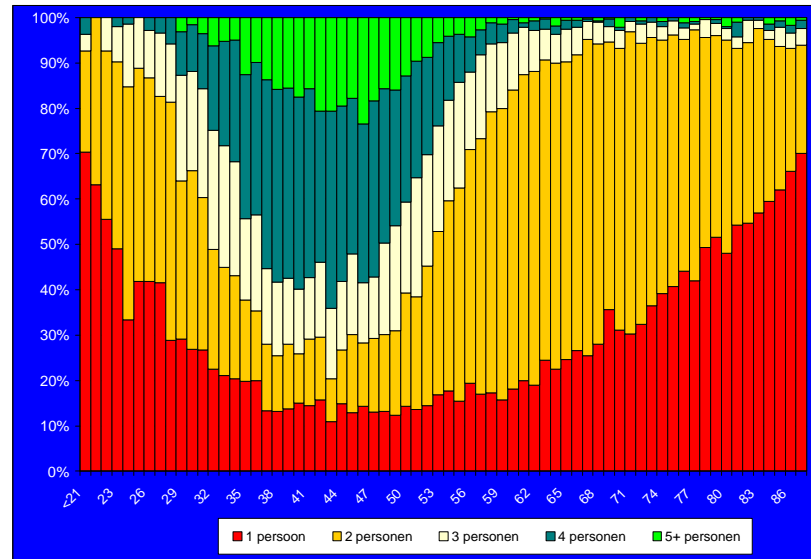
Opvallend voor Leek is het geringe verschil in huishoudengrootte tussen 2003 en 2006, respectievelijk 2,52 en 2,51. Ook de opbouw van het aantal personen per huishouden is vrijwel gelijk. De algemene trend van huishoudenverdunding is in Leek in de afgelopen 3 jaar dus afgevlakt. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de huishoudengrootte per dorp.

De gemiddelde woningbezetting (incl. onzelfstandige woonruimte) in Leek en Noordenveld bedraagt per 1-1-2006 respectievelijk 2,53 en 2,40. Daarmee zit Leek ruim boven het provinciale gemiddelde (Groningen: 2,32). Noordenveld zit ongeveer op het provinciale gemiddelde (Drenthe: 2,41). Beide gemeenten hebben een hogere gemiddelde woningbezetting dan het nationale gemiddelde (Nederland: 2,36).

In figuur 2.4 is voor Leek/Noordenveld weergegeven hoe de huishoudengrootte zich met het toenemen van de leeftijd ontwikkelt. De traditionele huishoudencyclus is nog goed zichtbaar:

- § Huishoudenvorming vanaf 20 jaar. Eerst voornamelijk alleenstaand, daarna steeds meer stellen.
- § Vervolgens gezinsvorming vanaf 23/24 jaar, 1/2/3+ kinderen.
- § Schoolgaande kinderen tot 45 jaar die daarna het ouderlijke huis verlaten.
- § Dit gaat door tot begin 60 als de meeste kinderen uit huis zijn.
- § Door sterfte groeit daarna het aandeel alleenstaanden.

Figuur 2.4 Huishoudengrootte Leek/Noordenveld naar leeftijd 2006¹



Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, bewerking ARCADIS

¹ In bijlage 5 zijn separate grafieken opgenomen voor beide gemeenten

Huishoudensamenstelling

In figuur 2.5 is de huishoudensamenstelling in Noordenveld en Leek verder uitgewerkt op basis van enquêtegegevens. In Noordenveld bestaat tweederde (66%) van alle huishoudens uit alleenstaanden of echtparen/vaste partners zonder kinderen. In Leek is dat wat lager, 61%. In lijn met de jongere bevolking van Leek telt deze gemeente meer gezinnen met kinderen (35%) dan Noordenveld (29%).

Figuur 2.5 Huishoudensamenstelling gemeente Noordenveld 2006 en gemeente Leek 2007

huishoudensamenstelling	aantal kinderen	aantal huishoudens			
		Noordenveld 2006		Leek 2007	
		abs.	%	abs.	%
alleenstaand zonder thuiswonende kinderen	0	3.224	25%	1.782	24%
alleenstaand met thuiswonende kinderen	1	232	2%	131	2%
	2	131	1%	105	1%
	3+	51	0%	79	1%
echtpaar/vaste partners zonder thuiswonende kinderen	0	5.259	41%	2.777	37%
echtpaar/vaste partners met thuiswonende kinderen	1	1.065	8%	870	12%
	2	2.048	16%	1.236	17%
	3+	645	5%	446	6%
andere samenstelling		138	1%	62	1%
Totaal		12.793	100%	7.488	100%

Bron: enquête ARCADIS

Inkomen/doelgroepen

Het huishoudeninkomen betreft het gezamenlijke netto-maandinkomen van de hoofdbewoner en zijn/haar partner. Ongeveer 29% van de huishoudens in Noordenveld heeft een beneden-modaal inkomen (tot € 1.500), 11% modaal (€ 1.500 tot € 1.800), 12% modaal tot 1,5 x modaal (€ 1.800 tot € 2.100), 19% 1,5 tot 2 x modaal (€ 2.100 tot € 2.700) en 28% meer dan 2 x modaal (boven € 2.700).

In vergelijking met Noordenveld is het aandeel huishoudens met 2x modaal in Leek kleiner (24%). Het aantal huishouden met 1 tot 2 x modaal is in beide gemeenten ongeveer gelijk. In Leek is het aantal huishoudens met een modaal of beneden-modaal inkomen iets groter dan in Noordenveld.

Figuur 2.6 Netto-maandinkomen huishoudens²

	Noordenveld 2006			Leek 2007		
	koop	huur	TOTAAL	koop	huur	TOTAAL
< € 700	1%	6%	2%	0%	3%	1%
€ 700 tot € 900	2%	19%	6%	2%	15%	6%
€ 900 tot € 1.200	5%	22%	9%	4%	22%	10%
€ 1.200 tot € 1.500	9%	23%	12%	11%	23%	14%
€ 1.500 tot € 1.800	11%	13%	11%	13%	13%	13%
€ 1.800 tot € 2.100	13%	9%	12%	14%	12%	14%
€ 2.100 tot € 2.700	23%	6%	19%	22%	9%	19%
> € 2.700	36%	2%	28%	33%	2%	24%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: enquête ARCADIS

² Gegevens Noordenveld zijn afkomstig uit de bewonersenquête 2006 en gegevens Leek uit Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007

Figuur 2.7a Doelgroepen van beleid naar eigendomsituatie³

NOORDENVELD 2006	eigendomsituatie					Totaal
	koopwoning	huurwoning Actium	huurwoning Woonborg	huurwoning Woonzorg	huurwoning andere verhuurder	
doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen <1200	2%	15%	19%	5%	9%	5%
meerpersoonshuishouden, <65, inkomen <1500	6%	16%	29%	5%	9%	10%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen <1200	2%	13%	10%	55%	14%	4%
meerpersoonshuishouden, >=65, inkomen <1500	4%	7%	8%	11%	9%	5%
subtotaal	13%	51%	65%	75%	40%	25%
niet-doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen >1200	8%	17%	9%	4%	4%	8%
meerpersoonshuishouden, leeftijd <65, inkomen >1500	59%	21%	18%	0%	29%	49%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen >1200	5%	2%	3%	14%	14%	5%
meerpersoonshuishouden, leeftijd >=65, inkomen >1500	15%	10%	5%	7%	13%	13%
subtotaal	87%	49%	35%	25%	60%	75%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

LEEK 2007	eigendomsituatie				Totaal
	koopwoning	huurwoning Wold & Waard	huurwoning Vredewold	huurwoning andere verhuurder	
doelgroep					
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen <1200	2%	17%	6%	6%	5%
meerpersoonshuishouden, <65, inkomen <1500	7%	30%	5%	13%	12%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen <1200	3%	7%	37%	3%	5%
meerpersoonshuishouden, >=65, inkomen <1500	4%	7%	18%	3%	5%
subtotaal	15%	61%	65%	25%	27%
niet-doelgroep					
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen >1200	8%	9%	0%	8%	8%
meerpersoonshuishouden, leeftijd <65, inkomen >1500	67%	21%	1%	39%	53%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen >1200	3%	3%	21%	8%	4%
meerpersoonshuishouden, leeftijd >=65, inkomen >1500	8%	6%	13%	20%	8%
subtotaal	85%	39%	35%	75%	73%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: enquête ARCADIS

Ruim een kwart (Noordenveld 25%, Leek 27%) van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep van sociale huisvesting⁴. Dit is beneden het provinciale (Drenthe 33%; Groningen 38%) en landelijke gemiddelde⁵.

Het aandeel van huishoudens in de primaire doelgroep is het grootst onder verhuurders van specifieke ouderenhuisvesting (Woonzorg 75%, Vredewold 65%), daarna volgen de algemene woningcorporaties Woonborg, Wold & Waard en Actium (respectievelijk 65%, 61% en 51%). Onder huishoudens in een huurwoning van andere (particuliere) verhuurders is het aandeel van de doelgroep beduidend lager. Onder eigenaar-bewoners behoort circa 15% op basis van inkomen tot de doelgroep.

³ Gegevens Noordenveld zijn afkomstig uit de bewonersenquête 2006 en gegevens Leek uit Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007

⁴ De primaire doelgroep is hier gedefinieerd op basis van huishoudengrootte en netto-maandinkomen (€ 1.200 voor alleenstaanden en € 1.500 voor meerpersoonshuishoudens). Dit zijn bij benadering de grenzen zoals gehanteerd in het BBSH.

⁵ Bron: WBO 2002

In figuur 2.7b is de woningbezetting van huurders van de algemene woningcorporaties naar doelgroep/niet doelgroep uitgewerkt. In Noordenveld is circa driekwart (73%) van de primaire doelgroep gehuisvest in een woning tot € 400. Dit marktsegment bedient ook een belangrijk deel van de secundaire doelgroep (58%).

Leek kent een vergelijkbaar beeld. Hier is 65% van de primaire doelgroep gehuisvest in een woning tot € 400. Door de hogere huurprijzen woont evenwel een kleiner deel van de secundaire doelgroep in dit marktsegment (42%).

Figuur 2.7b Huurprijzen doelgroepen van beleid in sociale huursector

NOORDENVELD 2006: huurders Actium en Woonborg	huurprijs					Totaal
	< 332	332-400	400-475	475-509	>509	
doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen <1200	50%	36%	12%	1%	1%	100%
meerpersoonshuishouden, <65, inkomen <1500	23%	44%	29%	1%	3%	100%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen <1200	25%	46%	27%	1%	1%	100%
meerpersoonshuishouden, >=65, inkomen <1500	28%	38%	31%	2%	1%	100%
subtotaal	32%	41%	24%	1%	2%	100%
niet-doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen >1200	36%	35%	30%	0%	0%	100%
meerpersoonshuishouden, leeftijd <65, inkomen >1500	16%	36%	43%	2%	3%	100%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen >1200	14%	36%	44%	0%	7%	100%
meerpersoonshuishouden, leeftijd >=65, inkomen >1500	31%	35%	34%	0%	0%	100%
subtotaal	23%	35%	38%	1%	2%	100%
Totaal	29%	39%	29%	1%	2%	100%

LEEK 2007: huurders Wold & Waard	eigendomsituatie					Totaal
	< 332	332-400	400-475	475-509	>509	
doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen <1200	34%	42%	21%	0%	2%	100%
meerpersoonshuishouden, <65, inkomen <1500	21%	42%	34%	2%	2%	100%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen <1200	24%	38%	32%	0%	6%	100%
meerpersoonshuishouden, >=65, inkomen <1500	23%	31%	47%	0%	0%	100%
subtotaal	25%	40%	32%	1%	2%	100%
niet-doelgroep						
alleenstaand, leeftijd <65, inkomen >1200	28%	24%	48%	0%	0%	100%
meerpersoonshuishouden, leeftijd <65, inkomen >1500	12%	27%	56%	5%	0%	100%
alleenstaand, leeftijd >=65, inkomen >1200	0%	36%	52%	12%	0%	100%
meerpersoonshuishouden, leeftijd >=65, inkomen >1500	16%	25%	52%	8%	0%	100%
subtotaal	15%	27%	53%	5%	0%	100%
Totaal	21%	35%	40%	2%	1%	100%

Bron: enquête ARCADIS

2.1.3

WONINGBEZETTING

De verhouding huur:koop in Leek/Noordenveld bedraagt 27%:73%. In Noordenveld is het eigen woningbezit (75%) groter dan in Leek (70%). In vergelijking met 2003 is het aandeel van de koopsector in Leek gelijk gebleven.

Huurders zijn het sterkst vertegenwoordigd onder jongere huishoudens tot 30 jaar en onder ouderen 70+, respectievelijk 48% en 40%. Van de huishoudens in de gezinsfase 30-54 jaar en jonge ouderen 55-69 jaar is slechts 20 à 25% huurder. In vergelijking met Leek is in Noordenveld het aandeel huurders onder ouderen 55-69 jaar en 70+ veel lager. Daarentegen is het aandeel van de huursector onder jonge huishoudens in Noordenveld groter dan in Leek. In bijlagen 6 en 7 zijn overzichten opgenomen van de woningbezetting per corporatie respectievelijk dorp.

In vergelijking met het woningmarktonderzoek in 2003 is in Leek sprake van een toename van het percentage huurders onder jongeren en ouderen 70+. In de andere leeftijdsgroepen is sprake van een afname.

Figuur 2.8 Verhouding huur:koop naar levensfase

	WMO 2003	2006		
	Leek	Leek	Noordenveld	Totaal
< 30				
Koop	60%	56%	48%	52%
Huur	40%	44%	52%	48%
30-54				
Koop	76%	78%	80%	79%
Huur	24%	22%	20%	21%
55-69				
Koop	70%	71%	78%	76%
Huur	30%	29%	22%	24%
70+				
Koop	51%	49%	65%	60%
Huur	49%	51%	35%	40%
Totaal				
Koop	69%	70%	75%	73%
Huur	31%	30%	25%	27%

	2006		
	Leek	Noordenveld	Totaal
< 30			
Koop	211	251	462
Huur	164	267	431
30-54			
Koop	2843	4600	7443
Huur	800	1154	1954
55-69			
Koop	1419	2904	4323
Huur	588	801	1389
70+			
Koop	658	1826	2484
Huur	686	990	1676
Totaal			
Koop	5131	9581	14712
Huur	2238	3212	5450

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, bewerking ARCADIS

Vanuit het oogpunt van de leeftijdsopbouw is verdeling in de huursector over de 4 leeftijdscategorieën in Leek en Noordenveld nagenoeg gelijk. Onder eigenaar-bewoners is het aandeel oudere huishoudens 55+ in Noordenveld groter dan in Leek, respectievelijk 49% en 41%.

Figuur 2.9 Leeftijdsspecifieke woningbezetting

	WMO 2003	2006		
	Leek	Leek	Noordenveld	Totaal
<i>Eigenaar-bewoners</i>				
< 30	5%	4%	3%	3%
30-54	57%	55%	48%	51%
55-69	25%	28%	30%	29%
70+	13%	13%	19%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%
<i>Huurders</i>				
< 30	8%	7%	8%	8%
30-54	40%	36%	36%	36%
55-69	24%	26%	25%	25%
70+	28%	31%	31%	31%
Totaal	100%	100%	100%	100%

	2006		
	Leek	Noordenveld	Totaal
<i>Eigenaar-bewoners</i>			
< 30	211	251	462
30-54	2843	4600	7443
55-69	1419	2904	4323
70+	658	1826	2484
<i>Huurders</i>			
< 30	164	267	431
30-54	800	1154	1954
55-69	588	801	1389
70+	686	990	1676
Totaal	7369	12793	20162

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, bewerking ARCADIS

Figuur 2.10 Leeftijdsspecifieke woningbezetting woningcorporaties Leek/Noordenveld naar woningtype 2006

	<30	30-54	55-69	70-84	85+	TOTAAL	aantal woningen
grondgebonden, niet gelijkvloers	6%	46%	30%	15%	1%	100%	3.186
grondgebonden, gelijkvloers	4%	11%	21%	51%	13%	100%	535
gestapeld, benedenwoning	25%	28%	10%	27%	9%	100%	259
gestapeld, etagewoning zonder lift	43%	47%	7%	3%	0%	100%	222
gestapeld, etagewoning met lift	3%	3%	13%	63%	18%	100%	595
woonwageng	16%	58%	21%	5%	0%	100%	20
totaal	8%	37%	25%	24%	5%	100%	4.817

Bron: gemeente/corporaties, bewerking ARCADIS

2.2

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Volgens de woningstatistieken van het CBS bedraagt de woningvoorraad in Leek en Noordenveld respectievelijk 7.506 en 13.132 woningen.⁶ Daarnaast zijn er, op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie, 832 recreatiewoningen (w.v. 827 in Noordenveld en 5 in Leek). In bijlage 9 een overzicht van de woningvoorraad per dorp.

Het eigen woningbezit is in Noordenveld wat groter dan in Leek, respectievelijk 75% en 70%. Dit is desondanks ruim boven het provinciale (Drenthe 62%; Groningen 53%) en landelijke gemiddelde (54%). Het aandeel eigen woningbezit is in de afgelopen 3 jaar in Leek nauwelijks toegenomen. De grootste verhuurder in Leek is nog steeds Wold & Waard (1.555 woningen; 21%), gevolgd door Stichting Huisvesting Vredewold (455 woningen; 6%). In de particuliere huursector is het Bedrijfspensioenfonds van de Landbouw (208 woningen) de grootste.

Met bijna 2.400 woningen (18%) is Woonborg de grootste verhuurder in Noordenveld. De twee andere woningcorporaties Actium (324 woningen; 2%) en WZN (142 woningen; 1%) hebben een lager marktaandeel, maar zijn nauwelijks concurrerend omdat zij respectievelijk een apart marktgebied (Een/Norg/Veenhuizen) en een specifieke doelgroep (senioren) bedienen.

Figuur 2.11 Woningvoorraad per gemeente 2006⁷

	WMO 2003	2006		Totaal	provincie	provincie	
	Leek	Leek	Noordenveld		Drenthe	Groningen	
woningvoorraad CBS 1/1/2006	7372	7506	13132	20638			
bewoonde adressen GBA begin 2006	7348	7369	12793	20162			
totaal adressen GBA/WOZ begin 2006	7532	7567	13168	20735			
w.v.							
koop	5194	5210	9830	15040			
Actium	0	0	324	324			
Vredewold	419	455	0	455			
Wold en Waard	1574	1555	0	1555			
Woonborg	0	0	2341	2341			
WZN	0	0	142	142			
overige verhuurders seniorenhuisvesting	0	0	192	192			
(semi-)overheid, kerken, stichtingen e.d.	40	34	55	89			
commerciële/particuliere verhuurders (>= 5 wonin	305	313	284	597			
% koop	69%	69%	75%	73%	62%	53%	54%
% sociale huur	27%	27%	23%	25%	29%	36%	35%
% particuliere huur	4%	4%	2%	3%	9%	11%	11%

Bron: gemeenten/corporaties/WBO 2002

2.2.1

EIGEN WONINGBEZIT

Zowel in Leek als Noordenveld bestaat circa 95% van de koopsector uit grondgebonden woningen. In Leek betreft het in meerderheid eengezinswoningen (93%). Noordenveld heeft een wat meer agrarisch karakter, waardoor er meer boerderijwoningen zijn.

Zowel in Leek als in Noordenveld is het aanbod van seniorenwoningen in de koopsector beperkt.

⁶ Er is een verschil van 97 woningen tussen cijfers van het CBS (20.638 woningen) en de gemeentelijke cijfers (20.735 woningen) op basis van de koppeling van de gemeentelijke WOZ-registratie aan de GBA en woningbestanden van de corporatie. Mogelijke oorzaken hiervan zijn definitieverschillen tussen gemeenten en CBS en nieuwbouwproductie begin 2006 die nog niet bij CBS geregistreerd is.

⁷ In bijlage 8 een verdere uitsplitsing van verhuurders.

Figuur 2.12 Eigen woningbezit naar woningtype⁸ en marktwaarde 2006

Woningtype	Leek		Noordenveld				Totaal		
	Aantal woningen		Aantal woningen		Marktwaarde (x €1.000,-)				
	abs.	%	abs.	%	<200	200-250		250-300	>300
vrijstaande woning	2230	46%	3.984	41%	6%	14%	19%	62%	100%
2 [^] 1 kapwoning	1462	30%	2582	26%	28%	45%	22%	4%	100%
rijwoning	809	17%	1797	18%	84%	14%	2%	0%	100%
geschakelde woning	88	2%	256	3%	0%	20%	40%	41%	100%
beneden- of bovenwoning	40	1%	84	1%	39%	0%	43%	17%	100%
flatwoning of appartement	178	4%	317	3%	5%	36%	28%	31%	100%
grondgeb. seniorenwoning	23	0%	87	1%	49%	24%	8%	19%	100%
gestapelde seniorenwoning	0	0%	93	1%	52%	24%	12%	13%	100%
bedrijfs- of praktijkwoning	31	1%	359	4%	1%	9%	17%	73%	100%
boerderijwoning*	0	0%	230	2%	10%	7%	7%	76%	100%
Totaal	4861	100%	9.789	100%	29%	24%	17%	31%	100%
geen gegevens	349		41						

* excl. woonboerderijen

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, enquête ARCADIS

Op basis van de enquête kunnen we in Noordenveld de marktwaarde van de koopwoningen schatten. Circa 29% behoort tot de goedkope voorraad tot € 200.000, 40% is middelduur (€ 200.000 tot € 300.000) en 31% betreft woningen in het dure segment boven € 300.000. Het aanbod goedkope koopwoningen bestaat voornamelijk uit rijwoningen en 2[^]1 kapwoningen. De 2[^]1 kapwoningen bevinden zich voornamelijk in het middeldure segment en vrijstaande woningen betreffen voornamelijk dure woningen. Opvallend is de prijsopbouw van de gestapelde bouw: weinig goedkope appartementen, maar voornamelijk in de middeldure en dure segmenten.

2.2.2

WONINGCORPORATIES

Woningtypologie

In figuur 2.13 is een overzicht opgenomen van de woningtypologie van het aanbod van de 5 woningcorporaties.

Figuur 2.13 Huurwoningen per corporatie⁹ naar woningtype 2006

Woningtype	Leek		Noordenveld			Totaal (abs.)	Totaal (%)
	Vredewold	Wold&Waard	Actium	Woonborg	WZN		
grondgebonden, niet gelijkvloers		1.246	190	1.750		3.186	66%
grondgebonden, gelijkvloers	189	79	99	75	93	535	11%
gestapeld, benedenwoning		99	4	156		259	5%
gestapeld, etagewoning zonder lift		93	5	124		222	5%
gestapeld, etagewoning met lift	266	38	6	236	49	595	12%
woonwagons			20	0		20	0%
Totaal (abs.)	455	1.555	324	2.341	142	4.817	100%
Totaal (%)	9%	32%	7%	49%	3%	100%	

Bron: corporaties, bewerking ARCADIS

⁸ Ten aanzien van gemeente Leek is niet uit het WOZ te achterhalen hoeveel boerderijwoningen er zijn. Deze zijn in de registratie ondergebracht in de andere woningtypes. Hetzelfde geldt voor (111) bedrijfs-/praktijkwoningen. Er zijn 120 agrarische bedrijven in Leek, die overigens niet allemaal een woongedeelte hebben

⁹ Naast de 5 genoemde woningcorporaties in Leek/Noordenveld is in Noordenveld nog een 6^e woningcorporatie actief, te weten Vitalis (19 woningen). Deze komt aan bod in paragraaf 2.2.3

Huurprijs

In figuur 2.14 een overzicht van het huurniveau in de sociale huursector. Vrijwel het gehele aanbod in de sociale huursector in Leek/Noordenveld valt in het goedkope (< € 332) en middeldure (€ 332 -€ 509) segment, respectievelijk 34% en 64%. Slechts 2% betreffen dure (> € 509) huurwoningen.

De prijsopbouw van de woningen van Stichting Huisvesting Vredewold en WZN is het meest gedifferentieerd. Zij hebben relatief meer aanbod in het hoogste prijssegment (respectievelijk 10% en 9%), maar hebben tevens een behoorlijk aanbod aan goedkope en middeldure huurwoningen.

Figuur 2.14 Huurwoningen per corporatie naar huurprijs¹⁰ 2006

Huurprijs	Leek		Noordenveld			Totaal	Totaal
	Vredewold	Wold&Waard	Actium	Woonborg	WZN		
< 189		10	21	6		37	1%
189-332	207	432	185	688	48	1.560	33%
332-400	28	524	88	1003	48	1.691	35%
400-475	166	540	28	578	31	1.343	28%
475-509		3	1	25	2	31	1%
509-605	45	10		21	13	89	2%
>605		7		11		18	0%
Totaal (abs.)	446	1526	323	2.332	142	4.769	100%
Totaal (%)	9%	32%	7%	49%	3%	100%	
geen gegevens	9	29	1	9	0	48	
(Totaal)	455	1555	324	2341	142	4817	

Bron: corporaties

In vergelijking met het provinciale en landelijke gemiddelde (incl. huurwoningen van particuliere verhuurders!) heeft het woningbezit van de corporaties in Leek en Noordenveld een goedkope prijsopbouw.

Figuur 2.15 Referentie huurprijs

	Leek	provincie Groningen	Noorden- veld	provincie Drenthe	Nederland
goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens	33%	37%	34%	34%	28%
middelduur tot aftoppingsgrens	64%	48%	64%	51%	52%
duur boven aftoppingsgrens	3%	14%	2%	15%	20%
	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: corporaties/WBO

Bouwperiode

Stichting Huisvesting Vredewold heeft de jongste woningportefeuille. Ruim een kwart van haar woningen is in de afgelopen na 1990 gerealiseerd. Het gemiddelde (woningen gebouwd na 1990) in de gemeenten Leek en Noordenveld gezamenlijk bedraagt 16%. Alleen WZN heeft sinds 1990 niet meer gebouwd. De meeste woningen in de sociale huursector zijn laatnaoorlogs (jaren '60 en '70).

¹⁰ Gehanteerd zijn huursubsidiegrenzen per 1 juli 2005: minimale huurgrens (€ 189) kwaliteitskortingsgrens (€ 332), aftoppingsgrens 1+2 persoons huishoudens (€ 475), aftoppingsgrens 3-en meer persoons huishoudens (€ 509), maximale huurgrens huursubsidie (€ 605)

Figuur 2.16 Huurwoningen per corporatie naar bouwjaar 2006

Woningtype	Leek		Noordenveld			Totaal	Totaal
	Vredewold	Wold&Waard	Actium	Woonborg	WZN		
voor 1945		1	2	28		31	1%
1945-1959		176	102	256		534	11%
1960-1974	124	838	78	977	93	2.110	45%
1975-1989	198	355	65	604	49	1.271	27%
1990-1999	66	123	43	248		480	10%
2000 en later	53	33	18	179		283	6%
Totaal (abs.)	441	1526	308	2.292	142	4.709	100%
Totaal (%)	9%	32%	7%	49%	3%	100%	
geen gegevens	14	29	16	49	0	108	
(Totaal)	455	1555	324	2341	142	4817	

Bron: corporaties

2.2.3

OVERIGE VERHUURDERS

Naast de 5 woningcorporaties uit par. 2.2.2 is in Leek/Noordenveld nog een aantal andere verhuurders actief. Volgens gegevens uit de gemeentelijke WOZ-registratie hebben zij in totaal bijna 900 woningen in bezit. Overige verhuurders betreffen bijvoorbeeld beheer- en beleggingsmaatschappijen, pensioenfondsen, instellingen. In Leek bestaat het aanbod van particuliere verhuurders (347 woningen) voornamelijk uit eengezinswoningen (85%) en etagewoningen (15%). In Noordenveld (531 woningen) bedraagt het percentage eengezinswoningen en etagewoningen respectievelijk 51% en 19%. Er zijn tevens aanbieders van specifieke seniorenhuisvesting actief, in totaal ruim 160 woningen (30%)

Figuur 2.17 Huurwoningen overige verhuurders naar woningtype en huurprijs 2006

Woningtype	Leek		Noordenveld		Huurprijs			Totaal
	Aantal woningen		Aantal woningen		<332	332-475	>475	
	abs.	%	abs.	%				
vrijstaande woning	36	10%	37	7%	30%	30%	41%	100%
2^1 kapwoning	70	20%	65	12%	40%	13%	47%	100%
rijwoning	181	52%	139	26%	6%	6%	89%	100%
geschakelde woning	3	1%	0	0%	-	-	-	-
beneden- of bovenwoning	15	4%	20	4%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
flatwoning of appartement	36	10%	77	15%	28%	19%	53%	100%
grondgeb. seniorenwoning	0	0%	80	15%	16%	50%	34%	100%
gestapelde seniorenwoning	0	0%	82	15%	38%	31%	31%	100%
bedrijfs- of praktijkwoning	5	1%	26	5%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
boerderijwoning*	0	0%	5	1%	0%	100%	0%	100%
Totaal	346	100%	531	100%	21%	21%	58%	100%
onbekend	1		0					

*excl. woonboerderijen

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld, enquête ARCADIS

Op basis van de enquête kunnen we in Noordenveld de huurprijs van de woningen van overige verhuurders schatten. Van de seniorenwoningen is tweederde goedkoop tot betaalbaar. Van de eengezinswoningen en appartementen bevindt zich een groot deel in het duurste segment.

2.2.4

OUDERENHUISVESTING EN ZORG

Zelfstandige ouderenwoningen

Tot het totale woningbezit van de 5 corporaties behoren 674 specifieke seniorenwoningen met directe koppeling aan zorg. Voor het merendeel gaat het om woningen van Vredewold en WZN.

Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van het deel van het corporatiebezit dat geschikt is voor bewoning door senioren. In totaal gaat het om 729 woningen, met name nultredenwoningen en levensloopwoningen

Figuur 2.18 Zelfstandige ouderenwoningen¹¹ per corporatie 2006

	Wonen en zorg				Seniorengeschikte woningen			
	aanleun- woning	woonzorg- complex	zorgwoning	Totaal	levensloop- woning	nultreden- woning	aanpasbare woning	Totaal
Leek								
Wold & Waard	0	0	0	0	78	133	20	231
Vredewold	20	11	423	454	0	0	0	0
subtotaal	20	11	423	454	78	133	20	231
Noordenveld								
Actium*	0	6	0	6	0	103	0	103
Woonborg	0	72	0	72	39	356	0	395
WZN	142	0	0	142	0	0	0	0
subtotaal	142	78	0	220	39	459	0	498
TOTAAL	162	89	423	674	117	592	20	729

* seniorengeschikte woningen o.b.v. figuur 2.13

Bron: corporaties

Naast het bovengenoemd aanbod van de 5 corporaties zijn er op basis van WOZ-gegevens 365 specifieke seniorenwoningen van eigenaar-bewoners en 3 andere verhuurders, voornamelijk in gemeente Noordenveld. In figuur 2.19 een overzicht hiervan met onderscheid naar grondgebonden en gestapelde woningen.

Figuur 2.19 Overige zelfstandige ouderenwoningen 2006

	grondgebonden	gestapelde	Totaal
	seniorenwoning	seniorenwoning	
Leek			
koop	23	0	23
subtotaal	23	0	23
Noordenveld			
koop	87	93	180
Servicecentrum Vijversburg	38	71	109
Stichting Rozenhof	42	0	42
Verzorgingscentrum Noorderkroon	0	11	11
subtotaal	167	175	342
TOTAAL	190	175	365

Bron: gemeenten, bewerking Arcadis

¹¹ Volgens definities AEDES-ARCARES Kenniscentrum Wonen-Zorg

Intramurale huisvesting

Begin 2006 bestaat het aanbod intramurale huisvesting uit 106 zorgplaatsen en 34 verpleegplaatsen in Leek en 183 zorgplaatsen en 47 verpleegplaatsen in Noordenveld. Het betreft de volgende complexen:

Gemeente Leek

- § Vredewold-Leek (106 zorgplaatsen en 24 verpleegplaatsen)
- § De Woonhaven (10 verpleegplaatsen)

Gemeente Noordenveld

- § De Wiekslag-Norg (40 zorgplaatsen en 16 verpleegplaatsen)
- § De Hullen-Roden (81 zorgplaatsen)
- § Esmarke-Roden (31 verpleegplaatsen)
- § De Hoprank (62 zorgplaatsen)

Stichting De Zijlen heeft per 1-1-2006 in Leek/Tolbert 356 plaatsen in woonvormen voor verstandelijk gehandicapten.

HOOFDSTUK

3

Terugblik bevolking
en woningen 1997-2005

3.1

BEVOLKINGSONTWIKKELING

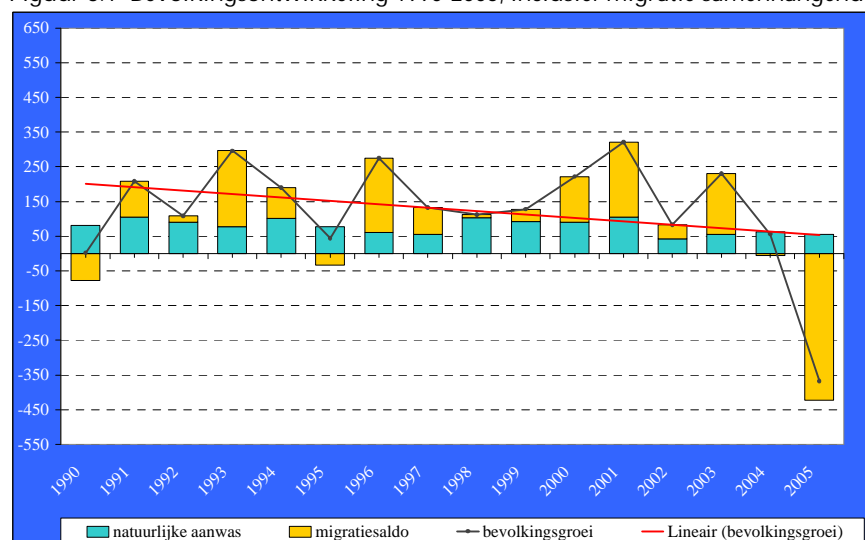
3.1.1

BEVOLKINGSGROEI

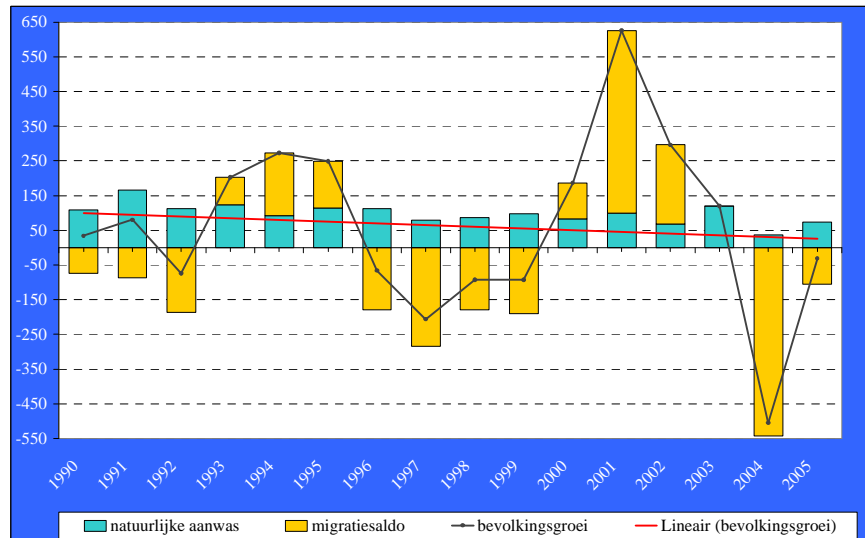
De bevolkingsontwikkeling van gemeente Leek kende tot 2004 een constant verloop. Er is een jaarlijkse natuurlijke groei van 50/75 personen per jaar en in de meeste jaren is sprake van een positief migratiesaldo. Door de opening van het AZC (capaciteit 600 personen) in 2001 is het beeld enigszins vertroebeld. Het vestigingsoverschot is in dat jaar bovengemiddeld door een forse instroom vanuit het buitenland. Door de sluiting van het AZC in 2005 is dat jaar de binnenlandse migratiepositie enorm verslechterd, waardoor er een vertrekoverschot was van circa 425 personen.

In gemeente Noordenveld is de bevolkingsontwikkeling zeer wisselvallig verlopen. Vooral door de grillige migratiestromen. In de jaren '90 wisselden jaren van migratiegroei zich af met jaren waarin sprake was van een vertrekoverschot. Ook voor Noordenveld geldt dat het AZC (capaciteit 600 personen) een sterke invloed heeft gehad op het verloop van de bevolking sinds de eeuwwisseling. Het AZC werd geopend in 2000. Dit zorgde voor een forse netto-instroom vanuit het buitenland. Net als in Leek vertrokken na sluiting (in 2004) de meeste asielzoekers naar andere Nederlandse gemeenten.

Figuur 3.1 Bevolkingsontwikkeling 1990-2005, inclusief migratie samenhangend met AZC's



Leek



Noordenveld

Bron: CBS

In vergelijking met de vorige referentieperiode 1997-2001 uit het Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2003 is de jaarlijkse gemiddelde bevolkingsgroei in Leek verdampt. Echter, in het langjarige gemiddelde kunnen de effecten van het AZC in de totale bevolkingsontwikkeling worden weggestreept. De gemiddelde jaarlijkse groei bedraagt circa 100 personen, waarvan driekwart voor rekening komt van de natuurlijke aanwas (circa 70 personen per jaar) en een kwart via migratie (circa 30 personen per jaar).

Figuur 3.2 Ontwikkeling natuurlijke aanwas en migratie 1997-2005

	1997-2001		2002-2005		1997-2005
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld	gemiddeld
geboorte	1154	231	826	207	220
sterfte	-709	-142	-612	-153	-147
natuurlijke aanwas	445	89	214	54	73
binnenlandse vestiging	4776	955	3842	961	958
binnenlands vertrek	-4792	-958	-4526	-1132	-1035
saldo binnenlandse migratie	-16	-3	-684	-171	-78
buitenlandse vestiging	613	123	591	148	134
buitenlands vertrek	127	25	120	30	27
saldo buitenlandse migratie	486	97	471	118	106
migratiesaldo	470	94	-213	-53	29
bevolkingsgroei	915	183	1	0	102
administratieve correctie	-77	-15	-346	-87	-47

Leek

	1997-2001		2002-2005		1997-2005
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld	gemiddeld
geboorte	1687	337	1334	334	336
sterfte	-1241	-248	-1036	-259	-253
natuurlijke aanwas	446	89	298	75	83
binnenlandse vestiging	8114	1623	5414	1354	1503
binnenlands vertrek	-8719	-1744	-6033	-1508	-1639
saldo binnenlandse migratie	-605	-121	-619	-155	-136
buitenlandse vestiging	994	199	457	114	161
buitenlands vertrek	414	83	256	64	74
saldo buitenlandse migratie	580	116	201	50	87
migratiesaldo	-25	-5	-418	-105	-49
bevolkingsgroei	421	84	-120	-30	33
administratieve correctie	157	31	133	33	32

Noordenveld

Bron: CBS

Door het AZC is ook in Noordenveld de bevolkingsontwikkeling "gekanteld". Tot 2002 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei circa 85 personen. In de afgelopen 4 jaar was sprake van een afname van gemiddeld 30 personen. Het langjarige gemiddelde, waarin de invloed van het AZC is geneutraliseerd, laat een groei zien van ruim 30 personen per jaar. Het gemiddelde geboorteoverschot van circa 80 personen compenseert de jaarlijkse netto-uitstroom (migratiesaldo -50)

In bijlage 10 is een overzicht opgenomen van de bevolkingsontwikkeling per dorp.

3.1.2

LEEFTIJSOPBOUW

Inclusief administratieve correcties is het inwonertal van Leek en Noordenveld sinds 1997 met respectievelijk circa 500 en 600 personen gegroeid. Hieronder is de ontwikkeling per leeftijdsgroep weergegeven. Zowel in Leek als Noordenveld is sprake van een continue groei van het aantal senioren. De leeftijdsgroepen 55-69 en 70+ kenden zowel in de vorige referentieperiode 1997-2001 als in de afgelopen 5 jaar groeicijfers van 10% à 20%. De jongere leeftijdsgroepen tot 55 jaar staan onder sterkere invloed van beide AZC's.

Figuur 3.3 Ontwikkeling aantal inwoners per leeftijdsgroep

	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-1997	bevolkingsgroei 1997-2001	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-2002	bevolkingsgroei 2002-2005	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-2006	bevolkingsgroei 1997-2005
0-14 jaar	3.642	+6%	3.851	-6%	3.605	-1%
15-29 jaar	3.702	-11%	3.278	-8%	3.032	-18%
30-54 jaar	7.077	+5%	7.455	-5%	7.049	-0%
55-69 jaar	2.495	+22%	3.037	+12%	3.396	+36%
70+ jaar	1.595	+8%	1.728	+11%	1.922	+21%
TOTAAL	18.511	+5%	19.349	-2%	19.004	+3%

Leek

	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-1997	bevolkingsgroei 1997-2001	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-2002	bevolkingsgroei 2002-2005	Leeftijdsopbouw (abs.) 1-1-2006	bevolkingsgroei 1997-2005
0-14 jaar	5.570	+5%	5.865	-2%	5.732	+3%
15-29 jaar	5.345	-16%	4.464	-10%	4.026	-25%
30-54 jaar	12.033	-2%	11.846	-4%	11.313	-6%
55-69 jaar	5.001	+19%	5.975	+9%	6.513	+30%
70+ jaar	3.038	+12%	3.415	+17%	3.994	+31%
TOTAAL	30.987	+2%	31.565	+0%	31.578	+2%

Noordenveld

Bron: CBS

Per saldo over de gehele periode 1997-2005 is wel goed zichtbaar dat de ontgroening (net als de vergrijzing) in Leek en Noordenveld in volle gang is, respectievelijk -18% en -25% onder jongeren 15-29 jaar. In Leek zijn de leeftijdsgroepen waaruit de gezinshuishoudens worden gevormd 0-14 jaar en 30-54 jaar in aantal gelijk gebleven. In Noordenveld was weliswaar sprake van een toename van het aantal kinderen (+3%), in de groep 30-54 was juist sprake van een forse afname (-6%).

De ontgroening en vergrijzing hebben ook gevolgen voor het straatbeeld (zie figuur 3.4). Zo is het aandeel van jongeren in Leek en Noordenveld afgenomen tot respectievelijk 16% en 13% (was 20% en 17%). In Leek is het aandeel 55-plussers met 6 procentpunt toegenomen en in Noordenveld zelfs met 7 procentpunt.

Figuur 3.4 Ontwikkeling aandeel in bevolking per leeftijdsgroep

	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-1997	ontwikkeling 1997-2001	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-2002	ontwikkeling 2002-2005	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-2006
0-14 jaar	19,7%	+0,2%	19,9%	-0,9%	19,0%
15-29 jaar	20,0%	-3,1%	16,9%	-1,0%	16,0%
30-54 jaar	38,2%	+0,3%	38,5%	-1,4%	37,1%
55-69 jaar	13,5%	+2,2%	15,7%	+2,2%	17,9%
70+ jaar	8,6%	+0,3%	8,9%	+1,2%	10,1%
TOTAAL	100,0%		100,0%		100,0%

Leek

	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-1997	ontwikkeling 1997-2001	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-2002	ontwikkeling 2002-2005	Leeftijdsopbouw (%) 1-1-2006
0-14 jaar	18,0%	+0,6%	18,6%	-0,4%	18,2%
15-29 jaar	17,2%	-3,1%	14,1%	-1,4%	12,7%
30-54 jaar	38,8%	-1,3%	37,5%	-1,7%	35,8%
55-69 jaar	16,1%	+2,8%	18,9%	+1,7%	20,6%
70+ jaar	9,8%	+1,0%	10,8%	+1,8%	12,6%
TOTAAL	100,0%		100,0%		100,0%

Noordenveld

Bron: CBS

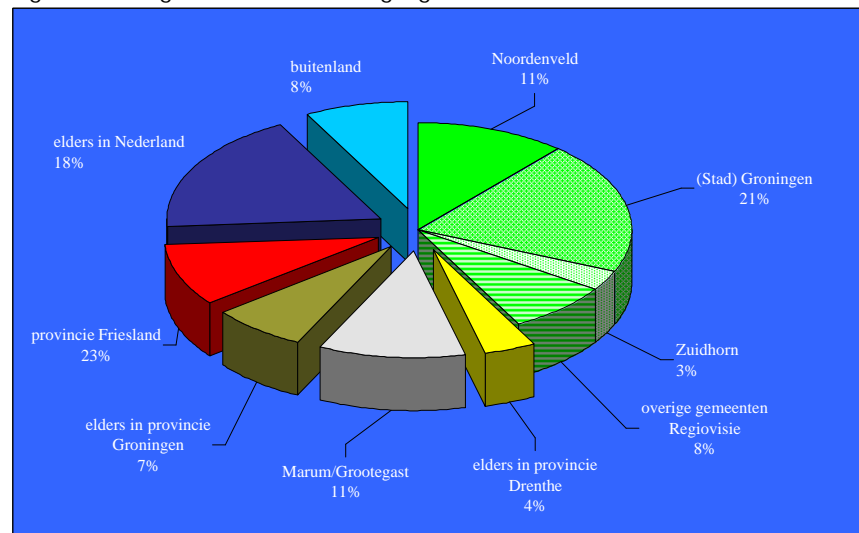
3.1.3

MIGRATIE

Migratie naar geografische oriëntatie

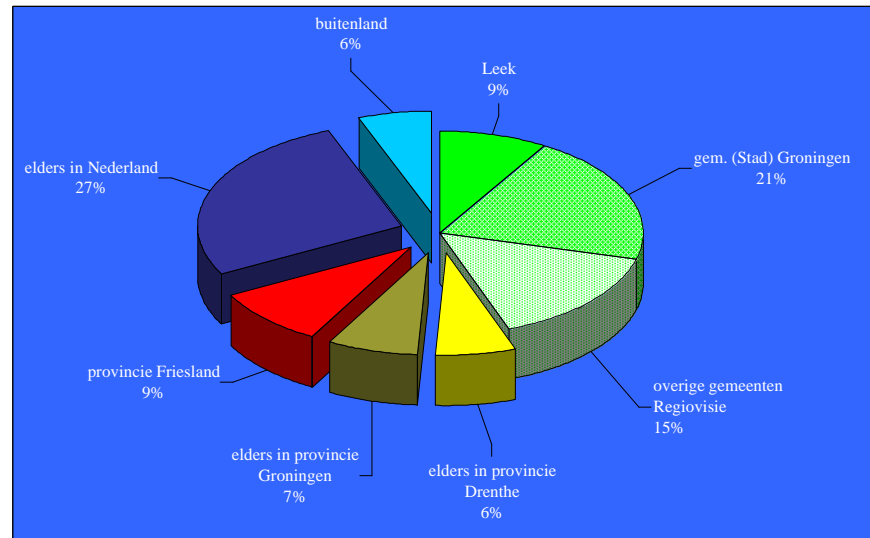
De migratie met Noordenveld heeft in gemeente Leek een aandeel 11%. De binnenregionale migratie in het Westerkwartier heeft een aandeel van 14% in gemeente Leek. De meeste personenuitwisseling in Leek heeft plaats met (Stad) Groningen (21%). De gezamenlijke Regiovisie-gemeenten hebben een aandeel van 42%. Het buitenland is goed voor 8%.

Figuur 3.5 Migratiestromen¹² naar geografische oriëntatie 2002-2005



Leek

¹² Optelling aantal vestigers en vertrekkers



Noordenveld

Bron: CBS

Aangezien de totale migratiestromen van en naar Noordenveld een grotere omvang hebben, is voor Noordenveld de personenuitwisseling met Leek van iets minder belang (9%). Ook voor Noordenveld geldt dat (Stad) Groningen het grootste aandeel heeft in alle in- en uitgaande verhuisbewegingen (21%). Het gehele gebied van de Regiovisie heeft een aandeel van 45%. Het buitenland heeft een aandeel van 6%.

De migratiebalans tussen Leek en Noordenveld is ten opzichte van de periode 1997-2001 veranderd van een evenwicht in een positief saldo voor Noordenveld van circa 30 personen per jaar. Zoals reeds vastgesteld in paragraaf 3.1.1 wordt voor zowel Leek als Noordenveld het saldo ten opzichte van het buitenland en de rest van Nederland bepaald door opening en sluiting van de AZC's. Leek heeft een vestigingsoverschot ten opzichte van de andere regiogemeenten in het Westerkwartier van 50 personen per jaar. Dit is een verbetering ten opzichte van de vorige periode (+10 personen). De migratiepositie ten opzichte van (Stad) Groningen is verder verslechterd tot -50 personen. Ook ten opzichte van de overige Regiovisie-gemeenten was sprake van een verslechtering. De positieve balans die er was is omgeslagen in een vertrekoverschot.

Ook voor Noordenveld geldt dat de balans ten opzichte van (Stad) Groningen en de andere gemeenten in Regiovisiegebied negatief is en verslechterd is ten opzichte van de vorige periode.

Figuur 3.6 Gemiddelde jaarlijkse migratie naar geografische oriëntatie 2002-2005



Leek



Noordenveld

Bron: CBS

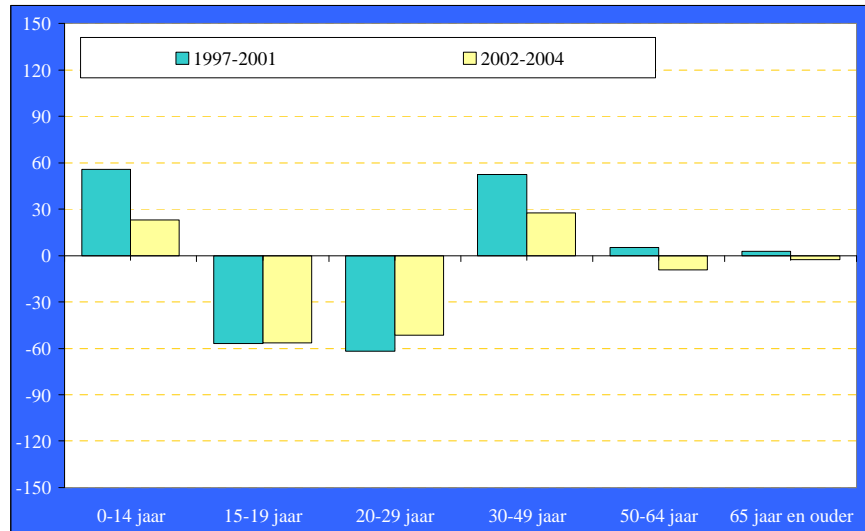
Binnenlandse migratie naar leeftijd

Figuur 3.7 laat zien dat jongeren 15-29 jaar in grote getallen wegtrekken uit Noordenveld en, in mindere mate, Leek. In Leek vertrekken jaarlijks 110 jongeren meer dan dat er binnen komen. Een lichte verbetering ten opzichte van de voorgaande periode (-120 jongeren).

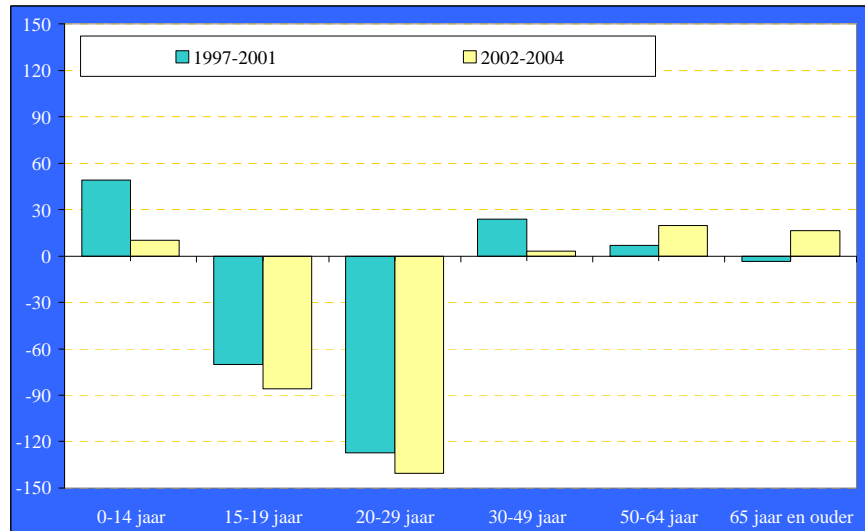
Noordenveld heeft juist te maken met een (forse) verslechtering van -200 naar -230 jongeren per jaar. Hierbij dient te worden bedacht dat in de getallen van Noordenveld de sluiting van het AZC (2004) al is verwerkt en bij Leek (sluiting in 2005) nog niet.

Voor zowel Leek als Noordenveld geldt dat de migratiepositie van leeftijdsgroepen in de gezinsfase 0-14 en 30-49 jaar minder gunstig is. Er is echter nog wel steeds sprake van een vestigingoverschot.

Figuur 3.7 Gemiddelde jaarlijkse binnenlandse migratie naar leeftijd 1997-2004



Leek



Noordenveld

Bron: CBS

3.1.4

BEVOLKINGSONTWIKKELING IN REGIONAAL PERSPECTIEF

De bevolkingsgroei in Leek en Noordenveld in de afgelopen 9 jaar bedroeg respectievelijk 3% en 2%. Daarmee blijven ze achter bij het gemiddelde van de Regiovisie-gemeenten, het provinciale gemiddelde van Drenthe en Groningen en de andere gemeenten in het Westerkwartier.

Figuur 3.8 Bevolkingsontwikkeling in regionaal perspectief 1997-2005

	inwonertal 1-1-1997		netto-toename 1997-2001		inwonertal 1-1-2002		netto-toename 2002-2005		inwonertal 1-1-2006*		totaal 1997-2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Leek	18.511		838	5%	19.349		-345	-2%	19.004		493	3%
Noordenveld	30.987		578	2%	31.565		13	0%	31.578		591	2%
Assen	54.691		5.539	10%	60.230		3.093	5%	63.323		8.632	16%
Groningen	168.688		6.881	4%	175.569		5.544	3%	181.113		12.425	7%
Zuidhorn	17.957		210	1%	18.167		303	2%	18.470		513	3%
overige gemeenten Regiovisie	129.773		1.765	1%	131.538		867	1%	132.405		2.632	2%
totaal Regiovisie	420.607		15.811	4%	436.418		9.475	2%	445.893		25.286	6%
elders in provincie Drenthe	343.553		11.586	3%	355.139		2.469	1%	357.608		14.055	4%
totaal provincie Drenthe	460.817		17.982	4%	478.799		5.638	1%	484.437		23.620	5%
Grootegast	11.470		791	7%	12.261		-157	-1%	12.104		634	6%
Marum	9.679		461	5%	10.140		-71	-1%	10.069		390	4%
elders in provincie Groningen	233.632		1.689	1%	235.321		-2.089	-1%	233.232		-400	0%
totaal provincie Groningen	558.124		12.356	2%	570.480		3.989	1%	574.469		16.345	3%
totaal provincie Friesland	615.045		21.139	3%	636.184		6.248	1%	642.432		27.387	4%
elders in Nederland	13.933.121		486.701	3%	14.419.822		214.349	1%	14.634.171		701.050	5%
Nederland	15.567.107		538.178	3%	16.105.285		230.224	1%	16.335.509		768.402	5%

Bron: CBS

3.2

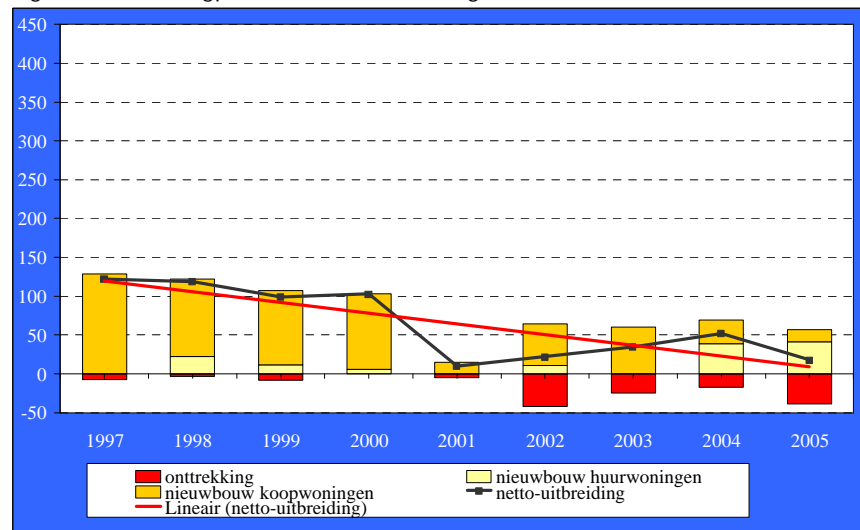
ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

3.2.1

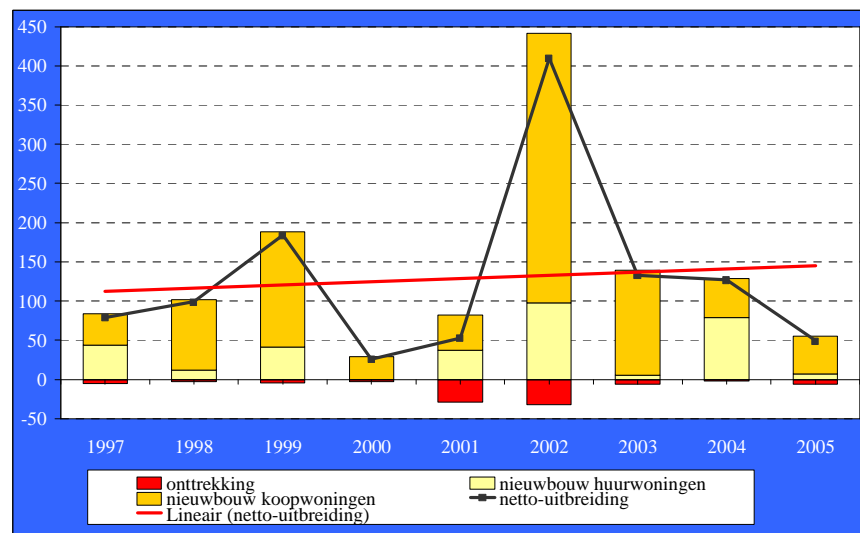
NIEUWBOUW EN WONINGONTTREKKING

In gemeente Leek werden tot 2001 jaarlijks ongeveer 100 nieuwe woningen opgeleverd. Na 2001 liep de bouwproductie terug tot circa 60 woningen per jaar. Omdat in deze periode ook een sloopprogramma werd gestart, was de jaarlijkse netto-uitbreiding gering. De jaarlijkse gerealiseerde nieuwbouw in Noordenveld in de afgelopen 9 jaar kent een veel grilliger verloop. Eind jaren '90 werd de bouwproductie opgevoerd waarna er een dip was in 2000/2001. Daarna volgde een uitschieter in 2002 toen bijna 450 nieuwe woningen werden geregistreerd. Na 2003 loopt de bouwproductie terug tot 50 woningen in 2005. Er zijn nauwelijks woningen gesloopt in Noordenveld, met uitzondering van 2001/2002.

Figuur 3.9 Woningproductie en onttrekking 1997-2005



Leek



Noordenveld

Bron: CBS

De netto-uitbreiding van de woningvoorraad in Leek sinds 1997 bedraagt 580 woningen (726 nieuwbouw en 146 sloop). Meer dan 80% van de nieuwbouw betreft koopwoningen.

Het saldo van nieuwbouw en sloop (respectievelijk 1.250 en 90 woningen) in Noordenveld in dezelfde periode bedraagt 1.160 woningen. Van de nieuwbouw was 75% bestemd voor de bouwsector.

Figuur 3.10 Samenvatting ontwikkeling woningvoorraad 1997-2005

	1997-2001		2002-2005	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
nieuwbouw-huur	40	8	91	23
nieuwbouw-koop	436	87	159	40
onttrekking	-23	-5	-123	-31
netto-uitbreiding	453	91	127	32
overige toevoeging	3	1	0	0
administratieve correctie	0	0	7	2
totaal	456	91	134	34

Leek

	1997-2001		2002-2005	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
nieuwbouw-huur	134	27	189	47
nieuwbouw-koop	351	70	576	144
onttrekking	-44	-9	-46	-12
netto-uitbreiding	441	88	719	180
overige toevoeging	8	2	16	4
administratieve correctie	-17	-3	-82	-21
totaal	432	86	653	163

Noordenveld

Bron: CBS

In bijlage 11 is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de woningvoorraad per dorp.

3.2.2

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD IN REGIONAAL PERSPECTIEF

De groei van de woningvoorraad¹³ in Leek en Noordenveld (beide +9%) in de afgelopen 9 jaar was bovengemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten, de nabijgelegen stedelijke kern Groningen en de provinciale en regionale gemiddeldes. Alleen de stedelijke kern Assen kende een sterkere toename (+17%).

Figuur 3.11 Ontwikkeling woningvoorraad in regionaal perspectief 1997-2005

	woningvoorraad	netto-toename 1997-2001		woningvoorraad	netto-toename 2002-2005		woningvoorraad	totaal 1997-2005	
	1-1-1997	abs.	%	1-1-2002	abs.	%	1-1-2006*	abs.	%
Leek	6.916	456	7%	7.372	134	2%	7.506	590	9%
Noordenveld	12.047	432	4%	12.479	653	5%	13.132	1.085	9%
Assen	23.230	2.282	10%	25.512	1.770	7%	27.282	4.052	17%
Groningen	79.763	2.234	3%	81.997	716	1%	82.713	2.950	4%
Zuidhorn	6.577	267	4%	6.844	173	3%	7.017	440	7%
overige gemeenten Regiovisie	52.033	1.487	3%	53.520	1.511	3%	55.031	2.998	6%
totaal Regiovisie	180.566	7.158	4%	187.724	4.957	3%	192.681	12.115	7%
elders in provincie Drenthe	137.250	6.293	5%	143.543	3.722	3%	147.265	10.015	7%
totaal provincie Drenthe	184.923	9.485	5%	194.408	6.305	3%	200.713	15.790	9%
Grootegast	4.232	128	3%	4.360	68	2%	4.428	196	5%
Marum	3.648	143	4%	3.791	104	3%	3.895	247	7%
elders in provincie Groningen	97.913	1.958	2%	99.871	352	0%	100.223	2.310	2%
totaal provincie Groningen	238.686	6.195	3%	244.881	2.898	1%	247.779	9.093	4%
totaal provincie Friesland	253.133	13.212	5%	266.345	7.087	3%	273.432	20.299	8%
elders in Nederland	5.680.827	323.271	6%	6.004.098	187.566	3%	6.191.664	510.837	9%
Nederland	6.357.569	352.163	6%	6.709.732	203.856	3%	6.913.588	556.019	9%

Bron: CBS

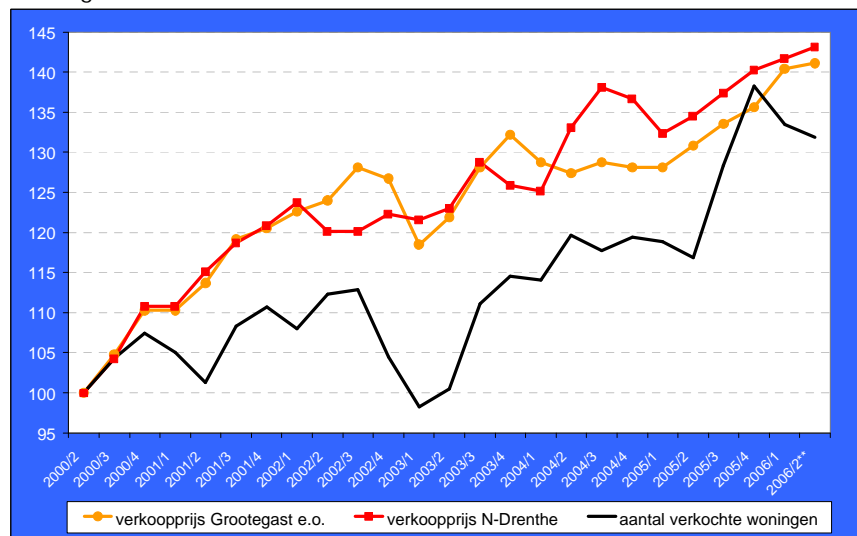
¹³ Incl. overige toevoegingen en administratieve correcties

3.2.3

TRANSACTIES MARKTSECTOR

De verkoopprijzen van woningen in de regio groeiden in 2000 en 2001 explosief. Binnen 2 jaar steeg de gemiddelde verkoopprijs met 25%. De jaren daarna worden gekenmerkt door scherpe prijsschommelingen, maar desondanks was er over de gehele periode 2002-2004 toch sprake van een groei, met name in de NVM-regio Noord-Drenthe. Vanaf 2005 is er in alle kwartalen sprake geweest van prijstoename. Per saldo zijn de prijzen sinds 2000 met 40 à 45 % gestegen. Het aantal verkochte woningen per kwartaal fluctueert sterk. Sinds begin 2003 is sprake van een opwaartse trend.

Figuur 3.12 Geïndexeerde ontwikkeling¹⁴ koopsector (2000/2 = 100) NVM-regio's Grootegast e.o.¹⁵ en Noord-Drenthe¹⁶



Bron: NVM

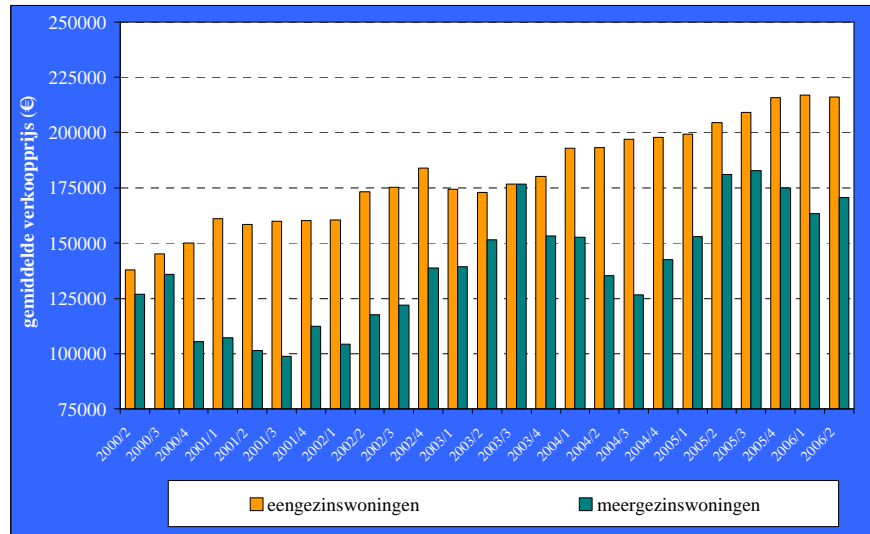
Wanneer specifiek naar de marktontwikkelingen in Leek en Noordenveld wordt gekeken, blijkt dat in beide gemeenten de groei van de gemiddelde verkoopprijzen de regionale trend ruim overstijgt. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning in Leek is gestegen van € 138.000 in 2000 naar € 216.000 in het tweede kwartaal van 2006, een groei van 55%. In Noordenveld bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning op dit moment € 242.000; een groei van 56% ten opzichte van de situatie in 2000 (€ 155.000). De prijs van meergezinswoningen fluctueert sterk in beide gemeenten door het geringe aanbod. Een stijgende trend is desondanks duidelijk herkenbaar.

¹⁴ De cijfers betreffen het kwartaalsgewijs voortschrijdende halfjaar

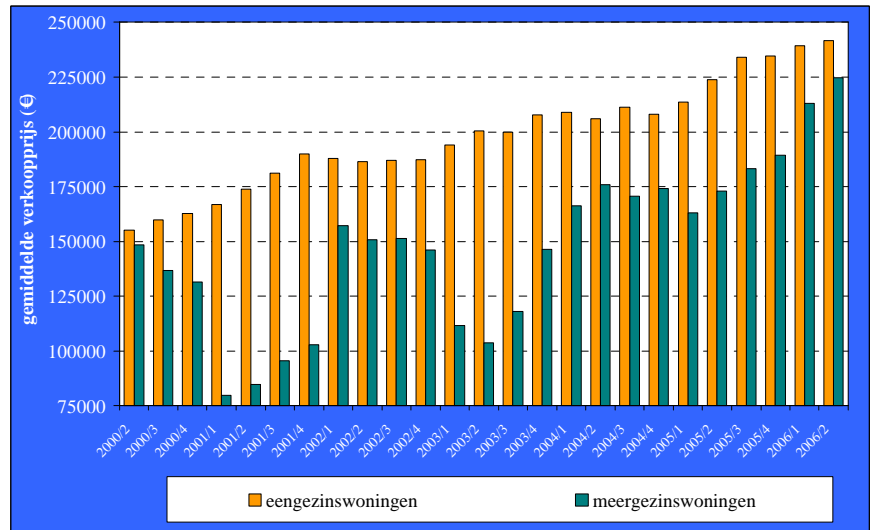
¹⁵ Deze regio omvat de volgende gemeenten: gem. De Marne, gem. Eemsmond, gem. Grootegast, gem. Leek, gem. Marum, gem. Noordenveld (ged.), gem. Winsum, gem. Zuidhorn (ged.)

¹⁶ Deze regio omvat de volgende gemeenten: gem. Assen, gem. Haren (ged.), gem. Noordenveld (ged.), gem. Tynaarlo (ged.), gem. Aa en Hunze (ged.), gem. Midden-Drenthe (ged.), gem. Weststellingwerf (ged.), gem. Borger-Odoorn (ged.)

Figuur 3.13 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs¹⁷



Leek



Noordenveld

Bron: Kadaster, bewerking ARCADIS

¹⁷ De cijfers betreffen het 4-kwartaals gemiddelde

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Leek en Noordenveld bedroeg in het tweede kwartaal van 2006 respectievelijk € 213.000 en € 241.000. Dit is iets boven de regionale gemiddeldes van Noord-Drenthe en het westelijke deel van de provincie Groningen.

Figuur 3.14 Stand van zaken koopsector 2^e kwartaal 2006

	verkoopprijs (x € 1.000)	prijs per m2 (€)	aantal verkochte woningen		verkoopprijs (x € 1.000)	prijs per m2 (€)	aantal verkochte woningen
<i>NVM-regio Grootegast e.o.</i>				<i>NVM-regio N-Drenthe</i>			
tussenwoning	141	1.301	77	tussenwoning	140	1.269	171
hoekwoning	159	1.440	60	hoekwoning	160	1.367	114
2^1 kapwoning	199	1.573	147	2^1 kapwoning	210	1.594	203
vrijstaande woning	240	1.829	262	vrijstaande woning	301	1.985	203
appartement	-	-	17	appartement	112	1.498	99
totaal	206	1.652	562	totaal	199	1.576	790
<i>Gemeente Leek</i>				<i>Gemeente Noordenveld</i>			
eengezinswoning	216		49	eengezinswoning	242		96
meergezinswoning	170		4	meergezinswoning	225		5
totaal	213		53	totaal	241		101

Bron: NVM/Kadaster, bewerking ARCADIS

3.3

ONTWIKKELING ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID

Werkgelegenheid en bedrijvigheid

Leek en Noordenveld telden in 2005 respectievelijk 9.032 en 10.527 full time banen. Dit is 1,23 en 0,82 per huishouden. In Leek is het aantal fte groter dan het aantal huishoudens. Noordenveld heeft meer het karakter van een woongemeente waar veel inwoners in een andere gemeente werken.

Het economische profiel van Leek is de afgelopen 9 jaar drastisch veranderd. Het aantal arbeidsplaatsen is sinds 1997 met bijna 22% toegenomen. Ook tussen 2002 en 2005 bleef het aantal arbeidsplaatsen in Leek groeien, ondanks de economische recessie die Nederland in deze periode doormaakte. Noordenveld kende wel een teruggang in werkgelegenheid.

Figuur 3.15 Ontwikkeling werkgelegenheid en bedrijvigheid

		Leek	Noordenveld
fte	1997	7.400	
netto-toename 1997-2001	abs.	910	
	%	12%	
fte	2002	8.310	10.814
netto-toename 2002-2004	abs.	722	-287
	%	9%	-3%
fte	2005	9.032	10.527
totaal 1997-2004	abs.	1.632	
	%	22%	

Werkgelegenheid

		Leek	Noordenveld	provincie Drenthe	provincie Groningen	Nederland
vestigingen van bedrijven	1-1-1997	880	1.350	20.935	23.725	714.275
netto-toename 1997-2001	abs.	80	160	1.410	1.510	70.760
	%	9%	12%	7%	6%	10%
vestigingen van bedrijven	1-1-2002	960	1.510	22.345	25.235	785.035
netto-toename 2002-2005	abs.	80	115	2.005	1.045	37.055
	%	8%	8%	9%	4%	5%
vestigingen van bedrijven	1-1-2006	1.040	1.625	24.350	26.280	822.090
totaal 1997-2005	abs.	160	275	3.415	2.555	107.815
	%	18%	20%	16%	11%	15%

Bedrijvigheid

Bron: CBS

Uitgifte bedrijventerreinen

Sinds 1997 is in Leek 21 ha. bedrijventerrein uitgegeven en 17 ha. in Noordenveld. In 2003/2004 stagneerde de uitgifte in Noordenveld.

Figuur 3.16 Uitgifte bedrijventerreinen 1997-2004 (in ha.)

	Leek	Noordenveld
<i>uitgifte</i>		
1997	2	5
1998	3	1
1999	2	3
2000	3	3
2001	3	3
2002	4	2
2003	2	0
2004	2	0
TOTAAL	21	17

Bron: IBIS (ARCADIS/STEC Groep),
Statistisch Jaarboek voor het Noorden

HOOFDSTUK

4 Woningbehoefte

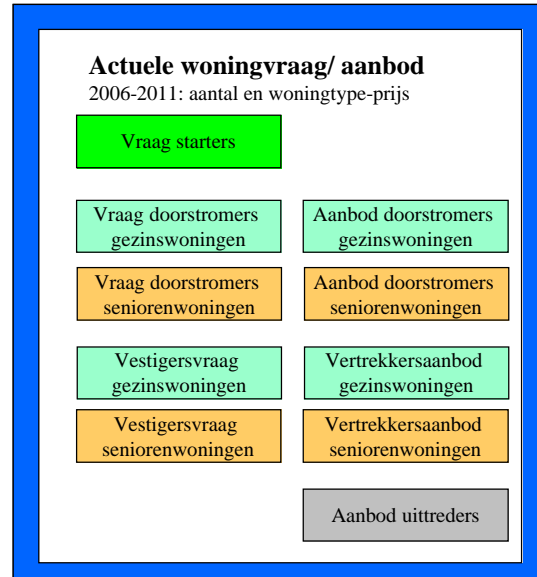
In dit hoofdstuk wordt de woningbehoefte in Noordenveld en Leek beschreven op basis van de bewonersenquêtes uit 2006 (Noordenveld) en 2007 (Westerkwartier).

In 4.1 komt de woningbehoefte in Noordenveld aan de orde. Eerst voor de gemeente als geheel en daarna per dorp (4.1.9, Norg/Peize/Roden/ kleine kernen). Uitgebreide overzichten over de vier in Noordenveld onderscheiden woningmarktgebieden zijn opgenomen in de bijlagen.

In paragraaf 4.2 komt de woningbehoefte in Leek aan de orde, zoals die in het Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007 is gemeten.

In paragraaf 4.3 is de woningbehoefte in beide gemeenten geïntegreerd. Daarbij is een beschrijving opgenomen van de gehanteerde uitgangspunten en de interpretatie van de uitkomsten.

Tenslotte wordt in paragraaf 4.4 nader ingezoomd op de huisvestingsbehoefte van senioren waaraan in het onderzoek extra aandacht is besteed.



4.1 WONINGBEHOEFTE NOORDENVELD

4.1.1 INLEIDING

Op basis van de enquête onder hoofdbewoners is de vraag naar en aanbod van woningen uitgewerkt voor de periode 2006-2010. Om een sluitend beeld te krijgen zijn aanvullende analyses gemaakt van:

- § De woningvraag van starters op de gemeentelijke woningmarkt: thuiswonende jongeren 17+ jaar die zelfstandig willen gaan wonen.
- § Het woningaanbod van uittrekers: overlijden en vertrek naar intramurale huisvesting. Hiervoor is op basis van woningbezetting en sterftecoëfficiënten respectievelijk mutatiecijfers van zorginstellingen een raming gemaakt.
- § Woningvraag- en aanbod dat ontstaat als gevolg van migratie. Hiervoor zijn vraag- en aanbodprofielen opgesteld op basis van de vestigersvraag van de afgelopen 5 jaar en de huidige woonsituatie van potentiële vertrekkers. De absolute omvang van beide is in eerste instantie berekend op basis van de trend in de afgelopen 5 jaar (de trendmatige migratiebehoefte)¹⁸.

4.1.2 VERHUISGENEIGDHEID NOORDENVELD

Ongeveer 30% (circa 3.850) van de zelfstandig wonende huishoudens in Noordenveld wil binnen 5 jaar verhuizen. Dit is vergelijkbaar met de verhuisgeneigdheid in andere landelijke gemeenten en met Leek (2007: 31%). De verhuisgeneigdheid is het grootst onder jonge huishoudens tot 30 jaar (54%), gevolgd door 70+ (35%), 30-54 jaar (29%) en 55-69 jaar (26%). Omdat de huishoudens in de gezinsfase 30-54 jaar in omvang de grootste groep is, zijn in deze groep in absolute zin wel de meeste verhuisgeneigden: circa 1.650 huishoudens (43%). Circa 31% van het totale aantal verhuisgeneigden betreft gezinnen met kinderen en 67% alleenstaanden/samenwonenden zonder kinderen.

Figuur 4.1 Huishoudensamenstelling verhuisgeneigde huishoudens

	<30	30-54	55-69	70+	totaal
alleenstaand zonder kinderen	3%	9%	6%	10%	28%
alleenstaand met kinderen	0%	3%	1%	0%	4%
echtpaar/vaste partners samenwonend zonder kinderen	2%	7%	18%	13%	39%
echtpaar/vaste partners samenwonend met kinderen	2%	24%	1%	0%	27%
andere samenstelling	1%	0%	0%	0%	1%
totaal (%)	8%	43%	26%	23%	100%
totaal verhuisgeneigde huishoudens (abs.)	304	1663	1001	886	3853
totaal populatie (abs.)	566	5807	3905	2499	12778
verhuisgeneigdheid (%)	54%	29%	26%	35%	30%

Bron: enquête ARCADIS

Van de huishoudens met verhuisplannen wil 82% (3.150 huishoudens) in Noordenveld blijven wonen. Circa 18% (700 huishoudens) wil verhuizen naar een andere gemeente of naar het buitenland. Ongeveer 2% (70 huishoudens) heeft aangegeven naar gemeente Leek te willen verhuizen. In 2007 gaf in Leek hetzelfde aantal huishoudens (70 huishoudens) aan naar Noordenveld te willen verhuizen. Per saldo is in de onderlinge verhuisstromen dus sprake van een evenwicht.

¹⁸ Door afrondingen kunnen in de vraag-/aanbodtabellen kleine verschillen zijn ontstaan

Figuur 4.2 Gewenste woonplaats verhuisgeneigde huishoudens

gemeente	abs.	%
Noordenveld	3157	82%
Tynaarlo	59	2%
Assen	32	1%
Midden-Drenthe	25	1%
elders in provincie Drenthe	138	4%
Leek	70	2%
gem. (stad) Groningen	143	4%
elders in provincie Groningen	12	0%
Ooststellingwerf	16	0%
elders in provincie-Friesland	40	1%
elders in Nederland	105	3%
buitenland	56	1%
TOTAAL	3853	100%

Bron: enquête ARCADIS

4.1.3

DOORSTROMERS

Doorstromers zijn zelfstandig wonende huishoudens die in de komende 5 jaar binnen Noordenveld willen verhuizen. De totale groep doorstromers bestaat uit 3.150 huishoudens. Aangezien er grote verschillen zijn in het wensprofiel van huishoudens in de verschillende levensfasen, wordt de vraag uitgesplitst over 4 leeftijdsgroepen. In figuur 4.3 zijn vraag en aanbod in hoofdlijnen weergegeven. Het betreft zowel de urgente als latente vraag. In paragraaf 4.1.10 is de doorstromersvraag nader gespecificeerd.

Bij volledige honorering van de wensvraag ontstaat een doorstromingsbehoefte van koop naar huur van 295 woningen. Deze beweging van koop naar huur doet zich niet in alle leeftijdsklassen voor. Onder huishoudens tot 55 jaar is juist sprake van een doorstromingsbehoefte van huur naar koop:

- § Van de circa 270 jonge huishoudens tot 30 jaar (120 eigenaar-bewoners en 150 huurders) die willen doorstromen, wensen 205 een koopwoning en 65 een huurwoning.
- § Een vergelijkbaar wensbeeld doet zich voor onder huishoudens in de gezinsfase 30-54 jaar. Het aantal potentiële doorstromers bedraagt 1.320, waarvan 960 eigenaar-bewoners en 360 huurders. Van deze groep heeft 1.105 de voorkeur voor een koopwoning en 215 voor een huurwoning.

Onder 55-plussers is sprake van een sterke doorstromingsbehoefte van koop naar huur:

- § Er zijn circa 840 potentiële doorstromers in de leeftijdsgroep 55-69 jaar. De huidige eigendomsverhouding in deze leeftijdsgroep is 615 eigenaar-bewoners en 225 huurders. Hiervan hebben 405 voorkeur voor een koopwoning en prefereren 435 een huurwoning.
- § De verschuiving van koop naar huur is nog pregnanter onder 70-plussers. Van de 725 potentiële doorstromers zijn op dit moment 480 woonachtig in een koopwoning en 245 in een huurwoning. Het wensbeeld bestaat uit 165 koopwoningen en 560 huurwoningen.

Zoals gezegd bedraagt de doorstromingsbehoefte van koop naar huur per saldo 295 woningen. Binnen de koopsector ontstaat bij de binnengemeentelijke doorstroming een overschot van 695 eengezinswoningen en een tekort aan 355 seniorenwoningen en 45 flatwoningen/appartementen. Ook in de huursector zal een overschot ontstaan aan (480) eengezinswoningen tegenover een tekort aan (855) seniorenwoningen. Daarnaast ontstaat een overschot van 80 huur-flatwoningen/-appartementen.

Verhuismotieven

De vijf meest genoemde verhuismotieven van de doorstromers zijn:

- § Leeftijd/gezondheid (40%)
- § Op zoek naar een ander type woning (28%)
- § Op zoek naar een seniorenwoning (21%)
- § Persoonlijke redenen (18%), zoals huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding
- § Op zoek naar een woning met meer kwaliteit (15%)

In bijlage 12 is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle verhuismotieven van doorstromers en uitgesplitst naar vragersgroep (leeftijd x huidige woonsituatie).

Figuur 4.3 Vraag en aanbod van doorstromers

	% urgent										Aanbod doorstromers					Saldo doorstromers				
	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70	<30	>=70
Koop																				
grondgebonden gezinswoning	154	0	18	0	484	0	0	0	0	98	148	195	0	0	10	0	0	0	0	0
200.000-250.000	29	0	214	0	287	0	0	0	0	16	158	140	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	24	0	164	0	241	0	0	0	0	6	79	83	0	0	0	0	0	0	0	0
>300.000	0	0	343	0	414	0	0	0	0	0	73	187	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal grondgebonden gezinswoning	206	0	1033	0	1426	0	0	0	0	119	458	605	0	0	10	0	0	0	0	0
flatwoning/appartement	0	0	15	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200.000-250.000	0	0	19	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
>300.000	0	0	6	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal flatwoning/appartement	0	0	25	0	61	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Koop																				
seniorenwoning	0	0	69	20	112	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200.000-250.000	0	0	20	46	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	0	0	0	35	42	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
>300.000	0	0	6	52	25	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal seniorenwoning	0	0	49	202	144	0	0	0	0	0	19	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal koop	206	0	1107	407	1883	0	0	0	0	119	477	617	0	0	2176	0	0	0	0	0
Huur																				
grondgebonden gezinswoning	41	0	56	0	98	0	0	0	0	20	48	47	0	0	10	0	0	0	0	0
332-509	15	0	93	22	133	0	0	0	0	37	80	136	0	0	0	0	0	0	0	0
>509	0	0	15	14	28	0	0	0	0	3	40	20	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal grondgebonden gezinswoning	57	0	164	35	258	0	0	0	0	60	168	203	0	0	738	0	0	0	0	0
flatwoning/appartement	0	0	22	6	27	0	0	0	0	69	0	3	0	0	96	0	0	0	0	0
332-509	0	0	4	8	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0
>509	0	0	25	14	39	0	0	0	0	72	6	3	0	0	6	0	0	0	0	0
subtotaal flatwoning/appartement	0	0	25	14	39	0	0	0	0	72	6	3	0	0	118	0	0	0	0	0
Huur																				
seniorenwoning	7	0	15	105	161	0	0	0	0	17	26	12	0	0	68	0	0	0	0	0
332-509	0	0	11	211	307	0	0	0	0	3	40	7	0	0	50	0	0	0	0	0
>509	0	0	0	69	89	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	0
subtotaal seniorenwoning	7	0	26	386	557	0	0	0	0	17	72	19	0	0	24	0	0	0	0	0
Subtotaal huur	63	0	215	435	561	0	0	0	0	150	246	225	0	0	980	0	0	0	0	0
Totaal	269	0	1322	842	3157	0	0	0	0	269	723	842	0	0	3157	0	0	0	0	0

Urgentie en honoreringsgraad

In de praktijk blijkt de wensvraag niet altijd te realiseren. Soms ontbreekt passend aanbod en wordt vraageffectuering uitgesteld, soms vertrekt men toch naar een andere gemeente. Om beter zicht te krijgen op de hardheid van de vraag is in figuur 4.4 aangegeven welk deel van de vraag urgent te noemen is en welk deel latent.

Figuur 4.4 Urgentie verhuisplannen doorstromers

Leeftijd	Verhuisplannen?	Verhuistermijn			Totaal
		binnen 1 jaar	binnen 3 jaar	binnen 5 jaar	
<30	ja, beslist	11%	13%	2%	27%
	ja, mogelijk	4%	16%	53%	73%
	Totaal	16%	30%	55%	100%
30-54	ja, beslist	10%	8%	5%	23%
	ja, mogelijk	2%	15%	60%	77%
	Totaal	12%	23%	64%	100%
55-69	ja, beslist	7%	6%	3%	16%
	ja, mogelijk	1%	11%	71%	84%
	Totaal	8%	17%	75%	100%
70+	ja, beslist	6%	9%	8%	22%
	ja, mogelijk	1%	15%	62%	78%
	Totaal	7%	24%	69%	100%
Totaal	ja, beslist	8%	8%	5%	21%
	ja, mogelijk	2%	14%	63%	79%
	Totaal	11%	22%	67%	100%

Geel: urgente vraag (beslist binnen 3 jaar verhuizen)

Blauw: latente vraag (beslist binnen 3-5 jaar verhuizen, mogelijk binnen 5 jaar verhuizen)

Bron: enquête ARCADIS

De urgentie vormt een belangrijke factor bij de bepaling van de honoreringsgraad van de woonwensen. In totaal is 16% van de vraag van doorstromers urgent binnen een periode van 3 jaar. Deze is hieronder geëxtrapoleerd naar een periode van 5 jaar om tot een alternatieve woningbehoeftebepaling ("de urgente behoefte") te komen.

- § <30 jaar: 41%
- § 30-54 jaar: 31%
- § 55-69 jaar: 22%
- § 70+ jaar: 24%
- § Totaal: 28%

Het doorrekenen van alleen de urgente vraag betekent dat de vraag naar seniorenwoningen grotendeels verdamppt, omdat ouderen vooral wensverhuizers op wat langere termijn zijn. De kwalitatieve tekorten worden vooral bepaald door de doorstromersvraag van jongere huishoudens. Hierbij ontstaat overtolligheid aan eengezinshuurwoningen. De behoefte aan seniorenwoningen zal echter, gelet op de vergrijzing, wel blijven groeien. Om hierop te anticiperen is een scenario gemaakt waarin naast de urgente woningbehoefte van 55-plussers, 25% van de latente vraag wordt toegevoegd (zie 4.1.7., scenario 3). Het percentage urgente doorstromersvraag per leeftijdsgroep wordt daarmee:

- § <30 jaar: 41%
- § 30-54 jaar: 31%
- § 55-69 jaar: 41%
- § 70+ jaar: 43%
- § Totaal: 37%

In bijlage 13 wordt getoond wat de consequenties zijn voor de lokale behoefte van het honoreren van alleen de urgente woningvraag. De doorstromingsbehoefte van koop naar huur wordt gehalveerd (van 295 naar 140). Zowel in de koop- als huursector is het overschot van eengezinswoningen sterk afgenomen, net als het tekort aan seniorenwoningen.

4.1.4

STARTERS

Er zijn naar schatting circa 2.400 thuiswonende jongeren in Noordenveld in de leeftijds-categorie 17-29 jaar. Hiervan heeft 79% aangegeven binnen 3 jaar zelfstandig te willen gaan wonen. Van de jongeren met verhuisplannen heeft 59% (1.125 jongeren) een voorkeur voor Noordenveld, waarvan 1.000 (90%) een eigen woning willen en 125 (10%) op kamers. Wanneer de vraag wordt geëxtrapoleerd naar een periode van 5 jaar, zijn er in de periode 2006-2010 naar verwachting circa 1.675 jongeren die een woning willen in Noordenveld. Met behulp van kengetallen¹⁹ voor huishoudenvorming levert dit een woningbehoefte van circa 1.050 woningen, 210 per jaar. In onderstaande tabel is uitgegaan van 100% vraageffectuering. Met andere woorden: de ambitie is om alle starters de komende jaren te huisvesten. Daarnaast is een variant doorgerekend waarin 50% van de vraag wordt geëffectueerd.²⁰

Figuur 4.5 Vraag starters

			Vraag starters thuiswonend profiel (%)	Vraag starters thuiswonend 100% effectuering	Vraag starters thuiswonend 50% effectuering
Koop	grondgebonden gezinswoning	<200.000	32%	341	171
		200.000-250.000	2%	19	9
		250.000-300.000	0%	0	0
		>300.000	1%	7	3
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	35%	367	183
Koop	flatwoning/appartement	<200.000	9%	91	45
		200.000-250.000	0%	0	0
		250.000-300.000	0%	0	0
		>300.000	0%	0	0
		subtotaal flatwoning/appartement	9%	91	45
Koop	seniorenwoning	<200.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		200.000-250.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		250.000-300.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		>300.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		subtotaal seniorenwoning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal koop			43%	458	229
Huur	grondgebonden gezinswoning	<332	19%	203	102
		332-509	8%	87	43
		>509	0%	0	0
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	28%	290	145
		Huur	flatwoning/appartement	<332	27%
332-509	2%			25	12
>509	0%			0	0
subtotaal flatwoning/appartement	29%			306	153
Huur	seniorenwoning			<332	n.v.t.
		332-509	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		>509	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		subtotaal seniorenwoning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Subtotaal huur			57%
Totaal			100%	1054	527

Van de starters wil bijna tweederde een eengezinswoning (35% koop en 28% huur) en ruim eenderde een flatwoning/appartement (9% koop en 29% huur).

Verhuismotieven

Door jongeren (incl. vertrekkers) worden de volgende motieven opgegeven voor hun wens om zelfstandig te wonen:

- § Ik wil op mezelf wonen (68%)
- § Ik ga samenwonen/trouwen (15%)
- § Vanwege opleiding (11%)
- § Vanwege werk (3%)
- § Anders (2%)

¹⁹ Bijvoorbeeld: voor een flatwoning/appartement is het kengetal voor huishoudenvorming 0,7. Dit betekent dat als 100 thuiswonende jongeren voorkeur hebben voor een gestapelde woning, dit een vraag oplevert van 40 alleenstaande huishoudens en 30 samenwonenden, oftewel 70 woningen. Voor kleine eengezinswoningen (1/2 slaapkamers) bedraagt de huishoudenvorming 0,575 en grote eengezinswoningen (3+ slaapkamers) 0,6.

²⁰ Dit is afgeleid van het aantal huishoudens tot 30 jaar in Noordenveld op dit moment: 518 huishoudens (zie figuur 2.8). Dit zijn de starters van de afgelopen jaren.

4.1.5

UITTREDERS

Woningaanbod ontstaat niet alleen bij verhuizingen. Er komen ook woningen vrij door de zogenoemde uittreders uit de woningmarkt. Dit woningaanbod ontstaat bij overlijden van alleenwonenden of bij vertrek naar intramurale huisvesting. Hiervoor is op basis van woningbezetting en sterftecoëfficiënten respectievelijk mutatiecijfers van zorginstellingen een gemeentespecifieke raming gemaakt. De woningbezetting is verkregen vanuit de koppeling van GBA en WOZ-registratie en sterftecoëfficiënten zijn verstrekt door het CBS. We schatten het aantal uittreders de komende 5 jaar op circa 700 huishoudens, gemiddeld circa 140 per jaar. Hiervan is 75% (525 huishoudens) het gevolg van overlijden in de eigen woning en 25% (175 huishoudens) door uitstroom naar intramurale huisvesting.

Figuur 4.6 Aanbod uittreders

			Aanbod Uittreders				
			<55	55-69	70-84	>= 85	Totaal
Koop	grondgebonden gezinswoning	<200.000	4	15	23	0	42
		200.000-250.000	0	7	51	30	88
		250.000-300.000	1	6	17	10	33
		>300.000	1	5	32	17	55
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	7	33	123	56	218
Koop	flatwoning/appartement	<200.000	0	0	0	10	10
		200.000-250.000	0	0	2	0	2
		250.000-300.000	0	0	0	0	0
		>300.000	0	0	2	0	2
		subtotaal flatwoning/appartement	0	0	4	10	15
Koop	seniorenwoning	<200.000	0	0	19	118	137
		200.000-250.000	0	1	7	9	17
		250.000-300.000	0	0	7	0	7
		>300.000	0	0	10	0	10
		subtotaal seniorenwoning	0	1	43	127	171
Subtotaal koop			7	34	170	193	405
Huur	grondgebonden gezinswoning	<332	1	3	8	15	27
		332-509	3	9	29	12	53
		>509	0	1	13	0	14
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	4	13	50	27	94
		Huur	flatwoning/appartement	<332	2	0	0
332-509	0			1	4	3	8
>509	0			0	4	0	4
subtotaal flatwoning/appartement	2			1	8	3	14
Huur	seniorenwoning			<332	0	1	16
		332-509	0	2	52	73	128
		>509	0	1	3	20	23
		subtotaal seniorenwoning	1	4	71	103	179
		Subtotaal huur			7	18	129
Totaal			14	52	300	326	692

4.1.6

VESTIGING EN VERTREK

Vestigers

Vestigers zijn huishoudens van buiten Noordenveld die (binnen 5 jaar) willen verhuizen naar een woning in gemeente Noordenveld. Het is niet bekend hoeveel huishoudens zich in de periode 2006-2010 willen vestigen. De woningvraag in kwantitatieve zin kan dus niet rechtstreeks uit de enquête worden gemeten, maar is bepaald op basis van trendmatige vestiging van huishoudens in Noordenveld in de afgelopen 5 jaar. De enquête is gebruikt om een kwalitatief profiel te schetsen van vestigers op basis van de huidige woonsituatie van huishoudens die in de periode 2001-2005 in Noordenveld zijn komen wonen.

Verhuismotieven

De 5 meest genoemde verhuismotieven van huishoudens die zich in de afgelopen 5 jaar in Noordenveld hebben gevestigd, zijn:

- § Persoonlijke redenen (26%), zoals huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding
- § Vanwege werk/studie (16%).
- § Vanwege leeftijd/gezondheid (13%).
- § Wilde in de buurt van vrienden/familie gaan wonen (11%).
- § Ik/mijn partner wilde terug naar geboortestreek (11%).

In bijlage 14 is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle verhuismotieven van vestigers en uitgesplitst naar vragersgroep (leeftijd x huidige woonsituatie).

Vertrekkers

Circa 700 huishoudens hebben aangegeven in de komende 5 jaar uit Noordenveld te willen vertrekken. In de praktijk is dit een forse onderschatting van het werkelijke aantal vertrekkende huishoudens in 5 jaar tijd. Voor een deel van de huishoudens geldt dat vertrek op dit moment niet wordt voorzien, maar dat het op enig moment toch noodzakelijk is (bijvoorbeeld ander werk). Daarom is op basis van de analyse van de migratietrend in de afgelopen 5 jaar een schatting gemaakt.

Verhuismotieven

De 5 meest genoemde verhuismotieven van vertrekkers zijn:

- § Vanwege leeftijd/gezondheid (11%).
- § Vanwege werk/studie (8%).
- § Persoonlijke redenen (7%), zoals huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding.
- § Zoek een ander type woning (7%).
- § Anders (7%).

In bijlage 15 is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle verhuismotieven van vertrekkers en uitgesplitst naar vragersgroep (leeftijd x huidige woonsituatie).

Trend

In de afgelopen 5 jaar hebben zich 7.933 personen in de gemeente gevestigd en zijn 7.828 personen naar elders vertrokken. Gecorrigeerd voor de buitenlandse migratie (w.o. migratie-effecten van het AZC) en de uitstroom van jongeren uit gezinshuishoudens (i.v.m. studie/werk) schatten wij het migratieprofiel in aantal huishoudens als volgt in: circa 2.300 vestigende en circa 1.900 vertrekkende huishoudens. Dit is de zogenoemde trendvariant.. In kwantitatieve zin leidt migratie tot groei van met name gezinshuishoudens 30-54 jaar. In de andere leeftijdscategorieën is sprake van een kleinere toename.

In figuur 4.7 wordt weergegeven welke kwalitatieve tekorten en overschotten zullen ontstaan als gevolg van migratie.

- § In de huursector ontstaat een (theoretische) overschot van 120 woningen. Dit komt vooral voor rekening van 130 eengezinswoningen en 45 flatwoningen/appartementen die per saldo worden achtergelaten door vertrekkende jonge huishoudens tot 30 jaar en gezinshuishoudens (30-54 jaar). Er ontstaat een tekort aan 55 seniorenwoningen.
- § Er ontstaat een (theoretische) tekort aan 500 koopwoningen, waarvan 340 gezinswoningen. Deze vraag is afkomstig van gezinshuishoudens 30-54 jaar en, in iets mindere mate, jonge huishoudens tot 30 jaar. Onder 55-plussers zal juist een overschot ontstaan van eengezinswoningen. Binnen deze groep is er een verschuiving naar seniorenhuisvesting (totaal 95 woningen). Tenslotte is er een tekort van 65 koopappartementen.

Deze tekorten en overschotten geven een indicatie van het effect van de migratie. In de praktijk mengen deze tekorten/overschotten met die in de ander marktcategoryën (starters, doorstromers, uittreders) en ontstaat een eindbeeld (4.1.7).

Figuur 4.7 Vraag en aanbod migratie

Migratiesaldo
382 = trendmatig

	Vraag vestigers					Aanbod vertrekkers					Migratiebehoefte				
	<30	30-54	55-69	>=70	Totaal	<30	30-54	55-69	>=70	Totaal	<30	30-54	55-69	>=70	Totaal
Koop	grondgebonden gezinswoning	105	389	65	10	570	25	331	92	21	468	81	58	-27	101
	200.000-250.000	8	270	52	9	340	0	95	23	83	200	8	175	30	139
	250.000-300.000	9	204	40	9	263	25	136	57	26	243	-15	69	-17	19
	>300.000	0	396	77	41	515	0	308	84	42	434	0	88	-6	81
subtotaal grondgebonden gezinswoning	122	1260	235	70	1687	49	869	254	173	1346	73	390	-19	-103	341
Koop	flatwoning/appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	200.000-250.000	0	0	19	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	250.000-300.000	0	0	30	13	43	0	0	0	8	8	0	0	0	0
subtotaal flatwoning/appartement	0	0	50	22	71	0	0	0	8	8	0	0	0	5	35
Koop	seniorenwoning	0	0	6	48	54	0	22	0	23	46	0	-22	6	25
	<200.000	0	0	8	48	56	0	0	0	0	0	0	0	8	48
	200.000-250.000	0	0	6	10	16	0	0	0	0	0	0	0	6	10
	250.000-300.000	0	0	6	20	26	0	0	0	11	11	0	0	6	10
subtotaal seniorenwoning	0	0	26	127	153	0	22	0	34	56	0	-22	26	93	
Subtotaal koop	122	1260	311	218	1911	49	892	254	215	1410	73	368	56	3	501
Huur	grondgebonden gezinswoning	4	11	2	0	18	27	40	0	4	71	-23	-29	2	-54
	<332	10	94	24	4	132	14	229	14	0	257	-4	-136	11	4
	332-509	0	55	11	5	71	0	0	10	12	21	0	55	1	-7
	>509	14	160	37	9	220	41	270	23	16	349	-27	-110	14	-6
subtotaal grondgebonden gezinswoning	31	320	74	18	423	54	32	0	0	86	-23	-32	0	0	
Flatwoning/appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
332-509	0	0	0	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
>509	31	0	0	13	45	54	32	5	0	90	-23	-32	-5	13	
subtotaal flatwoning/appartement	31	0	0	13	45	54	32	5	0	90	-23	-32	-5	13	
Huur	seniorenwoning	0	8	3	8	19	0	0	5	5	0	8	-2	8	
	<332	0	3	12	53	68	0	19	9	16	44	0	-15	3	
	332-509	0	0	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	
	>509	0	12	23	70	105	0	19	14	16	49	0	-7	9	
subtotaal seniorenwoning	45	172	61	93	370	95	320	42	32	489	-50	-148	19	61	
Subtotaal huur	167	1431	372	311	2281	144	1212	296	247	1899	23	220	75	64	
Totaal															382

4.1.7

WONINGBEHOEFTE-SCENARIO'S

Woonwens en vraageffectuering

De woningbehoefte, zoals gemeten in de enquête, geeft een beeld van de wensbehoefte van de eigen bevolking in de periode 2006-2010. De praktijk is dat niet alle wensvragers hun vraag ook werkelijk binnen de gevraagde 5 jaar kunnen of willen effectueren. Factoren in dit verband zijn o.a. de urgentie die verhuiscandidate ervaren en de beschikbaarheid van passend woningaanbod. Schaarste op de huurmarkt en het sterk gestegen prijsniveau in de koopsector zijn bijvoorbeeld voor thuiswonende jongeren/starters belemmeringen bij het zelfstandig gaan wonen. Bij ouderen speelt mee dat verhuizen niet altijd een positieve keuze is, die men in dat geval het liefst uitstelt. Men is kritisch: vaak zijn ouderen alleen eerder bereid te verhuizen voor een goede woning op een goede locatie. Bij de doorstromende middenleeftijdsgroepen, waaronder veel gezinshuishoudens, speelt vooral kwaliteitsverbetering wat betreft woning (grootte, uitrustingsniveau) en ligging (kindvriendelijk, voorzieningen) een rol.

Kortom: de wensbehoefte is niet direct één op één te vertalen in een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma.

Toekomstscenario's

Om te komen tot een optimale programmakeuze zijn scenario's opgesteld, waarin in verschillende mate rekening wordt gehouden met de marktbelemmeringen en het verhuisgedrag van vragersgroepen.

Alle scenario's gaan uit van een trendmatige ontwikkeling van de migratie. De migratiefactor heeft een sterk beleidskarakter en is in hoge mate afhankelijk van regionaal beleid (taakstellingen boven de eigen of lokale behoefte). De regionale taakstellingen zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. De scenario's geven dus een beeld van de lokale woningbehoefte (= natuurlijke behoefte, doorstromersbehoefte) bij een gelijke migratiebehoefte (= trend vestiging en vertrek afgelopen 5 jaar met correcties voor AZC's en uit huisgaande jongeren naar andere gemeenten)

- Scenario 1: urgente + latente doorstromersvraag, 100% honorering startersvraag en trendmatige binnenlandse migratie: het maximumscenario.

Uitgangspunt: geen aanbodbelemmeringen

Het wensscenario schetst de woningbehoefte die gebaseerd is op de in de enquête gemeten vraag, waarbij de migratievraag gelijk is gehouden aan de trendmatige binnenlandse migratie vraag in de afgelopen vijf jaar. In dit scenario bedraagt de eigen woningbehoefte 744 woningen. Deze bestaat uit een natuurlijke behoefte van 361 woningen (= startersvraag van 1054 minus aanbod door overleden/intramuraal van 693) en de trendmatige migratiebehoefte 382 woningen. Het kwalitatieve beeld wordt sterk bepaald door de doorstromersvraag van ouderen: een groot tekort aan seniorenwoningen en een overvloed aan gezinswoningen. De laatste schept ruimte voor extra migratie.

Dit scenario geeft in kwalitatieve zin richting aan (kwaliteits)veranderingen die op langere termijn in het totale woningaanbod wenselijk zijn.

- § Scenario 2: urgente doorstromersvraag, 50% honorering startersvraag en trendmatige binnenlandse migratie: het minimumscenario.

Uitgangspunt: prioriteit voor alleen de woningvraag op korte termijn, rekening houdend met aanbodbeperkingen.

Scenario 2 schetst de woningbehoefte die gebaseerd is op de in de enquête gemeten vraag met als vertrekpunten:

- § Een startersvraag die in omvang gelijk is aan het aantal huishoudens tot 30 jaar. Deze worden gezien als een indicatie van het aantal starters dat in de afgelopen vijf jaar een zelfstandige woning heeft weten te bemachtigen (= circa 50% van de actuele wensvraag).
- § De urgente doorstromervraag, dat wil zeggen de vraag die afkomstig is van huishoudens die aangeven binnen drie jaar beslist te willen verhuizen, geëxtrapoleerd naar een periode van 5 jaar.
- § Trendmatige migratievraag.

In dit scenario valt de eigen woningbehoefte terug tot 217 woningen, omdat het woningaanbod dat vrijkomt door overlijden of vertrek naar intramurale huisvesting (693) groter is dan de startersvraag (527) en de groei volledig afhankelijk wordt van de migratie. Het doorrekenen van alleen de urgente vraag betekent dat de vraag naar seniorenwoningen grotendeels verdampt, omdat ouderen vooral wensverhuizers op wat langere termijn zijn en de kwalitatieve tekorten vooral bepaald worden door de doorstromersvraag van jongere huishoudens en vestigers van elders naar koopwoningen. Dit scenario richt zich op directe bediening van de actuele vraag, zonder rekening te houden met strategische belangen op langere termijn.

Overwegingen

De scenario's 1 en 2 schetsen een beeld van uitersten. De werkelijkheid zal er ergens tussen in liggen. Om tot een optimum beeld voor Noordenveld te komen zijn de volgende overwegingen in beschouwing genomen:

- § De behoefte aan meer seniorenwoningen zal, gelet op de toenemende vergrijzing (toename 55-plussers van 5.318 tot 7.758 in 2020, + 46%), blijven groeien. Hoewel de actuele urgente behoefte (scenario 2) beperkt is, dient toch te worden geanticipeerd op toekomstige groei, om over een aantal jaren niet plotseling met een groot tekort aan ouderenhuisvesting te worden geconfronteerd. In dit verband wordt voorgeteld om naast de actuele woningbehoefte van ouderen 25% van de latente behoefte bij de berekeningen te betrekken.
- § De overtolligheid aan (circa 200) grondgebonden huurwoningen in scenario 2 biedt de mogelijkheid om deze woningen aan te bieden als alternatief voor huurappartementen voor jonge huishoudens (tekort circa 60 woningen) of als goedkope koopwoningen. Hiermee kan het tekort aan goedkope koopwoningen (circa 155 woningen binnen scenario 2) worden teruggedrongen en ontstaat extra ruimte voor starters en doorstromers van huur naar goedkope koop. Dit betekent dat een groter deel van de starters een woning kan worden geboden.

- § Scenario 3: urgente doorstromersvraag + 25% van latente vraag 55-plussers, 100% honorering startersvraag en trendmatige binnenlandse migratie: voorkeursscenario. Door een groter deel van de startersvraag te bedienen en ook een deel van de latente vraag van senioren in de berekeningen te betrekken is ten opzichte van scenario 2 sprake van een oplopend tekort aan goedkope grondgebonden koopwoningen en huurappartementen. De overtolligheid aan grondgebonden huurwoningen neemt weliswaar af maar blijft bestaan. Deze woningen kunnen middels verkoop ingezet worden als alternatief voor het tekort aan goedkope grondgebonden koopwoningen.

Voorkeursscenario

Scenario 3 komt het meest in aanmerking als beleidsoptie: de startersvraag wordt serieus genomen en de woningbehoefte van ouderen wordt vanuit een strategisch perspectief benaderd door rekening te houden met de vergrijzing en een toenemende vraag op langere termijn. Dit is zeker noodzakelijk omdat het komende decennium ook geanticipeerd moet worden op de extramuraliseringsbehoefte, waarbij ouderen met een lichte zorgindicatie niet meer intramuraal worden gehuisvest (zie 4.4.2).

Samenvatting uitgangspunten en uitkomsten woningbehoeftenscenario's *)

Scenario	Woning-behoefte	Doorstromers		Starters		Woning-verlaters	Migratie trend
		urgent	latent	50%	100%		
1	750	x	x		1050	700	400
2	215	x		515		700	400
3	750	x	25% 55+ers		1050	700	400

*) afgeronde getallen

Op de volgende bladzijden worden de scenario's nader uitgewerkt in hun kwalitatieve uitwerking op de woningvoorraad.

Scenario 1: trendmatige behoefte met volledige honorering doorstromers- en startersvraag
 Bij honorering van alle woonwensen ontstaat in de periode 2006-2010 een woningbehoefte van circa 750 woningen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- § Honorering van de startersvraag met 100%: 1.050 woningen.
- § Uittredersaanbod als gevolg van sterfte in zelfstandige woonsituatie (525 woningen) en uitstroom naar intramurale huisvesting (175 woningen): 700 woningen.
- § Migratiebehoefte op basis van trendmatige ontwikkeling 2000-2004: 400 woningen.
- § Urgente en latente doorstromersvraag (100% honorering).

	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Saldo doorstromers
koop			
grondgebonden gezinswoning	1426	2119	-693
flatwoning/appartement	61	16	45
seniorenwoning	396	42	354
subtotaal koop	1883	2176	-294
huur			
grondgebonden gezinswoning	258	738	-480
flatwoning/appartement	39	118	-79
seniorenwoning	976	124	852
subtotaal huur	1274	980	294
Totaal	3157	3157	0

Doorstromingbehoefte

	Vraag starters	Aanbod uittreders	Saldo natuurlijke behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	367	218	148
flatwoning/appartement	91	15	76
seniorenwoning	n.v.t.	171	-171
subtotaal koop	458	405	53
huur			
grondgebonden gezinswoning	290	94	196
flatwoning/appartement	306	14	292
seniorenwoning	n.v.t.	179	-179
subtotaal huur	596	288	308
Totaal	1054	692	361

Natuurlijke behoefte

	Vraag vestigers	Aanbod vertrekkers	Saldo migratie
koop			
grondgebonden gezinswoning	1687	1346	341
flatwoning/appartement	71	8	63
seniorenwoning	153	56	96
subtotaal koop	1911	1410	501
huur			
grondgebonden gezinswoning	220	349	-129
flatwoning/appartement	45	90	-46
seniorenwoning	105	49	56
subtotaal huur	370	489	-118
Totaal	2281	1899	382

Migratiebehoefte

	Totaal vraag	Totaal aanbod	Saldo totale behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	3480	3684	-204
flatwoning/appartement	223	38	184
seniorenwoning	548	269	279
subtotaal koop	4251	3992	260
huur			
grondgebonden gezinswoning	769	1181	-413
flatwoning/appartement	390	223	167
seniorenwoning	1081	352	729
subtotaal huur	2240	1756	484
Totaal	6492	5748	744

Totale behoefte

De volgende tekorten en overschotten zullen ontstaan (zie bijlage 16):

Tekorten

- § 1.010 seniorenwoningen, 280 koop en 730 huur
- § 65 goedkope koop-eengezinswoningen
- § 25 dure koop-eengezinswoningen
- § 185 koop-flatwoningen/-appartementen, 85 goedkoop, 55 middelduur en 45 duur
- § 40 goedkope huur-eengezinswoningen
- § 165 huur-flatwoningen/-appartementen, 155 goedkoop, 10 (middel)duur

Overschotten

- § 290 middeldure koop-eengezinswoningen
- § 455 (middel)dure huur-eengezinswoningen

Scenario 2: trendmatige behoefte met honorering urgente doorstromersvraag en gedeeltelijke honorering startersvraag (50%)

Scenario 2 is het minimum scenario bij trendmatige migratieontwikkeling. In bijlage 17 is dit scenario verder uitgewerkt. De eigen behoefte zal in tegenstelling tot scenario 1 niet geheel worden gehonoreerd: 50% van de startersvraag en alleen urgente doorstromersvraag. De totale behoefte bedraagt in dit scenario 215 woningen

	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Saldo doorstromers
koop			
grondgebonden gezinswoning	443	579	-136
flatwoning/appartement	16	4	11
seniorenwoning	94	11	83
subtotaal koop	552	594	-42
huur			
grondgebonden gezinswoning	82	204	-122
flatwoning/appartement	11	43	-32
seniorenwoning	229	33	196
subtotaal huur	322	280	42
Totaal	874	874	0

Doorstromingbehoefte

	Vraag starters	Aanbod uittrekders	Saldo natuurlijke behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	183	218	-35
flatwoning/appartement	45	15	31
seniorenwoning	n.v.t.	171	-171
subtotaal koop	229	405	-176
huur			
grondgebonden gezinswoning	145	94	51
flatwoning/appartement	153	14	139
seniorenwoning	n.v.t.	179	-179
subtotaal huur	298	288	10
Totaal	527	692	-165

Natuurlijke behoefte

	Vraag vestigers	Aanbod vertrekkers	Saldo migratie
koop			
grondgebonden gezinswoning	1687	1346	341
flatwoning/appartement	71	8	63
seniorenwoning	153	56	96
subtotaal koop	1911	1410	501
huur			
grondgebonden gezinswoning	220	349	-129
flatwoning/appartement	45	90	-46
seniorenwoning	105	49	56
subtotaal huur	370	489	-118
Totaal	2281	1899	382

Migratiebehoefte

	Totaal vraag	Totaal aanbod	Saldo totale behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	2313	2143	170
flatwoning/appartement	132	27	105
seniorenwoning	246	239	8
subtotaal koop	2692	2409	283
huur			
grondgebonden gezinswoning	447	647	-200
flatwoning/appartement	208	148	61
seniorenwoning	334	262	73
subtotaal huur	990	1056	-66
Totaal	3682	3465	217

Totale behoefte

Doordat de vraag van senioren minder urgent is dan van jongeren en gezinnen, wijkt dit scenario sterk af van scenario 1 wat betreft de behoefte aan seniorenwoningen (koop en huur). Deze is grotendeels verdampt. Doordat minder senioren doorstromen naar specifieke seniorenhuisvesting, ontstaat er minder aanbod van eengezinswoningen. Hierdoor ontstaat een toenemend tekort aan goedkope koop-eengezinswoningen. Het overschot aan huur-eengezinswoningen en middeldure koop-eengezinswoningen is geslonken.

De volgende tekorten en overschotten zullen ontstaan (zie bijlage 17):

Tekorten

- § 155 goedkope koop-eengezinswoningen
- § 45 dure koop-eengezinswoningen
- § 105 koop-flatwoningen/-appartementen, 35 goedkoop, 35 middeldure en 35 duur
- § 60 goedkope huur-flatwoningen/-appartementen
- § 115 (middeldure) koop-seniorenwoningen
- § 70 huur-seniorenwoningen

Overschotten

- § 30 middeldure koop-eengezinswoningen
- § 200 middeldure huur-eengezinswoningen
- § 105 goedkope koop-seniorenwoningen

Scenario 3: trendmatige behoefte met honorering urgente doorstromersvraag (+ 25% van latente vraag 55-plussers) en volledige honorering startersvraag
In Scenario 3 wordt geanticipeerd op de toekomstige woningbehoefte van senioren en wordt de startersvraag serieus opgepakt.

	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Saldo doorstromers
koop			
grondgebonden gezinswoning	480	784	-305
flatwoning/appartement	22	5	17
seniorenwoning	161	16	145
subtotaal koop	663	805	-142
huur			
grondgebonden gezinswoning	89	275	-186
flatwoning/appartement	13	45	-31
seniorenwoning	410	51	360
subtotaal huur	513	371	142
Totaal	1176	1176	0

Doorstromingbehoefte

	Vraag vestigers	Aanbod vertrekkers	Saldo migratie
koop			
grondgebonden gezinswoning	1687	1346	341
flatwoning/appartement	71	8	63
seniorenwoning	153	56	96
subtotaal koop	1911	1410	501
huur			
grondgebonden gezinswoning	220	349	-129
flatwoning/appartement	45	90	-46
seniorenwoning	105	49	56
subtotaal huur	370	489	-118
Totaal	2281	1899	382

Migratiebehoefte

	Vraag starters	Aanbod uittredders	Saldo natuurlijke behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	367	218	148
flatwoning/appartement	91	15	76
seniorenwoning	n.v.t.	171	-171
subtotaal koop	458	405	53
huur			
grondgebonden gezinswoning	290	94	196
flatwoning/appartement	306	14	292
seniorenwoning	n.v.t.	179	-179
subtotaal huur	596	288	308
Totaal	1054	692	361

Natuurlijke behoefte

	Totaal vraag	Totaal aanbod	Saldo totale behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	2533	2349	185
flatwoning/appartement	185	28	157
seniorenwoning	313	244	70
subtotaal koop	3031	2620	411
huur			
grondgebonden gezinswoning	600	719	-119
flatwoning/appartement	364	149	215
seniorenwoning	516	279	237
subtotaal huur	1480	1147	333
Totaal	4511	3767	744

Totale behoefte

In bijlage 18 is dit scenario verder uitgewerkt. De totale woningbehoefte in kwantitatieve zin is gelijk aan scenario 1 (750 woningen), maar in kwalitatieve zin zijn er belangrijke verschillen. Er ontstaat er minder overaanbod aan eengezinswoningen, omdat er minder seniorenvraag wordt gehonoreerd en de startersbehoefte in dit scenario volledig wordt bediend. Hierdoor is er in dit scenario een grotere vraag naar goedkope huur- en koopwoningen.

De volgende tekorten en overschotten zullen ontstaan (zie bijlage 18):

Tekorten

- § 265 goedkope koop-eengezinswoningen
- § 10 dure koop-eengezinswoningen
- § 155 koop-flatwoningen/appartementen, 85 goedkoop, 35 middelduur en 35 duur
- § 160 (middel)dure koop-seniorenwoningen
- § 90 goedkope huur-eengezinswoningen
- § 215 huur-flatwoningen/appartementen, 195 goedkoop, 20 (middel)duur
- § 235 huur-seniorenwoningen, 80 goedkoop, 95 middelduur en 60 duur

Overschotten

- § 90 middeldure koop-eengezinswoningen
- § 210 middeldure huur-eengezinswoningen
- § 90 goedkope koop-seniorenwoningen

4.1.8

VOORKEURSSCENARIO

Zoals hiervoor is aangegeven komt scenario 3 het meest in aanmerking als beleidsoptie, omdat de startersvraag serieus wordt genomen en de woningbehoefte van ouderen vanuit een strategisch perspectief wordt benaderd door rekening te houden met de vergrijzing en een toenemende vraag op langere termijn.

Woningbehoefte Noordenveld 2006-2010

Scenario 3 Honorering urgente doorstromersvraag, 25% van de latente vraag van 55-plussers, volledige startersvraag en migratiebehoefte obv binnenlandse migratietrend afgelopen 5 jaar

	Totaal vraag	Totaal aanbod	Saldo totale behoefte
koop			
grondgebonden gezinswoning	2533	2349	185
flatwoning/appartement	185	28	157
seniorenwoning	313	244	70
subtotaal koop	3031	2620	411
huur			
grondgebonden gezinswoning	600	719	-119
flatwoning/appartement	364	149	215
seniorenwoning	516	279	237
subtotaal huur	1480	1147	333
Totaal	4511	3767	744

4.1.9

WONINGBEHOEFTE IN DE DORPEN

In deze paragraaf is de woningbehoefte uitgewerkt in 4 deelgebieden. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de 3 hoofdkernen en de kleine kernen/buitengebied. Hierbij is uitgegaan van trendmatige migratie (zie par. 4.1.6). Deze is verdeeld op basis van profielen uit de enquête. Hieronder is te zien wat dit voor elk deelgebied betekent. In Norg en Roden ontstaat behoefte als gevolg van migratie. In Peize en kleine kernen + buitengebied is sprake van een evenwicht tussen vestiging en vertrek.

Figuur 4.8 Migratiebehoefte in de dorpen

	vestiging	vertrek	saldo
Norg	259	180	79
Peize	270	266	3
Roden	1191	895	296
Kleine kernen + buitengebied	562	557	5
Totaal	2281	1899	382

Tevens zijn de onderlinge verhuisstromen van doorstromers zichtbaar gemaakt, uitgaande van 100% honoreringsgraad. Per saldo is met name Norg erg in trek bij doorstromers. In Roden is instroom van doorstromers ongeveer even groot als uitstroom. Peize en kleine kernen + buitengebied verliezen per saldo huishoudens als gevolg van binnengemeentelijke verhuizingen.

Figuur 4.9 Verhuisstromen van doorstromers

	naar:				
	Norg	Peize	Roden	Kleine kernen + buitengebied	
van: Norg	294	0	15	32	341
Peize	17	307	73	34	431
Roden	30	28	1393	261	1712
Kleine kernen + buitengebied	114	49	242	268	673
	455	384	1723	595	3157
saldo	114	-47	11	-78	0

De uitwerking op basis van scenario 3 levert het volgende beeld op:

- § De totale woningbehoefte in Norg bedraagt 160 woningen. Norg is gewild bij vestigers en bij urgente doorstromers. De lokale woningbehoefte (starters -/- uittredders) bedraagt 40 woningen. Het tekort manifesteert zich vooral bij koop-eengezinswoningen (met uitzondering van middelduur) en huur-eengezinswoningen.
- § In Peize ontstaat een gering overschot van 10 woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer doorstromers wegtrekken naar een ander dorp dan dat er binnen komen. De eigen woningbehoefte en migratie zijn in evenwicht. Het overschot doet zich gelden onder koop-eengezinswoningen in de hogere prijssegmenten en middeldure huur-eengezinswoningen. Er wordt een tekort geraamd bij huur-seniorenwoningen en goedkope appartementen (starterswoningen).
- § In Roden ontstaat in dit scenario het grootste woningtekort (385 woningen), vooral door een forse toestroom van buiten de gemeente (295 woningen) en een eigen woningbehoefte van 70 woningen. Daarnaast ontstaat er een doorstromersbehoefte vanuit andere dorpen van 20 woningen. Het tekort manifesteert zich in vrijwel alle marktsegmenten met uitzondering van middeldure koop-eengezinswoningen en huur-eengezinswoningen.
- § In de kleine kernen/buitengebied ontstaat, vooral onder invloed van de grote startersvraag, een tekort aan 215 woningen. Per saldo trekken 45 doorstromers meer weg naar een ander dorp dan dat er zich vestigen. Migratie is in evenwicht. Er is vooral een tekort aan goedkope appartementen (huur en koop) en goedkope koop-eengezinswoningen. Dit betreft dus vooral startersvraag.

Samenvatting woningbehoefte kernen

Marktsegment	Norg	Peize	Roden	kleine kernen/ buitengebied
Saldo eengezinskoopwoningen	55	-65	180	15
Saldo eengezinshuurwoningen	90	-40	-180	10
Saldo koopappartementen	20	15	80	45
Saldo huurappartementen	20	35	60	100
Saldo senioren-koop	-25	10	70	15
Saldo senioren-huur	0	35	175	30
Totaal	160	-10	385	215

n.b. positief = tekort; negatief = overschot

De vraag doet zich voor of de wensen (volledig) te honoreren zijn. Met name in de kleine kernen/buitengebied zijn de ruimtelijke mogelijkheden beperkt en zal een second-best oplossing (bijvoorbeeld nabijgelegen grotere kern) uitkomst moeten bieden. Bij de migratie past de kanttekening dat deze trendmatig bepaald is en dus mede afhankelijk is van de woningbouwproductie in de kernen in de afgelopen 5 jaar.

4.1.10

SPECIFICATIE DOORSTROMERSVRAAG NOORDENVELD

In deze paragraaf worden de woonwensen van de circa 3.150 doorstromers in Noordenveld nader gespecificeerd op basis van leeftijd (<30, 30-54, 55-59, 70+) en huidige eigendomsituatie (huurder of eigenaar-bewoner).

Gewenste woonkern

Van alle doorstromers in Noordenveld wil circa 56% van de doorstromers verhuizen naar een woning in Roden. Deze wens leeft vooral sterk onder doorstromende 55-plussers vanuit een huurwoning. De belangstelling voor de 2 andere hoofdkernen Norg en Peize bedraagt respectievelijk 15% en 12%. Ten aanzien van de kleine kernen is alleen de populariteit van Nieuw-Roden opvallend (5%).

Figuur 4.10 Gewenste woonkern

voorkeur woonwijk	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30-54	doorstromers vanuit huur 30-54	doorstromers vanuit koop 55-69	doorstromers vanuit huur 55-69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
Altena	0%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alteveer	0%	0%	1%	4%	1%	0%	0%	0%	1%
Een	18%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	3%	2%
Een-West	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Foxwolde	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Huis ter Heide	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Langelo	0%	0%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	1%
Leutingewolde	0%	0%	1%	4%	0%	0%	0%	0%	1%
Lieveren	0%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Nietap	0%	2%	3%	2%	1%	4%	4%	1%	2%
Nieuw-Roden	5%	2%	10%	7%	2%	5%	1%	0%	5%
Norg	5%	17%	18%	4%	20%	9%	19%	11%	15%
Peize	5%	8%	15%	8%	11%	13%	12%	16%	12%
Peizenwold	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Roden	61%	55%	39%	61%	63%	69%	63%	68%	56%
Roderesch	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rodenwolde	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sandebuurt	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Terheijl	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
Veenhuizen	5%	4%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	1%
Zuidvelde	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal doorstromers	119	150	963	359	617	225	477	246	3157

Marktsegment

Het merendeel van de doorstromers (62%) heeft voorkeur voor een koopwoning. Vrijwel alle eigenaar-bewoners tot 55 jaar die willen doorstromen, hebben voorkeur voor een andere koopwoning. Onder oudere eigenaar-bewoners 55-69 en 70+ ontstaat een trek naar de huursector, respectievelijk 36% en 65%.

Van de huurders die willen doorstromen heeft onder jongeren bijna tweederde voorkeur voor een huurwoning. Met het afnemen van de leeftijd neemt de behoefte om door te stromen naar een koopwoning af.

Figuur 4.11 Gewenste eigendomsituatie

gewenste eigendomsituatie	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30-54	doorstromers vanuit huur 30-54	doorstromers vanuit koop 55-69	doorstromers vanuit huur 55-69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
koop	100%	62%	96%	49%	64%	5%	35%	2%	62%
huur	0%	38%	4%	51%	36%	95%	65%	98%	38%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Van de doorstromers met voorkeur voor een koopwoning wil 7% een goedkope woning tot € 150.000 (zie figuur 4.12). Dit zijn met name jonge huishoudens <30 jaar en huishoudens 30-54 jaar die vanuit een huursituatie willen gaan kopen. Circa 26% wil een woning bovenin het goedkope segment (€ 150.000 tot € 200.000). Voor een woning onderin het middeldure segment (€ 200.000 tot € 250.000) bedraagt de belangstelling onder doorstromers 23% en bovenin het middeldure segment (€ 250.000 tot € 300.000) 17%. De belangstelling voor een woning in het duurste prijssegment (meer dan € 300.000) bedraagt 27%. Dit betreft vrijwel uitsluitend zonder uitzondering eigenaar-bewoners (> 30 jaar) die willen doorstromen naar een duurdere woning.

Figuur 4.12 Gewenste prijsklasse koopwoning

gewenste prijsklasse koopwoning	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
minder dan € 150.000	8%	20%	5%	25%	2%	0%	6%	0%	7%
tussen € 150.000 - € 200.000	51%	73%	18%	46%	23%	0%	6%	0%	26%
tussen € 200.000 - € 250.000	25%	0%	23%	19%	24%	0%	37%	0%	23%
tussen € 250.000 - € 300.000	16%	6%	16%	8%	19%	50%	35%	100%	17%
tussen € 300.000 - € 350.000	0%	0%	18%	3%	13%	50%	16%	0%	13%
tussen € 350.000 - € 400.000	0%	0%	12%	0%	9%	0%	0%	0%	8%
meer dan € 400.000	0%	0%	8%	0%	10%	0%	0%	0%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Net als bij de gewenste prijssegmenten van doorstromers naar een koopwoning is ook doorstroming naar een huurwoning voornamelijk gericht op goedkope en middeldure woningen. Ruim een derde (34%) wil een goedkope woning (tot € 332) en meer dan de helft (52%) heeft voorkeur voor een middeldure huurwoning (€ 332-€ 509). De vraag naar duurdere huurwoningen (> € 509) bedraagt 14%.

Figuur 4.13 Gewenste prijsklasse huurwoning

maximale kale huurprijs	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
minder dan € 189	-	0%	48%	4%	0%	1%	3%	2%	3%
tussen € 189 - € 332	-	75%	26%	37%	17%	36%	22%	32%	31%
tussen € 332 - € 400	-	21%	26%	35%	14%	36%	23%	31%	27%
tussen € 400 - € 475	-	4%	0%	17%	38%	22%	36%	21%	25%
tussen € 475 - € 509	-	0%	0%	4%	12%	3%	7%	6%	6%
tussen € 509 - € 605	-	0%	0%	4%	10%	1%	4%	6%	5%
meer dan € 605	-	0%	0%	0%	10%	0%	4%	3%	3%
Totaal	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Woningsoort

De vraag van doorstromers naar koopwoningen is voornamelijk gericht op eengezinswoningen (78%) en, in mindere mate, specifieke seniorenwoningen (19%). Bij de huurvraag is sprake van een omgekeerd profiel. Er is sterke voorkeur voor specifieke seniorenhuisvesting (75%), de vraag naar eengezinswoningen blijft hierbij enigszins achter. Zowel in de koop- als huursector is er beperkte vraag naar flatwoningen/appartementen (die niet specifiek voor de doelgroep senioren zijn bestemd).

Figuur 4.14 Gewenste woningsoort

Gewenste woningsoort	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
<i>koop</i>									
grondgebonden gezinswoning	100%	100%	93%	96%	42%	100%	3%	100%	78%
flatwoning/appartement	0%	0%	3%	0%	7%	0%	5%	0%	3%
seniorenwoning	0%	0%	5%	4%	51%	0%	92%	0%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>huur</i>									
grondgebonden gezinswoning	-	90%	52%	80%	5%	12%	0%	1%	21%
flatwoning/appartement	-	0%	48%	6%	3%	4%	0%	0%	3%
seniorenwoning	-	10%	0%	14%	93%	84%	100%	99%	75%
Totaal	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Woningtype

Uit figuur 4.15 blijkt dat van de doorstromers met voorkeur voor een eengezinswoning in de koopsector het merendeel wil verhuizen naar een vrijstaande woning (64%), gevolgd door 2[^]1 kappers (26%) en rijwoningen/anders (10%). De vraag van doorstromers naar een huur-eengezinswoning wordt gedomineerd door rijwoningen (47%), gevolgd door vrijstaande woningen (30%) en 2[^]1 kappers (23%).

Figuur 4.15 Gewenste type eengezinswoning

(Indien voorkeur voor eengezinswoning)	Voorkeur	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30	doorstromers vanuit huur 30	doorstromers vanuit koop 55	doorstromers vanuit huur 55	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
type woning		<30	<30	54	54	69	69	70+	70+	
koop										
vrijstaande woning		39%	31%	72%	41%	81%	100%	100%	0%	64%
twee-onder-een-kapwoning		42%	33%	25%	25%	16%	0%	0%	100%	26%
woning in een rij, hoekwoning		11%	22%	3%	22%	3%	0%	0%	0%	7%
woning in een rij, tussenwoning		0%	14%	0%	12%	0%	0%	0%	0%	2%
anders		8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
huur										
vrijstaande woning		-	43%	0%	27%	50%	25%	-	0%	30%
twee-onder-een-kapwoning		-	23%	50%	20%	0%	45%	-	0%	23%
woning in een rij, hoekwoning		-	28%	50%	44%	50%	20%	-	100%	39%
woning in een rij, tussenwoning		-	6%	0%	9%	0%	10%	-	0%	8%
anders		-	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
Totaal		-	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%	100%

Huishoudens die voorkeur hebben voor een flatwoning/appartement in de koopsector stellen hogere eisen dan degene die een huurwoning wensen, 100% wil een etagewoning met lift. Onder potentiële huurders is dit slechts 34%.

Figuur 4.16 Gewenst type flatwoning/appartement

(Indien voorkeur voor flatwoning/appartement)	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30	doorstromers vanuit huur 30	doorstromers vanuit koop 55	doorstromers vanuit huur 55	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
Voorkeur type woning	<30	<30	54	54	69	69	70+	70+	
koop									
etagewoning	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
etagewoning met lift	-	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%
etagewoning zonder lift	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Totaal	-	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%
huur									
benedenwoning	-	-	0%	67%	0%	100%	-	-	41%
etagewoning met lift	-	-	100%	0%	0%	0%	-	-	34%
etagewoning zonder lift	-	-	0%	33%	100%	0%	-	-	25%
Totaal	-	-	100%	100%	100%	100%	-	-	100%

Een deel van de bewoners die heeft aangegeven naar een gezinswoning te willen verhuizen heeft wel specifieke eisen aan de woning in verband met leeftijd/gezondheid. Meest genoemd worden het gelijkvloers zijn van de woning. Onder eigenaar-bewoners 11% en onder huurders (9%). Met het toenemen van de leeftijd neemt de behoefte aan aanpassingen toe.

Figuur 4.17 Eisen aan de woning

Eisen i.v.m. leeftijd/handicap	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30	doorstromers vanuit huur 30	doorstromers vanuit koop 55	doorstromers vanuit huur 55	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
koop									
de woning moet zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn	5%	7%	8%	3%	14%	2%	1%	0%	6%
de woning moet gelijkvloers zijn	0%	3%	16%	3%	26%	4%	3%	0%	11%
geen of verlaagde drempels	0%	0%	4%	3%	6%	0%	2%	0%	3%
brede deuren (breed genoeg voor rolstoel)	0%	0%	4%	2%	5%	0%	2%	0%	3%
ruime sanitaire voorzieningen (groot genoeg voor rolstoel)	0%	2%	4%	2%	5%	0%	2%	0%	3%
huur									
de woning moet zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn	0%	6%	0%	7%	6%	10%	4%	6%	4%
de woning moet gelijkvloers zijn	0%	2%	1%	6%	11%	24%	15%	24%	9%
geen of verlaagde drempels	0%	0%	0%	0%	6%	7%	6%	9%	3%
brede deuren (breed genoeg voor rolstoel)	0%	0%	0%	0%	4%	5%	6%	7%	3%
ruime sanitaire voorzieningen (groot genoeg voor rolstoel)	0%	0%	0%	0%	6%	5%	7%	7%	3%

Seniorenhuisvesting

Van de senioren die willen verhuizen naar een seniorenwoning prefereert het merendeel zelfstandige huisvesting. In de koopsector is dit 91% (62% grondgebonden; 29% gestapeld) en in de huursector 79% (43% grondgebonden en 36% gestapeld). De overige senioren (8% koop en 21% huur) hebben voorkeur voor een meer beschutte woonvorm.

Figuur 4.18 Gewenste type seniorenwoning

(Indien voorkeur voor seniorenwoning)	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
Voorkeur type seniorenwoning									
<i>koop</i>									
zelfstandig laagbouw woning	-	-	61%	100%	67%	-	51%	-	62%
zelfstandig appartement/flatwoning	-	-	39%	0%	31%	-	24%	-	29%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	-	-	0%	0%	0%	-	0%	-	0%
appartement in serviceflat	-	-	0%	0%	2%	-	16%	-	6%
aan-/inleuningwoning in de buurt van een verzorginghuis	-	-	0%	0%	0%	-	9%	-	3%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	-	-	0%	0%	0%	-	0%	-	0%
anders	-	-	0%	0%	0%	-	0%	-	0%
Totaal	-	-	100%	100%	100%	-	100%	-	100%
<i>huur</i>									
zelfstandig laagbouw woning	-	-	-	67%	52%	54%	32%	32%	43%
zelfstandig appartement/flatwoning	-	-	-	33%	37%	42%	37%	30%	36%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	-	-	-	0%	0%	2%	8%	4%	4%
appartement in serviceflat	-	-	-	0%	5%	0%	10%	10%	6%
aan-/inleuningwoning in de buurt van een verzorginghuis	-	-	-	0%	5%	3%	13%	21%	11%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	-	-	-	0%	0%	0%	0%	4%	1%
anders	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aantal slaapkamers

Potentiële huurders hebben voorkeur voor kleinere woningen dan huishoudens met voorkeur voor een koopwoning. De gewenste omvang van de woning is in de enquête afgemeten aan het aantal slaapkamers. Circa 79% van huishoudens die een huurwoning wensen heeft voldoende aan 1/2 slaapkamers tegen 19% bij potentiële eigenaar-bewoners. Met het toenemen van de leeftijd neemt de ruimtewens af.

Figuur 4.19 Gewenste aantal slaapkamers

Aantal slaapkamers	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
Aantal slaapkamers									
<i>koop</i>									
1 slaapkamer	0%	0%	1%	0%	0%	0%	9%	0%	1%
2 slaapkamers	0%	21%	9%	8%	33%	50%	65%	0%	18%
3 slaapkamers	34%	48%	24%	41%	60%	50%	26%	100%	35%
4 slaapkamers	55%	28%	53%	44%	6%	0%	0%	0%	37%
5 of meer slaapkamers	11%	3%	13%	7%	1%	0%	0%	0%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>huur</i>									
1 slaapkamer	-	17%	0%	3%	0%	11%	17%	33%	12%
2 slaapkamers	-	42%	100%	49%	72%	71%	80%	61%	67%
3 slaapkamers	-	37%	0%	28%	28%	16%	0%	6%	16%
4 slaapkamers	-	4%	0%	20%	0%	2%	3%	0%	5%
5 of meer slaapkamers	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Nieuwe of bestaande woning

Tussen 17% (voorkeur huurwoning) en 26% (voorkeur koopwoning) van de doorstromers wil een nieuwe woning. Respectievelijk 22% en 30% hebben voorkeur voor een bestaande woning. De overige doorstromers (respectievelijk 61% en 45%) heeft geen voorkeur voor nieuwe of bestaande bouw. Van de huishoudens met voorkeur voor een koopwoning heeft 15% voorkeur voor een eigen bouwkevel.

Figuur 4.20 Voorkeur nieuwe of bestaande woning

Voorkeur nieuwe of bestaande woning	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30 54	doorstromers vanuit huur 30 54	doorstromers vanuit koop 55 69	doorstromers vanuit huur 55 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
Voorkeur nieuwe of bestaande woning									
<i>koop</i>									
reeds bestaande woning	26%	40%	29%	36%	30%	50%	17%	0%	30%
bouwkevel eigen nieuwbouw	5%	3%	23%	5%	10%	0%	4%	0%	15%
projectmatige nieuwbouw	5%	2%	9%	4%	18%	0%	23%	100%	11%
geen voorkeur	63%	55%	39%	55%	42%	50%	57%	0%	45%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>huur</i>									
reeds bestaande woning	-	32%	53%	27%	21%	30%	4%	20%	22%
bouwkevel eigen nieuwbouw	-	0%	0%	3%	3%	0%	0%	0%	1%
projectmatige nieuwbouw	-	0%	0%	8%	23%	14%	23%	21%	16%
geen voorkeur	-	68%	47%	65%	52%	56%	73%	59%	61%
Totaal	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Van de doorstromers met voorkeur voor een bouwka­vel voor eigen nieuwbouw wenst bijna tweederde (64%) een grote bouwka­vel van meer dan 500m². De behoefte aan kleine (<300m²) en middelgrote (300-500m²) bouwka­vels is gering, respectievelijk 5% en 31%.

Figuur 4.21 Gewenste omvang bouwka­vel

Gewenste oppervlakte bouwka­vel	doorstromers vanuit koop <30	doorstromers vanuit huur <30	doorstromers vanuit koop 30-54	doorstromers vanuit huur 30-54	doorstromers vanuit koop 55-69	doorstromers vanuit huur 55-69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
<i>koop</i>									
kleiner dan 300 m ²	0%	100%	5%	0%	0%	-	0%	-	5%
300 m ² tot 500 m ²	100%	0%	27%	38%	43%	-	0%	-	31%
500 m ² tot 800 m ²	0%	0%	46%	63%	40%	-	0%	-	43%
groter dan 800 m ²	0%	0%	21%	0%	17%	-	100%	-	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%	-	100%

4.2

WONINGBEHOEFTE LEEK

4.2.1

INLEIDING

Deze paragraaf bevat een samenvatting van de uitkomsten van de woningbehoefteraming voor Leek, zoals die in het Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007 is gemeten. Het Westerkwartier bestaat uit de gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn.

4.2.2

VERHUISGENEIGDHEID LEEK

Circa 31% van de huishoudens in gemeente Leek heeft verhuisplannen. Dit is gelijk aan het regionaal gemiddelde van het Westerkwartier en vergelijkbaar met in Noordenveld (30%). De binding aan de eigen gemeente is groot. Driekwart van de verhuisgeneigden wil in de eigen gemeente blijven wonen. Dit is aanzienlijk groter dan in de andere drie Westerkwartiergemeenten (55-60%) maar minder dan in Noordenveld (82%). Van het overige kwart verhuisgeneigden (vertrekkers) in Leek wil 2% naar Noordenveld (70 huishoudens). Dit is gelijk aan het aantal huishoudens dat in Noordenveld heeft aangegeven naar Leek te willen verhuizen.

4.2.3

DOORSTROMERS

In figuur 4.22 is de binnengemeentelijke doorstroming uitgewerkt. Aangezien Leek en Tolbert een vrijwel aaneengesloten stedelijk gebied vormen, heeft het onderscheid vanuit woningmarktperspectief een hoog theoretisch gehalte. Daarom zijn ze hier samengevoegd. Met uitzondering van de toestroom naar de hoofdkern is de binnengemeentelijke uitwisseling tussen de kernen gering. Enerzijds heeft dit te maken met de omvang van de kernen, anderzijds zijn de bewoners in de kleine kernen zeer honkvast en zijn verhuisbewegingen vooral intern gericht.

Figur 4.22 Binnengemeentelijke doorstroming gemeente Leek

woningmarkt- gebied	naar						totaal
	Leek I/II	Leek III	Leek IV	Leek V	Leek VI		
vanuit	Leek I/II	1471	38	4	4	0	1516
	Leek III	7	0	0	0	0	7
	Leek IV	74	0	128	0	0	201
	Leek V	6	6	0	0	6	18
	Leek VI	23	0	0	0	29	52
	totaal	1582	44	131	4	35	1795
	saldo	66	36	-70	-14	-17	

Leek I/II: LEEK/TOLBERT
 Leek III: BOERAKKER GEM. LEEK, LETTELBERT, MIDWOLDE
 Leek IV: ZEVENHUIZEN GN.
 Leek V: ENUMATIL GEM. LEEK
 Leek VI: OOSTWOLD

4.2.4

WONINGBEHOEFTESCENARIO'S

De op grond van de wensvraag gemeten woningbehoefte in de periode 2007-2011 bedraagt 1.110 woningen. De praktijk is echter dat niet alle wensvragers hun vraag ook daadwerkelijk binnen de aangegeven vijf jaar kunnen of willen effectueren. Factoren in dit verband zijn o.a. de urgentie die verhuisgeneigden ervaren en de beschikbaarheid van passend aanbod.

Om de effecten van deze beperkingen in beeld te brengen zijn vijf alternatieve scenario's opgesteld, waarin in verschillende mate rekening wordt gehouden met marktbelemmeringen en marktgedrag van verschillende categorieën woningzoekenden. In

alle scenario's wordt net als in Noordenveld uitgegaan van een trendmatige ontwikkeling van de migratie in de afgelopen vijf jaar.

In de figuur 4.23 zijn de scenario's uitgewerkt. Voor de meer gedetailleerde overzichten wordt verwezen naar het Woningmarktonderzoek Westerkwartier.

De saldoberekeningen van de scenario's geven inzicht in de strategische tekorten, waarbij rekening wordt gehouden met vrijkomend woningaanbod als gevolg van doorstroming en uittreddersaanbod. De in de bijlagen opgenomen vraag geeft inzicht in de actuele vraag van de onderscheiden vragersgroepen.

Figuur 4.23 Totaalbeeld woningbehoefte Leek 2007-2011

Uitgangspunten		2003	2007				
		Scenario 1	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4a	Scenario 4b
Doorstromersbehoefte	urgent	ja	ja	ja	ja	ja	ja
	latent	ja	ja	nee	nee	25%	25% senioren
Regionale behoefte		465	383	102	102	172	133
Natuurlijke behoefte	80% starters	865	80%	80%	60%	80%	80%
	uittredders	370	966	966	725	966	966
	saldo	495	367	367	367	367	367
Migratiebehoefte		1425	1138	1138	1138	1138	1138
vestiging		1250	1009	1009	1009	1009	1009
vertrek		175	129	129	129	129	129
saldo		1135	1111	830	588	900	861
Totale woningbehoefte		1135	1111	830	588	900	861

Totale woningbehoefte			2003	2007				
			Scenario 1	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4a	Scenario 4b
Koop	grondgebonden gezinswoning	<150.000	160	181	240	189	225	205
		150.000-200.000	-205	-57	-25	-36	-33	-39
		200.000-300.000	65	93	48	48	60	38
		>300.000	90	91	54	54	63	50
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	110	307	317	255	314	253
Koop	flatwoning/appartement	<150.000	30	19	34	23	30	36
		150.000-200.000	10	24	-4	-4	3	3
		200.000-300.000	5	-3	-5	-5	-5	-7
		>300.000	5	-9	-2	-2	-4	-4
		subtotaal flatwoning/appartement	50	30	22	12	24	27
Koop	seniorenwoning	<150.000	15	20	5	5	9	11
		150.000-200.000	45	18	3	3	7	7
		200.000-300.000	45	19	4	4	7	7
		>300.000	20	38	16	16	22	22
		subtotaal seniorenwoning	125	95	28	28	45	47
Subtotaal koop			285	433	367	295	384	328
Huur	grondgebonden gezinswoning	<332	165	-53	-3	-22	-15	-11
		332-509	10	-178	12	-32	-35	-21
		>509	-100	-36	4	4	-6	-5
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	75	-267	14	-50	-56	-37
		Huur	flatwoning/appartement	<332	135	155	178	129
332-509	85			245	228	172	232	231
>509	30			-10	-3	-3	-5	-5
subtotaal flatwoning/appartement	250			389	403	298	400	404
Huur	seniorenwoning			<332	75	45	-23	-23
		332-509	400	468	69	69	169	162
		>509	50	41	0	0	10	10
		subtotaal seniorenwoning	525	555	46	46	173	166
		Subtotaal huur			850	678	463	293
Totaal			1135	1111	830	588	900	861

Scenario 1: Urgente en latente doorstromersvraag, 80% startersvraag, trendmatige migratievraag.

In scenario 1 worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het vorige woningmarktonderzoek Westerkwartier 2003. In dit maximumscenario zijn er geen aanbodbelemmeringen, met uitzondering voor starters, waarvan 80% van de wensvraag is gehonoreerd in de komende vijf jaar. De honorering van de startersvraag met 80% komt overeen met een behoefte van 965 woningen. Dit is vergelijkbaar met de honorering in Noordenveld. In beide gevallen is de startersvraag ongeveer 2x het actuele aantal huishoudens tot 30 jaar. Het uittreddersaanbod van 365 huishoudens betreft woningen die beschikbaar komen als gevolg van sterfte in zelfstandige woonsituatie en uitstroom naar intramurale huisvesting. De migratiebehoefte is de vraag op basis van de trendmatige ontwikkeling van vestiging en vertrek in de afgelopen vijf jaar, gecorrigeerd voor de

effecten AZC en uitstromende jongeren (werk/studie) die geen woning achterlaten : 130 woningen.

In kwantitatieve zin is de totale behoefte vergelijkbaar met die in 2003 (1.110 in 2007 vs. 1.135 in 2003). Het kwalitatieve beeld is wel nadrukkelijk veranderd. Zo is de behoefte aan koopeengezinswoningen, appartementen en seniorenwoningen in de huursector toegenomen en is het tekort aan huureengezinswoningen in de afgelopen jaren verdwenen en is inmiddels sprake van een fors overschot.

Scenario 2: Urgente doorstromersvraag, 80% startersvraag, trendmatige migratievraag
Urgente doorstromervraag betreft de vraag die afkomstig is van huishoudens die aangeven binnen drie jaar beslist te willen verhuizen. De regionale behoeftecomponent in het Westerkwartier blijkt vooral uit latente behoefte te bestaan. Dus vraag die zich manifesteert als de gelegenheid zich voordoet en/of op lange termijn speelt als lokaal geen aanbod beschikbaar komt. Slechts een kwart van de intergemeentelijke behoefte (100 van de 380) is urgente vraag. Daarnaast is de vraag naar seniorenwoningen voor een groot deel verdwenen, omdat de vraag van senioren vooral op de wat langere termijn speelt ("als het niet anders kan"). Hierdoor is er minder aanbod van eengezinswoningen, met name in de huursector, waardoor de overtolligheid zoals in scenario 1 niet meer optreedt. Het kwalitatieve woningtekort spitst zich vooral toe op goedkope koopwoningen en huurappartementen. Dit betreft vooral startersvraag.

Scenario 3: Urgente doorstromersvraag, 60% startersvraag, trendmatige migratievraag
Dit scenario is wat betreft uitgangspunten vergelijkbaar met scenario 2 van Noordenveld. Het huidige aantal zelfstandig wonende huishoudens tot 30 jaar geeft een indicatie van het aantal jonge huishoudens dat de afgelopen jaren een wooncarrière in Leek is begonnen. Dit is 40% van de voor de komende jaren berekende wensstarters. In scenario 3 wordt de startersvraag met 60% honorering gepositioneerd tussen de honorering die in 2003 is gehanteerd (80%) en het aantal starters dat in de afgelopen vijf jaar een zelfstandige woning in Leek heeft betrokken. Ook wordt ervan uitgegaan dat alleen de urgente doorstromersvraag kan worden geëffectueerd. Dit is het minimumscenario. Er is alleen prioriteit voor de woningvraag op korte termijn. Bediening van alleen de 'harde' vraag levert een behoefte van 590 woningen. Alleen de behoefte aan koopeengezinswoningen en huurappartementen blijft overeind. In de andere marktsegmenten zijn vraag en aanbod min of meer in evenwicht.

Scenario 4a: Urgente doorstromersvraag, 25% latente doorstromersvraag, 80% startersvraag, trendmatige migratievraag.

Scenario 4a is een tussenvariant ten aanzien van bediening van de doorstromersvraag. Naast de urgente vraag wordt in dit scenario een kwart van de latente vraag bediend. In dit scenario wordt deels ingespeeld op de in de toekomst te verwachten vraag van ouderen als gevolg van de voortgaande vergrijzing en de interregionale doorstroming. Net als in de scenario's 1 en 2 is de honorering van de startersvraag 80%. Scenario 4a is vergelijkbaar met scenario 3 met dien verstande dat de seniorenvraag sterker doorklinkt. Dit leidt tot verruiming van het aanbod aan huur-eengezinswoningen.

Scenario 4b: Urgente doorstromersvraag, 25% latente doorstromersvraag 55-plussers, 80% startersvraag, trendmatige migratievraag.

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 3 van Noordenveld. Scenario 4b is een verfijning ten opzichte van scenario 4a. Er wordt strategisch ingespeeld op de latente vraag van

ouderen, echter zonder de effecten van de latente vraag van jonge regionale doorstromers. Dit vanuit de verwachting dat de laatste vooral is ingegeven door het beeld dat deze woningvragers hebben van het woningaanbod waarbij het recente verleden meer een rol speelt dan de toekomstige bouwplannen van de afzonderlijke gemeenten. In kwantitatieve zin heeft dit scenario dan ook vooral effecten op een lagere instroom in Leek vanuit de andere Westerkwartiergemeenten. In dit scenario is er minder vraag naar koopeengezinswoningen, terwijl aanbod wel op hetzelfde niveau blijft.

4.2.5

VOORKEURSSCENARIO GEMEENTE LEEK 2007-2011

Scenario 4b komt het meest tegemoet aan een strategische behoeftebenadering. Dit scenario betekent voor de komende 5 jaar een totale woningbehoefte van 860 woningen:

- een natuurlijke behoefte van 600 woningen
- 130 woningen voor de opvang van de interregionale behoefte.
- 130 woningen voor de migratiebehoefte. Hierbij is uitgegaan van de trendmatige ontwikkeling van de migratie in de afgelopen 5 jaar.

Tezamen komt dit overeen met een jaarlijkse uitbreidingsbehoefte van circa 170 woningen per jaar.

Het kwalitatieve beeld is:

- Koopwoningen 330
 - Eengezinswoningen (255): vooral goedkoop tot € 200.000 (165) en in mindere mate middelduur (40) en duur (50).
 - Meergezinswoningen circa 25.
 - Seniorenwoningen circa 50, zowel goedkoop als duur.
- Huurwoningen: 530.
 - Meergezinswoningen (405). Dit betreft vooral starters die een goedkope huurwoningen willen.
 - Seniorenwoningen (165), vooral middelduur.
 - Overtolligheid eengezinswoningen (40).

De regionale behoeftecomponent, die naar verwachting een sterk gelegenheidsprofiel kent (de door wensverhuizers ervaren kans om wel/niet in eigen plaats/gemeente een passende woning te vinden), wordt in dit scenario nog voor ruim eenderde (36%) meegenomen. Ook wordt vanuit strategische overwegingen gewerkt aan de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad voor ouderen, hoewel de actuele tekorten beperkt zijn. De relatief grote behoefte aan goedkope en middeldure appartementen betreft vooral startersvraag. Een deel hiervan kan worden bediend met de overtollig wordende eengezinshuurwoningen. Deze kunnen ook worden ingezet voor de vraag naar goedkope koop (door verkoop), die vooral van starters afkomstig is. Ook moet bij de bestemming van overtollige woningen steeds de optie sloop-nieuwbouw worden gezien in geval het locaties betreft die geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. Dit vanuit het perspectief dat met name seniorenhuisvesting sterk locatiegevoelig is.

4.3

INTEGRATIE MARKTVERKENNING WONINGBEHOEFTE LEEK-NOORDENVELD

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de gezamenlijke woningbehoefte voor Leek-Noordenveld zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van Noordenveld is uitgegaan van scenario 3, dat wil zeggen woningbehoefte uitgaande van trendmatige migratie, honorering van urgente doorstromersvraag + 25% latente vraag 55-plussers en honorering van de startersvraag tot twee maal het actuele aantal huishoudens tot 30 jaar (100% wensvraag).
- Ten aanzien van Leek is uitgegaan van scenario 4b, dat wil zeggen woningbehoefte uitgaande van trendmatige migratie, honorering van urgente lokale en regionale doorstromersvraag 25% latente vraag 55-plussers en honorering van de startersvraag tot twee maal het actuele aantal huishoudens tot 30 jaar (80% wensvraag).

Hoewel het onderzoek in Noordenveld ongeveer een jaar eerder (2006) is verricht dan in het Westerkwartier (2007) wordt voor de samenvoeging uitgegaan van 2007-2011 als rekenperiode van 5 jaar .

Kwantitatief tekort Leek-Noordenveld 2007-2011

De totale trendmatige woningbehoefte voor een 5-jaarsperiode 2007-2011 bedraagt circa 1.605 woningen. In bijlage 22 is de behoefte verder uitgewerkt.

Figuur 4.24 Woningbehoefte gemeenten Leek en Noordenveld

			Totale woningbehoefte	Totale woningbehoefte	Totale woningbehoefte
			LEEK	NOORDENVELD	LEEK + NOORDENVELD
Koop	grondgebonden gezinswoning	<200.000	205	265	470
		200.000-250.000	-39	-44	-84
		250.000-300.000	38	-46	-8
		>300.000	50	10	60
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	253	185	438
Koop	flatwoning/appartement	<200.000	36	84	120
		200.000-250.000	3	15	17
		250.000-300.000	-7	20	13
		>300.000	-4	37	34
		subtotaal flatwoning/appartement	27	157	184
Koop	seniorenwoning	<200.000	11	-88	-77
		200.000-250.000	7	88	95
		250.000-300.000	7	38	45
		>300.000	22	32	54
		subtotaal seniorenwoning	47	70	117
Subtotaal koop			328	411	739
Huur	grondgebonden gezinswoning	<343	-11	89	78
		343-527	-21	-212	-233
		>527	-5	4	-1
		subtotaal grondgebonden gezinswoning	-37	-119	-156
		Huur	flatwoning/appartement	<343	178
343-527	231			11	242
>527	-5			7	2
subtotaal flatwoning/appartement	404			215	619
Huur	seniorenwoning			<343	-6
		343-527	162	98	259
		>527	10	59	69
		subtotaal seniorenwoning	166	237	403
		Subtotaal huur			534
Totaal			861	744	1605

Bron: enquête ARCADIS

Kwalitatief tekort

Er is sprake van een tekort aan 1.605 woningen, circa 740 koopwoningen en 865 huurwoningen. In het koopsegment is behoefte aan 440 eengezinswoningen, 185 appartementen (vooral goedkope startersflats) en 115 seniorenwoningen. In de huursector is

een tekort aan 400 seniorenwoningen, 620 appartementen (vooral goedkope starterswoningen). Er is een overaanbod van 155 eengezinshuurwoningen.

Het tekort aan eengezinswoningen in de koopsector betreft vooral woningen in het goedkope segment tot € 200.000 en, in wat minder mate, in het dure segment van € 300.000 en meer. In het middeldure segment € 200.000 - € 300.000 is globaal sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod met een licht overaanbod in het goedkope middensegment.

De vraag naar appartementen betreft vooral goedkope koopflats tot € 200.000 of huurflats met een lage huurprijs. Dit is vooral vraag van starters die meergezinswoningen vragen, deels omdat deze in hun perceptie eerder beschikbaar komen dan grondgebonden woningen. Deze vraag kan naar verwachting voor een deel bediend worden door de overtollige eengezinshuurwoningen.

De vraag naar seniorenwoningen richt zich vooral op de middeldure marktsegmenten: koopprijs € 200.000 - € 300.000 of een huurprijs tot € 500. Opmerkelijk is dat in de koopsector sprake is van overtolligheid in het segment goedkope seniorenwoningen. Blijkbaar is er behoefte aan kwalitatief betere en duurdere seniorenwoningen. De overtollige goedkope woningen kunnen een rol spelen bij het voorzien in de grote vraag naar goedkope koopwoningen.

De overtollige eengezinshuurwoningen kunnen, zoals aangegeven, worden ingezet voor het bedienen van de startersvraag, zowel naar huurwoningen als naar goedkope koopwoningen (door verkoop). Ook kunnen overtollige huurwoningen een rol spelen bij de herstructurering, met name als het locaties betreft die geschikt zijn voor uitbreiding van de voorraad seniorenwoningen/segment levensloopbestendige woningen.

4.4 HUISVESTINGSBEHOEFTE SENIOREN

4.4.1 WONINGBEHOEFTE

Noordenveld

In Noordenveld zijn circa 6.400 oudere huishoudens van 55 jaar en ouder. Hiervan hebben 1.900 huishoudens (29%) verhuisplannen. Meer dan 80% wil in Noordenveld blijven, bij voorkeur in de eigen kern. In totaal gaat het om 1.565 doorstromende senioren (dit is ongeveer de helft van de totale doorstromersvraag). Hiervan 842 huishoudens in de leeftijdsgroep 55-70 jaar en 723 huishoudens 70+. Van deze groep willen circa 1.370 een seniorenwoning. Leeftijd/gezondheid is het belangrijkste verhuismotief. De vraag van de overige circa 200 huishoudens is voornamelijk afkomstig van 'jonge ouderen' en is gericht op (middel)dure eengezinswoningen in de koopsector. Daar tegenover staat dat 165 seniorenwoningen vrijkomen als gevolg van doorstroming en 350 door uittreding (overlijden of vertrek naar een intramurale instelling). De migratiebehoefte aan seniorenwoningen bedraagt 150.

Slechts een deel van de doorstromersvraag van senioren is urgent te noemen. Na toevoeging van een kwart van de latente vraag²¹ blijkt dat 41% van de vraag van 55-70 jarigen en 43% van de 70-plussers als vraag voor de komende 5 jaar kan worden beschouwd. In dit scenario ontstaat er een tekort aan 525 seniorenwoningen, waarvan 245 koop en 280 huur.

In figuur 4.25 wordt het vraagprofiel weergegeven van doorstromers die naar een seniorenwoning willen. De voorkeuren zijn:

- § 27% koop, waarvan 24% zelfstandig, 3% beschut/met zorg
- § 73% huur, waarvan 56% zelfstandig, 17% beschut/met zorg.

Figuur 4.25 Gewenste type seniorenwoning doorstromers Noordenveld

(Indien voorkeur voor seniorenwoning) Voorkeur type seniorenwoning	doorstromers vanuit koop 55- 69	doorstromers vanuit huur 55- 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
<i>koop</i>					
zelfstandig laagbouwwooning	33%	0%	15%	0%	17%
zelfstandig appartement/flatwooning	15%	0%	7%	0%	8%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	0%	0%	0%	0%	0%
appartement in serviceflat	1%	0%	5%	0%	2%
aan-/inleuningwooning in de buurt van een verzorginghuis	0%	0%	3%	0%	1%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	0%	0%	0%	0%	0%
anders	0%	0%	0%	0%	0%
subtotaal	50%	0%	30%	0%	27%
<i>huur</i>					
zelfstandig laagbouwwooning	26%	54%	22%	32%	30%
zelfstandig appartement/flatwooning	19%	42%	26%	30%	26%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	0%	2%	6%	4%	3%
appartement in serviceflat	3%	0%	7%	10%	5%
aan-/inleuningwooning in de buurt van een verzorginghuis	3%	3%	9%	21%	8%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	0%	0%	0%	4%	1%
anders	0%	0%	0%	0%	0%
subtotaal	50%	100%	70%	100%	73%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

²¹ Keuze conform scenario 3, zie paragraaf 4.1.7.

Leek

In 2007 zijn in Leek 835 doorstromende senioren gemeten, circa 47% van de totale doorstromersvraag. Slechts een deel van de doorstromersvraag van senioren is urgent te noemen. Na toevoeging van een kwart van de latente vraag blijkt dat 39% van de vraag van 55-70 jarigen en 45% van de 70-plussers als vraag voor de komende 5 jaar kan worden beschouwd. In totaal gaat het om 350 huishoudens. Hiervan hadden 280 voorkeur voor een seniorenwoning. Als gevolg van doorstroming komen 30 seniorenwoningen vrij. Tot het uittreddersaanbod behoren 185 seniorenwoningen. De migratiebehoefte bedraagt 140 uit seniorenwoningen.

In dit scenario (adviesscenario 4b) ontstaat er een tekort aan 205 seniorenwoningen, waarvan 40 koop en 165 huur.

Figuur 4.26 Gewenste type seniorenwoning doorstromers Leek

(Indien voorkeur voor seniorenwoning) Voorkeur type seniorenwoning	doorstromers vanuit koop 55- 69	doorstromers vanuit huur 55- 69	doorstromers vanuit koop 70+	doorstromers vanuit huur 70+	Totaal
<i>koop</i>					
zelfstandig laagbouwwoning	30%	0%	0%	0%	11%
zelfstandig appartement/flatwoning	9%	0%	12%	0%	6%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	0%	0%	0%	0%	0%
appartement in serviceflat	0%	0%	0%	0%	0%
aan-/inleuningwoning in de buurt van een verzorgingshuis	0%	0%	0%	0%	0%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	0%	0%	0%	0%	0%
anders	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	39%	0%	12%	0%	16%
<i>huur</i>					
zelfstandig laagbouwwoning	43%	86%	67%	65%	63%
zelfstandig appartement/flatwoning	5%	12%	9%	14%	9%
wooncentrum/-gemeenschap met gemeensch. voorzieningen	2%	0%	12%	0%	3%
appartement in serviceflat	0%	0%	0%	0%	0%
aan-/inleuningwoning in de buurt van een verzorgingshuis	11%	0%	0%	12%	6%
kamer in verzorging-/verpleeghuis	0%	0%	0%	9%	2%
anders	0%	2%	0%	0%	1%
Totaal	61%	100%	88%	100%	84%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Het vraagprofiel van de doorstromers die naar een seniorenwoning willen:

§ 16% koop, vrijwel uitsluitend zelfstandig wonen zonder directe koppeling aan zorg.

§ 84% huur, waarvan 72% zelfstandig, 12% beschut/met zorg.

§

4.4.2

INTRAMURALE HUISVESTINGSBEHOEFTE

De behoefte aan intramurale huisvesting voor verzorging en verpleging is vooral afkomstig van 75-plussers. Daarnaast speelt er het Rijksbeleid, dat gericht is op extramuralisering. Oftewel het scheiden van wonen en zorg, zodat een grotere groep senioren zorg krijgt in hun eigen zelfstandig huisvestingsituatie.

Leek

Als gevolg van de vergrijzing loopt in Leek de eigen normatieve behoefte aan intramurale huisvesting (in de verschillende zorgcategorieën) op van 196 in 2006 tot 243 in 2015. De huidige intramurale capaciteit bedraagt 140 plaatsen (zie par. 2.2.4). Het percentage ouderen dat gebruik maakt van intramurale huisvesting is dus lager dan de landelijke norm (zie figuur 4.27).

Figuur 4.27 Landelijke normering behoefte intramurale huisvesting (Branche rapport VWS)

Zorgcategorie	Normering (% van 75+)
1. Verzorgingshuiszorg: licht tot matig (EBIS I-IV)	7%
2. Verzorgingshuiszorg: zwaarder (EBIS V-VII)	3%
3. Verpleeghuiszorg: somatisch	2,5%
4. Verpleeghuiszorg: psychogeriatrisch	3,5%
Totaal intramuraal	16%

De ontwikkeling van extramuralisering kan volgens verschillende scenario's (Brancherapport VWS/College Bouw Zorginstellingen) verlopen:

- Scenario 1: geen extramuralisering.
- Scenario 2: lichte en matige verzorgingshuiszorg 100%, zwaardere verzorgingshuiszorg en somatische verpleeghuiszorg 20% extramuraliseren.
- Scenario 3: 50% van scenario 2: lichte en matige verzorgingshuiszorg 50%, zwaardere verzorgingshuiszorg en somatische verpleegzorg 10% extramuraliseren.

Figuur 4.28 Raming intramurale behoefte en extramuraliseringsscenario's Leek

ONTWIKKELING AANTAL PERSONEN VAN 55 JAAR EN OUDER Leek (prognose provincie Groningen)

Leeftijd	Peildatum				Prognose				Toename			
	2006	2010	2015	2020	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2006-2020	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2006-2020
55-59	1.421	1.420	1.514	1.526	-1	0%	94	7%	12	1%	105	7%
60-64	1.082	1.366	1.372	1.462	284	26%	6	0%	90	7%	380	35%
65-69	893	1.014	1.292	1.296	121	14%	278	27%	4	0%	403	45%
70-74	695	793	922	1.178	98	14%	129	16%	256	28%	483	69%
75-79	542	589	674	786	47	9%	85	14%	112	17%	244	45%
80-84	384	399	452	517	15	4%	53	13%	65	14%	133	35%
85+	301	364	394	434	63	21%	30	8%	40	10%	133	44%
Totaal 55+	5.318	5.945	6.620	7.199	627	12%	675	11%	579	9%	1881	35%
65+	2.815	3.159	3.734	4.211	344	12%	575	18%	477	13%	1396	50%
75+	1.227	1.352	1.520	1.737	125	10%	168	12%	217	14%	510	42%
Inwonertal 1 januari	19.004	19.790	19.796	19.724								
Aandeel 65+	14,8%	16,0%	18,9%	21,3%								
Aandeel 75+	6,5%	6,8%	7,7%	8,8%								

RAMING BEHOEFTE AAN INTRAMURALE ZORG- EN VERLEEGPLAATSEN, NORMERING VWS (EXCL. REGIONALE FUNCTIE)

Zorgcategorie	Capaciteit in aantal plaatsen				Toename aantal plaatsen			
	2006	2010	2015	2020	2006-10	2010-15	2015-20	2006-20
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	86	95	106	122	9	12	15	36
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	37	41	46	52	4	5	7	15
Verpleeghuiszorg somatisch	31	34	38	43	3	4	5	13
Verpleeghuiszorg psychogeriatrisch	43	47	53	61	4	6	8	18
Totaal	196	216	243	278	20	27	35	82

TOEKOMSTSCENARIO'S SCHEIDEN WONEN EN ZORG

Zorgcategorie	Toekomstscenario's			
	Beleidsscenario 2 VWS		Beleidsscenario 3 VWS	
	2015	2020	2015	2020
Intramurale capaciteit				
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	0	0	53	61
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	36	42	41	47
Verpleeghuiszorg somatisch	30	35	34	39
Verpleeghuiszorg psychogeriatrisch	53	61	53	61
Totaal intramurale behoefte	120	137	182	208
Extramuraliseren capaciteit				
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	106	122	53	61
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	9	10	5	5
Verpleeghuiszorg somatisch	8	9	4	4
Extramuraliseringsbehoefte	123	141	62	70
Totaal	243	278	243	278

Globaal geven de scenario's 2 en 3 een indicatie van de bandbreedte aan. Voor 2015 betekent dit dat voor huisvesting van de eigen behoefte een intramurale capaciteit nodig is van 120 tot 180 plaatsen bij een extramuraliseringsbehoefte tussen 120 en 60 woningen. Dit is exclusief een eventuele regionale functie ten aanzien van intramurale opvang

Noordenveld

In Noordenveld neemt de eigen normatieve behoefte aan intramurale huisvesting toe van 386 in 2006 tot 498 in 2015. De huidige intramurale capaciteit bedraagt 230 plaatsen (zie par. 2.2.4). Net als in Leek is het percentage ouderen dat gebruik maakt van intramurale huisvesting lager dan de landelijke norm.

De bandbreedte voor huisvesting van de eigen intramurale behoefte in 2015 volgens scenario 2 en 3 is 250 tot 375 plaatsen, bij een extramuraliseringsbehoefte tussen 250 en 125 woningen. Dit is exclusief een eventuele regionale functie ten aanzien van intramurale opvang.

Figuur 4.29 Raming intramurale behoefte en extramuraliseringsscenario's Noordenveld

ONTWIKKELING AANTAL PERSONEN VAN 55 JAAR EN OUDER Noordenveld (prognose provincie Drenthe)

Leeftijd	Peildatum				Prognose				Toename			
	2006	2010	2015	2020	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2006-2020	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2006-2020
55-59	2453	2.199	2389	2.458	-254	-10%	190	9%	69	3%	5	0%
60-64	2192	2.425	2162	2.357	233	11%	-263	-11%	195	9%	165	8%
65-69	1764	2.025	2345	2.103	261	15%	320	16%	-242	-10%	339	19%
70-74	1472	1.597	1875	2.186	125	8%	278	17%	311	17%	714	49%
75-79	1072	1.194	1383	1.635	122	11%	189	16%	252	18%	563	53%
80-84	733	806	924	1.077	73	10%	118	15%	153	17%	344	47%
85+	605	706	804	915	101	17%	98	14%	111	14%	310	51%
Totaal 55+	10.291	10.952	11.882	12.731	661	6%	930	8%	849	7%	2440	24%
65+	5.646	6.328	7.331	7.916	682	12%	1003	16%	585	8%	2270	40%
75+	2.410	2.706	3.111	3.627	296	12%	405	15%	516	17%	1217	50%
Inwonertal 1 januari	31.508	31.854	32.111	32.273								
Aandeel 65+	17,9%	19,9%	22,8%	24,5%								
Aandeel 75+	7,6%	8,5%	9,7%	11,2%								

RAMING BEHOEFTE AAN INTRAMURALE ZORG- EN VERLEEGPLAATSEN, NORMERING VWS (EXCL. REGIONALE FUNCTIE)

Zorgcategorie	Capaciteit in aantal plaatsen				Toename aantal plaatsen			
	2006	2010	2015	2020	2006-10	2010-15	2015-20	2006-20
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	169	189	218	254	21	28	36	85
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	72	81	93	109	9	12	15	37
Verpleeghuiszorg somatisch	60	68	78	91	7	10	13	30
Verpleeghuiszorg psychogeriatrisch	84	95	109	127	10	14	18	43
Totaal	386	433	498	580	47	65	83	195

TOEKOMSTSCENARIO'S SCHEIDEN WONEN EN ZORG

Zorgcategorie	Toekomstscenario's			
	Beleidsscenario 2 VWS		Beleidsscenario 3 VWS	
	2015	2020	2015	2020
Intramurale capaciteit				
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	0	0	109	127
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	75	87	84	98
Verpleeghuiszorg somatisch	62	73	70	82
Verpleeghuiszorg psychogeriatrisch	109	127	109	127
Totaal intramurale behoefte	246	287	372	433
Extramuraliseren capaciteit				
Verzorgingshuiszorg: licht tot matig	218	254	109	127
Verzorgingshuiszorg: zwaarder	19	22	9	11
Verpleeghuiszorg somatisch	16	18	8	9
Extramuraliseringsbehoefte	252	294	126	147
Totaal	498	580	498	580

HOOFDSTUK

5 Woonsatisfactie gemeente Noordenveld

5.1

INLEIDING

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke begrippen voor de woonkwaliteit die wordt beleefd door bewoners. Om leefbaarheid goed te kunnen meten is aan bewoners van gemeente Noordenveld een groot aantal indicatoren voorgelegd. Hierbij is de woonkwaliteit gemeten langs 5 waarderingsvelden, te weten:

- § Woningen
- § Woonomgeving
- § Voorzieningen
- § Veiligheid
- § Overlast

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten gerapporteerd aan de hand van tabellen en grafieken met daarbij een beknopte beschrijving en een puntsgewijze opsomming van de meest opvallende uitkomsten. Waarderingscijfers ten aanzien van leefbaarheid hebben echter vooral betekenis op dorpsniveau. In een apart deelrapport is een totaaloverzicht opgenomen van alle enquête-uitkomsten, gerubriceerd per dorp en eigendomsituatie. In dit hoofdstuk worden bij elk onderdeel de positieve en negatieve uitschieters in de gemeente Noordenveld in tabel- en grafiekvorm gerapporteerd. Hiermee wordt per dorp inzichtelijk gemaakt wat de sterke en zwakke punten zijn.

5.2

WAARDERING EIGEN WONING

5.2.1

ALGEMENE WAARDERING

In de bewonersenquête is gevraagd naar de algemene waardering van de eigen woning. Van de ondervraagde huishoudens is 92% tevreden tot zeer tevreden. Onder eigenaar-bewoners is dit percentage zelfs nog hoger (97%). Ook het percentage (zeer) tevreden huurders is hoog. Het varieert tussen 80% onder huurders van Actium tot 92% onder huurders van Woonzorg Nederland. Het beeld van een lagere waardering van de eigen woning onder huurders is gebruikelijk, omdat eigenaar-bewoners niet snel geneigd zijn een negatief beeld van de eigen woonsituatie te schetsen.

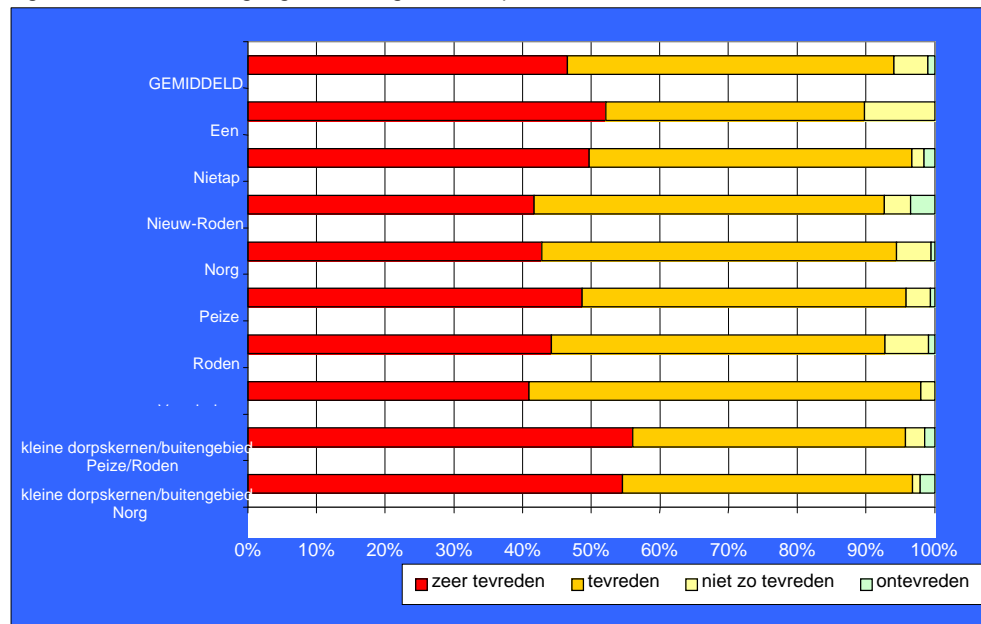
Naar leeftijd bezien is er weinig variatie tussen de 4 leeftijdsgroepen.

Figuur 5.1 Waardering eigen woning naar eigendomssituatie en leeftijd

Waardering eigen woning	zeer tevreden	tevreden	niet zo tevreden	ontevreden	Totaal
Eigendomssituatie					
koop + overige huur	54%	43%	3%	0%	100%
huurwoning van Actium	10%	70%	17%	3%	100%
huurwoning van Woonborg	16%	67%	14%	3%	100%
huurwoning van Woonzorg Ned.	30%	62%	8%	0%	100%
Leeftijd					
<30	34%	59%	4%	3%	100%
30-54	46%	48%	5%	1%	100%
55-69	51%	45%	4%	1%	100%
70+	46%	47%	6%	1%	100%
Totaal	47%	48%	5%	1%	100%

De invloed van de eigendomssituatie is niet van grote invloed gebleken bij uitsplitsing van de woonsatisfactie op dorpsniveau. In alle dorpen is minimaal 90 % tevreden tot zeer tevreden met de huidige woning in hun dorp. Bijvoorbeeld: Roden heeft het hoogste percentage huurders (34%), maar het percentage tevreden bewoners is vrijwel gelijk aan het gemiddeld, respectievelijk 94% en 93%.

Figuur 5.2 Waardering eigen woning naar dorpskern

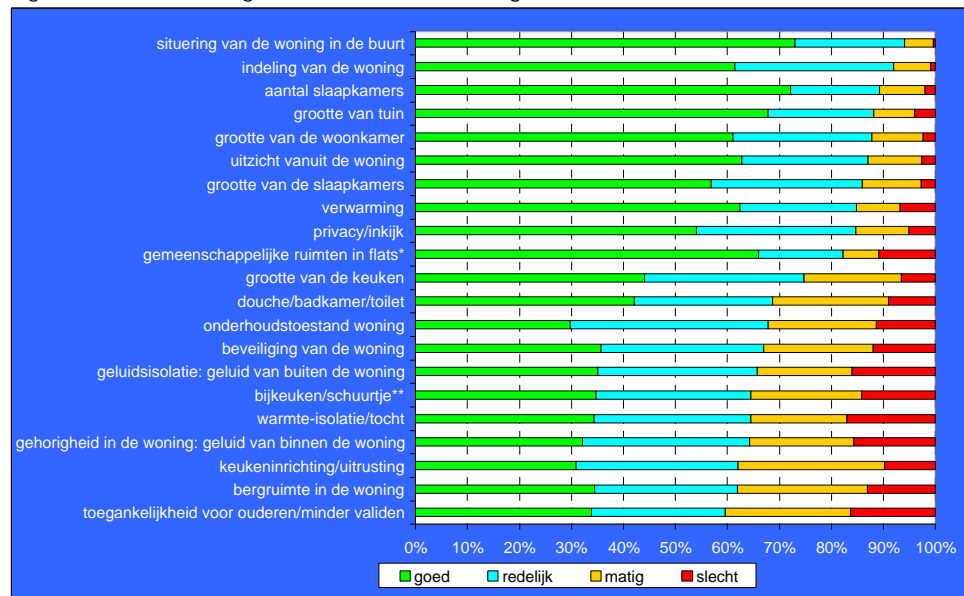


5.2.2

WAARDERING ONDERDELEN HUURWONING

In de enquête is niet alleen gevraagd naar de algemene waardering van de eigen woning, maar ook naar verschillende onderdelen van de woning. Omdat, net als bij de algemene waardering, eigenaar-bewoners weinig kritisch zijn naar hun eigen woning, is hier een selectie gemaakt van huurders (Actium, Woonborg, Woonzorg Nederland en overige huur).

Figuur 5.3 Waardering onderdelen huurwoning



* selectie etagewoningen

** selectie grondgebonden woningen

Hieronder een overzicht van de positieve en negatieve uitschieters.

Positief (meer dan 50% goed)	Negatief (meer dan 35% matig/slecht)
§ Situering van de woning in de buurt (73%)	§ Toegankelijkheid voor ouderen / minder validen (40%)
§ Indeling van de woning (61%)	§ Bergruimte in de woning (38%)
§ Aantal slaapkamers (72%)	§ Keukeninrichting en uitrusting (38%)
§ Grootte van de tuin (68%)	§ Gehoorigheid in de woning (36%)
§ Grootte van de woonkamer (61%)	§ Warmte isolatie en tocht (36%)
§ Uitzicht vanuit de woning (63%)	§ Bijkeuken en schuurtje (36%)
§ Grootte van de slaapkamers (57%)	
§ Verwarming (62%)	
§ Privacy (54%)	
§ Gemeenschappelijke ruimten in flats (66%)	

Er zijn grote verschillen tussen de dorpen in de gemeente ten aanzien van de beoordeling van de onderdelen van de (huur)woning. Hieronder worden positieve en negatieve afwijkingen van meer dan 10 procentpunt van het gemeentelijke gemiddelde weergegeven. Met name in Norg en de omliggende kleine kernen + buitengebied zijn huurders kritisch.

Figuur 5.4 Waardering onderdelen huurwoning per dorp

	% waardering matig/slecht	Een	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	kleine dorpskernen/ buitengebied Norg	kleine dorpskernen/ buitengebied Norg
onderdelen huurwoningen										
situering van de woning in de buurt	6%									
indeling van de woning	8%	-								
aantal slaapkamers	11%		-							
grootte van tuin	12%	+	+							
grootte van de woonkamer	12%									
uitzicht vanuit de woning	13%	+	-							
grootte van de slaapkamers	14%									
verwarming	15%	-	+							
privacy/inkijk	15%	+	-							
gemeenschappelijke ruimten in flats*	18%									
grootte van de keuken	25%									
douche/badkamer/toilet	31%									
onderhoudstoestand woning	32%									
beveiliging van de woning	33%									
geluidsisolatie: geluid van buiten de woning	34%		+							
bijkeuken/schuurtje**	36%									
warmte-isolatie/tocht	36%	-								
gehoorheid in de woning: geluid van binnen de woning	36%									
keukeninrichting/uitrusting	38%	-	+							
bergruimte in de woning	38%									
toegankelijkheid voor ouderen/minder validen	40%	+	+	+	-	+	+	+	+	-
Meer dan 10-procentpunt afwijking: positief (+) / negatief (-)										

5.2.3

WAARDERING PRIJS-KWALITEITVERHOUDING HUURWONINGEN

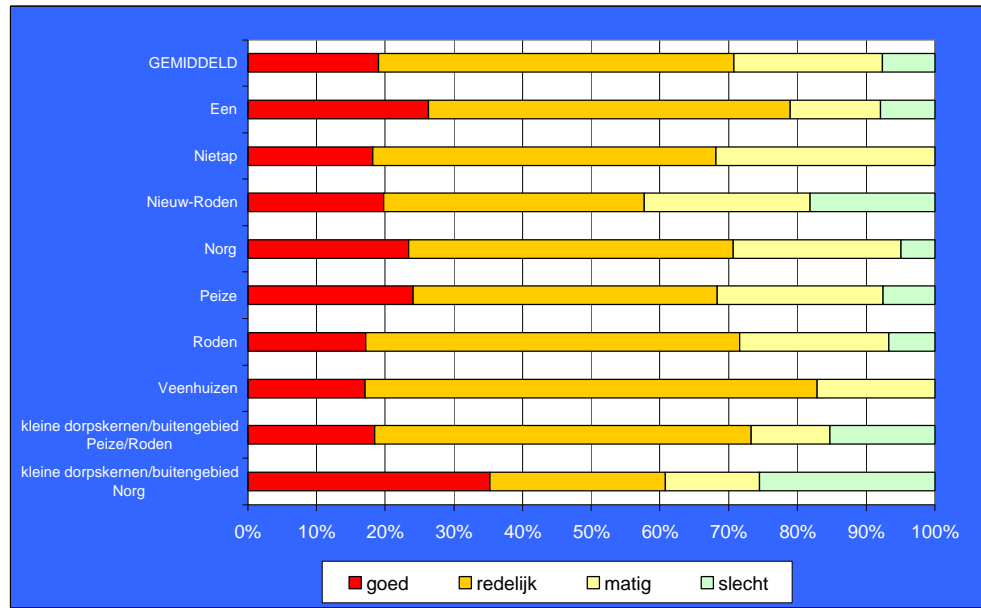
Ruim 70% van de huurders in Noordenveld vindt de verhouding huurprijs en de kwaliteit van de woning redelijk tot goed. Huurders van Woonzorg Nederland beoordelen de verhouding prijs-kwaliteit het beste, meer dan 80% geeft een voldoende. Onder huurders van Actium en Woonborg bedraagt dit percentage respectievelijk 68% en 71%. Bezien naar leeftijd valt op dat onder de midden-leeftijdsgroepen iets lagere scores aan de prijs-kwaliteitverhouding worden gegeven dan onder jongeren en senioren 70+.

Figuur 5.5 Waardering prijs-kwaliteitverhouding huurwoningen naar eigendomsituatie en leeftijd

Waardering prijs-kwaliteit	goed	redelijk	matig	slecht	Totaal
Eigendomssituatie					
koop + overige huur	35%	36%	15%	14%	100%
huurwoning van Actium	16%	52%	26%	7%	100%
huurwoning van Woonborg	17%	54%	22%	7%	100%
huurwoning van Woonzorg Ned.	25%	56%	18%	1%	100%
Leeftijd					
<30	26%	50%	19%	5%	100%
30-54	12%	52%	25%	11%	100%
55-69	17%	51%	25%	7%	100%
70+	29%	53%	14%	4%	100%
Totaal	19%	52%	22%	8%	100%

In figuur 5.6 is de waardering van de prijs-kwaliteitverhouding uitgesplitst naar de dorpen. In Een en Veenhuizen wordt de verhouding prijs kwaliteit van de huurwoning gemiddeld genomen het hoogst gewaardeerd. Ruim 80% is hier tevreden (waardering goed/redelijk) met de verhouding prijs-kwaliteit. De waardering door huurders in Nieuw-Roden en de kleine dorpskernen en het buitengebied rondom Norg is benedengemiddeld. Het percentage tevreden bedraagt respectievelijk 58% en 61% (gemiddeld 71%).

Figuur 5.6 Waardering prijs-kwaliteitverhouding naar dorp



5.3 WAARDERING WOONOMGEVING

5.3.1 ALGEMENE WAARDERING WOONOMGEVING

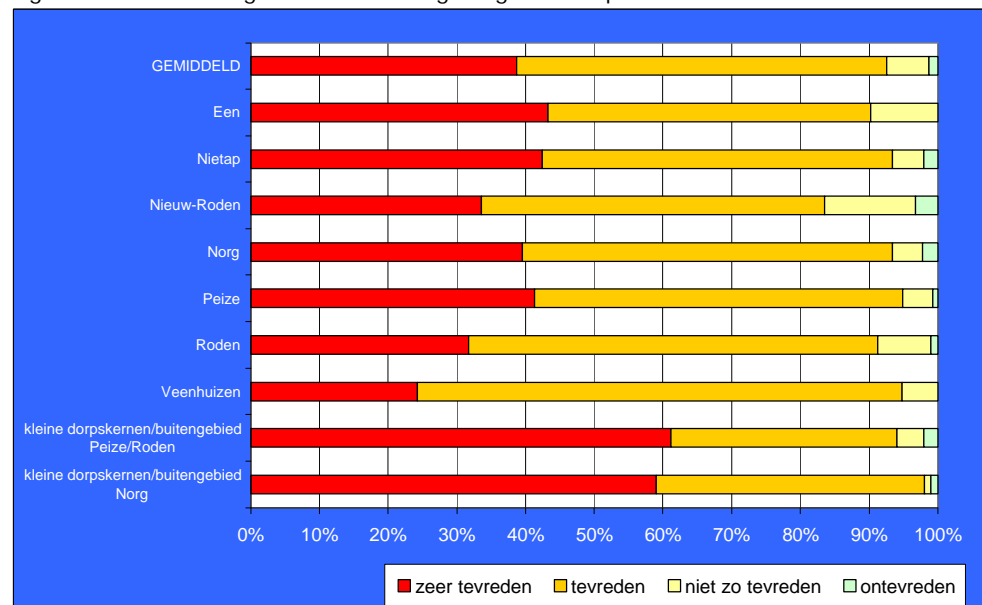
Circa 93% van de inwoners van Noordenveld is tevreden over haar directe woonomgeving. Per eigendomssituatie bezien blijken eigenaar-bewoners nog iets hogere waarderingen te geven dan gemiddeld, 94% is (zeer) tevreden. Net als met de waardering van de eigen woning ligt onder huurders ook de waardering van de woonomgeving onder het niveau van eigenaar-bewoners. Desalniettemin is minimaal 87% (Actium) tevreden. Er zijn weinig verschillen tussen de vier leeftijdsgroepen waar te nemen.

Figuur 5.7 Waardering directe woonomgeving naar eigendomssituatie en leeftijd

Waardering woonomgeving	zeer tevreden	tevreden	niet zo tevreden	ontevreden	Totaal
Eigendomssituatie					
koop + overige huur	43%	51%	5%	1%	100%
huurwoning van Actium	32%	59%	7%	1%	100%
huurwoning van Woonborg	22%	65%	10%	3%	100%
huurwoning van Woonzorg Ned.	22%	70%	9%	0%	100%
Leeftijd					
<30	37%	56%	7%	1%	100%
30-54	40%	53%	6%	1%	100%
55-69	37%	55%	7%	2%	100%
70+	41%	53%	5%	1%	100%
Totaal	39%	54%	6%	1%	100%

De waarderingen van de directe woonomgeving per dorp wijken weinig van elkaar af. Alleen in Nieuw Roden is het aantal tevreden bewoners (84%) duidelijk lager dan gemiddeld.

Figuur 5.8 Waardering directe woonomgeving naar dorp

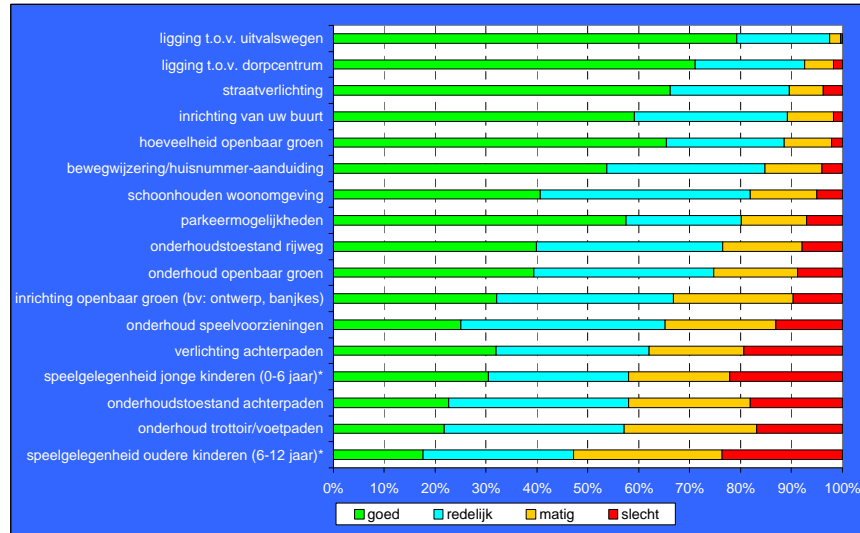


5.3.2 WAARDERING ONDERDELEN WOONOMGEVING

Behalve de meer algemene waardering van de woonomgeving hiervoor, hadden de bewoners ook de gelegenheid om hun oordeel te geven over de onderdelen van de woonomgeving. De scores variëren sterk. Zo beoordeelt slechts 3% van de ondervraagden de ligging ten opzichte van de uitvalswegen als matig of slecht. Terwijl de speelgelegenheid voor oudere kinderen door 53% van de ondervraagden als slecht of matig wordt

beoordeeld. Gemiddeld genomen krijgt de ligging van de woning (ten opzichte van de dorpskern en uitvalswegen) van vrijwel alle bewoners een voldoende en hebben knelpunten betrekking op achterpaden en speelvoorzieningen.

Figuur 5.9 Waardering onderdelen directe woonomgeving



* selectie huishoudens met thuiswonende kinderen

Hieronder een overzicht van de positieve en negatieve uitschieters.

Positief (in meerderheid goed)	Negatief (meer dan 40% matig/slecht)
§ Ligging ten opzichte van uitvalswegen (79%)	§ Speelgelegenheid oudere kinderen (53%)
§ Ligging ten opzichte van dorpscentrum (71%)	§ Onderhoud trottoirs en voetpaden (43%)
§ Straatverlichting (66%)	§ Onderhoudstoestand achterpaden (42%)
§ Hoeveelheid openbaar groen (65%)	§ Speelgelegenheid jongere kinderen (42%)
§ Inrichting van uw buurt (59%)	

Er zijn aanzienlijke verschillen in de scores per dorp waar te nemen. De lagere algemene waardering van de woonomgeving in Nieuw Roden komt ook hieronder tot uitdrukking. Op onderdelen als schoonhouden woonomgeving, onderhoud van speelvoorzieningen en verlichting van de achterpaden scoort Nieuw Roden met meer dan 10-procentpunt benedengemiddeld. Ook de kleine dorpskernen en het buitengebied rondom Peize/Roden heeft een behoorlijk aantal negatieve uitschieters.

Figuur 5.10 Waardering onderdeling woonomgeving per dorp

onderdelen woonomgeving	% waardering matig/slecht	Dorpen								
		Een	Nielap	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	kleine dorpskernen/buitengebied Norg
ligging t.o.v. uitvalswegen	3%			+						
ligging t.o.v. dorpscentrum	7%									
straatverlichting	10%	-								
inrichting van uw buurt	11%									
hoeveelheid openbaar groen	11%									
bewegwijzering/huisnummer-aanduiding	15%									
schoonhouden woonomgeving	18%			-						
parkeermogelijkheden	20%			-						+
onderhoudstoestand rijweg	23%									
onderhoud openbaar groen	25%	-								
inrichting openbaar groen (bv: ontwerp, bankjes)	33%									
onderhoud speelvoorzieningen	35%	+	+	-						
verlichting achterpaden	38%			-						
speelgelegenheid jonge kinderen (0-6 jaar)*	42%	+	+			+		+		
onderhoudstoestand achterpaden	42%	-						-		
onderhoud trottoir/voetpaden	43%			-						
speelgelegenheid oudere kinderen (6-12 jaar)*	53%	+	+	-						

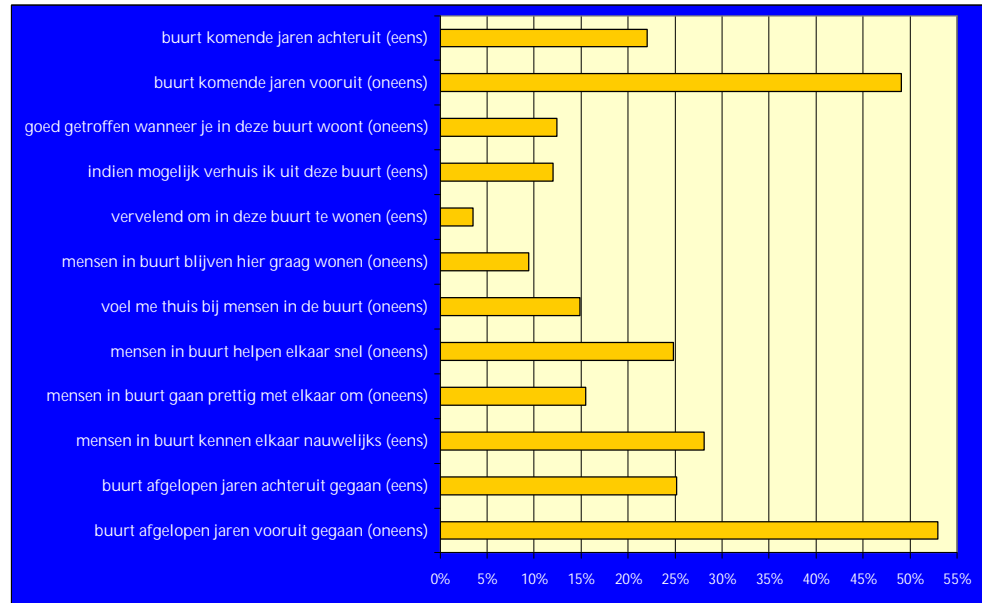
Meer dan 10-procentpunt afwijking: positief (+) / negatief (-)

5.4

STELLINGEN LEEFBAARHEID

In de enquête zijn aan de bewoners 12 stellingen voorgelegd die betrekking hebben op de leefbaarheid van de buurt. De bewoners konden aangeven of ze het eens dan wel oneens waren met deze stellingen. In figuur 5.11 zijn deze stellingen weergegeven, met daarbij het percentage negatieve reacties.

Figuur 5.11 Beoordeling stellingen leefbaarheid



Meer dan de helft van de ondervraagden is van mening dat de buurt de afgelopen jaren niet vooruit is gegaan en een kwart vindt zelfs dat de buurt achteruit is gegaan. Wat betreft de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de wijk denkt bijna 50% van de ondervraagden dat de buurt de komende jaren niet vooruit gaat en ruim éénvijfde verwacht achteruitgang. Desondanks vindt maar een fractie van de bewoners dat het vervelend is om in de huidige woonbuurt te wonen of dat leefbaarheid van de buurt aanleiding is om te vertrekken.

Hieronder zijn de reacties per dorp afgezet tegen het gemiddelde van Noordenveld. De bewoners van Een, Nietap, Veenhuizen en kleine kernen/buitengebied rondom Peize/Roden reageren op de meeste stellingen veelal positiever (meer dan 10-procentpunt) dan gemiddeld.

Figuur 5.12 Waardering stellingen leefbaarheid

stellingen	% negatieve reacties									
		Een	Nietop	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	Kleine dorpskernen/ buitengebied Norg
buurt afgelopen jaren vooruit gegaan (oneens)	53%	+							+	+
buurt afgelopen jaren achteruit gegaan (eens)	25%									
mensen in buurt kennen elkaar nauwelijks (eens)	28%		+	+					+	+
mensen in buurt gaan prettig met elkaar om (oneens)	15%		+							+
mensen in buurt helpen elkaar snel (oneens)	25%	-						-	+	+
voel me thuis bij mensen in de buurt (oneens)	15%									
mensen in buurt blijven hier graag wonen (oneens)	9%									
vervelend om in deze buurt te wonen (eens)	3%	+								
indien mogelijk verhuis ik uit deze buurt (eens)	12%									
goed getroffen wanneer je in deze buurt woont (oneens)	12%									
buurt komende jaren vooruit (oneens)	49%	+		+					+	
buurt komende jaren achteruit (eens)	22%	+								

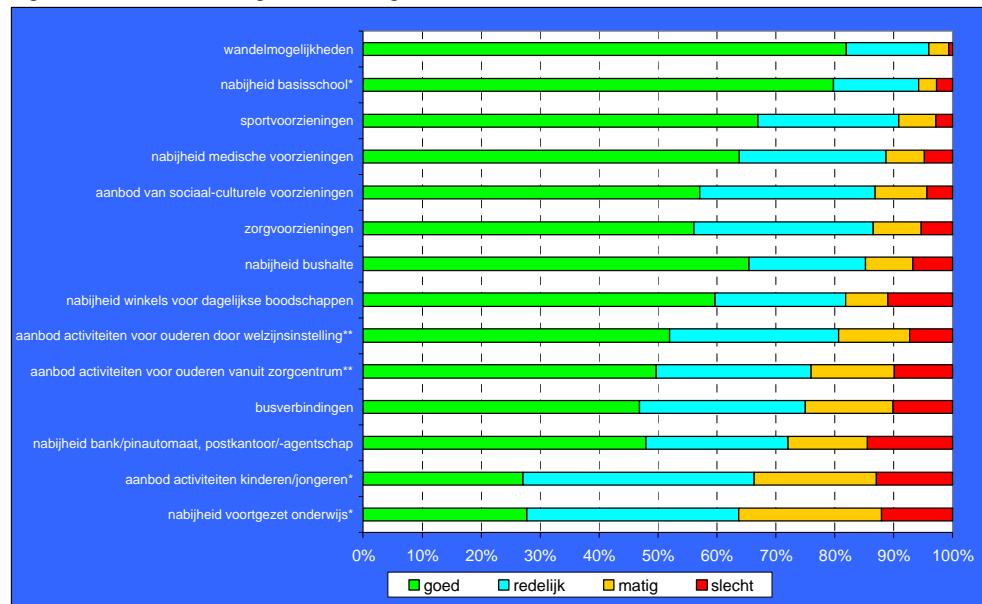
Meer dan 10-procentpunt afwijking: gunstig (+) / ongunstig (-)

5.5

WAARDERING VOORZIENINGEN

Bewoners konden tevens hun oordeel geven over de kwaliteit en/of de nabijheid van een aantal voorzieningen. De waarderingen variëren sterk. Zo vindt 82% van de ondervraagden de wandelmogelijkheden in de omgeving goed terwijl slechts 27% van de ondervraagden het aanbod van activiteiten voor jongeren en kinderen goed vindt. Hieronder volgt een volledig overzicht van alle waarderingen en een samenvatting van de extreme scores.

Figuur 5.13 Waardering voorzieningen



* selectie huishoudens met thuiswonende kinderen
 ** 55+

Positief (in meerderheid goed)	Negatief (meer dan 35% matig/slecht)
§ Wandelmogelijkheden (82%)	§ Aanbod voortgezet onderwijs (36%)
§ Nabijheid basisschool (80%)	§ Aanbod activiteiten kinderen en jongeren (34%)
§ Sportvoorzieningen (67%)	
§ Nabijheid medische voorzieningen (64%)	
§ Aanbod sociaal culturele voorzieningen (57%)	
§ Nabijheid bushalte (65%)	
§ Nabijheid winkels voor dagelijkse boodschappen (60%)	

De uitkomsten per dorp zijn in overeenstemming met de verwachting. In kleinere dorpen en buitengebied ontbreken veelal de basisvoorzieningen, waardoor de afstand tot deze voorzieningen groter is dan in de grotere dorpen. Een uitzondering hierop vormen Nietap en Nieuw-Roden die relatief dicht bij een hoofdkern liggen.

Figuur 5.14 Waardering voorzieningen per dorp

voorzieningen	% waardering matig/slecht	Een	Nietap	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	kleine dorpskernen/ buitengebied Norg	kleine dorpskernen/ buitengebied Peize/Roden
wandelmogelijkheden	4%	-									
nabijheid basisschool*	6%	+	+			-				+	-
sportvoorzieningen	9%		-								-
nabijheid medische voorzieningen	11%	-								-	-
aanbod van sociaal-culturele voorzieningen	13%		-			+				-	-
zorgvoorzieningen	13%	-		-						-	-
nabijheid bushalte	15%										-
nabijheid winkels voor dagelijkse boodschappen	18%	-	+	+		+				-	-
aanbod activiteiten voor ouderen door welzijnsinstelling	19%	-	-	-	+	+				-	-
aanbod activiteiten voor ouderen vanuit zorgcentrum	24%	-	-	-	+	+				-	-
busverbindingen	25%	-	-	+				+		-	-
nabijheid bank/pinautomaat, postkantoor/-agentschap	28%	-	+		+	+				-	-
aanbod activiteiten kinderen/jongeren*	34%	+	+							-	-
nabijheid voortgezet onderwijs*	36%	-	+							-	-

Meer dan 10-procentpunt afwijking: positief (+) / negatief (-)

5.6

VEILIGHEID EN OVERLAST

5.6.1

VERKEERSVEILIGHEID

Ongeveer een derde (32%) van de bewoners beoordeelt de verkeersveiligheid in haar eigen woonbuurt goed, 43% beoordeelt deze als redelijk en 24% geeft een onvoldoende (matig/slecht). Er is weinig variatie in de waardering tussen huurders en eigenaar-bewoners.

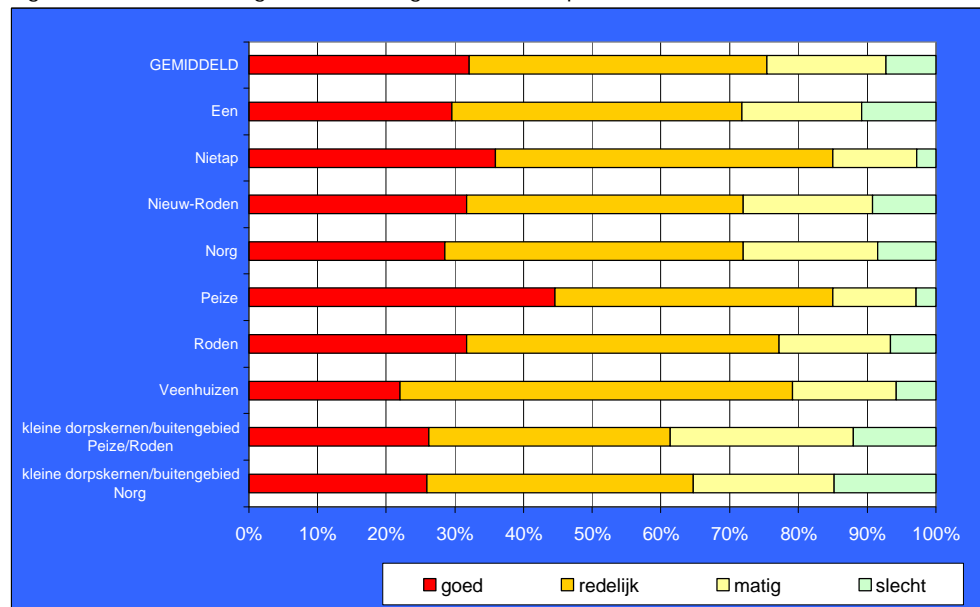
Ouderen zijn over het algemeen het meest tevreden over de verkeersveiligheid in hun eigen woonbuurt. Circa 18% van de 70 plussers geeft een onvoldoende aan de verkeersveiligheid. Huishoudens in de gezinsfase 30-54 geven de laagste waarderingen (28% matig/slecht).

Figuur 5.15 Waardering verkeersveiligheid naar eigendomsituatie en leeftijd

Waardering verkeersveiligheid	goed	redelijk	matig	slecht	Totaal
Eigendomsituatie					
koop + overige huur	32%	43%	18%	8%	100%
huurwoning van Actium	33%	39%	21%	6%	100%
huurwoning van Woonborg	32%	46%	15%	6%	100%
huurwoning van Woonzorg Ned.	35%	47%	17%	0%	100%
Leeftijd					
<30	33%	46%	14%	7%	100%
30-54	28%	44%	19%	9%	100%
55-69	31%	45%	18%	6%	100%
70+	44%	38%	14%	4%	100%
Totaal	32%	43%	17%	7%	100%

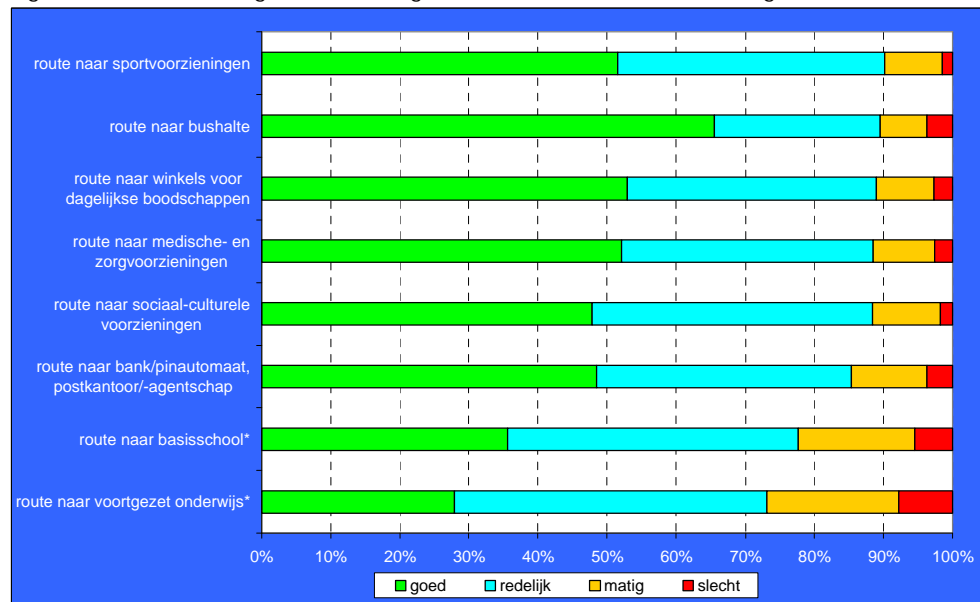
Er is een duidelijk onderscheid aan te wijzen in de waardering van de verkeersveiligheid per dorp. De laagste waarderingen voor verkeersveiligheid worden gegevens door de kleine kernen en buitengebieden rondom Peize/Roden en Norg. Ruim 1/3 van de ondervraagden beoordeelt daar de verkeersveiligheid matig tot slecht.

Figuur 5.16 Waardering verkeersveiligheid naar dorp



Het meest kritisch zijn de ondervraagden over de route naar het voortgezet onderwijs en de route naar de basisschool. Respectievelijk 27% en 22% van de ondervraagden beoordeelt deze als matig tot slecht. Het meest tevreden zijn de ondervraagden over de route naar sportvoorzieningen. Meer dan 90% van de ondervraagden beoordeelt deze als voldoende.

Figuur 5.17 Waardering verkeersveiligheid van routes naar voorzieningen



* selectie huishoudens met thuiswonende kinderen

Hieronder worden de positieve en negatieve afwijkingen (meer dan 10-procentpunt) van de afzonderlijke dorpen van het gemeentelijke gemiddelde weergegeven. Net als bij de algemene waardering van de verkeersveiligheid worden ook de routes naar voorzieningen in de kleine kernen en buitengebied rondom Peize/Roden en Norg slechter dan gemiddeld gewaardeerd.

Figuur 5.18 Waardering verkeersveiligheid naar dorp

verkeersveiligheid	% Waardering matig/slecht	Dorpen								
		Een	Nietap	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	kleine dorpskernen/ buitengebied Norg
route naar sportvoorzieningen	10%									
route naar bushalte	10%									
route naar winkels voor dagelijkse boodschappen	11%	-								
route naar medische- en zorgvoorzieningen	11%									
route naar sociaal-culturele voorzieningen	12%									
route naar bank/pinautomaat, postkantoor/-agentschap	15%									
route naar basisschool*	22%	-	-		-				+	
route naar voortgezet onderwijs*	27%									
Meer dan 10-procentpunt afwijking: positief (+) / negatief (-)										

Hoewel veel ondervraagden wel tevreden zijn over de algemene verkeersveiligheid, kunnen de meeste wel (meerdere) verkeersonveilige plekken in de eigen woonbuurt aangeven. Naar leeftijd gezien, valt vooral het hoge percentage huishoudens in de gezinsfase 30-54 op dat onveilige plekken kan aanwijzen.

In Een kan 70% van de huishoudens onveilige plekken aanwijzen, gevolgd door Veenhuizen, Nieuw-Roden en kleine kernen/buitengebied.

Figuur 5.19 Verkeersonveilige plekken

Verkeersonveilige plekken?	nee	ja
Eigendomsituatie		
koop + overige huur	42%	58%
huurwoning van Actium	43%	57%
huurwoning van Woonborg	54%	46%
huurwoning van Woonzorg Ned.	55%	45%
Leeftijd		
<30	46%	54%
30-54	35%	65%
55-69	49%	51%
70+	59%	41%
Kern		
Een	30%	70%
Nietap	53%	47%
Nieuw-Roden	35%	65%
Norg	40%	60%
Peize	56%	44%
Roden	45%	55%
Veenhuizen	34%	66%
kleine dorpskernen/buitengebied Peize/Roden	37%	63%
kleine dorpskernen/buitengebied Norg	37%	63%
Totaal	44%	56%

5.6.2

SOCIALE VEILIGHEID

De waardering van sociale veiligheid vertoont weinig verschillen wat betreft leeftijd.

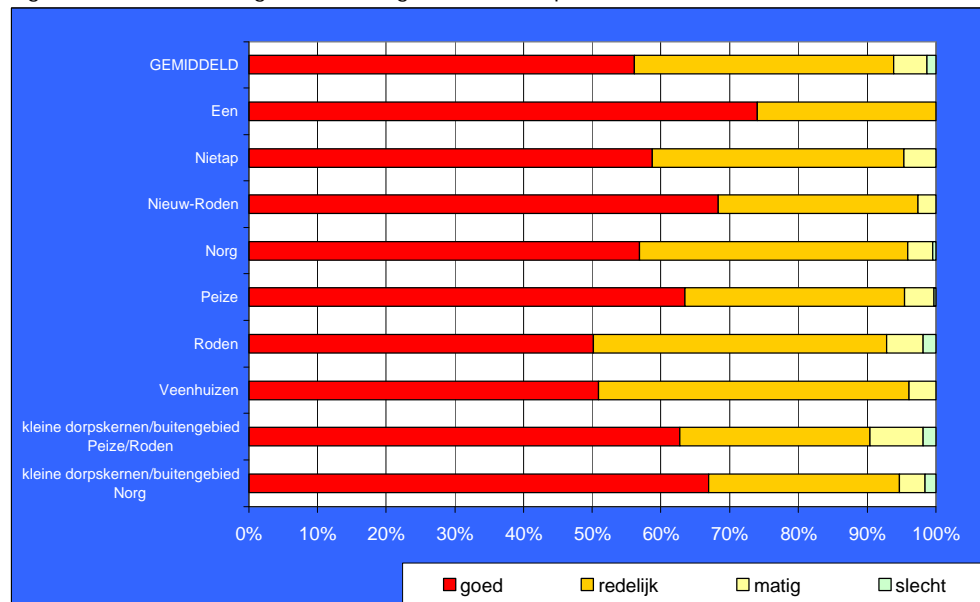
Driekwart van de ondervraagden is tevreden (goed/redelijk) over de sociale veiligheid in de woonomgeving. In eigendomsituatie is wel duidelijk een verschil merkbaar. Zo voelen eigenaar-bewoners zich veiliger in hun woonomgeving dan huurders.

Figuur 5.20 Waardering sociale veiligheid naar eigendomsituatie en leeftijd

Waardering sociale veiligheid	goed	redelijk	matig	slecht	Totaal
Eigendomsituatie					
koop + overige huur	60%	36%	3%	1%	100%
huurwoning van Actium	57%	39%	4%	0%	100%
huurwoning van Woonborg	41%	45%	12%	2%	100%
huurwoning van Woonzorg Ned.	47%	47%	6%	0%	100%
Leeftijd					
<30	51%	43%	4%	2%	100%
30-54	59%	35%	5%	1%	100%
55-69	52%	41%	6%	1%	100%
70+	58%	37%	4%	0%	100%
Totaal	56%	38%	5%	1%	100%

Nog groter zijn de verschillen bij uitsplitsing van de resultaten op dorpsniveau. Vooral huishoudens in Veenhuizen en Roden ervaren vaker onveilige gevoelens dan het gemiddelde.

Figuur 5.21 Waardering sociale veiligheid naar dorp



Over het algemeen worden er weinig onveilige plekken aangewezen. In huurwoningen van Woonborg is het hoogste percentage bewoners (16%) dat sociaal onveilige plekken ervaart, gevolgd door eigenaar-bewoners (10%) en huurders van Actium (6%). Onder huurders van Woonzorg Nederland is het percentage dat aangeeft onveilige plekken aan te kunnen wijzen nihil. Dit is terug te zien in de scores per leeftijd: ouderen (waaronder huurders van Woonzorg Nederland) zijn positiever dan met name jongeren.

Per dorp is in Roden, Nieuw Roden en Peize het percentage bewoners dat onveilige plekken ervaart het grootst.

Figuur 5.22 Sociaal onveilige plekken

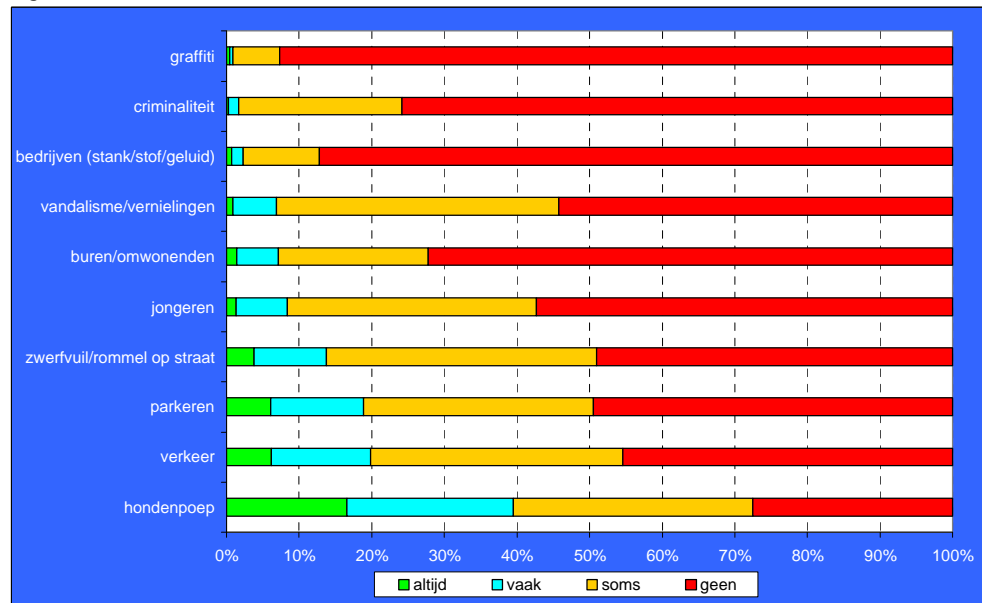
Sociaal onveilige plekken?	nee	ja
Eigendomssituatie		
koop + overige huur	90%	10%
huurwoning van Actium	94%	6%
huurwoning van Woonborg	84%	16%
huurwoning van Woonzorg Ned.	100%	0%
Leeftijd		
<30	86%	14%
30-54	87%	13%
55-69	91%	9%
70+	94%	6%
Kern		
Een	98%	2%
Nietap	92%	8%
Nieuw-Roden	88%	12%
Norg	92%	8%
Peize	88%	12%
Roden	87%	13%
Veenhuizen	95%	5%
kleine dorpskernen/buitengebied Peize/Roden	90%	10%
kleine dorpskernen/buitengebied Norg	93%	7%
Totaal	89%	11%

5.6.3

OVERLAST

De laatste indicator van leefbaarheid die in de bewonersenquête is gemeten, is overlast die wordt ervaren in de eigen woonbuurt. De bewoners is gevraagd van een aantal mogelijke vormen van overlast aan te geven of, en in welke mate, men hiermee te maken heeft. Het meest genoemd wordt (traditioneel) hondenpoep. Circa 40% van de bewoners geeft aan hier regelmatig (altijd/vaak) last van te hebben. De ondervraagden geven aan het minst last te hebben van graffiti en overlast van bedrijven.

Figuur 5.23 Vormen van overlast in de buurt



Figuur 5.24 Waardering overlast per dorp

overlast	% waardering altijd / vaak	Een	Nieuw-Roden	Norg	Peize	Roden	Veenhuizen	buitengebied Peize/Roden	Kleine dorpskernen/ buitengebied Norg	Kleine dorpskernen/ buitengebied Norg
graffiti	1%	+	+	+		+	+			
criminaliteit	2%	+	+	+						
bedrijven (stank/stof/geluid)	2%		+					+		
vandalisme/vernielingen	7%	+						-		
buren/omwonenden	7%									
jongeren	8%							-		
zwerfvuil/rommel op straat	14%								-	
parkeren	19%			-				-	+	+
verkeer	20%								-	
hondenpoep	40%		+						+	+
Meer dan 10-procentpunt afwijking: positief (+) / negatief (-)										

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Overzicht deelgebieden

Woningmarktgebieden	Uitwerking enquête	Dorpen	kern/buitengebied	
Norg	<i>Norg</i>	Norg	kern	
Peize	<i>Peize</i>	Peize	kern	
Roden	<i>Roden</i>	Roden	kern	
kleine kernen + buitengebied	<i>Een</i>	Een	kern	
	<i>Nietap</i>	Nietap	kern	
	<i>Nieuw-Roden</i>	Nieuw-Roden	kern	
	<i>Veenhuizen</i>	Veenhuizen	kern	
	<i>kleine dorpskernen/buitengebied Peize/Roden</i>	Altena		kern + buitengebied
		Alteveer		kern + buitengebied
		Foxwolde		kern + buitengebied
		Leutingewolde		kern + buitengebied
		Lieveren		kern + buitengebied
		Matsloot		kern + buitengebied
		buitengebied Nietap		buitengebied
		buitengebied Nieuw Roden		buitengebied
		buitengebied Peize		buitengebied
		buitengebied Roden		buitengebied
		Peizermade		kern + buitengebied
		Peizerwold		kern + buitengebied
		Roderesch		kern + buitengebied
		Roderwolde		kern + buitengebied
		Sandebuur		kern + buitengebied
		Steenbergen		kern + buitengebied
Terheijl		kern + buitengebied		
<i>kleine dorpskernen/buitengebied Norg</i>	Een-West		kern + buitengebied	
	buitengebied Een		buitengebied	
	Huis ter Heide		kern + buitengebied	
	Langelo		kern + buitengebied	
	buitengebied Norg		buitengebied	
	Peest		kern + buitengebied	
	buitengebied Veenhuizen		buitengebied	
Westervelde		kern + buitengebied		
Zuidvelde		kern + buitengebied		

BIJLAGE 2

Onderzoeksverantwoording

Aan het Woningmarktonderzoek Leek-Noordenveld liggen diverse inventarisaties en onderzoeken ten grondslag. De basis wordt gevormd door de gegevensbestanden van beide gemeenten en de 5 woningcorporaties en de enquête in gemeente Noordenveld onder zelfstandig wonende hoofdbewoners en thuiswonende jongeren van 17 jaar en ouder.

Kwantitatieve gegevens

Het grootste deel van de kwantitatieve gegevens is verkregen uit de GBA en de WOZ-registraties van de gemeenten Leek en Noordenveld en de woningendatabase van Actium, Woonborg, Woonzorg Nederland, Stichting Huisvesting Vredewold en Wold&Waard. Gegevens voor de trendberekening van de bevolking en woningbehoefte zijn door de provincies Drenthe en Groningen aangeleverd. Andere informatiebronnen zijn onder andere CBS, Kadaster en NVM.

Enquête hoofdbewoners en thuiswonende kinderen

De enquête onder de hoofdbewoners en thuiswonende kinderen in de gemeente Noordenveld is uitgevoerd om kwalitatieve gegevens te verkrijgen over:

- § samenstelling voorraad huur- en koopwoningen;
- § kenmerken zelfstandig wonende huishoudens;
- § waardering woning en woonomgeving;
- § leefbaarheids- en veiligheidsgevoel;
- § woningvraag van verhuigeneigden;
- § woningvraag van starters.

Daar waar in het onderzoek in gegaan wordt op de woningbehoefte in Leek is gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek Westerkwartier dat in 2007 is uitgevoerd.

Steekproeftrekking

Uitgangspunt voor de steekproeftrekking was dat de uitkomsten van de bewonersenquête op kernniveau binnen het 95% betrouwbaarheidsinterval liggen. In overleg is er voor gekozen om de huurders van Actium, Woonborg en Woonzorg Nederland integraal aan te schrijven en het steekproefpercentage in de grotere kernen op te hogen tot minimaal 40%. De uiteindelijke steekproefomvang bedroeg 7.000 huishoudens. De methode van steekproeftrekking was de getrapte (naar kern en eigendomsituatie) aselechte steekproef.

Respons

In totaal zijn 2.999 enquêtes geretourneerd, een (bruto) respons van 43%. De netto-respons (excl. niet bruikbaar/te laat ontvangen) ligt circa 2 procentpunt lager. In figuur B1 wordt een nadere specificatie gegeven van de respons.

Figuur B1 Overzicht respons enquête hoofdbewoners per kern

	koop + overige huur	Actium	Woonborg	WZN	TOTAAL
Alteveer	29%				29%
Een-West	36%				36%
Een	28%	42%			32%
Foxwolde	45%				45%
Huis ter Heide	44%	0%			43%
Langelo	44%	100%			46%
Leutingewolde	29%				29%
Lieveren	33%				33%
Matsloot	8%				8%
Nietap	43%		27%		40%
Nieuw Roden	45%		31%		39%
Norg	40%	54%		33%	42%
Peest	39%				39%
Peize	49%		37%		46%
Roden	44%	25%	39%	30%	42%
Roderesch	39%	0%	8%		26%
Roderwolde	33%		50%		38%
Steenbergen	28%				28%
Veenhuizen	35%	17%			33%
Westervelde	31%	20%			30%
Zuidvelde	34%				34%
TOTAAL	42%	45%	38%	32%	41%

Weging

De in dit rapport gepresenteerde uitkomsten van de bewonersenquête betreffen gewogen (en opgehoogde) resultaten. Dat wil zeggen dat elke afzonderlijke enquête een wegingsfactor heeft meegekregen. Deze factor is bepaald aan de hand van een vergelijking tussen de vertegenwoordiging in de enquête met de werkelijke aantallen. Hierbij zijn 4 kenmerken onderscheiden: leeftijdsklasse hoofdbewoner, huishoudengrootte, eigendomsituatie en wijk. Van 2.871 enquêtes konden bovengenoemde kenmerken worden bepaald. Deze enquêtes zijn meegenomen in de berekening van wegingsfactoren en de uiteindelijke analyse. In figuur B2 is deze berekening van wegingsfactoren schematisch weergegeven.

Figuur B2 Uitleg wegingsfactoren
Uitleg wegingsfactoren

Enquete (abs.)

huishoudengrootte	koop+overige huur		Actium		Woonborg		WZN		TOTAAL								
	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.									
Alteveer	1	2	7						10								
Een-West	10	2	5						17								
Een	1	15	1	13	2	9	3	2	46								
Foxwolde	1	13	2	8					24								
Huis ter Heide	9	2	4						15								
Langelo	8	3	13		1	1			26								
Leutingewolde	1	2	2	4					9								
Lieveren	9	1	9						19								
Matsloot	1								1								
Nietap	30	6	35		1	3	4	4	83								
Nieuw Roden	1	35	3	30	4	11	4	17	105								
Norg	7	89	42	82	17	27	33	34	361								
Peeast	9	1	5						15								
Peize	11	166	37	146					479								
Roden	33	308	108	352	4				1516								
Roderesch	1	10	2	4	x	x	x	x	18								
Roderwolde	12	1	2		1	4	2	3	25								
Steenbergen	10	4							14								
Veenhuizen	3	39	3	12	5				62								
Westervelde	4	4	3	1					12								
Zuidvelde	8	1	5						14								
Totaal	59	788	223	743	21	40	39	39	123	230	229	293	1	0	29	14	2871

Populatie (abs.)

aantal adressen GBA

huishoudengrootte	koop+overige huur		Actium		Woonborg		WZN		TOTAAL								
	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.									
Alteveer	6	5	3	24					33								
Een-West	46	40	10	23					79								
Een	17	133	20	93	7	15	10	6	301								
Foxwolde	5	38	7	39					89								
Huis ter Heide	21	19	7	15				1	44								
Langelo	45	39	7	40				1	94								
Leutingewolde	3	19	4	25					51								
Lieveren	40	38	8	47					95								
Matsloot	12	5	2	3					12								
Nietap	172	151	58	182			9	14	456								
Nieuw Roden	15	200	43	129			17	37	503								
Norg	79	497	235	472	48	46	56	56	1581								
Peeast	23	19	8	16					47								
Peize	87	857	221	654					2142								
Roden	309	1884	689	1667	16	5	1	3	6379								
Roderesch	6	43	12	48	x	x	x	x	121								
Roderwolde	56	53	19	38			3	9	133								
Steenbergen	30	28	30	24					60								
Veenhuizen	40	246	26	87	29	12	4	2	428								
Westervelde	27	26	7	24	5	3			63								
Zuidvelde	41	36	3	24					68								
Totaal	616	4376	1395	3674	75	81	72	69	422	690	534	636	1	0	106	32	12779

Wegingsfactoren

huishoudengrootte	koop+overige huur		Actium		Woonborg		WZN		TOTAAL								
	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.	<55 jaar 1 pers. 2+ pers.	>= 55 jaar 1 pers. 2+ pers.									
Alteveer	6,0	1,5	3,4						3,3								
Een-West	4,6	5,0	4,6						4,6								
Een	17,0	8,9	20,0	7,2	3,5	1,7	3,3	3,0	6,5								
Foxwolde	5,0	2,9	3,5	4,9					3,7								
Huis ter Heide	2,3	3,5	3,8						2,9								
Langelo	5,6	2,3	3,1			1,0	1,0		3,6								
Leutingewolde	3,0	9,5	2,0	6,3					5,7								
Lieveren	4,4	8,0	5,2						5,0								
Matsloot		12,0							12,0								
Nietap	5,7	9,7	5,2		9,0	4,7	2,0	3,3	5,5								
Nieuw Roden	15,0	5,7	14,3	4,3	4,3	3,4	4,5	2,6	4,8								
Norg	11,3	5,6	5,6	5,8	2,8	1,7	1,7	1,6	4,4								
Peeast	2,6	8,0	3,2						3,1								
Peize	7,9	5,2	6,0	4,5					4,5								
Roden	9,4	6,1	6,4	4,7		4,0			4,2								
Roderesch	6,0	4,3	6,0	12,0					6,7								
Roderwolde	4,7	19,0	19,0		3,0	2,3	1,0	2,0	5,3								
Steenbergen	3,0	7,5							4,3								
Veenhuizen	13,3	6,3	8,7	7,3					6,9								
Westervelde	6,8	1,8	8,0		5,0				5,3								
Zuidvelde	5,1	3,0	4,8						4,9								
Totaal	10,4	5,6	6,3	4,9	3,6	2,0	1,8	1,8	3,4	3,0	2,3	2,2	1,0	0,0	3,7	2,3	4,5

Bijvoorbeeld:

- huishoudensgrootte 1 persoonshuishouden
- leeftijdklasse hoofdbewoner < 55 jaar
- eigendomsituatie huurwoning van Woonborg
- wijk Roden

Werkelijk aantal (populatie)
Aantal ingezonden enquetes (respons)

Weegfactor (313/101 =) 3,1

Jongerenenquête

Bij elke vragenlijst voor hoofdbewoners waren tevens 2 aparte vragenlijsten voor thuiswonende jongeren van 17 jaar en ouder bijgevoegd. Uit deze groep komen de potentiële starters van de komende jaren. Op basis van analyse van de GBA en CBS-cijfers wordt het aantal thuiswonende jongeren 17-29 jaar in Noordenveld per 1-1-2006 geschat op circa 2.410. In totaal werden 309 jongerenenquêtes geretourneerd. De dekkingsgraad van de jongerenenquête bedraagt daarmee 13%. Ten behoeve van de berekening van de startersvraag zijn de resultaten gewogen (per 1-jaar cohort) en opgehoogd.

BIJLAGE 3

Leeftijdsopbouw per dorp 2006

gemeente	dorp	inwonertal	0-14	15-29	30-54	55-69	70-84	85+	totaal
Leek	Boerakker	31	19%	16%	39%	16%	10%	0%	100%
	Enumatil	388	28%	21%	37%	10%	3%	1%	100%
	Leek	9376	18%	15%	34%	20%	11%	2%	100%
	Lettelbert	184	24%	16%	37%	16%	7%	1%	100%
	Midwolde	428	20%	15%	39%	20%	4%	1%	100%
	Oostwold	689	24%	12%	43%	17%	4%	0%	100%
	Tolbert	4998	19%	17%	40%	16%	6%	1%	100%
	Zevenhuizen	2844	20%	16%	39%	16%	9%	1%	100%
	subtotaal*	18938	19%	16%	37%	18%	9%	2%	100%
Noordenveld	Alteveer	97	11%	9%	25%	43%	8%	3%	100%
	Een-West	232	25%	17%	37%	17%	3%	0%	100%
	Een	838	23%	12%	40%	18%	7%	0%	100%
	Foxwolde	239	15%	18%	35%	25%	8%	1%	100%
	Huis ter Heide	124	23%	14%	35%	23%	6%	1%	100%
	Langelo	249	21%	10%	39%	22%	8%	0%	100%
	Leutingewolde	155	13%	20%	35%	25%	8%	0%	100%
	Lieveren	259	20%	8%	38%	25%	8%	1%	100%
	Matsloot	37	3%	24%	51%	16%	5%	0%	100%
	Nietap	1096	16%	12%	34%	25%	11%	2%	100%
	Nieuw Roden	1325	19%	14%	39%	19%	8%	1%	100%
	Norg	3804	16%	11%	32%	22%	15%	4%	100%
	Peest	119	20%	13%	41%	18%	6%	3%	100%
	Peize	5328	20%	11%	37%	20%	10%	2%	100%
	Roden	14933	18%	13%	34%	21%	12%	2%	100%
	Roderesch	352	16%	12%	40%	21%	9%	1%	100%
	Roderwolde	330	19%	8%	42%	24%	7%	1%	100%
	Steenbergen	204	19%	10%	42%	25%	4%	1%	100%
	Veenhuizen	1441	18%	17%	51%	10%	4%	0%	100%
	Westervelde	164	20%	12%	38%	20%	10%	1%	100%
Zuidvelde	196	23%	13%	41%	14%	7%	2%	100%	
niet bekend	6	17%	0%	67%	17%	0%	0%	100%	
subtotaal*	31528	18%	13%	36%	21%	11%	2%	100%	
TOTAAL		50466	18%	14%	36%	20%	10%	2%	100%

Bron: gemeenten Leek/Noordenveld

* door verschil in peildatum is er een klein verschil met de cijfers van het CBS (figuur 2.1)

BIJLAGE 4

Huishoudengrootte per dorp²² 2006

gemeente	dorp	aantal huishouden	alleenstaand	2 personen	3 personen	4 personen	5 en meer	totaal	aantal inwoners*	huishoudengrootte
Leek	Boerakker	10	0%	40%	30%	20%	10%	100%	31	3,10
	Enumatil	124	16%	31%	15%	15%	23%	100%	388	3,13
	Leek	3871	26%	39%	14%	14%	6%	100%	9209	2,38
	Lettelbert	58	10%	47%	12%	14%	17%	100%	184	3,17
	Midwolde	145	12%	39%	15%	17%	16%	100%	427	2,94
	Oostwold	255	18%	37%	14%	22%	9%	100%	689	2,70
	Tolbert	1839	24%	33%	15%	19%	9%	100%	4735	2,57
	Zevenhuizen	1067	19%	37%	15%	18%	10%	100%	2844	2,67
	subtotaal	7369	24%	37%	14%	16%	8%	100%	18507	2,51
Noordenveld	Alteveer	33	12%	76%	3%	6%	3%	100%	70	2,12
	Een-West	79	20%	35%	11%	10%	23%	100%	232	2,94
	Een	301	18%	38%	14%	19%	12%	100%	817	2,71
	Foxwolde	89	13%	39%	18%	25%	4%	100%	239	2,69
	Huis ter Heide	44	20%	32%	16%	20%	11%	100%	124	2,82
	Langelo	94	15%	48%	6%	19%	12%	100%	249	2,65
	Leutingewolde	51	14%	41%	20%	14%	12%	100%	141	2,76
	Lieveren	95	11%	48%	16%	16%	9%	100%	258	2,72
	Matsloot	12	33%	17%	17%	17%	17%	100%	37	3,08
	Nietap	456	21%	44%	14%	16%	5%	100%	1096	2,40
	Nieuw Roden	503	18%	38%	16%	19%	8%	100%	1325	2,63
	Norg	1581	31%	39%	10%	15%	5%	100%	3551	2,25
	Peest	47	26%	34%	13%	17%	11%	100%	119	2,53
	Peize	2142	24%	38%	14%	18%	6%	100%	5271	2,46
	Roden	6379	27%	40%	13%	14%	5%	100%	14776	2,32
	Roderesch	135	16%	45%	13%	16%	9%	100%	351	2,60
	Roderwolde	133	20%	44%	11%	21%	5%	100%	330	2,48
	Steenbergen	60	13%	38%	23%	13%	12%	100%	163	2,72
Veenhuizen	428	19%	39%	13%	21%	9%	100%	1130	2,64	
Westervelde	63	16%	44%	10%	24%	6%	100%	164	2,60	
Zuidvelde	68	12%	38%	13%	25%	12%	100%	196	2,88	
	subtotaal	12793	25%	40%	13%	16%	6%	100%	30639	2,39
TOTAAL		20162	25%	39%	13%	16%	7%	100%	49146	2,44

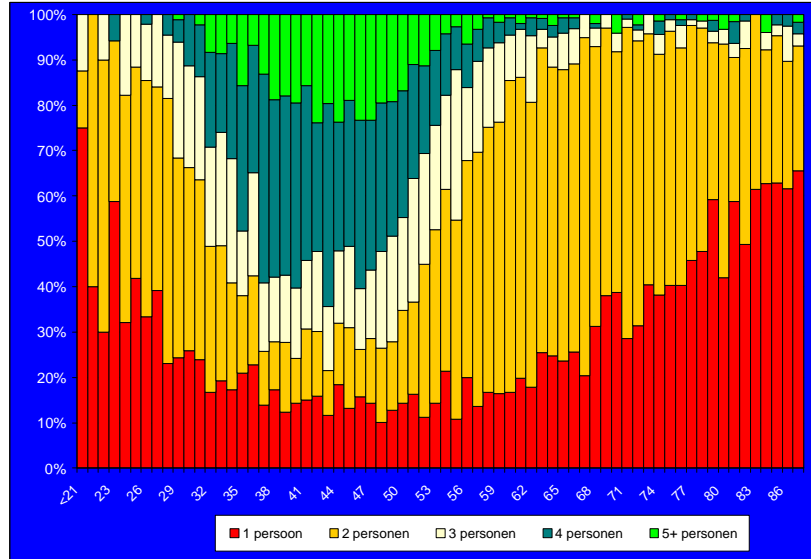
Bron: gemeenten Leek/Noordenveld

* in zelfstandige woonruimte

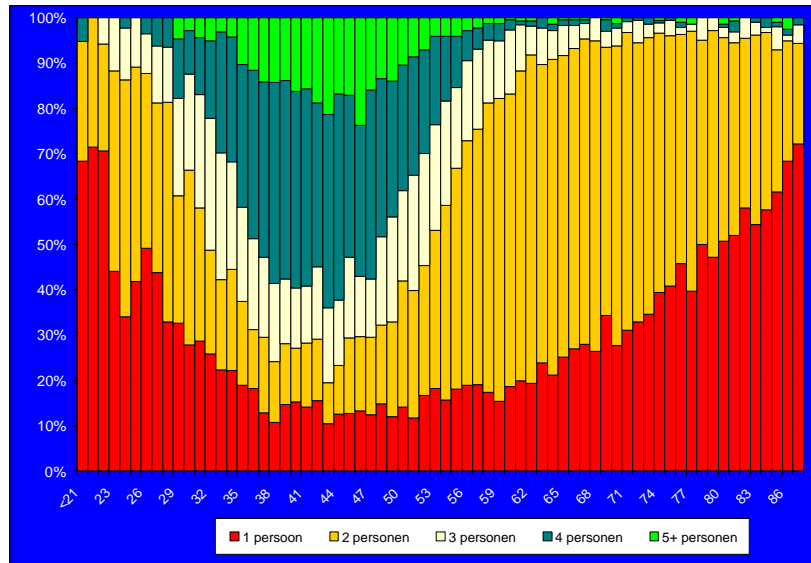
²² dorp = dorpskern + bijbehorend buitengebied

BIJLAGE 5

Huishoudengrootte naar leeftijd 2006 per gemeente



Gemeente Leek



Gemeente Noordenveld

BIJLAGE 6

Leeftijdspecifieke woningbezetting per corporatie
2006

		<30	30-54	55-69	70-84	85+	TOTAAL	aantal woningen
Actium	grondgebonden, niet gelijkvloers	8%	42%	23%	23%	3%	100%	190
	grondgebonden, gelijkvloers	13%	39%	18%	29%	2%	100%	99
	gestapeld, benedenwoning	50%	50%	0%	0%	0%	100%	4
	gestapeld, etagewoning zonder lift	80%	20%	0%	0%	0%	100%	5
	gestapeld, etagewoning met lift	100%	0%	0%	0%	0%	100%	6
	woonwagen	16%	58%	21%	5%	0%	100%	20
	totaal	13%	41%	21%	23%	3%	100%	324
Vredewold	grondgebonden, gelijkvloers	0%	1%	24%	57%	19%	100%	189
	gestapeld, etagewoning met lift	0%	0%	11%	64%	24%	100%	266
	totaal	0%	0%	17%	61%	22%	100%	455
Wold&Waard	grondgebonden, niet gelijkvloers	6%	50%	31%	13%	1%	100%	1.246
	grondgebonden, gelijkvloers	6%	11%	32%	47%	4%	100%	79
	gestapeld, benedenwoning	28%	28%	11%	27%	5%	100%	99
	gestapeld, etagewoning zonder lift	43%	49%	7%	1%	0%	100%	93
	gestapeld, etagewoning met lift	0%	0%	25%	75%	0%	100%	38
	totaal	10%	45%	28%	16%	1%	100%	1.555
Woonborg	grondgebonden	6%	45%	31%	16%	2%	100%	1.825
	gestapeld, benedenwoning	22%	28%	10%	28%	13%	100%	156
	gestapeld, etagewoning zonder lift	41%	47%	8%	4%	0%	100%	124
	gestapeld, etagewoning met lift	4%	7%	16%	60%	13%	100%	236
	totaal	9%	40%	27%	21%	3%	100%	2.341
WZN	grondgebonden, gelijkvloers	0%	1%	12%	66%	21%	100%	93
	gestapeld, etagewoning met lift	0%	0%	4%	63%	33%	100%	49
	totaal	0%	1%	9%	65%	25%	100%	142

Bron: gemeenten/corporaties, bewerking ARCADIS

BIJLAGE 7

Woningbezetting per dorp

Verhouding huur:koop naar levensfase

gemeente	dorp	<30			30-54			55-69			70+		
		koop	huur	totaal	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
Leek	Boerakker	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Enumatil	69%	31%	100%	97%	3%	100%	96%	4%	100%	100%	0%	100%
	Leek	62%	38%	100%	70%	30%	100%	61%	39%	100%	45%	55%	100%
	Lettelbert	100%	0%	100%	97%	3%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Midwolde	100%	0%	100%	100%	0%	100%	98%	2%	100%	94%	6%	100%
	Oostwold	25%	75%	100%	85%	15%	100%	84%	16%	100%	58%	42%	100%
	Tolbert	39%	61%	100%	81%	19%	100%	75%	25%	100%	38%	62%	100%
	Zevenhuizen	71%	29%	100%	92%	8%	100%	87%	13%	100%	70%	30%	100%
	subtotaal	56%	44%	100%	78%	22%	100%	71%	29%	100%	49%	51%	100%
Noordenveld	Alteveer	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Een-West	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Een	60%	40%	100%	88%	12%	100%	89%	11%	100%	83%	17%	100%
	Foxwolde	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Huis ter Heide	0%	100%	100%	75%	25%	100%	83%	17%	100%	80%	20%	100%
	Langelo	100%	0%	100%	98%	2%	100%	97%	3%	100%	93%	7%	100%
	Leutingewolde	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Lieveren	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Matsloot	geen populatie			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Nietap	38%	62%	100%	91%	9%	100%	91%	9%	100%	91%	9%	100%
	Nieuw Roden	64%	36%	100%	79%	21%	100%	74%	26%	100%	73%	27%	100%
	Norg	55%	45%	100%	87%	13%	100%	83%	17%	100%	50%	50%	100%
	Peest	100%	0%	100%	95%	5%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Peize	45%	55%	100%	89%	11%	100%	89%	11%	100%	69%	31%	100%
	Roden	45%	55%	100%	71%	29%	100%	69%	31%	100%	61%	39%	100%
	Roderesch	50%	50%	100%	73%	27%	100%	84%	16%	100%	93%	7%	100%
	Roderwolde	100%	0%	100%	82%	18%	100%	88%	12%	100%	82%	18%	100%
	Steenbergen	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	Veenhuizen	81%	19%	100%	90%	10%	100%	91%	9%	100%	82%	18%	100%
	Westervelde	100%	0%	100%	84%	16%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
Zuidvelde	100%	0%	100%	92%	8%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	
subtotaal	48%	52%	100%	80%	20%	100%	78%	22%	100%	65%	35%	100%	
TOTAAL		52%	48%	100%	79%	21%	100%	76%	24%	100%	60%	40%	100%

Bron: gemeenten/corporaties, bewerking ARCADIS

Leeftijdspecifieke woningbezetting

		Koop					Huur					
gemeente	dorp	<30	30-54	55-69	70+	totaal	<30	30-54	55-69	70+	totaal	
Leek	Boerakker	0%	50%	30%	20%	100%	geen huurwoningen					
	Enumatil	8%	64%	20%	9%	100%	57%	29%	14%	0%	100%	
	Leek	5%	51%	28%	16%	100%	5%	36%	28%	31%	100%	
	Lettelbert	2%	51%	33%	14%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	
	Midwolde	1%	52%	36%	10%	100%	0%	0%	50%	50%	100%	
	Oostwold	0%	64%	28%	7%	100%	6%	49%	23%	21%	100%	
	Tolbert	3%	62%	27%	7%	100%	13%	37%	22%	28%	100%	
	Zevenhuizen	4%	54%	26%	16%	100%	9%	28%	24%	40%	100%	
	subtotaal	4%	55%	28%	13%	100%	7%	36%	26%	31%	100%	
Noordenveld	Alteveer	0%	18%	58%	24%	100%	geen huurwoningen					
	Een-West	0%	58%	30%	11%	100%	geen huurwoningen					
	Een	2%	55%	28%	15%	100%	10%	49%	22%	20%	100%	
	Foxwolde	1%	47%	36%	16%	100%	100%	0%	0%	0%	100%	
	Huis ter Heide	0%	44%	44%	12%	100%	10%	50%	30%	10%	100%	
	Langelo	1%	47%	36%	15%	100%	0%	33%	33%	33%	100%	
	Leutingewolde	0%	43%	39%	18%	100%	geen huurwoningen					
	Lieveren	0%	42%	42%	16%	100%	geen huurwoningen					
	Matsloot	0%	58%	25%	17%	100%	geen huurwoningen					
	Nietap	1%	41%	36%	23%	100%	17%	33%	31%	19%	100%	
	Nieuw Roden	2%	53%	29%	16%	100%	3%	45%	33%	19%	100%	
	Norg	3%	46%	31%	21%	100%	6%	19%	17%	58%	100%	
	Peest	4%	43%	35%	17%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	
	Peize	2%	50%	31%	17%	100%	10%	32%	19%	39%	100%	
	Roden	4%	46%	30%	21%	100%	9%	38%	27%	26%	100%	
	Roderesch	2%	44%	30%	25%	100%	7%	63%	22%	7%	100%	
	Roderwolde	1%	49%	34%	16%	100%	0%	57%	24%	19%	100%	
	Steenbergen	2%	48%	35%	15%	100%	geen huurwoningen					
	Veenhuizen	3%	69%	18%	9%	100%	7%	61%	15%	17%	100%	
	Westervelde	2%	45%	31%	22%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	
Zuidvelde	5%	54%	23%	18%	100%	0%	100%	0%	0%	100%		
subtotaal	3%	48%	30%	19%	100%	8%	36%	25%	31%	100%		
TOTAAL		3%	51%	29%	17%	100%	8%	36%	25%	31%	100%	

Bron: gemeenten/corporaties, bewerking ARCADIS

BIJLAGE 8

Woningvoorraad per gemeente

	Leek	Noordenveld
koop	5210	9830
sociale huur		
Actium	0	324
Vredewold	455	0
Wold&Waard	1555	0
Woonborg	0	2341
WZN	0	142
Servicecentrum Vijversburg	0	109
overige kerken/stichtingen/overheden (<5 woninge	19	19
Gemeente Leek	15	0
Gemeente Noordenveld	0	9
Bejaardencentrum De Hullen	0	10
St. Marius Tonckenfonds	0	7
Stichting Rozenhof	0	42
Verzorgingscentrum Noorderkroon	0	12
Vitalis	0	19
Domeinen	0	20
subtotaal	2044	3054
particuliere huur		
Altera Vastgoed	20	0
Develop Lelystad	0	5
Di-Ja Vastgoed	0	7
Dutch Residential Fund I	12	0
Frieschriedt B.V.	0	15
Hofman Vastgoed	3	2
Hulshof De Vriesen Heim B.V.	0	5
Oosterbeekse Vastgoed Comb. Woningen B.V.	0	42
Bedrijfspensioenfonds v.d. Landbouw	208	63
Bedrijfspensioenfonds v.d. woninginr	0	24
Jorcom BV	0	7
St. Woningmaatschap Amstelveen	0	7
Stienstra Vastgoed	8	14
VDH Vastgoed	0	11
overige vastgoedbeheerders/bedrijven	24	48
particuliere verhuurders (>= 5 woningen)	38	34
subtotaal	313	284
TOTAAL	7567	13168

Bron: gemeenten/corporaties

BIJLAGE 9

Woningvoorraad per dorp

	overige verhuurders (semi-)overheid, commerciële/verhuurders								TOTAAL	%		
	koop	Actium	Vredewold	Wold&Waard	Woonborg	WZN	senioren-huisvesting	kerken, stichtingen e.d. (>= 5 woningen)		verhuurders	% koop	% huur
Leek												
Boerakker	10								10	100%	0%	
Enumatil	118			4				3	125	94%	6%	
Leek	2420		322	992				12	4008	60%	40%	
Lettelbert	63							1	64	98%	2%	
Midwolde	148							2	150	99%	1%	
Oostwold	210			42				2	257	82%	18%	
Tolbert	1311		101	401				7	43	1863	70%	30%
Zevenhuizen	930		32	116				7	5	1090	85%	15%
subtotaal	5210	0	455	1555	0	0	0	34	313	7567	69%	31%
Noordenveld												
Alteveer	35								35	100%	0%	
Een	266	40						3	1	310	86%	14%
Een-West	81								1	82	99%	1%
Foxwolde	90							1	91	99%	1%	
Huis ter Heide	36	2						7	2	47	77%	23%
Langelo	91	2						1	94	97%	3%	
Leutingewolde	52								52	100%	0%	
Lieveren	100								100	100%	0%	
Matsloot	12								12	100%	0%	
Nietap	420				45			3	3	471	89%	11%
Nieuw Roden	398				127				4	529	75%	25%
Norg	1197	209				94	109	1	23	1633	73%	27%
Peest	48							1	1	50	96%	4%
Peize	1843				329			3	27	2202	84%	16%
Roden	4353	18			1808	48	83	10	220	6540	67%	33%
Roderesch	111	15			12			1	139	80%	20%	
Roderwolde	116				20			1	137	85%	15%	
Steenbergen	66								66	100%	0%	
Veenhuizen	388	32						22	442	88%	12%	
Westervelde	62	6						1	68	91%	9%	
Zuidvelde	65								2	68	96%	4%
subtotaal	9830	324	0	0	2341	142	192	55	284	13168	75%	25%
TOTAAL	15040	324	455	1555	2341	142	192	89	597	20735	73%	27%

BIJLAGE 10

Ontwikkeling inwonertal per dorp

	inwonertal 1-1-1997		netto-toename 1997-2001		inwonertal 1-1-2002		netto-toename 2002-2004		inwonertal 1-1-2005		totaal 1997-2004	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Leek	8.968		475	5%	9.443		26	0%	9.469		501	6%
Tolbert	4.950		408	8%	5.358		106	2%	5.464		514	10%
Zevenhuizen	2.841		-38	-1%	2.803		30	1%	2.833		-8	0%
Boerakker, Midwolde, Lettelbert, Oostwold, Enumatil	1.746		0	0%	1.746		-9	-1%	1.737		-9	-1%
totaal	18.505		845	5%	19.350		153	1%	19.503		998	5%
referentie CBS	18.511		838	5%	19.349		161	1%	19.510		999	5%

Leek

	inwonertal 1-1-2003		netto-toename 2002-2005		inwonertal 1-1-2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Alteveer	102		-5	-5%	97	
Een	821		18	2%	839	
Een-West	230		6	3%	236	
Foxwolde	226		8	4%	234	
Huis ter Heide	130		-6	-5%	124	
Langelo	258		-6	-2%	252	
Leutingewolde	153		0	0%	153	
Lieveren	246		14	6%	260	
Matsloot	36		6	17%	42	
Nietap	1.083		17	2%	1.100	
Nieuw-Roden	1.356		-41	-3%	1.315	
Norg	3.817		-6	0%	3.811	
Peest	125		-3	-2%	122	
Peize	5.276		54	1%	5.330	
Roden	15.426		-442	-3%	14.984	
Roderesch	356		-10	-3%	346	
Roderwolde	328		-6	-2%	322	
Steenbergen	189		14	7%	203	
Veenhuizen	1.417		37	3%	1.454	
Westervelde	171		-7	-4%	164	
Zuidvelde	192		-1	-1%	191	
Totaal	31.938		-359	-1%	31.579	
referentie CBS	31.936		-358	-1%	31.578	

Noordenveld

Bron: gemeenten

BIJLAGE 11

Ontwikkeling woningvoorraad per dorp

	woningvoorraad	netto-toename 1997-2001		woningvoorraad	netto-toename 2002-2005		woningvoorraad	totaal 1997-2005	
	1-1-1997	abs.	%	1-1-2002	abs.	%	1-1-2006	abs.	%
Leek	3.547	298	8%	3.845	87	2%	3.932	385	11%
Tolbert	1.782	59	3%	1.841	-3	0%	1.838	56	3%
Zevenhuizen	1.077	13	1%	1.090	32	3%	1.122	45	4%
Boerakker, Midwolde, Lettelbert, Oostwold, Enumatil	583	14	2%	597	12	2%	609	26	4%
totaal	6.989	384	5%	7.373	128	2%	7.501	512	7%
referentie CBS	6.916	456	7%	7.372	134	2%	7.506	590	9%

Leek

	woningvoorraad	netto-toename 1997-2001		woningvoorraad	netto-toename 2002-2005		woningvoorraad	totaal 1997-2005	
	1-1-1997	abs.	%	1-1-2002	abs.	%	1-1-2006*	abs.	%
Altena	119	2	2%	121	0	0%	121	2	2%
Een	284	18	6%	302	4	1%	306	22	8%
Een-West	80	1	1%	81	3	4%	84	4	5%
Foxwolde	61	-2	-3%	59	2	3%	61	0	0%
Huis ter Heide	44	1	2%	45	0	0%	45	1	2%
Langelo	97	-1	-1%	96	1	1%	97	0	0%
Leutingewolde	66	0	0%	66	0	0%	66	0	0%
Lieveren	49	1	2%	50	0	0%	50	1	2%
Nietap	358	8	2%	366	2	1%	368	10	3%
Nieuw Roden	411	3	1%	414	9	2%	423	12	3%
Norg	1.594	30	2%	1.624	6	0%	1.630	36	2%
Peest	48	2	4%	50	0	0%	50	2	4%
Peize	1.814	183	10%	1.997	55	3%	2.052	238	13%
Peizermade	44	0	0%	44	1	2%	45	1	2%
Roden	6.211	151	2%	6.362	561	9%	6.923	712	11%
Roderesch	91	0	0%	91	0	0%	91	0	0%
Roderwolde	112	0	0%	112	0	0%	112	0	0%
Sandebuurt	11	-1	-9%	10	0	0%	10	-1	-9%
Steenbergen	24	1	4%	25	1	4%	26	2	8%
Veenhuizen	366	63	17%	429	1	0%	430	64	17%
Westerveelde	67	1	1%	68	0	0%	68	1	1%
Zuidvelde	65	2	3%	67	0	0%	67	2	3%
Totaal	12.016	463	4%	12.479	646	5%	13.125	1.109	9%
referentie CBS	12.047	432	4%	12.479	653	5%	13.132	1.085	9%

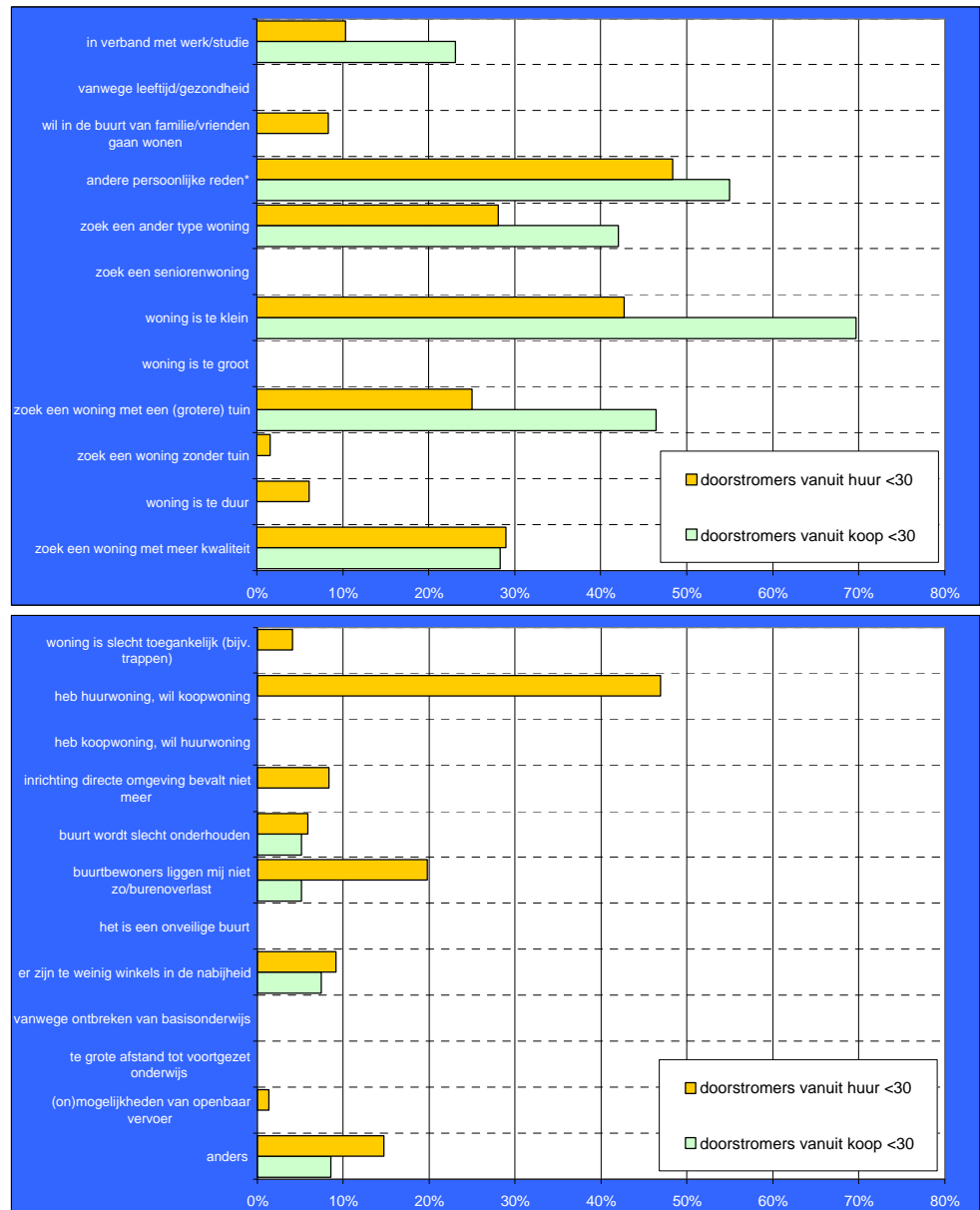
Noordenveld

Bron: gemeenten

BIJLAGE 12

Verhuismotieven doorstromers Noordenveld

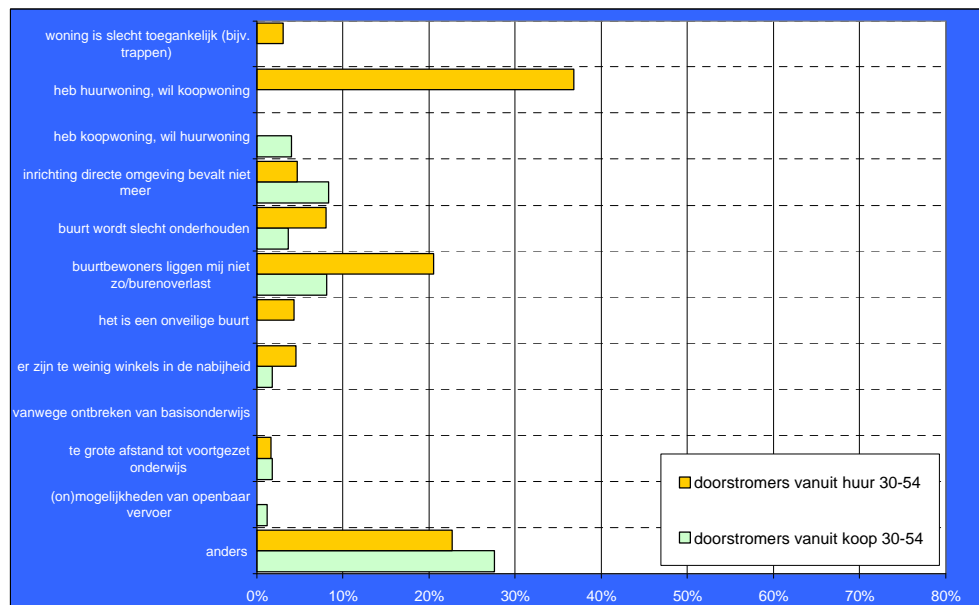
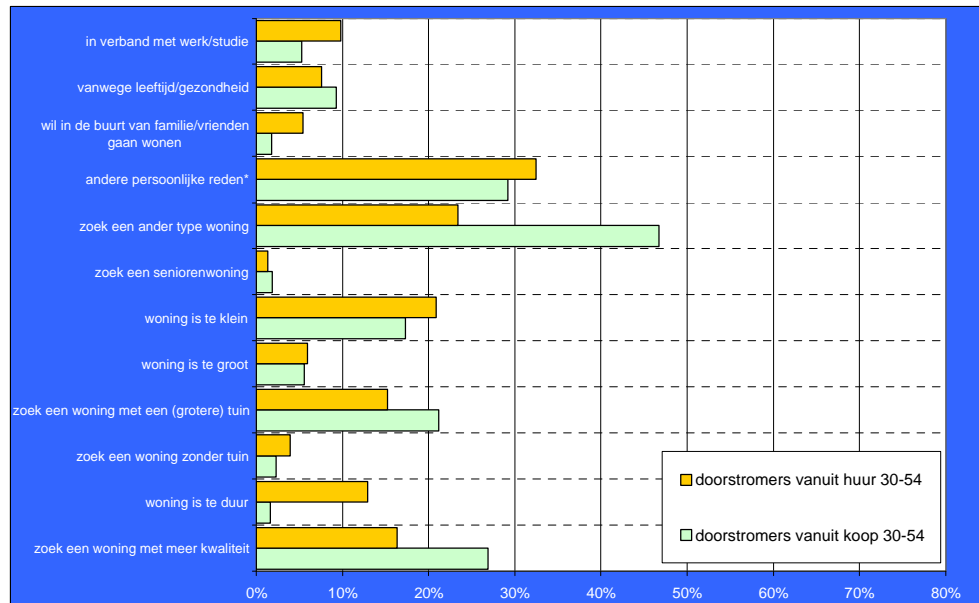
Jonger dan 30 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

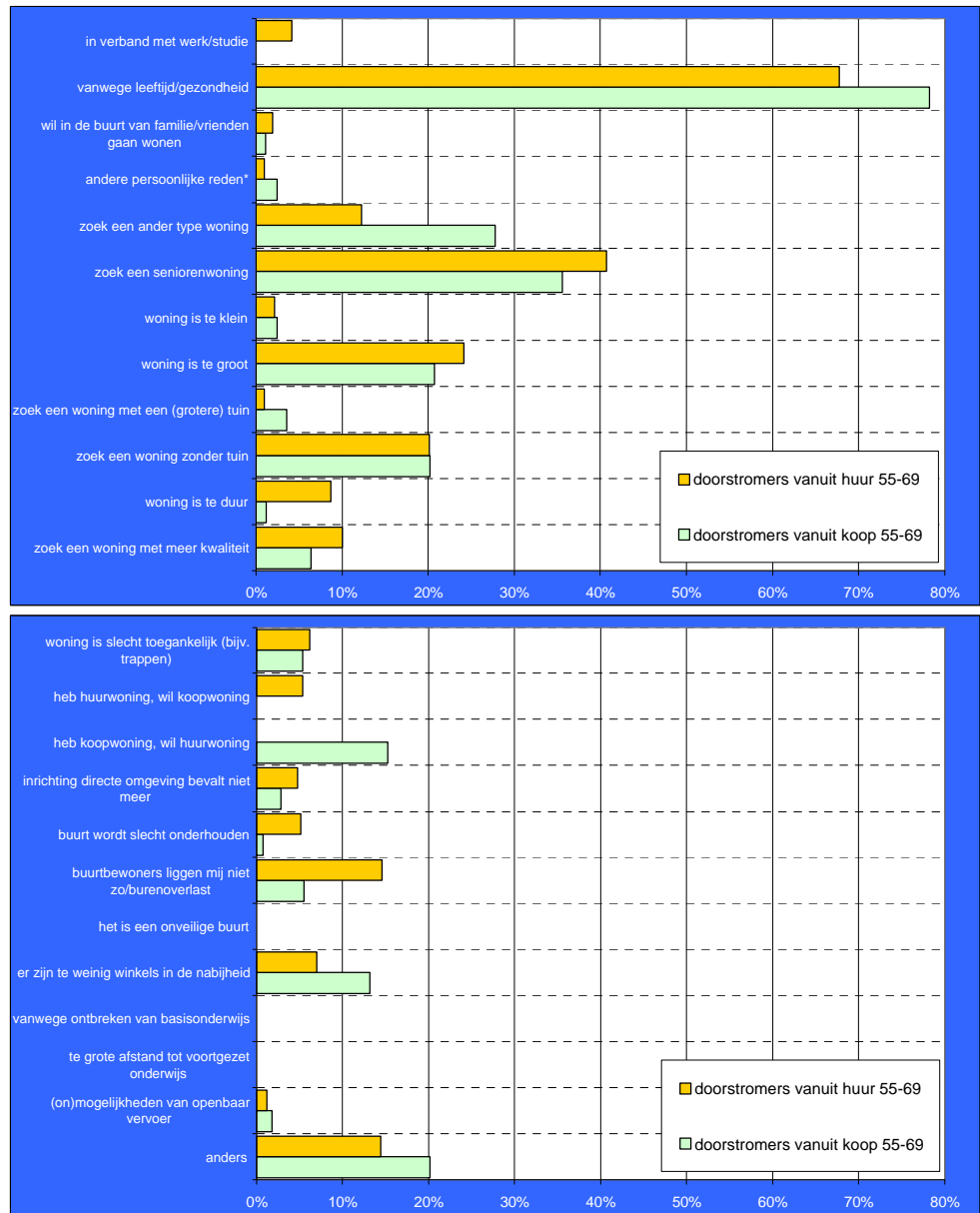
30-54 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

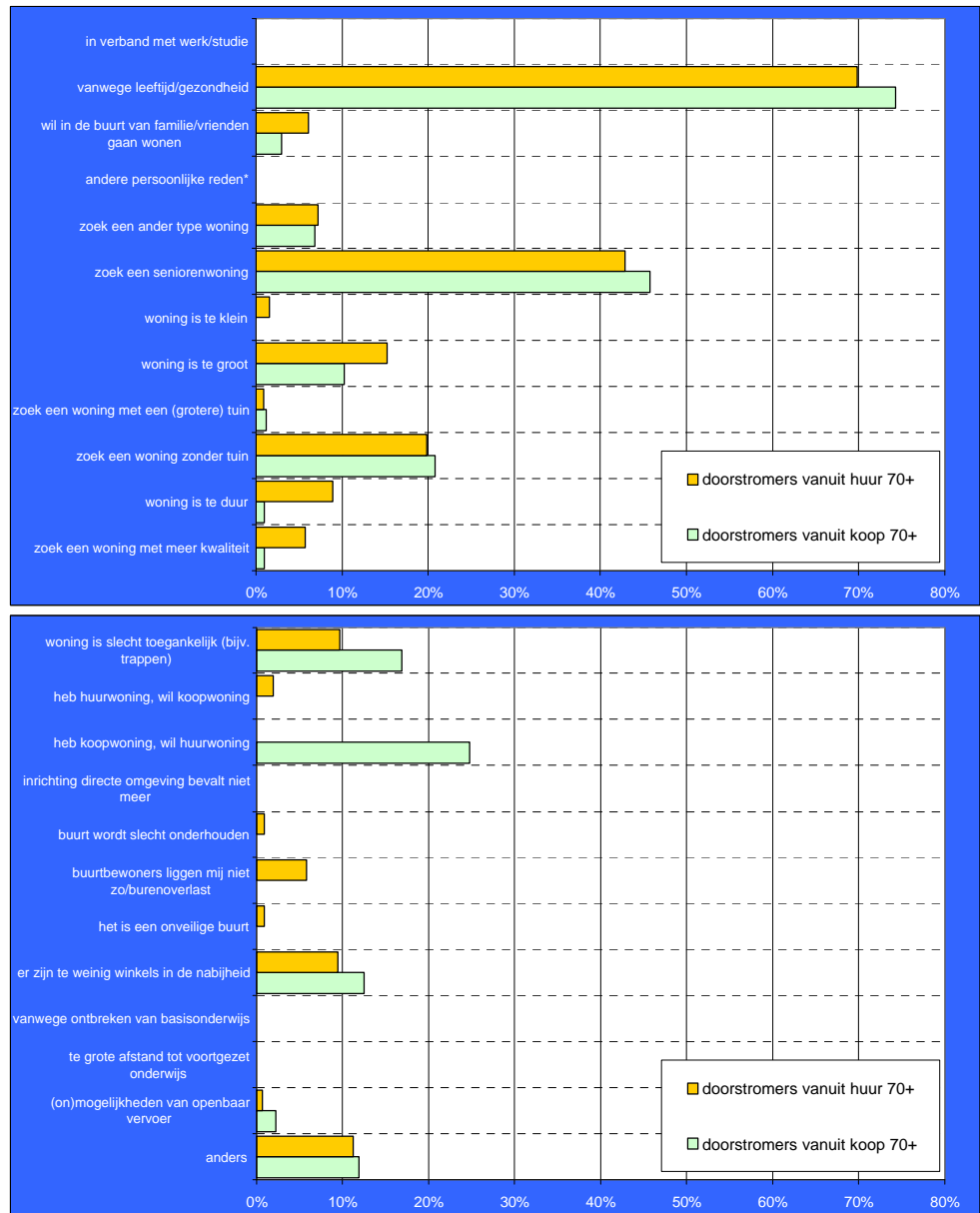
55-69 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

70+ jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

BIJLAGE 13

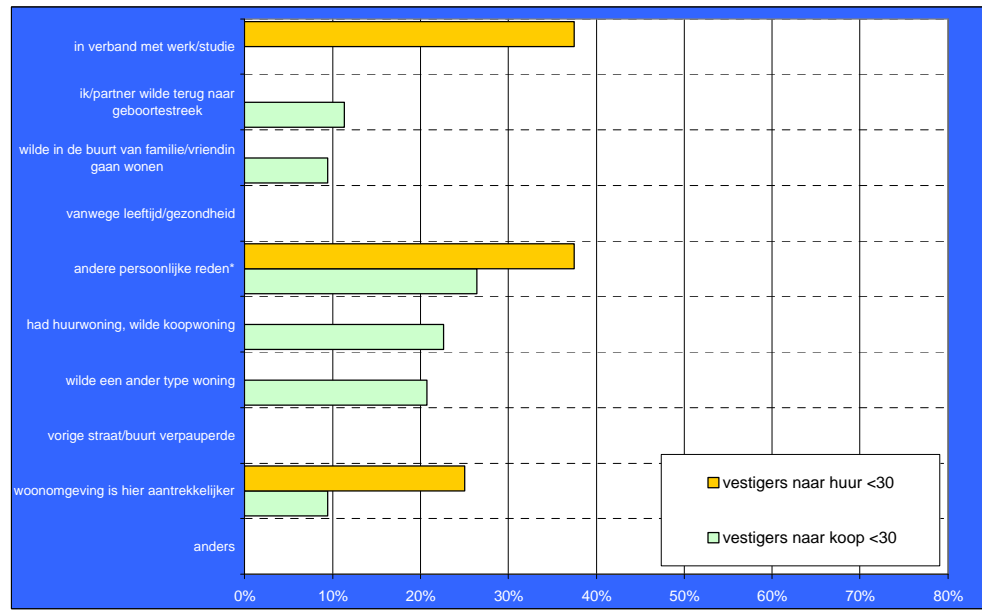
Urgente woningbehoefte doorstromers Noordenveld

	% urgent										Saldo doorstromers			
	41%		31%		41%		37%		43%			37%		
	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers		Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	
	<=70	>=70	<=70	>=70	<=70	>=70	<=70	>=70	<=70	>=70	<=70	>=70	Total	
Koop	63	96	7	166	40	117	81	64	301	23	-21	-73	-64	-135
grondgebonden gezinswoning	12	66	18	96	7	77	58	68	210	5	-12	-39	-68	-114
200.000-250.000	10	50	18	82	2	44	34	34	115	7	7	-17	-30	-32
250.000-300.000	0	106	29	135	0	50	77	32	158	0	56	-48	-32	23
>300.000	84	318	73	480	49	288	250	198	784	36	30	-177	-193	-305
subtotaal grondgebonden gezinswoning	0	0	6	6	0	3	0	0	3	0	-3	6	0	3
Koop	0	6	2	8	0	0	0	0	0	0	0	6	2	8
flatwoning/appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200.000-250.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	0	2	3	5	0	0	0	0	0	0	0	2	3	5
>300.000	0	8	12	22	0	3	2	0	5	0	5	9	3	17
subtotaal flatwoning/appartement	0	7	28	44	0	0	0	4	4	0	7	28	4	40
Koop	0	6	19	50	0	0	0	0	0	0	0	6	19	25
seniorenwoning	0	0	15	33	0	0	0	4	4	0	0	0	15	14
200.000-250.000	0	2	21	34	0	0	3	0	8	0	-3	19	11	26
250.000-300.000	0	15	83	161	0	5	3	8	16	0	10	81	54	145
>300.000	84	340	168	663	49	296	254	206	805	36	44	-87	-136	-142
subtotaal seniorenwoning	0	17	0	34	8	19	19	21	68	9	-2	-19	-21	-33
Subtotaal koop	6	28	9	45	15	61	56	34	166	-9	-32	-47	-33	-121
Huur	0	5	6	10	1	14	8	17	41	-1	-10	-3	-3	-31
grondgebonden gezinswoning	23	50	14	89	25	94	84	73	275	-1	-44	-69	-71	-186
subtotaal grondgebonden gezinswoning	0	7	2	9	28	7	1	0	37	-28	-1	1	0	-28
flatwoning/appartement	0	1	3	4	1	4	0	0	5	-1	-3	3	0	-1
<332	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2
332-509	0	8	6	13	30	12	1	2	45	-30	-4	4	-2	-31
>509	3	5	43	70	7	4	5	11	27	-4	1	39	58	93
subtotaal flatwoning/appartement	0	4	87	133	223	0	1	3	17	21	0	84	116	202
seniorenwoning	0	0	29	38	67	0	0	0	2	0	0	29	36	64
200.000-250.000	3	8	159	241	410	7	5	8	51	-4	3	151	210	360
250.000-300.000	26	66	179	242	513	61	111	93	371	-36	-44	87	156	142
>300.000	110	407	347	312	110	407	347	312	1176	0	0	0	0	0
Subtotaal huur	26	66	179	242	513	61	111	93	371	-36	-44	87	156	142
Total	110	407	347	312	1176	407	347	312	1176	0	0	0	0	0

BIJLAGE 14

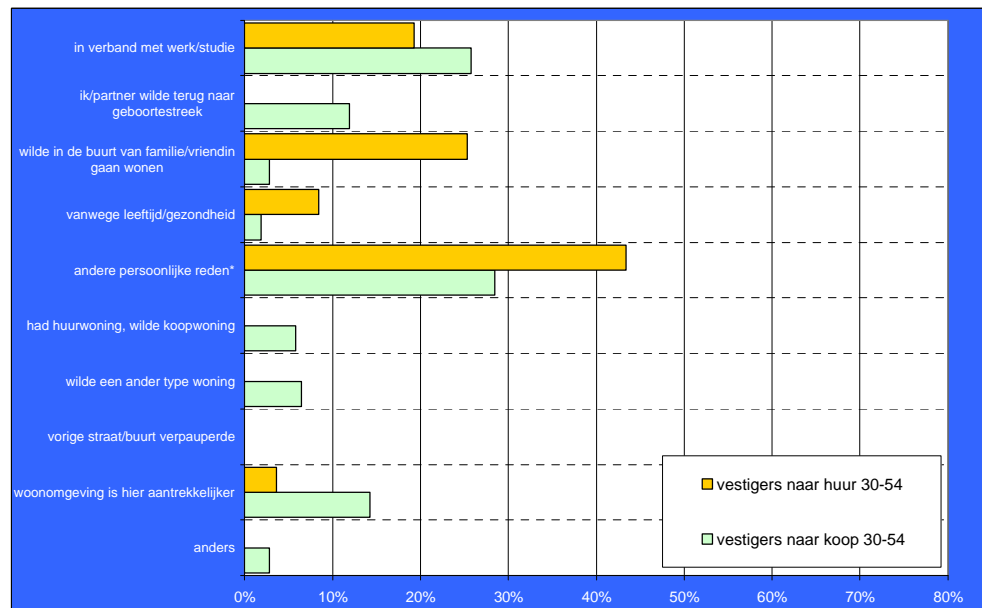
Verhuismotieven vestigers Noordenveld

Jonger dan 30 jaar



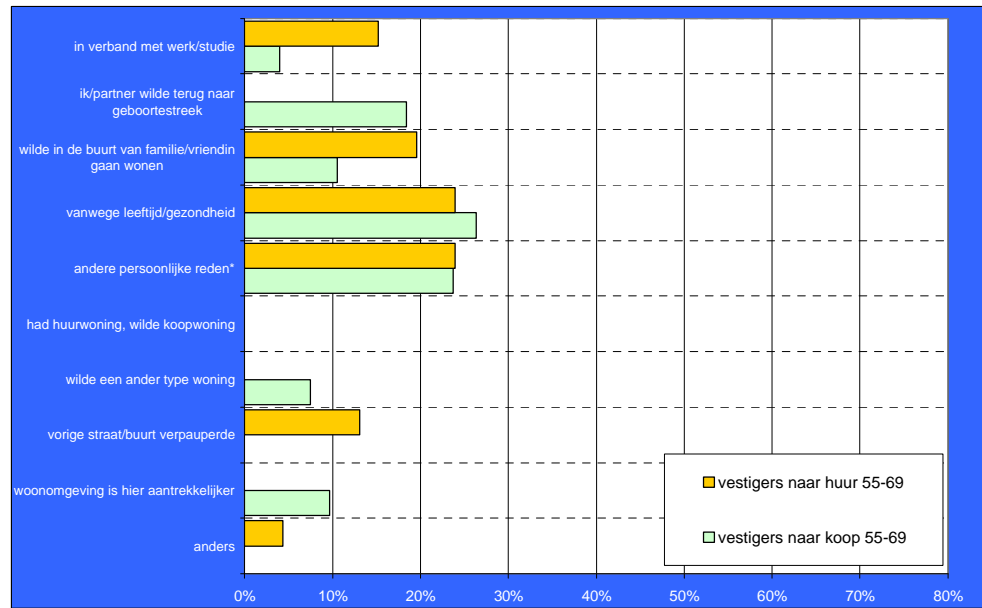
* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.
N.b. Het betreft het belangrijkste verhuismotief

30-54 jaar



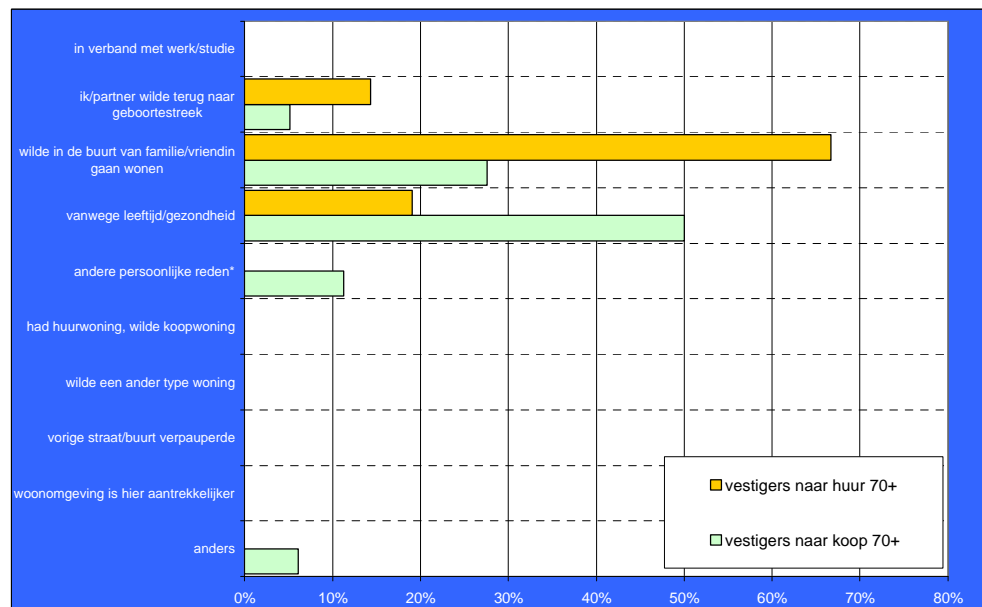
* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.
N.b. Het betreft het belangrijkste verhuismotief

55-69 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.
 N.b. Het betreft het belangrijkste verhuismotief

70+ jaar

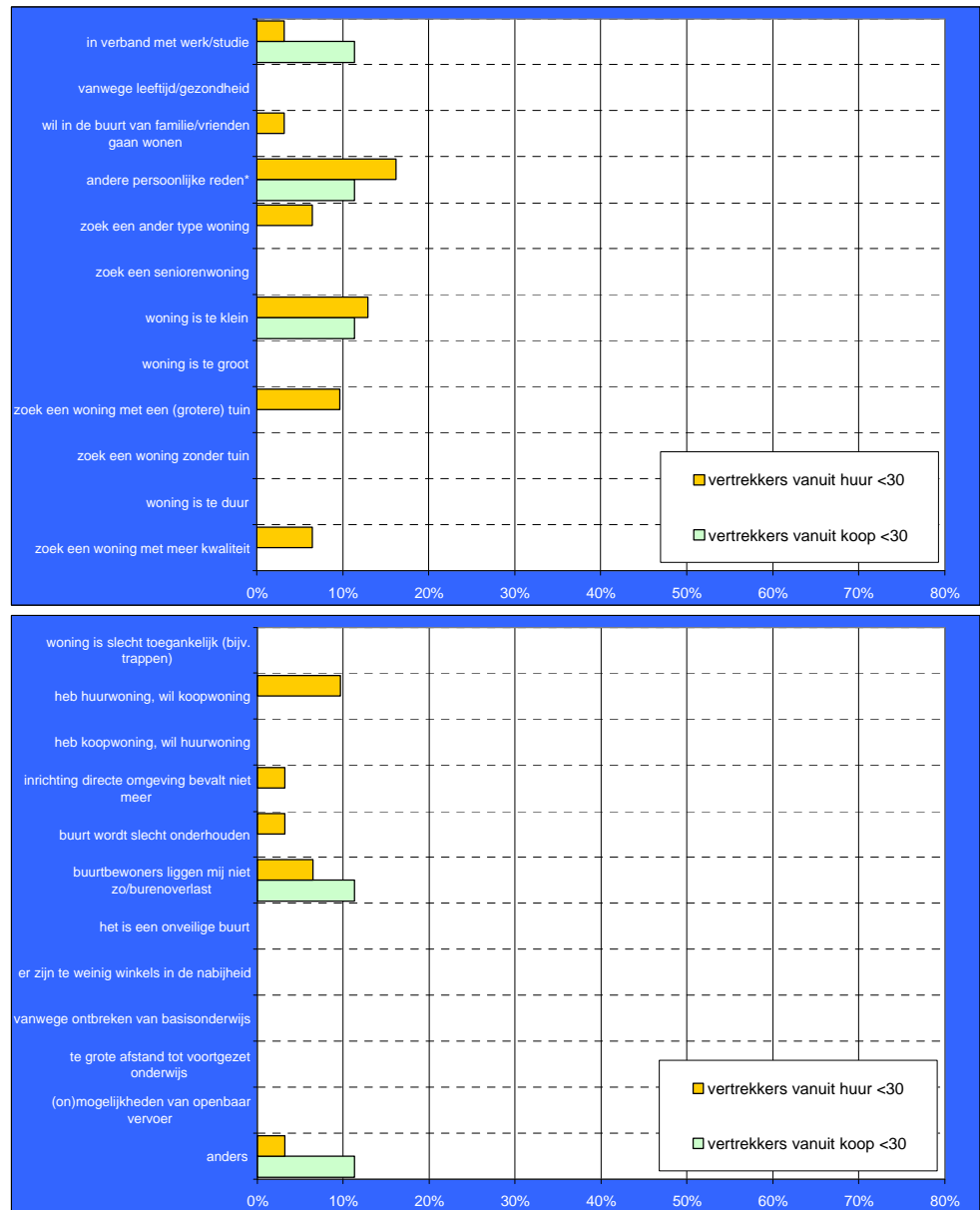


* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.
 N.b. Het betreft het belangrijkste verhuismotief

BIJLAGE 15

Verhuismotieven vertrekkers Noordenveld

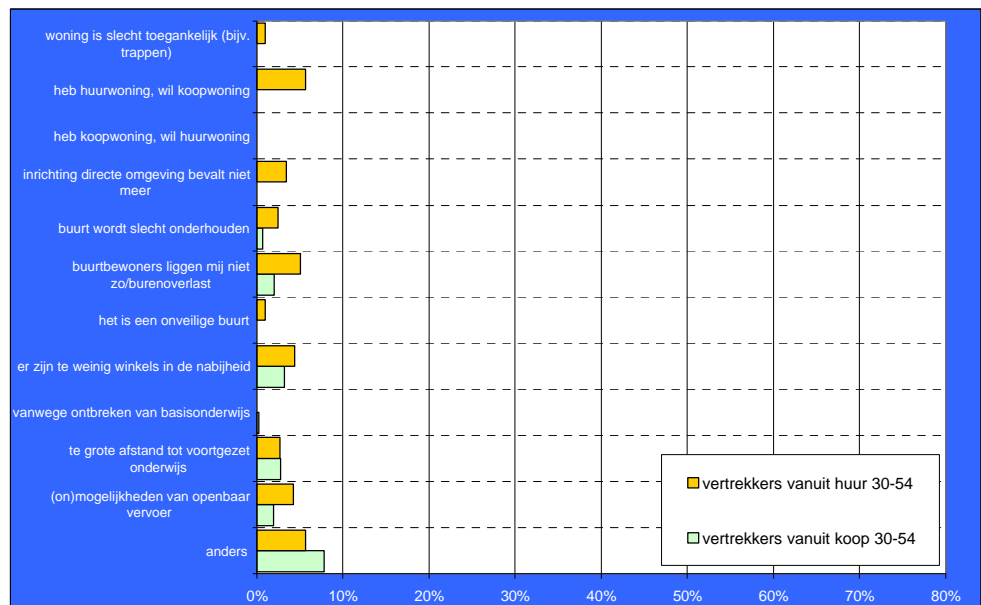
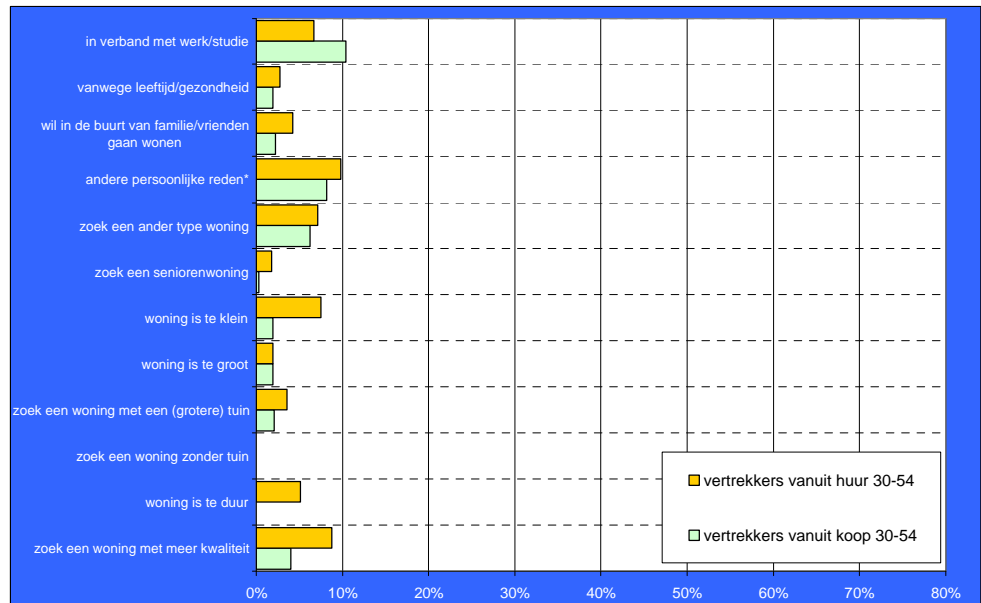
Jonger dan 30 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

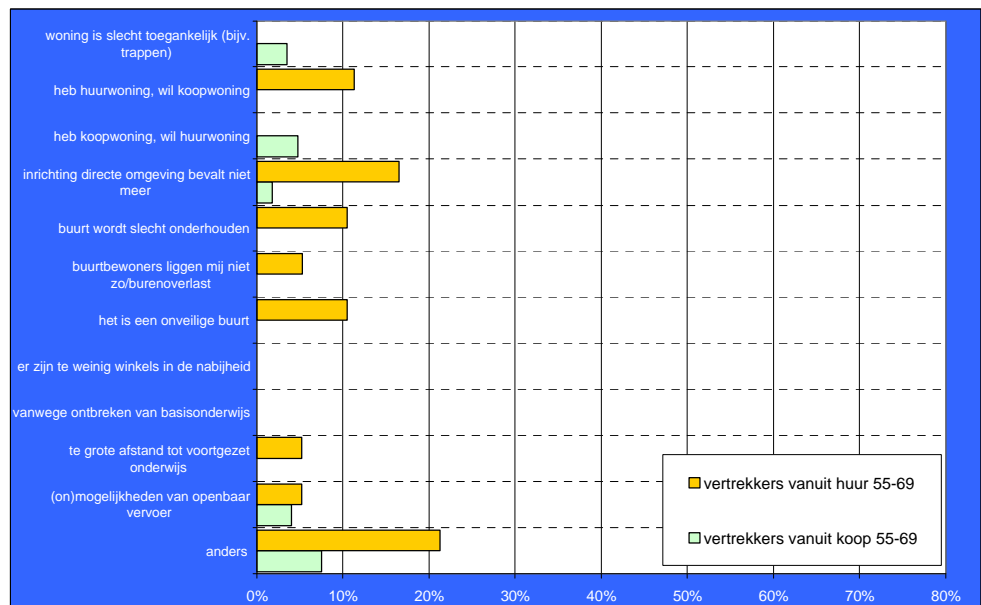
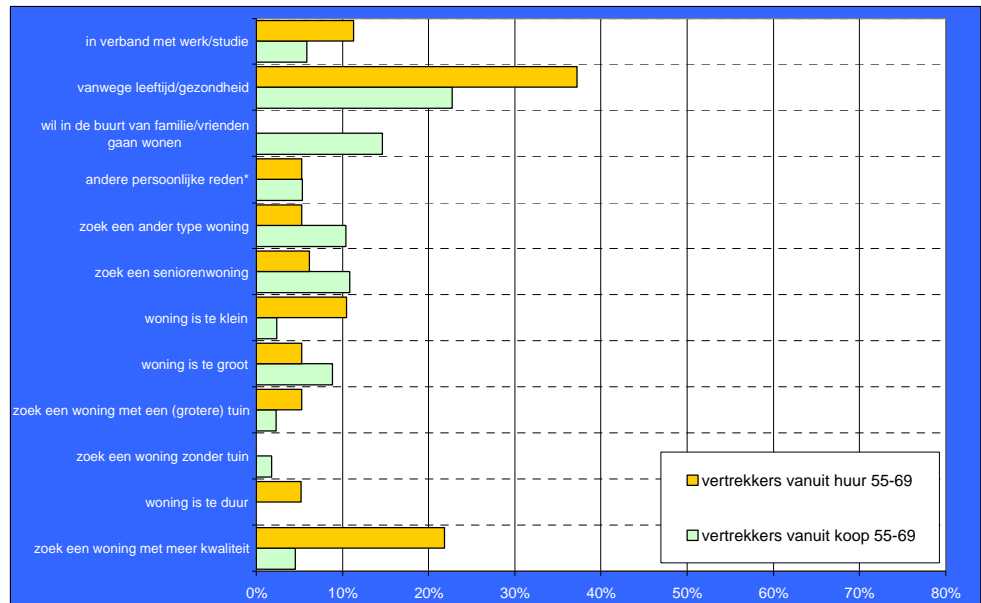
30-54 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

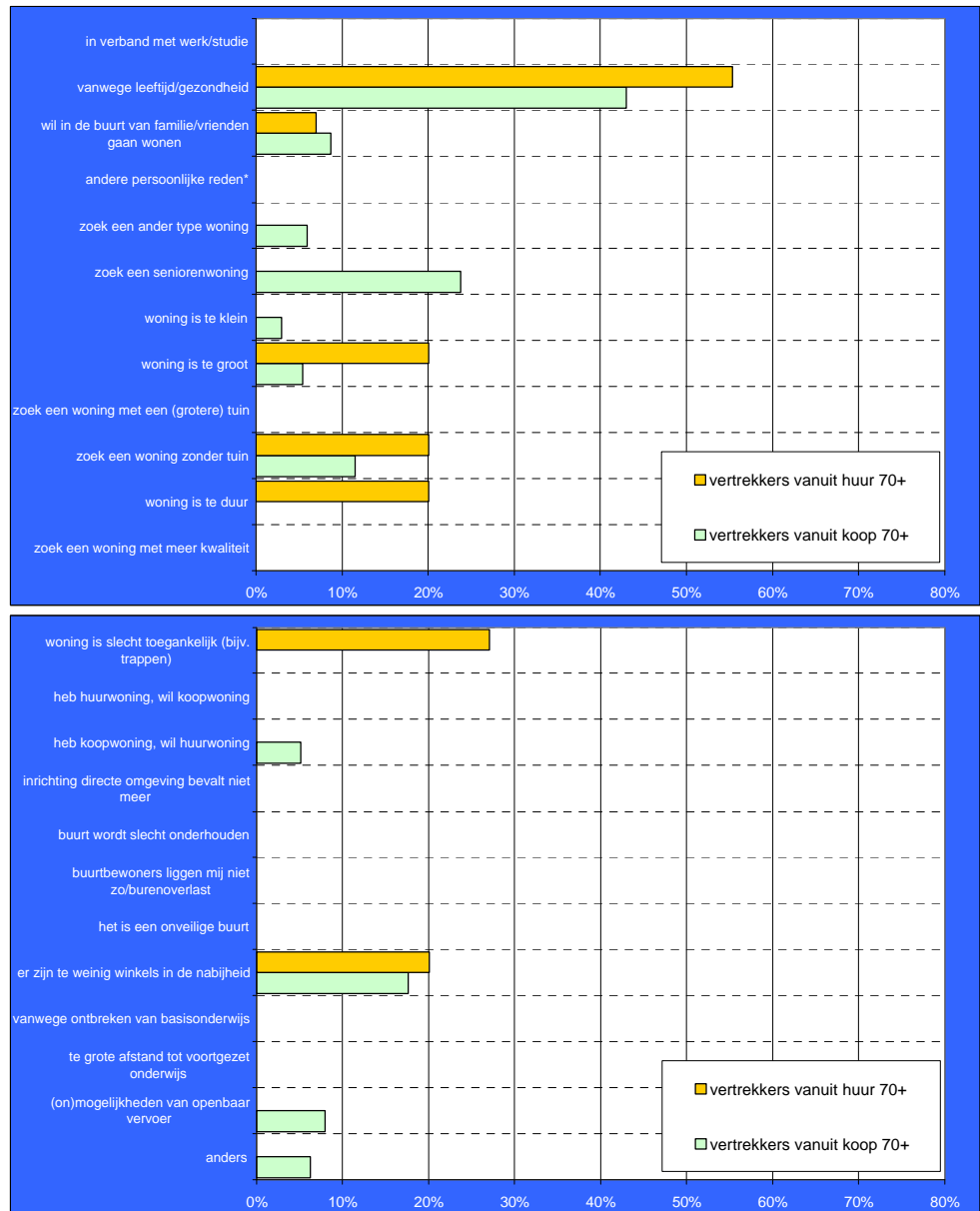
55-69 jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

70+ jaar



* huwelijk/samenwonen/scheiding/gezinsuitbreiding e.d.

N.b. Bewoners konden meerdere motieven invullen dus het totaal telt op tot meer dan 100%

BIJLAGE 16

Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 1

	% urgent		% honorerend		382 = trendmatig		Totale woningbehoefte
	Vraag huizenstromen	Aanbod huizenstromen	Vraag huizenstromen	Aanbod huizenstromen	Vraag huizenstromen	Aanbod huizenstromen	
koop							
grondgebonden gezinswoning	484	822	341	42	570	498	63
200.000-250.000	287	565	19	88	240	206	-209
250.000-300.000	241	311	0	33	263	243	-83
>300.000	414	422	7	55	515	434	26
subtotal grondgebonden gezinswoning	1426	2.119	367	218	1087	1346	-204
koop							
flatwoning/apartement	15	10	91	10	0	0	86
200.000-250.000	25	0	0	2	9	0	32
250.000-300.000	8	5	0	0	19	0	21
>300.000	13	0	0	2	43	8	45
subtotal flatwoning/apartement	61	16	91	15	71	8	184
koop							
seniorenwoning	112	10	n.v.l.	137	54	46	-26
200.000-250.000	123	0	n.v.l.	17	56	0	161
250.000-300.000	77	9	n.v.l.	7	16	0	77
>300.000	83	23	n.v.l.	10	26	11	66
subtotal seniorenwoning	396	42	n.v.l.	171	153	56	279
Sub totaal koop	1883	2.176	458	405	1911	1410	260
huur							
grondgebonden gezinswoning	98	178	203	27	18	71	42
332-509	133	450	87	53	132	257	-408
>509	28	110	0	14	71	21	-47
subtotal grondgebonden gezinswoning	258	738	290	94	220	349	-413
huur							
flatwoning/apartement	27	96	281	2	31	86	156
332-509	12	17	25	8	0	5	7
>509	0	6	0	4	13	0	4
subtotal flatwoning/apartement	39	118	306	14	45	90	167
huur							
seniorenwoning	288	68	n.v.l.	28	19	5	15
332-509	530	50	n.v.l.	128	68	44	24
>509	158	6	n.v.l.	18	18	0	147
subtotal seniorenwoning	976	124	n.v.l.	179	105	49	729
Subtotal huur	1274	980	596	288	370	489	484
Totaal	3157	3157	1054	692	2281	1899	744

BIJLAGE 17

Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 2

	% urgent		% honorerend		% 50%		Migratiesaldo		382 = trendmatig		Totale woningbehoefte
	Vraag wonstomers	Aanbod wonstomers	Vraag starters/financieel	Aanbod starters/financieel	Vraag starters/financieel	Aanbod starters/financieel	Vraag verhuiskers	Aanbod verhuiskers	Migratiebehoefte	Totale woningbehoefte	
Koop											
grondgebonden gezinswoning	163	235	171	42	56	48	570	168	101	157	
>200.000	87	152	9	88	-144	200	340	200	139	-5	
200.000-250.000	72	83	0	33	-44	243	263	243	19	-25	
250.000-300.000	121	108	3	55	-39	515	434	434	81	43	
>300.000	443	579	183	218	-171	1687	1346	1346	341	70	
Koop											
flatwoning/appartement	3	3	43	10	36	0	0	0	0	36	
<200.000	7	0	0	2	5	9	9	0	9	14	
200.000-250.000	2	1	0	0	0	19	0	0	19	20	
250.000-300.000	3	0	0	0	1	43	8	8	35	36	
>300.000	16	4	45	15	42	71	8	8	63	105	
Koop											
semeerwoning	27	2	n.v.l.	137	-112	54	46	46	9	-104	
<200.000	30	0	n.v.l.	17	13	56	0	0	56	68	
200.000-250.000	18	2	n.v.l.	7	8	16	0	0	16	25	
250.000-300.000	19	6	n.v.l.	10	3	26	11	11	16	18	
>300.000	94	11	n.v.l.	171	-89	153	56	56	96	8	
Subtotaal koop	552	594	229	405	-218	1911	1410	1410	501	283	
Huur											
grondgebonden gezinswoning	34	49	102	27	59	18	71	71	-54	5	
<332	40	124	43	53	-84	132	257	257	-125	-218	
332-509	7	30	0	14	-36	71	21	21	49	13	
>509	82	204	145	94	-71	220	349	349	-129	-200	
Huur											
subtotaal grondgebonden gezinswoning	8	36	141	2	110	31	86	86	-54	36	
flatwoning/appartement	3	5	12	8	1	0	5	5	-5	-3	
<332	0	1	0	4	5	13	0	0	13	8	
332-509	11	43	153	14	106	45	90	90	-46	61	
>509	69	20	n.v.l.	28	22	19	5	5	15	36	
Huur											
semeerwoning	124	12	n.v.l.	128	-17	68	44	44	24	7	
<332	36	1	n.v.l.	23	12	18	0	0	18	30	
332-509	229	33	n.v.l.	179	17	105	49	49	56	73	
>509	322	280	298	288	52	300	489	489	-118	-66	
Subtotaal huur	874	874	527	692	-165	2281	1899	1899	382	217	
Totaal											

BIJLAGE 18

Totale woningbehoefte Noordenveld scenario 3

	% urgent		37%		% honorerend		100%		382 = trendmatig		Migratiesaldo		
	Vraag huizen	Aanbod huizen	Vraag huizen	Aanbod huizen	Vraag huizen	Aanbod huizen	Vraag huizen	Aanbod huizen	Vraag huizen	Aanbod huizen	Vraag huizen	Aanbod huizen	Totale woningbehoefte
koop													
grondgebonden gezinswoning													
<200.000	166	301	341	42	164	184	570	498	101	265	265		
200.000-250.000	96	210	19	88	-184	139	240	206	139	-44	-44		
250.000-300.000	85	115	0	33	-65	19	263	243	19	-46	-46		
>300.000	135	158	7	55	-72	81	515	434	81	10	10		
subtotal grondgebonden gezinswoning	480	784	367	218	-156	341	1687	1346	341	185	185		
koop													
flatwoning/apartement													
<200.000	6	3	91	10	84	0	0	0	0	84	84		
200.000-250.000	3	0	0	2	1	6	9	0	9	15	15		
250.000-300.000	3	2	0	0	1	1	19	0	19	20	20		
>300.000	5	0	0	2	2	43	43	8	35	37	37		
subtotal flatwoning/apartement	22	5	91	15	93	8	71	8	63	157	157		
koop													
seniorenwoning													
<200.000	44	4	n.v.l.	137	-97	9	54	46	9	-88	-88		
200.000-250.000	50	0	n.v.l.	17	33	56	56	0	56	88	88		
250.000-300.000	33	4	n.v.l.	7	22	16	16	0	16	38	38		
>300.000	34	8	n.v.l.	10	16	26	26	11	16	16	16		
subtotal seniorenwoning	161	16	n.v.l.	171	-26	96	96	26	96	32	32		
Subtotal koop	663	805	458	405	-90	501	1911	1410	501	411	411		
huur													
grondgebonden gezinswoning													
<332	34	68	203	27	142	142	18	71	-54	89	89		
332-509	45	166	87	53	-87	-121	132	257	-125	-212	-212		
>509	10	41	0	14	-45	0	71	21	49	4	4		
subtotal grondgebonden gezinswoning	89	275	290	94	10	-129	220	349	-129	-119	-119		
huur													
flatwoning/apartement													
<332	9	37	281	2	281	281	31	86	-54	197	197		
332-509	4	5	25	8	15	5	0	5	-5	11	11		
>509	0	2	0	4	-6	13	13	0	13	7	7		
subtotal flatwoning/apartement	13	45	306	14	260	260	45	90	-46	215	215		
huur													
seniorenwoning													
<332	120	27	n.v.l.	28	65	15	19	5	15	80	80		
332-509	223	21	n.v.l.	128	74	24	68	44	24	98	98		
>509	67	2	n.v.l.	41	41	18	18	18	0	59	59		
subtotal seniorenwoning	410	51	n.v.l.	179	181	56	105	49	181	237	237		
Subtotal huur	513	371	596	288	481	481	370	489	-118	333	333		
Total	1176	1176	1054	692	361	361	2281	1899	382	744	744		

BIJLAGE 19

Totale woningbehoefte Leek – scenario 1

	% urgent				% honorering				100%				100%				100%				100%					
	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Saldo doorstromers	Lokale woningbehoefte	Vraag huurwoning	Aanbod huurwoning	Saldo huurwoning	Lokale woningbehoefte	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Saldo doorstromers regio	Lokale woningbehoefte	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Saldo doorstromers regio	Lokale woningbehoefte	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Saldo doorstromers regio	Lokale woningbehoefte	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Saldo doorstromers regio	Lokale woningbehoefte		
Koop																										
grondgebonden g/z/woning	320	471	-150	-4	204	57	-180	-4	102	15	88	-4	17	0	17	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200.000-250.000	141	216	-75	-43	43	10	-75	-43	52	13	39	-43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	216	166	50	41	0	9	41	41	25	4	21	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotal grondgebonden g/z/woning	438	653	-215	-1	243	19	-215	-1	77	17	60	-1	17	0	17	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200.000-250.000	29	54	-24	19	43	0	-24	19	4	0	4	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.000-300.000	33	0	33	20	0	13	20	20	0	0	4	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotal huurwoning	16	13	4	-3	0	6	4	-3	0	0	0	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	16	13	4	-3	0	6	4	-3	0	0	0	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
subtotal huurwoning	79	75	4	27	43	20	4	27	4	0	4	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Koop																										
grondgebonden g/z/woning	34	33	1	-12	n.v.l.	14	-12	-12	17	0	17	-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	16	0	16	16	n.v.l.	0	16	16	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	16	0	16	16	n.v.l.	0	16	16	2	0	2	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
subtotal huurwoning	26	0	26	26	n.v.l.	0	26	26	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	95	33	62	45	n.v.l.	14	45	45	20	32	20	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	1011	1103	-92	74	290	124	74	74	239	32	207	74	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
Subtotal koop																										
Huur																										
grondgebonden g/z/woning	21	106	-85	-28	76	20	-85	-28	23	6	17	-28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	116	397	-281	-135	178	32	-281	-135	38	6	32	-135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	15	109	-94	68	18	15	68	68	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
subtotal grondgebonden g/z/woning	131	506	-375	-67	194	47	-375	-67	41	6	49	-67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	18	32	-14	167	199	6	167	167	0	3	3	167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	18	19	-1	219	224	4	219	219	25	3	23	219	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
subtotal huurwoning	0	9	-9	-10	0	5	-10	-10	0	0	0	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	18	40	-22	375	422	5	375	375	25	6	20	375	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
250.000-300.000	66	7	59	18	n.v.l.	41	18	18	34	5	28	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
subtotal huurwoning	493	51	442	334	n.v.l.	108	334	334	76	0	76	334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
200.000-250.000	27	16	11	30	n.v.l.	25	30	30	6	0	6	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
250.000-300.000	733	61	672	304	623	243	304	304	202	27	195	304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Subtotal huur																										
Totaal	1795	1795	0	399	966	367	399	399	411	58	383	399	411	58	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	

uitgangspunt migratie

% urgent

% honorering

% urgent

% urgent

BIJLAGE 20

Totale woningbehoefte Leek – scenario 4b

	% urgent		% honorerend		% urgent		% urgent		1/138		1000		Totale woningbehoefte 2007-2011		
	Vraag doorstromers	Aanbod doorstromers	Vraag huurwoning	Aanbod huurwoning	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Saldo doorstromers regio	Vraag doorstromers regio	Aanbod doorstromers regio	Vraag bezoekers	Aanbod bezoekers	Migratiebehoefte	Vraag bezoekers	Aanbod bezoekers	Totale woningbehoefte 2007-2011
Koop grondgebonden g/z/woning <200.000	99	165	204	57	80	5	27	25	147	98	205	147	98	205	205
Koop grondgebonden g/z/woning 200.000-250.000	44	75	43	10	2	4	11	149	202	53	-39	149	202	53	-39
Koop grondgebonden g/z/woning 250.000-300.000	67	58	0	9	0	1	7	106	75	31	38	106	75	31	38
Koop grondgebonden g/z/woning >300.000	204	346	243	43	12	0	12	835	270	125	335	835	270	125	335
Koop huurwoning/appartement <200.000	9	17	43	0	-36	0	0	0	0	0	36	0	0	36	36
Koop huurwoning/appartement 200.000-250.000	14	0	0	13	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
Koop huurwoning/appartement 250.000-300.000	5	6	0	6	-7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7
Koop huurwoning/appartement >300.000	28	26	43	20	-26	0	0	2	0	0	0	0	0	0	-4
Koop scheidwoning <200.000	14	12	n.v.l.	14	-11	0	6	6	0	16	11	6	0	16	11
Koop scheidwoning 200.000-250.000	7	0	n.v.l.	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Koop scheidwoning 250.000-300.000	10	0	n.v.l.	0	6	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7
Koop scheidwoning >300.000	10	0	n.v.l.	0	10	0	0	11	0	11	0	11	0	11	22
Subtotaal koop	338	384	290	124	109	11	66	27	27	132	328	872	220	132	47
Huur grondgebonden g/z/woning <343	8	39	76	20	25	7	6	25	66	41	-11	25	66	41	-11
Huur grondgebonden g/z/woning 343-527	36	139	178	32	43	2	11	98	173	75	-21	98	173	75	-21
Huur grondgebonden g/z/woning >527	43	77	185	15	57	0	0	38	65	22	5	38	65	22	5
Huur huurwoning/appartement <343	7	10	199	6	188	1	-1	0	12	-9	178	31	12	-9	178
Huur huurwoning/appartement 343-527	7	6	224	4	224	8	1	8	3	3	231	3	0	3	231
Huur huurwoning/appartement >527	0	4	0	5	-5	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5
Subtotaal huurwoning/appartement	28	20	422	5	404	8	2	6	12	-6	404	6	12	-6	404
Huur scheidwoning <343	28	3	n.v.l.	41	-16	14	2	22	23	-1	-6	22	23	-1	-6
Huur scheidwoning 343-527	202	23	n.v.l.	108	72	31	0	68	10	58	162	68	10	58	162
Huur scheidwoning >527	25	25	n.v.l.	25	25	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal huur	308	281	623	243	490	16	67	266	389	233	534	266	389	233	534
Totaal	635	653	966	367	599	153	133	1138	1009	129	868	1138	1009	129	868

BIJLAGE 21

Gezamenlijke woningbehoefte Leek-Noordenveld

LEEK-NOORDENVELD	Vraag doorstromers	Ambod doorstromers	Saldo doorstromers	Vraag starters huiskwoneid	Ambod Utreeders	Lokale woningbehoefte	Vraag vestigers	Ambod werkkers	Migratiebehoefte	Totale woningbehoefte
Koop grondgebonden gezinswoning	298	494	-196	845	100	249	814	593	221	470
200.000-250.000	159	306	-146	62	99	-183	485	385	99	-84
250.000-300.000	164	187	-23	0	42	-65	363	306	57	-8
>300.000	771	243	-528	7	68	84	837	693	144	69
subtotaal grondgebonden gezinswoning	842	1230	-388	613	309	-84	2499	1978	522	438
Koop flatwoning/appartement	16	20	-4	134	10	120	0	0	0	120
<200.000	23	0	23	0	16	7	10	0	10	17
200.000-250.000	9	8	1	0	7	-6	19	0	19	13
250.000-300.000	6	4	2	0	2	0	42	8	0	34
>300.000	53	31	22	133	35	121	71	8	8	184
subtotaal flatwoning/appartement	62	18	44	n.v.t.	150	-107	74	44	30	-77
Koop seniorenwoning	9	0	9	n.v.t.	17	1	14	0	0	9
<200.000	40	0	40	n.v.t.	17	29	17	0	0	56
200.000-250.000	46	8	38	n.v.t.	10	28	36	10	26	54
250.000-300.000	206	30	176	n.v.t.	185	39	180	54	26	154
>300.000	1101	1291	-191	747	528	-28	2750	2040	711	739
Subtotaal koop	44	114	-70	340	47	162	88	133	84	78
Huur grondgebonden gezinswoning	91	327	-236	265	84	-55	232	410	-178	-233
343-527	19	69	-50	0	29	-79	105	26	78	-1
>527	154	511	-357	845	160	27	384	568	-185	156
subtotaal grondgebonden gezinswoning	10	51	-41	480	2	437	33	94	-61	375
flatwoning/appartement	12	11	1	248	12	236	11	5	5	242
343-527	0	6	-6	0	5	-11	13	0	13	2
>527	22	69	-47	728	20	662	57	100	43	619
subtotaal flatwoning/appartement	151	32	119	n.v.t.	69	50	53	28	25	75
seniorenwoning	433	46	387	n.v.t.	236	151	160	52	108	259
343-527	91	3	88	n.v.t.	46	42	29	1	27	69
>527	675	81	594	n.v.t.	351	243	241	81	160	403
subtotaal seniorenwoning	851	660	191	1273	531	932	682	749	-66	866
Subtotaal huur	1951	1951	0	2020	1059	960	3433	2788	645	1605
Totaal										

Volgens voorkeursscenario's 3 (Noordenveld) en 4b (Leek)