

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage[n]

Zaaknummer: 285382

-

Behandeld door

Doorkiesnummer

Vries

F.A. Rozema

0592 - 26 66 62

9 oktober 2018

VERZONDEN 09 OKT. 2018



Aan de gemeenteraad

Digitaal verzonden aan:

- raadsleden
- steunfractie
- b&w
- griffier

Onderwerp: Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo 2018

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u graag een toelichting geven bij het u ter kennisname aangeboden rapport over het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de grotere kernen in de gemeente Tynaarlo.

Aanleiding

Eind 2017 hebben wij Companen opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar de woningmarkt van Tynaarlo. Het onderzoek concentreert zich op een drietal onderwerpen:

1. De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk aangetrokken. Rondom de stad Groningen is feitelijk sprake is van een gespannen woningmarkt. Ook zien wij een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Als gemeente willen wij hierin daar waar mogelijk faciliterend optreden. Om de diverse initiatieven en plannen op een goede manier af te wegen en beleidsmatig te kunnen onderbouwen moeten wij inzicht hebben in de behoefte en actuele vraag (afzetbaarheid) voor de gemeente Tynaarlo.
2. Een andere zaak die in dit onderzoek naar voren komt betreft de politieke en beleidsmatige wens vanuit de gemeente om te komen tot de realisatie van (sociale) woningbouw in Vries Zuid. Hiertoe heeft de gemeenteraad middels een motie van 7 maart 2017 ons college gevraagd om te onderzoeken welke stappen nodig zijn voor het realiseren van woningbouw op de locatie Diepsloot III en aanpalende gebieden.
3. Tenslotte zien wij een toename aan plannen en initiatieven op het snijvlak van wonen en zorg. Om deze plannen op een goede manier te kunnen afwegen willen wij meer inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen, in combinatie met de diverse variaties aan zorg.

Methodiek

Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningvraag is gebruik gemaakt van diverse statistische bronnen over de woningmarkt. Tevens is rekening gehouden met feitelijke voorgedane ontwikkelingen, zoals demografische trends, verhuisstromen (CBS, gemeentelijke administratie, NVM-cijfers) alsmede de verwachte woonwensen op basis van enquête-onderzoek (WoON2015). Tenslotte zijn de bevindingen getoetst aan de ervaringen van een expertpanel.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



De verwachting voor gemeente Tynaarlo

In de periode van 2018-2028 verwacht Companen voor de gemeente Tynaarlo een groei van 470 tot 770 huishoudens. Deze tendens wordt mede gestimuleerd door een overloop van de behoefte vraag vanuit de stad Groningen. De groei komt naar verwachting met name terecht bij de groep 65-plussers. Verder verwacht Companen dat met name Eelde-Paterswolde en Zuidlaren zullen profiteren van deze groei.

Realiteit versus wens

In de realiteit komt het verhuisgedrag niet altijd overeen met de vooraf gegeven wensbeelden. Dit ondermeer als gevolg van financiële mogelijkheden en gewenste woonkwaliteiten versus beschikbaar aanbod. Zo brengen ouderen hun verhuishoofdwens lang niet altijd in de praktijk. Desgevraagd geeft deze groep vaak aan een huurappartement te wensen. Het aandeel dat daadwerkelijk gaat verhuizen is echter klein. Ook kiest deze groep in de praktijk steeds vaker voor goedkopere grondgebonden koop. Jongeren (< 30 jaar) stellen vaak hun woonambities bij. Zij wensen vaak een ruime grondgebonden koopwoning. In de praktijk komen zij relatief vaak terecht in een huurwoning. Gezinnen en doorstromers 30+ zijn in de praktijk vooral op zoek naar een ruime, grondgebonden koopwoning. Het beschikbare aanbod en woonmilieu in onze gemeente trekt gezinnen (vaak met enige lokale binding) uit Groningen aan.

Eelde-Paterswolde

Voor Eelde-Paterswolde gaat Companen op basis van de migratietrend uit van een groei met ca. 220 huishoudens. Hierbij is sprake van een sterke vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. De beschikbare plancapaciteit blijft achter bij deze vraag. Tevens is onder ouderen en starters sprake van een opkomst van de vraag naar vrije sector huur. Companen ziet een achterblijvende vraag naar koopappartementen ten opzichte van de plannen. Tenslotte werd door het geraadpleegde marktpanel aangegeven dat in Eelde-Paterswolde er (te) weinig aanbod is tussen € 250.000 - € 300.000.

Zuidlaren

In Zuidlaren voorziet Companen op basis van migratietrend een groei met ca. 215 huishoudens. Hierbij zien zij vooral ruimte voor vrijstaande woningen (tot ca. € 400.000). Ondanks veel potentiële (fysieke) ruimte om nieuwbouw te realiseren (Prins Bernhardhoeve) blijft de plancapaciteit hier achter ten opzichte van de verwachte vraag. Het marktpanel signaleerde een zeer beperkt aanbod voor starters en ouderen die gelijkvloers willen wonen.

Vries

Voor Vries gaat Companen uit van een beperkte groei met ca. 15 huishoudens. Hierbij wordt opgemerkt dat in geval van Vries de migratietrend nadelig wordt beïnvloed door het uitblijven van nieuwbouw in de afgelopen jaren. De omvang van de sociale huurvoorraad wordt kwantitatief als voldoende beoordeeld, echter is wel nadrukkelijk sprake van een kwalitatieve opgave. Tevens zien zij een beperkte uitbreidingsopgave in de koopsector. Ook het geraadpleegde marktpanel gaf aan dat er beperkte mogelijkheden zijn om (duurdere) woningen toe te voegen, mits rekening wordt gehouden met een lagere prijsstelling als in Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

Opgave sociale woningvoorraad Vries

Companen ziet geen vraag naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad in Vries. Wel ligt er een kwalitatieve opgave; de kwaliteit van de bestaande huurvoorraad is bij een aantal complexen onvoldoende waardoor nu of op termijn vraaguitval zal ontstaan. Door nieuwbouw te plegen op de locaties Tynaarlosestraat en Vries Zuid kunnen enerzijds huurders vanuit de aandachtcomplexen verhuizen (zodat renovatie en/of herstructurering kan plaatsvinden) en anderzijds op de nieuwbouwlocaties gevarieerde woonwijken worden gerealiseerd (naast koop- ook huurwoningen). Bovendien wordt er met de nieuwbouw kwaliteit aan de bestaande huurvoorraad in Vries toegevoegd



(mogelijkheden voor meer variatie in huuraanbod, maar ook betere energetische kwaliteit, betere levensloopbestendigheid).

Gemeente en Woonborg erkennen én herkennen beiden de sociale huuropgave zoals deze is omschreven. Bovendien is Woonborg welwillend om in de komende jaren nieuwe sociale huurwoningen te realiseren in Vries. Op de korte termijn op haar eigen bouwgrond aan de Tynaarlosestraat, maar in de toekomst wellicht ook een aandeel sociale huurwoningen in Vries Zuid. Woonborg voert in 2019 een onderzoek uit waarin de kwaliteit van haar huidige woonportefeuille in het hele werkgebied in beeld wordt gebracht, inclusief de maatregelen die nodig zijn om haar portefeuille op orde te houden (zowel kwantitatief als kwalitatief). Als deze inventarisatie is uitgevoerd (planning eind 2019), kan Woonborg concreet aangeven hoe haar bijdrage op de nieuwbouwlocatie Vries Zuid eruit zal zien.

Wonen en zorg

Me name de categorieën zorg met verblijf en verzorgd wonen springen hier in het oog.

In de categorie zorg met verblijf (zware somatische en/of psychogeriatrische klachten, 24 uren toezicht) verwacht Companen een toename in de vraag (ca. +50 plaatsen). Er zijn weliswaar steeds meer zware zorgvragers die langer thuiswonen. Hier staat tegenover een toenemende instroom van zware zorgvragers uit Groningen en elders (door afbouw van verpleeghuisplaatsen daar).

In de categorie verzorgd wonen (zelfstandig wonen met ondersteuning, zorg op afroep) verwacht Companen een aanzienlijke toename in de vraag (ca. 100 plaatsen). Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige "vraag" al groter is dan het beschikbare aanbod. De vraag doet zich voor in zowel de huur- als koopsector (< €200.000, 70-80 m²).

Informatiebijeenkomst raad

Wij zijn voornemens om voor uw raad op een later moment tevens nog een informatiebijeenkomst in te plannen, waarbij dit onderzoek door Companen zal worden gepresenteerd en toegelicht. Eén en ander in afstemming met de agenda van uw raad en in overleg met het presidium. Wij verwachten met deze brief voor nu de nodige duiding te hebben gegeven aan het bijgevoegde woningmarktonderzoek.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

mr. J. Th. van Nieukerken
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

