

Companen

Gemeente Leek

**Marktscan Zevenhuizen-Oost**

15 november 2011

Projectnr. 022.101

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Gemeente Leek

## **Marktscan Zevenhuizen-Oost**

15 november 2011

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
1.2. Vraagstelling	1
1.3. Plan van aanpak	1
1.4. Leeswijzer	2
<b>2. Ontwikkelingskader locatie Zevenhuizen-Oost</b>	<b>3</b>
<b>3. Vraag- en doelgroepenanalyse</b>	<b>5</b>
3.1. Marktopnamecapaciteit Zevenhuizen: afweging lokaal en regionaal	5
3.2. Kwalitatieve woningvraag in beeld	10
3.3. Naar een woningbouwprogramma voor Zevenhuizen	13
3.4. Effecten doorstroming bestaande voorraad	15
<b>4. Kosten / kwaliteitanalyse</b>	<b>16</b>
<b>5. Concurrentieanalyse</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage: lokaal woningmarktmodel</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage: cijfermatige onderbouwingen</b>	<b>23</b>



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De gemeente Leek heeft in de regio Groningen-Assen een groeitaak, die is uitgewerkt in de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden (IGS). Een van de kernen waar binnen deze visie ruimte is voor woningbouw, is de kern Zevenhuizen. Rond deze kern zouden in de periode 2010-2030 300 tot 350 woningen bij moeten komen. Deze woningen komen op verschillende locaties rond de kern. De grootste locatie is Zevenhuizen-Oost, waar plaats is voor maximaal 240 woningen, te realiseren vanaf het jaar 2013.

Hoewel de precieze woningbouwdifferentiatie uiteraard moet aansluiten op de vraag van het moment, heeft de gemeente toch meer zicht nodig op de marktverwachtingen en de mogelijke woningvraag die daaruit voortkomt. Dat is onder meer nodig voor een goede onderbouwing van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Op verzoek van de gemeente heeft Companen een marktscan opgesteld.

## 1.2. Vraagstelling

Gelet op bovenstaande achtergronden formuleren wij de volgende onderzoeksvragen:

- a. Welke doelgroepen hebben belangstelling voor wonen in Zevenhuizen-Oost, gelet op de kwaliteiten van de locatie? Op welke vraagomvang mag (jaarlijks) worden gerekend?
- b. Wat kan de afzetbaarheid van de woningen zijn in termen van:
  - Koop of huur?
  - Woningtypen?
  - Woningprijzen?
- c. In hoeverre is er sprake van concurrentie op andere locaties in de regio, elders in de gemeente Leek, de regio en ook Marum en Grootegast?

## 1.3. Plan van aanpak

### Vraag- en doelgroepenanalyse

Voor het in kaart brengen van de kansrijke doelgroepen en marktsegmentenanalyse, hebben we diverse bronnen gecombineerd. Zo hebben we voor de verwachte ontwikkeling van de huishoudens de prognoses van de provincie Groningen gehanteerd, hebben we woonwensen uit het regionaal onderzoek voor de regio Groningen-Assen gedestilleerd, ook hebben we het woningmarktonderzoek Westerkwartier en het WoON2009 gebruikt. We hebben GBA en WOZ-gegevens van de gemeente gebruikt om verhuisstromen in de gemeente te kunnen analyseren.

Nadat deze analyses zijn afgerond, hebben we enkele marktpartijen bevraagd over de inzichten die zij hebben over dit onderwerp.

### Concurrentieanalyse

Concurrentie is er vanuit de nieuwbouw en bestaande voorraad. Op grond van de opgave

van de nieuwbouwprogrammering van de Regio Groningen-Assen beoordelen wij de concurrentiepositie van Zevenhuizen-Oost in lokaal en regionaal verband. Uitgangspunt hierbij is een inschatting van de reële marktopnamecapaciteit voor deze locatie. Meer of minder plannen in de omgeving maken de ontwikkeling moeilijker of makkelijker. Daarom kijken we ook naar plannen in de buurgemeenten Marum en Grootegast. In het bijzonder besteden we bij de concurrentieanalyse aandacht aan woningbouw in Leek, Marum, Haulerwijk, Roden en Nieuw-Roden.

Ook het aanbod van bestaande woningen kan een concurrerend effect hebben voor Zevenhuizen-Oost. De bovengenoemde analyses geven daar inzicht in. Daarnaast analyseren we kadastragegevens over verkoopresultaten in Zevenhuizen en de gemeente Leek, inclusief tijdreeksen hierin.

#### **1.4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 beschrijven we de plannen voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost. Hoe ziet het beoogde plan eruit? Welke invulling wil de gemeente aan het plan geven. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de vraag naar omvang en samenstelling. Welke doelgroepen zijn potentieel kansrijk voor Zevenhuizen-Oost? In hoofdstuk 4 is een analyse gemaakt van een haalbare verhouding tussen prijs en kwaliteit voor deze locatie. Tot slot geeft hoofdstuk 5 een overzicht van potentieel concurrerende locaties.

## 2. Ontwikkelingskader locatie Zevenhuizen-Oost

Zevenhuizen-Oost biedt plaats aan maximaal 240 woningen, te realiseren vanaf het jaar 2013. Het voorgenomen ontwikkeltempo ligt op circa 20 woningen per jaar.



In de Startnotitie Zevenhuizen-Oost heeft de gemeente Leek de algemene uitgangspunten voor het plan benoemd. Belangrijke elementen voor het plan zijn:

- De in het gebied voorkomende aardkundige waarden (dalvormige laagten) zijn leidend voor het stedenbouwkundige plan. Het historische lint (Hoofddiep en Kokswijk) dient gerespecteerd te worden. Dit betekent concreet dat enige ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande (lint-)bebouwing in acht moet worden genomen.
- Verder dient de stedenbouwkundige structuur aan te sluiten op bestaande structuurdragers (wijken en randbeplanting) en rekening te houden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Woningbouw moet plaatsvinden in lage dichtheden (10-20 woningen per hectare).
- De gemeente kiest voor wonen, inclusief met wonen verenigbare (werk)functies.
- Vanuit de dorpsvisie 'Zevenhuizen: dorp dat zijn toekomst zelf bepaalt!' is voor de woonfunctie op deze locatie van belang dat er speciaal aandacht wordt gevraagd voor starters, senioren; levensloopgeschikt bouwen.
- De Provinciale Omgevingsverordening vult dit aan met (brede) duurzaamheidsambities (sociaal, fysiek, economisch).

De keuze voor een deel (60 woningen) van het woningbouwprogramma is in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Rotij vastgelegd. Voor Zevenhuizen-Oost gaat het in die overeenkomst om 60 bouwkvelds, waarvan eenderde deel in het sociale koopsegment. De gemeente wil naast de samenwerkingsovereenkomst de vrijheid houden om huizen te bouwen die op dat moment aansluiten bij de vraag. Al wel is duidelijk dat verschillende doelgroepen bediend moeten worden.

### **Sterke punten en risico's ontwikkelingskader**

De beoogde ontwikkeling heeft in het licht van de huidige woningvraag enkele specifieke kwaliteiten. In het bijzonder gaat het om de aansluiting bij het landschap. Consumenten willen een woonproduct dat zich onderscheidt. De relatie met het landschap draagt bij aan het onderscheidend vermogen van de locatie.

Daarnaast is het bij de ontwikkeling van dergelijke locaties van belang om de relatie met het bestaande dorp goed te organiseren. Een te grootschalige uitbreiding heeft het risico in zich dat het plan te veel op zichzelf staat en onvoldoende aanhaakt bij de bestaande kern. Dat risico is in woondorpen als Zevenhuizen wel degelijk aanwezig. De nieuwbouw zal namelijk voor een deel door vestigers van buiten de kern bewoond gaan worden. Uit het regionale onderzoek blijkt juist bij woondorpen als Zevenhuizen een potentieel conflict tussen huidige bewoners en nieuwe bewoners ('geboren en getogen' en 'nieuwe' inwoners). In extremen gesteld (de werkelijkheid is veel genuanceerder): de eerste groep is gericht op vitaliteit en levendigheid in het dorp (*dorp dat zijn toekomst zelf bepaalt*), de tweede groep komt juist in een woondorp voor rust en authenticiteit.

#### **Gewenste kwaliteiten woonkernen**

- Rust en ruimte in de omgeving
- Rust en privacy
- Groene en ruime opzet van wijk
- Nabijheid van vrienden en familie
- Dorps karakter
- Open weidelandschap
- Kindvriendelijkheid

Woonwensenonderzoek Groningen-Assen

Dit vraagt derhalve een ontwikkeling die gelijkmatig / organisch is en naar schaal en fasering aansluit bij het dorp Zevenhuizen.

Tot slot is de ligging van Zevenhuizen ten opzichte van snelwegen en sommige voorzieningen relatief ongunstig, waardoor de aantrekkingskracht op vestigers kwetsbaar is. Vestigers vinden namelijk de volgende aspecten belangrijk:

- Nabijheid van recreatie- en sportmogelijkheden (die in Zevenhuizen zeker aanwezig zijn);
- Nabijheid stedelijke en culturele voorzieningen (vanuit Zevenhuizen minder goed bereikbaar);
- Met korte afstand tot de snelweg en / of treinstation (dit is voor Zevenhuizen wat ongunstiger, met als nuance dat de ligging aan de zuidwestzijde van Groningen een pre is);

#### **Marktkenners**

De locatie is op zich goed voor alle doelgroepen. Senioren zouden een plek kunnen krijgen nabij het beperkte voorzieningenaanbod aan het lint (Hoofddiep, Kokswijk). Overige doelgroepen in de rest van het deelgebied.



### 3. Vraag- en doelgroepenanalyse

De locatie Zevenhuizen-Oost ligt bij de kern Zevenhuizen. Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt de kern getypeerd als een 'woondorp', vanwege de schaal en het geringe voorzieningenniveau. In het vervolg gaan we na in welke mate de programmering naar omvang en samenstelling aansluit bij de lokale vraag uit de kern Zevenhuizen, en in hoeverre regionale vraag aanvullend moet of kan worden aangeboord. Samengevat gaat het om de volgende vragen:

- In aantallen: hoeveel woningen kunnen jaarlijks redelijkerwijs afgezet worden (lokaal en regionaal)
- In kwaliteiten: welke kwaliteiten vergroten / bepalen de aantrekkingskracht van Zevenhuizen-Oost.

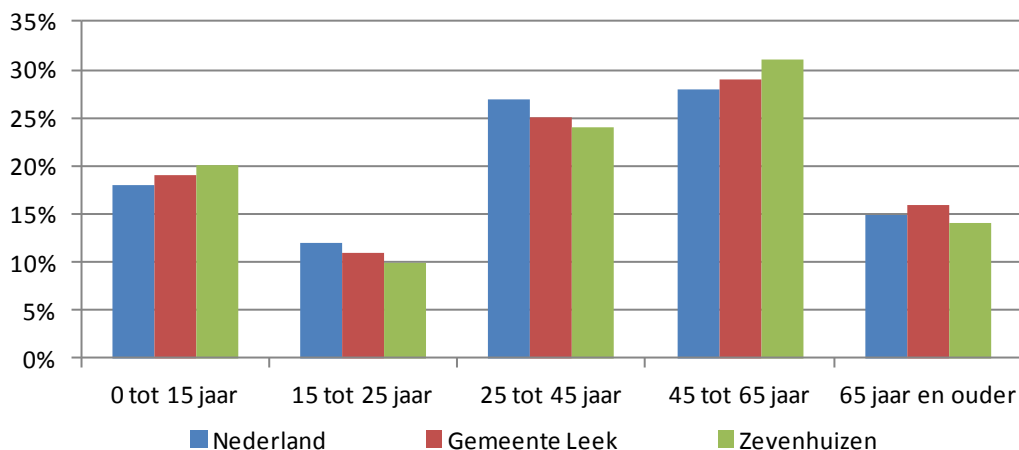
Hierbij kijken we ook naar potentiële doorschuifeffecten binnen het dorp, zodat het waarde-effect van nieuwbouw op de bestaande voorraad kan worden ingeschat.

#### 3.1. Marktopnamecapaciteit Zevenhuizen: afweging lokaal en regionaal

Om zicht te krijgen op de marktopnamecapaciteit voor Zevenhuizen, kijken we eerst terug naar ontwikkelingen in het recente verleden. Vervolgens werpen we een blik op de toekomst. Wij kijken hierbij eerst naar de lokale vraag vanuit Zevenhuizen zelf, en gaan vervolgens in op de te bedienen regionale vraag.

In de onderstaande figuur hebben we de opbouw van de kern Zevenhuizen (bevolking) vergeleken met de opbouw van de gemeente en Nederland in zijn geheel.

Figuur 3.1. Zevenhuizen. Huidige situatie opbouw van de bevolking (vergeleken met gemeente en provincie).

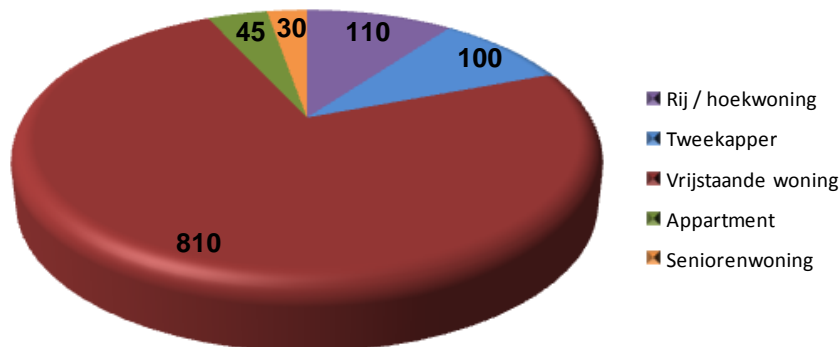


Bron: CBS Statline 2011

In de kern Zevenhuizen wonen, in vergelijking met het gemeentelijk beeld, wat meer kinderen tot 15 jaar. Er wonen wat minder personen tussen de 15 en 45 jaar. Personen van 45 tot 65 jaar zijn daarentegen juist in ruimere mate aanwezig in de kern. Het aandeel 65-plussers is wat lager dan gemiddeld. Een mogelijke verklaring hiervoor is minder aanbod voor intensieve zorg (verpleeghuizen).

De volgende figuur geeft de opbouw van de woningvoorraad in de kern weer.

Figuur 3.2. Zevenhuizen. Huidige situatie opbouw van de woningvoorraad.



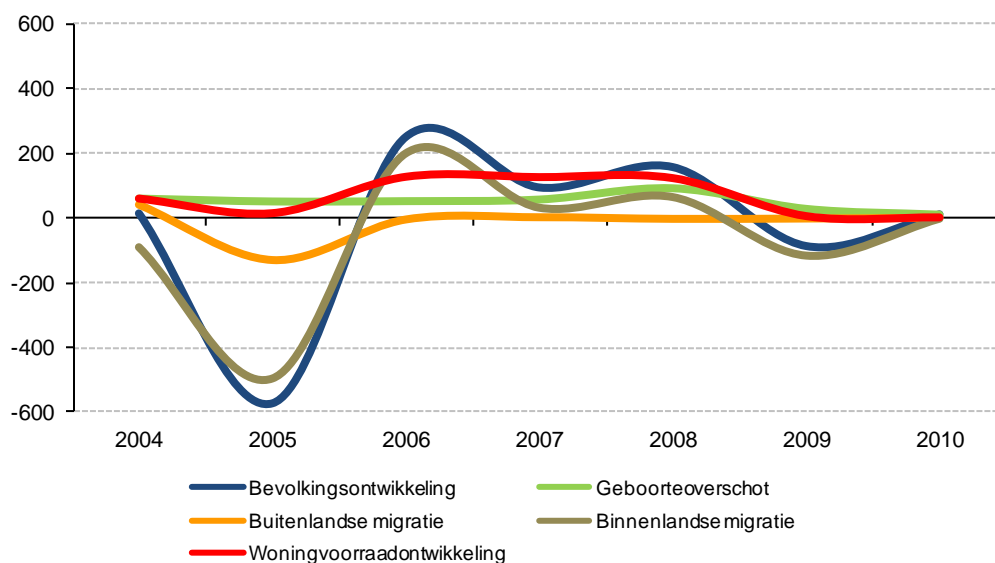
Bron: Opgave gemeente (WOZ-bestand).

De kern Zevenhuizen telt ongeveer 1.100 woningen. Het merendeel is een vrijstaande woning (ruim 800 woningen). Een deel hiervan betreft vrijstaande bedrijfswoningen bij bijvoorbeeld boerderijen. Ook staan er enkele appartementen en seniorenwoningen in de kern. Uit CBS-cijfers voor de kern Zevenhuizen blijkt dat 77% van de woningvoorraad een koopwoning is. 13% een corporatiehuurwoning en 10% een particuliere huurwoning.

### Bevolkingsontwikkeling gemeente Leek in het verleden

Om goed vooruit te kunnen kijken, is kennis van het recente verleden essentieel. We kijken hier naar de ontwikkelingen in de gehele gemeente. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren wordt vertekend door het vertrek van het asielzoekerscentrum, waardoor in 2005 per saldo mensen de gemeente verlieten en de gemeente de afgelopen jaren in inwoneraantal daalde van bijna 19.500 mensen in 2004 naar 19.400 inwoners in 2011. Zonder dit vertrek van het AZC was de bevolking gegroeid met per saldo 450 inwoners.

Figuur 3.3. Gemeente Leek. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2003-2010.



Bron: CBS Statline 2011

De woningvoorraad is met gemiddeld 60 woningen per jaar toegenomen in de afgelopen jaren.

Voor de kern Zevenhuizen kunnen we niet al deze gegevens in beeld brengen. Wel weten we dat tijdens de periode 2004-2011 de bevolking van de kern Zevenhuizen is toegenomen van 2.820 in 2004 tot 2.910 in 2011. De woningvoorraad is toegenomen met 40 woningen in deze periode. De laatste kavel is in 2000 uitgegeven, terwijl sinds 2000 wel in Leek en Marum de nodige kavels zijn uitgegeven. Mogelijk dat dit enig vertrek heeft veroorzaakt.

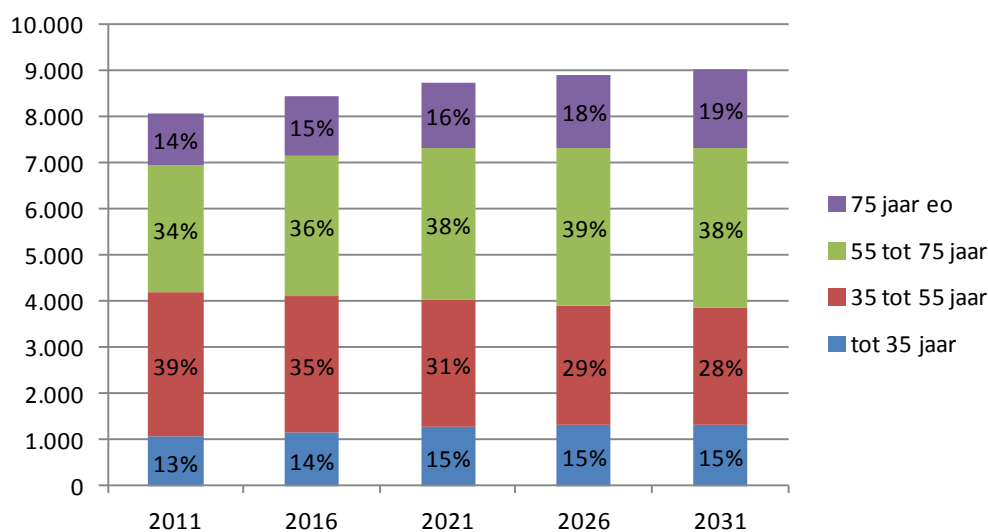
### Huishoudensontwikkeling gemeente Leek en Zevenhuizen in de toekomst

Door terug te kijken, krijgen we een beeld van de groei van de kern in het verleden. Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost is een beeld van de toekomstige woningbehoefte van belang. Het verleden leert dat migratie een belangrijke factor is.

Wij brengen in het vervolg in beeld wat de autonome woningbehoefte vanuit de bevolking van de gemeente Leek en de kern Zevenhuizen zelf is (door geboorte minus sterfte). Vervolgens gaan we na in welke mate vestiging voor Zevenhuizen te verwachten is.

Voor de autonome groei van Zevenhuizen hebben we de provinciale prognose voor de gemeente Leek verder gedetailleerd.

Figuur 3.4. Gemeente Leek. Ontwikkeling huishoudens voor de gemeente Leek.



Bron: provinciale prognose 2009, bewerking Companen

In de figuur hebben we de ontwikkeling van de huishoudens voor de gemeente Leek uit de provinciale prognose weergegeven. Hierin is te zien dat verwacht wordt dat het aantal huishoudens tot 2031 nog gaat toenemen met bijna 1.000 huishoudens. Wel zien we duidelijk de vergrijzing terug; op dit moment bestaat al bijna de helft van de huishoudens uit seniorenhuishoudens (vanaf 55 jaar), in 2031 is dit toegenomen tot maar liefst 57% van de huishoudens.

Wij hebben de prognose voor Leek op basis van de leeftijdsopbouw van Zevenhuizen, doorvertaald naar deze kern.

Tabel 3.1. Zevenhuizen. Ontwikkeling bevolking en huishoudens voor de kern Zevenhuizen.

	2011	2016	2021	2031	saldo 2011-2021	Saldo 2011-2031
Bevolking	2.910	2.960	2.990	2.980	+80	-10
Huishoudens	1.110	1.170	1.210	1.260	+100	+50

Bron: provinciale prognose, bewerking Companen

Voor de kern Zevenhuizen verwachten we de komende 10 jaar een toename met 80 personen. Het aantal huishoudens neemt, door de gezinsverdunding, toe met 100 tot 1.210. De periode daarna hebben we hier niet in beeld gebracht, maar de groei vlakkt af. Tussen 2021 en 2031 zijn aanvullend nog 50 woningen nodig om de eigen groei op te vangen.

#### **Aanknopingspunt voor de beantwoording van de onderzoeksvragen**

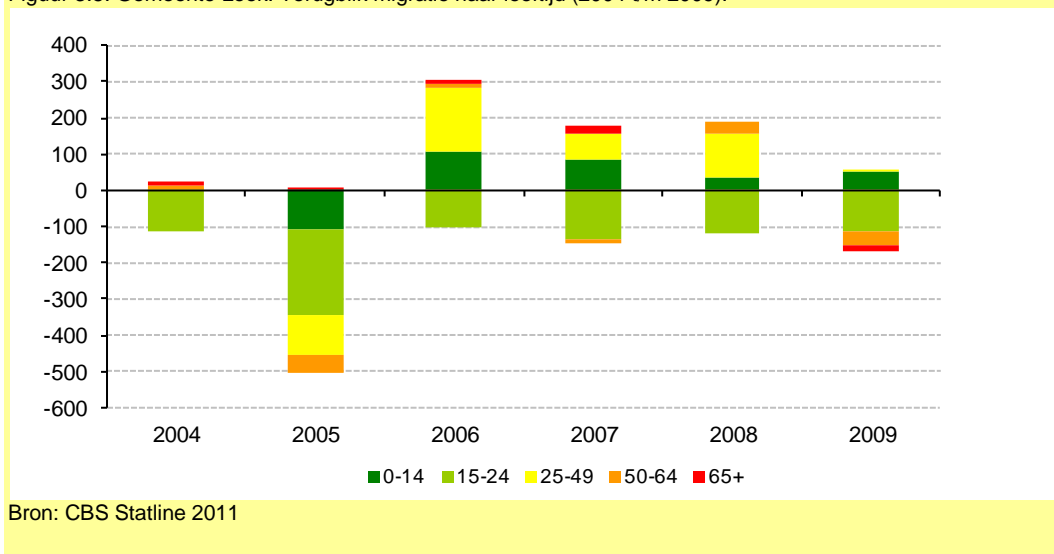
*Kijken we naar de ontwikkeling vanuit de kern Zevenhuizen, dan zien we een behoefte van 100 woningen voor de komende 10 jaar en een behoefte van nog eens 50 woningen voor de 10 jaar daarna. De vergrijzing is fors. Bijna de helft van de huishoudens is een huishouden van 55 jaar en ouder; dit neemt fors toe naar de toekomst. Naast de vergrijzing is ook de ontgroeningstrend een belangrijke ontwikkeling; er zijn minder huishoudens in de 'gezinsvormende leeftijd'.*

#### **Vergelijking met de regionale opgave**

De autonome woningbehoefteontwikkeling van alleen Zevenhuizen bedraagt voor de komende 20 jaar 150 woningen. Dit alleen is onvoldoende voor de ontwikkeling van 240 woningen op de locatie Zevenhuizen-Oost in de komende 20 jaar (althans bij de voorgestelde omvang van het plan). Voorkomen van (ongewild) vertrek of bevorderen van vestiging is dan ook noodzakelijk voor voldoende afzetbaarheid van het plan in zijn deze omvang. In het vervolg gaan we daarom na welk potentieel Zevenhuizen-Oost uit de regio kan aantrekken.

#### **Intermezzo: potenties Vestiging en vertrek**

Figuur 3.5. Gemeente Leek. Terugblik migratie naar leeftijd (2004 t/m 2009).



Bron: CBS Statline 2011

De gemeente Leek heeft over de periode 2004 – 2009 per saldo een licht negatief migratiesaldo. Er kwamen minder mensen de gemeente in dan dat er de gemeente verlieten. Van 2006 t/m 2008 is er een positief migratiesaldo.

De onderstaande tabel geeft de migratie naar richting. Door afwijkingen in de migratiestroom in 2005 is dat jaar in deze cijfers niet opgenomen. Hier zien we dat de relatie met de overige Groningse gemeenten overwegend negatief is. De gemeente Grootegast is hierop een uitzondering. Ook heeft de gemeente een positieve migratierelatie met Noordenveld en enkele Friese gemeenten. Het meest negatief is de relatie met de gemeente Marum.

Ook de verhuizing naar de stad Groningen zijn per saldo licht negatief. De cijfers laten ook zien dat het vertrek van jongeren naar de stad bijna geheel wordt gecompenseerd door vestiging van gezinnen. In aantallen huishoudens leidt dit zelfs tot een behoeftegroei, omdat jongeren die de gemeente verlaten geen woning vrij achterlaten, terwijl de terugkerende gezinnen wel een woning vragen. Vandaar dat de marktopnamecapaciteit voor Leek groter is dan de lokale behoefte (zie vervolg).

Tabel 3.2. Gemeente Leek. Terugblik migratie naar richting (2006 t/m 2009).

	Gevestigd	Vertrokken	Saldo	
Marum		236	318	-82
Grootegast		197	136	61
Zuidhorn		148	181	-33
Groningen		992	1.026	-34
Overige Groningen		456	457	-1
Tynaarlo		77	49	28
Noordenveld		569	450	119
Assen		79	151	-72
Ooststellingwerf		82	56	26
Opsterland		50	49	1
Overig Nrd-Nederland		502	459	43
Overig Nederland		644	511	133
Buitenland		287	295	-8

Bron: CBS Statline 2011

De gemeente Marum grenst aan Zevenhuizen. Het vertreksaldo naar deze gemeente zou mogelijk deels in Zevenhuizen opgevangen kunnen worden. Een logische verklaring voor vertrek naar Marum ligt in de woningbouw in deze gemeente die in de periode 2005 tot en met 2008 (in het bijzonder 2007) groot was. Het betrof in Marum vooral nieuwbouw van eengezinskoopwoningen. Terwijl de uitgifte van kavels (waar deze woningen op gebouwd kunnen worden) in Zevenhuizen sinds 2000 stil ligt.

Vanuit het regionale Woonwensenonderzoek (2010) is voor de gemeente als geheel aangegeven dat de plancapaciteit vele malen groter is dan de behoefte. Wel is er in de gemeente een zekere marktopnamecapaciteit voor gezinnen die uit Groningen meer landelijk willen gaan wonen. Vraag is of ook een woondorp als Zevenhuizen hiervan zal profiteren. Uit het regionale onderzoek blijkt wel dat er in de woondorpen op regioniveau onvoldoende plancapaciteit beschikbaar is.

### **Vestigerspotentieel voor de kern Zevenhuizen**

Uit het regionale woonwensenonderzoek Groningen-Assen<sup>1</sup> blijkt voor de gemeente Leek een marktopnamecapaciteit van 1.200 woningen (periode 2010-2020). Hiervan betreft een kleine 1.000 woningen de lokale woningbehoefte. De regionale behoefte is circa 200 woningen.

Als Zevenhuizen een gelijk aandeel van de regionale woningbehoefte weet te trekken, dan zou bovenop een lokale behoefte van 100 woningen nog een 20 woningen voor de regionale vraag zijn. Als Zevenhuizen een aandeel regionale vraag weet aan te boren naar rato van de omvang van de kern dan zou het gaan om 30 woningen voor de regionale vraag (voor exacte interpretatie van deze getallen in de lokale woningmarktcontext, zie bijlage).

De marktopnamecapaciteit voor Zevenhuizen schatten we hiermee op circa 120 à 130 woningen in de periode tot 2021. Voor de periode 2021 tot 2031 zou het gaan om 60 à 70 woningen. Plannen voorzien voor Zevenhuizen in 300 a 350 woningen, waarvan circa 240 woningen op de locatie Zevenhuizen-Oost. Daarmee is de plancapaciteit 1,5x de totale woningbehoefte. Rekening houdend met planuitval is het zinvol om de voorgestelde plannen voor de komende jaren op de planning te houden. Wel is het voorgestelde ontwikkelingstempo aan de hoge kant (met 20 woningen per jaar).

#### **Conclusies groei- en vestigingspotentieel**

- De lokale behoefte van Zevenhuizen-Oost bedraagt tot 2021 100 woningen, en voor de periode 2021-2031 nog eens 50 woningen. Daarnaast is er ruimte voor opvang regionale vraag (20 à 30 woningen tot 2021), zeker als in Marum minder gebouwd wordt.
- De plancapaciteit in Zevenhuizen-Oost is groter dan de behoefte, maar binnen marges van reëel te veronderstellen planuitval. Het ontwikkeltempo van Zevenhuizen-Oost is met 200 woningen in tien jaar tijd wel hoog ingeschat.

#### **Marktkenners over groei en vestiging**

De gewenste toename van de woningvoorraad zal eerder in de buurt liggen van 10 dan 15 woningen per jaar. Zevenhuizen zal het slechts beperkt vestigers kunnen aantrekken. Voor deze groep is de concurrentie in de omgeving groot.

Ook is het voorzieningenniveau beperkt voor veel potentiële vestigers. Komen er nu huishoudens naar Zevenhuizen, dan komen zij echt landelijk wonen in bijvoorbeeld een woonboerderijtje.

## **3.2. Kwalitatieve woningvraag in beeld**

### *Kwalitatieve behoefte vanuit de kern*

De woonwensen van groepen vragers op de woningmarkt (starters en doorstromers) en woningkenmerken van aanbieders (doorstromers) confronteren we met elkaar. Hierdoor ontstaat inzicht in potentiële fricties tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. We kijken daarbij 10 jaar vooruit. Deze analyses is gebaseerd op verhuis-geneigdheidspercentages en kwalitatieve woonwensen per doelgroep (diverse

<sup>1</sup> Het onderzoek ging uit van bruto 2.900 en netto 2.175 woningen toevoeging per jaar. Later onderzoek van RUG kwam op een fractie lager uit op netto 2.100 woningen per jaar.

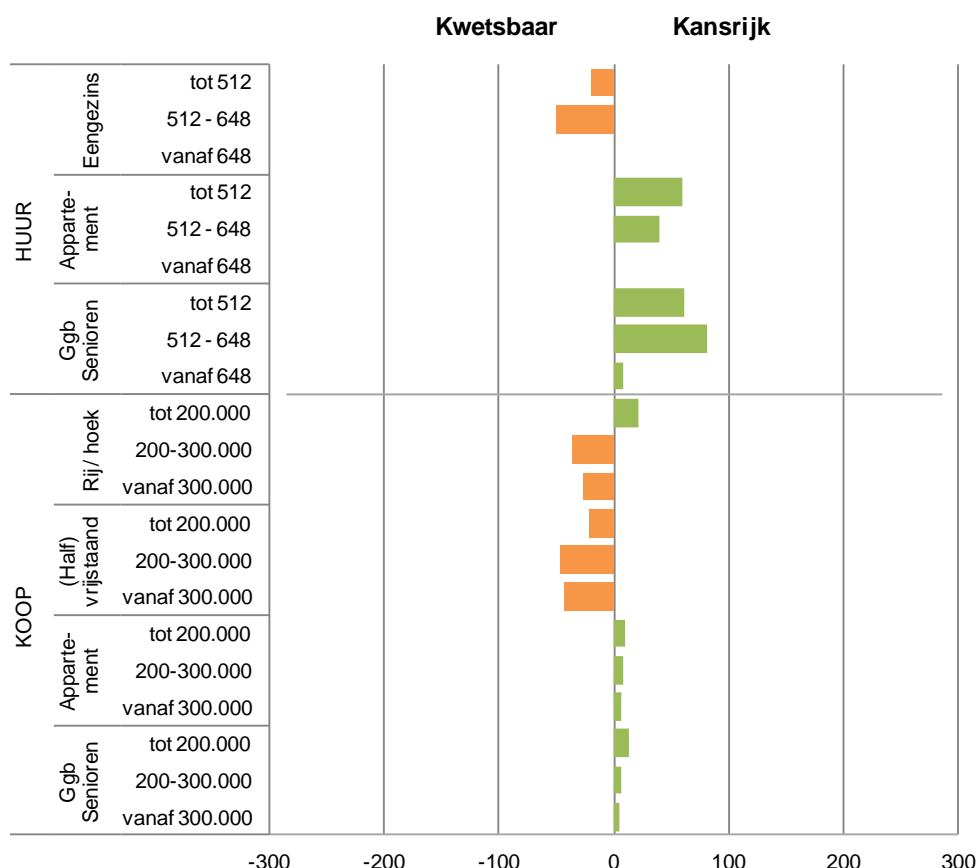
woningmarktonderzoeken, zie inleiding) en prognose-gegevens (Provinciale Prognose 2009). Het gaat om de vraag vanuit de huidige bevolking van Zevenhuizen, dus nog niet rekening houdend met eventuele vestiging.

**Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten**

- De in de figuur weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten en overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningtype behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Immers zo lang er druk is op de woningmarkt, vinden vraag en aanbod elkaar.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of evenwichts-situaties nieuwbouw te plegen.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk. Dit betekent dat men blijft wonen in de huidige woning, of zoekt naar een alternatief. Hiermee houden we bij deze vraag-aanbodanalyse geen rekening. Maar bij de interpretatie naar het woningbouwprogramma houden we er wel rekening mee.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende jaren kansrijk (potentiële tekorten) kunnen zijn of welke marktsegmenten juist niet.

Figuur 3.6. Zevenhuizen. Ontwikkelingen saldo vraag en aanbod op de lokale woningmarkt voor de gehele kern Zevenhuizen, periode 2010-2020.



Bron: marktscan Zevenhuizen-Oost, Companen

- Door de vergrijzing in Zevenhuizen blijkt uit de onderzoeken de komende jaren behoefte aan nultredenwoningen te ontstaan, in het bijzonder grondgebonden en meer in de huur- dan in de koopsector. De komende tien jaar zijn er per saldo 200

doorstromers die binnen de kern deze stap naar een nulredenwoning zouden willen maken.

- Onze ervaring leert dat mensen deze vraag wel opgeven in onderzoeken, maar deze maar heel beperkt effectueren. Mensen blijven lang in hun huidige woning wonen en zorgen dat die aansluit bij nieuwe wensen.
- De seniorendoelgroep woont grotendeels in vrijstaande woningen. Als zij hun opgegeven woonwens wel zouden effectueren, zou een overschot aan vrijstaande woningen ontstaan. Dit aanbod komt in verschillende bouwvormen en prijsklassen op de markt, waardoor het risico van een te eenzijdig aanbod (en daarmee onverkoopbaarheid) beperkt is.

#### **Marktkenners over woningbehoefte**

Door de vergrijzing zal de behoefte in de toekomst inderdaad gaan verschuiven richting seniorenwoningen. Dit kan in de huursector, maar kleinschalig zou het ook in de koopsector kunnen. In de huursector zijn appartementjes mogelijk (in kleinschalige ontwikkeling zoals nu ook aanwezig zijn), in de koopsector zal de vraag vooral richting de patiowoningen gaan.

Ook is er in de kern vast nog wel behoefte naar goedkope koopwoningen. De jongeren die in de kern blijven wonen zijn niet zo kapitaalkrchtig dat zij de woningen die senioren achter laten kunnen kopen. Ook hiervoor geldt weer: kleine aantallen en faseren.

#### *Vraagprofiel vestigers*

Een deel van het aanbod in Zevenhuizen-Oost, maar ook het vrijkomend aanbod in de kern zou opgevuld moeten worden door vestigers van buiten de gemeente. Daarom is het belangrijk te weten welke woningen in trek zijn bij vestigers in de kern (dat zijn er meer dan de 20 à 30 die eerder genoemd zijn, zie bijlage). Het regionale woonwensenonderzoek geeft hier antwoord op.

Tabel 3.3. Vraagprofiel vestigers Woondorpen

		Vestiger
HUUR	<b>Huurwoning</b>	<b>26%</b>
	Eengezins	15%
	Appartement	4%
	Ggb Senioren	7%
	tot 512	14%
	512-648	10%
	vanaf 648	2%
KOOP	<b>Koopwoning</b>	<b>74%</b>
	Rij / hoek	14%
	(Half) vrij	56%
	Appartement	4%
	Ggb Senioren	0%
	tot 200.000	21%
	200-350.000	30%
vanaf 350.000	23%	

Bron: Regionaal vestigersonderzoek regio Groningen – Assen

- Kijken we naar het vraagprofiel van vestigers in de woondorpen, dan zien we dat vestigers vooral in de koopsector terecht zijn gekomen. Dit is ook niet verwonderlijk,



gezien het feit dat dorpen in deze regio voor het overgrote deel uit koopwoningen bestaan.

- Ruim tweederde van de vestigers die in een koopwoning terecht is gekomen, bewoont een (half)vrijstaande woning, meestal met een waarde van meer dan €200.000. Vestigers die in de huursector terecht zijn gekomen, bewonen vaak eengezinswoningen.

### 3.3. Naar een woningbouwprogramma voor Zevenhuizen

Op grond van de autonome behoefte enerzijds en de vraag van vestigers anderzijds zouden in het woningbouwprogramma voor Zevenhuizen de volgende accenten geplaatst moeten worden.

- Voor de autonome behoefte ligt het accent op nulredenwoningen, liefst nabij de centrumvoorzieningen.
- Voor de regionale vraag ligt de behoefte vooral op eengezinswoningen. Hiervan wordt een deel opgevangen in de bestaande voorraad, waardoor in alle segmenten het nieuwbouwprogramma iets lager kan liggen dan de berekende behoefte. Wij houden dus rekening met doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad.

Op grond van deze overwegingen komen we tot het volgende concept-programma (tot 2021). We maken daarbij onderscheid naar een programma dat 100% de woonwensen honoreert en een programma dat meer pragmatisch van aard is, en de doorstroming van senioren fors beperkt (1/3 deel stroomt door).

Tabel 3.4. Samenstelling gewenst woningaanbod programma 100% woonwensen (uitgaande van 130 woningen: 2011-2021) en programma met minder doorstroming senioren.

		100% woonwens	Minder doorstroming
HUUR	<b>Huurwoning</b>	<b>10 (regionaal) + 65 (lokaal)</b>	<b>30</b>
	Eengezinswoning < 652	5	5
	Seniorenwoning < 652	5+65	25
KOOP	<b>Koopwoning</b>	<b>20 (regionaal) + 35 (lokaal)</b>	<b>100</b>
	Rij / hoek tot 200.000	10+20	30
	(Half) vrij 200-300.000	5	20
	(Half) vrij 300-350.000	5	20
	(Half) vrij vanaf 350.000		15
	Appartement < 200.000	5	5
	Appartement 200-300.000	10	10

Bron: Companen

- In de koopsector ligt het accent op de vraag van vestigers. Zij kunnen deels terecht in de vrijkomende (half)vrijstaande woningen die ouderen bij doorstroming in het dorp achterlaten. Alleen in het segment tot € 200.000 is dit beperkt het geval. Vandaar een wat zwaarder accent op dit deel van de markt. Daarnaast houden we voor vestigers rekening met een beperkte vraag naar huurwoningen en (half)vrijstaande koopwoningen.
- Voor doorstromers binnen de kern ligt het accent op huurwoningen voor senioren. Daarnaast is er nog behoefte aan goedkope koopwoningen. In het duurdere segment is reeds voldoende aanbod.
- Als de gemeente ervoor kiest om minder seniorenhuurwoningen te bouwen, dan zal er minder doorstroming zijn uit tweekappers en vrijstaande woningen. Vestigers

kunnen dan minder makkelijk in de bestaande woningvoorraad terecht. Het gaat dan om circa 45 huishoudens die niet binnen de kern doorstromen naar een nultredenwoningen, waardoor 45 minder koopwoningen beschikbaar komen. Om de vraag van vestigers in dat geval op te vangen, moeten extra koopwoningen door nieuwbouw toegevoegd worden: in de verhouding 15 woningen van € 200 – 300.000, 15 woningen van € 300-350.000 en 15 woningen vanaf € 350.000.

#### **Conclusies woningbouwprogrammering**

- Bij een programmering om in te spelen op de lokale vraag (van senioren) zou een stevig accent bij sociale nultredenhuurwoningen gelegd moeten worden. Voor vestigers is daarbij een gedifferentieerd programma met vooral goedkopere woningen (huur en koop) gewenst.
- Bij een programma dat niet op doorstroming is gericht maar op direct inspelen op de vraag van vestigers, komt een zwaarder accent te liggen op (half)vrijstaande woningen: maar ook dan blijft er een vrij sociaal programma over (30 sociale huurwoningen, 35 koopwoningen tot € 200.000)

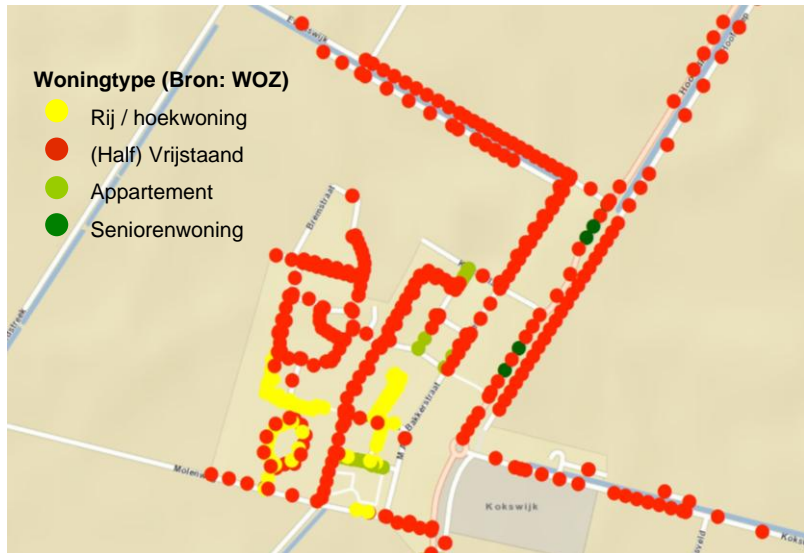
#### **Marktkenners over woningbehoefte**

Marktkenners herkennen de vraag naar nultredenwoningen, in hoofdzaak in de huursector. Ook het sociale programma (ook in de koopsector) wordt herkend. Voor nadere toelichting hierop, zie kader hiervoor.

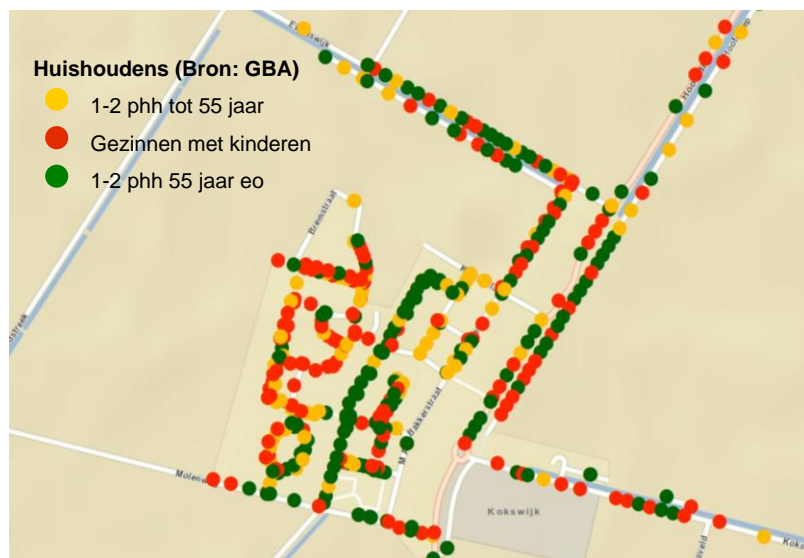
### 3.4. Effecten doorstroming bestaande voorraad

Bij de ontwikkelingen op de woning-markt zien we dat seniorenwoningen naar de toekomst toe kansrijk zijn en (half) vrijstaande woningen worden kwetsbaar. Hier hebben we grafisch weergegeven waar in de kern welke woningtypen staan, welk type huishouden waar woont en als laatst hebben we aangegeven welke vrijstaande woningen worden bewoond door een senioren-huishouden.

Zoals op de eerste kaart te zien is, bestaat de kern Zevenhuizen vooral uit vrijstaande woningen. In de zuidwest kant van het dorp zijn nog wat rijwoningen en appartementen (boven- en benedenwoningen) te vinden.



Gezinnen en kleine huishoudens wonen verspreid over de kern. Senioren zien we vooral terug aan de Meester Haarmanstraat en het Bosplantsoen, centraal in het dorp.



In de laatste kaart hebben we de kwetsbare marktsegmenten uit de ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven. De rode stippen zijn de (half) vrijstaande woningen die door senioren worden bewoond. Dit zijn (aan de Meester Haarmanstraat en het Bosplantsoen) veelal vrijstaande woningen die in de jaren '60 en '70 gebouwd zijn.



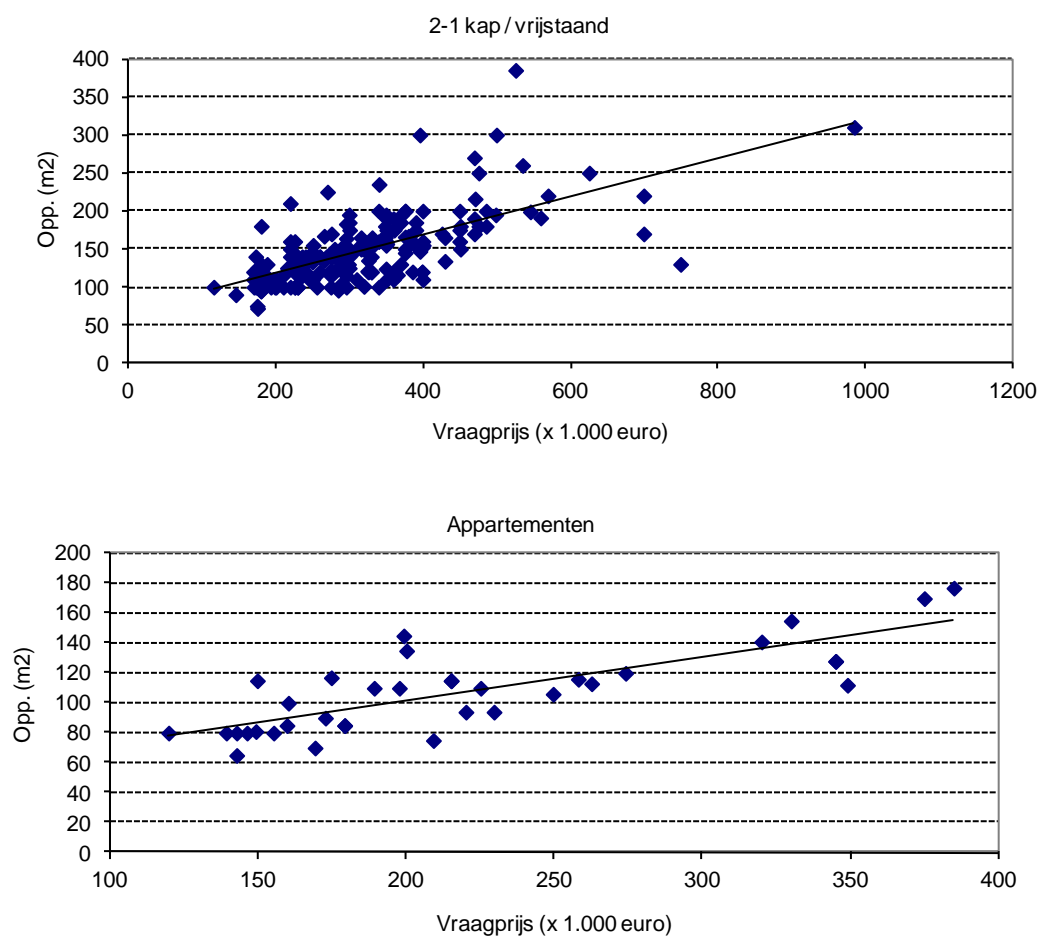
## 4. Kosten / kwaliteitanalyse

Welke kwaliteiten zullen in Zevenhuizen-West tegen welke prijzen aangeboden moeten worden? In het woonwensenonderzoek Regio Groningen-Assen zijn essentiële kwaliteiten in beeld gebracht. Wij vullen dit aan met een beeld van de m<sup>2</sup>-prijs zoals die momenteel in Zevenhuizen ligt.

### Kosten en kwaliteit vergeleken

Op basis van een analyse van het huidige woningaanbod in de gemeente Leek brengen we de prijs/kwaliteitverhouding in beeld voor de koopsector.

Tabel 4.1. Funda-analyse: Gemiddelde opp, (vraag)prijsniveau en (vraag)prijsniveau / m<sup>2</sup> woningaanbod gemeente Leek

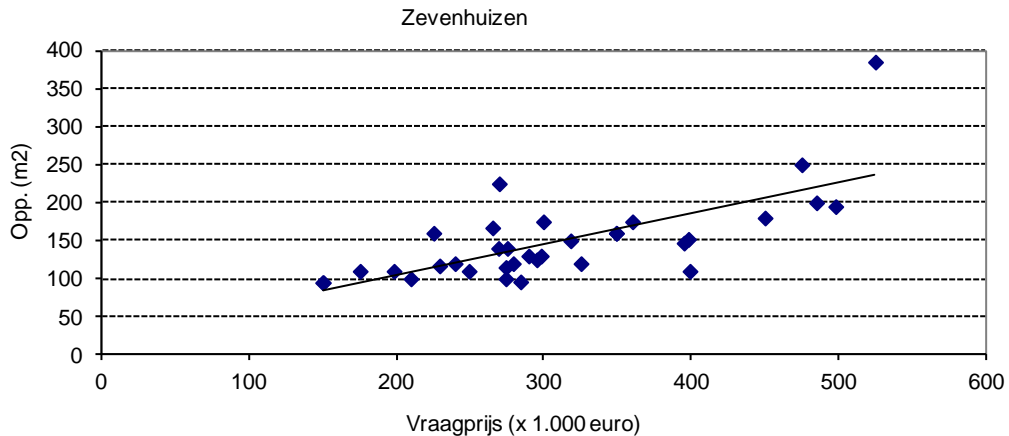


Bron: Funda, januari 2011

- De gemiddelde vierkantemeter (vraag)prijs in de gemeente Leek varieert tussen € 1.700 en € 2.500 per m<sup>2</sup>. Bij appartementen ligt de vierkantemeter-prijs wat lager dan bij vrijstaande woningen.

In de figuren hebben we aangegeven hoe hoog het prijsniveau in de gemeente van te koop staande woningen is. In de volgende illustraties hebben we een selectie gemaakt van de te koop staande woningen in de kern Zevenhuizen (34 woningen, september 2011). Het betreft vooral vrijstaande woningen.

Tabel 4.2. Funda-analyse: Gemiddelde oppervlak (vraag)prijsniveau en (vraag)prijsniveau / m<sup>2</sup> woningaanbod Zevenhuizen



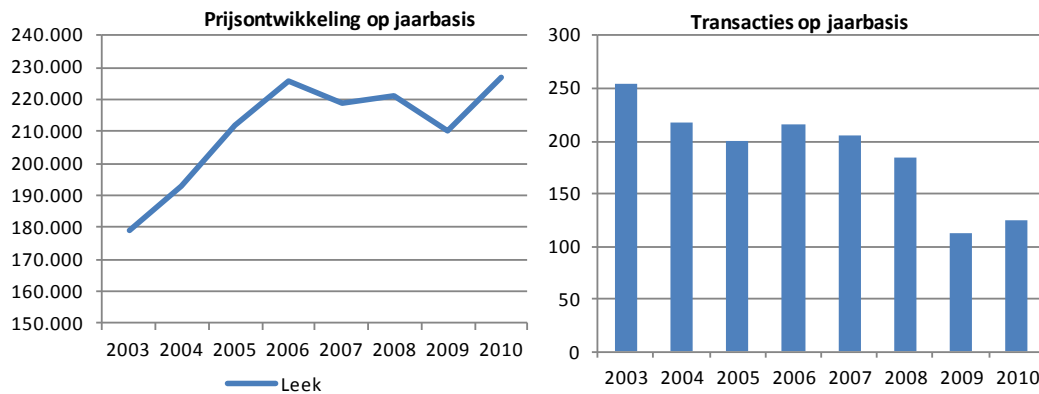
Bron: Funda, januari 2011

- De gemiddelde vierkantemeter (vraag)prijs in de Zevenhuizen ligt ongeveer op € 2.000 per m<sup>2</sup>.

*Let op: Funda geeft vraagprijzen. De feitelijke verkoopprijzen kunnen lager liggen, zeker nu door de economische ontwikkelingen de verkoopbaarheid van woningen minder geworden is.*

Wij brengen de gerealiseerde marktprijzen in beeld op basis van Kadaster-gegevens. In de onderstaande figuren hebben we de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren in de gemeente Leek en het aantal transacties weergegeven.

Figuur 4.1. gemeente Leek. Prijsontwikkeling en transacties op jaarbasis



Bron: Kadaster

Van 2003 tot en met 2006 zien we een duidelijke toename van de prijsontwikkeling. Na 2006 zien we een geleidelijke afname. In 2010 is die daling echter teniet gedaan. De economische crisis is aanvankelijk van invloed (geweest) op het prijsniveau in de gemeente, echter in beperkte mate. De crisis zien we duidelijker terug bij het aantal transacties. Waar in 2003 het aantal transacties nog boven de 250 lag, is dit afgenomen tot minder dan 125 in 2009 en 2010.

**Conclusies prijsniveau**

- Het prijsniveau van Zevenhuizen-Oost zou moeten aansluiten bij de niveaus voor de bestaande voorraad (om geen concurrentie binnen het dorp te organiseren, met ongewenste waarde-effecten in de bestaande voorraad). Een lagere prijs zet de positie (waarde) van de bestaande voorraad onder druk. Een iets hogere prijs kan wel, omdat immers nieuwbouwkwaliteit geboden wordt.

**Marktkenners over prijsniveaus**

Als er nieuwbouw in de kern komt, zal dat gaan concurreren met het bestaande aanbod van te koop staande woningen. Het prijsniveau zoals hier geschetst wordt voor de eengezinswoningen herkend. Voor appartementen is het lastiger, omdat er nauwelijks praktijkvoorbeelden zijn in kernen van deze omvang in de omgeving.

## 5. Concurrentieanalyse

De ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost vindt plaats in een zich ontspannende regionale markt. Vanuit de regionale woningbouwafstemming blijkt dat er minder woningen nodig zijn dan in het verleden gedacht. Hierdoor liggen wel de nodige plannen bijna gereed voor realisatie die potentieel concurrerend met elkaar zijn.

In het vervolg geven we aan in hoeverre Zevenhuizen-Oost een unieke propositie biedt en waarin mogelijk concurrentie van andere locaties kan worden ondervonden. Concurrentie binnen Zevenhuizen lijkt niet waarschijnlijk (zie vraaganalyses).

### **Potentiële concurrentie vanuit de eigen gemeente**

In het vervolg kijken we naar plannen die naar woonmilieu en woningtype direct concurrerend kunnen zijn of indirect concurrerend zijn (ander woonmilieu / woningtype, maar daardoor komt mogelijk potentieel concurrerend aanbod vrij).

#### *Direct concurrerend*

- Oostindie: het meest concurrerend is de locatie Oostindie. Deze locatie is grootschaliger dan Zevenhuizen-Oost (ruim 800 woningen, nog te realiseren). De ligging aan de rand van Leek zorgt wel voor een potentieel landelijke uitstraling. Dat geldt zeker voor het deelgebied Het Buiten met grote kavels in de verkaveling van het veenkoloniale landschap. In de Slagen staat een mix van twee onder één kap, rij- en vrijstaande woningen, ingepast in de oude houtsingels. Het deelgebied met het meest stedelijke karakter en het minst vergelijkbaar met Zevenhuizen is De Hoven. Daar komen rijwoningen, twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
- Oostwold: deze locatie van 126 woningen ligt net als Zevenhuizen-Oost bij een woondorp. De locatie ligt gunstiger ten opzichte van de stad Groningen. Het landschap is echter opener van karakter, terwijl regionaal woningzoekenden toch de bosachtige omgeving rond Leek het meest waarderen. En dat is in het coulissenlandschap van Zevenhuizen meer aanwezig.

#### *Indirect concurrerend*

- Diverse locaties in kern Leek: op verschillende plekken in Leek worden woningen ontwikkeld, voor een belangrijk deel in het nultredensegment. Deze woningen zullen primair zorgen voor doorstroming uit eengezinswoningen in Leek. De vrijkomende woningen zullen deels concurrerend zijn met Zevenhuizen. Het woonmilieu is waarschijnlijk echter nogal anders.

### **Potentieel concurrerende plannen in de regio**

In een cirkel rond Zevenhuizen buiten de gemeente hebben we gekeken naar potentieel concurrerende woningbouwplannen. Naast gemeenten in de regio Groningen-Assen hebben we ook gekeken naar plannen in Marum en Grootegast. Per ontwikkeling geven we een taxatie van de concurrentiekracht.

#### *Direct concurrerend*

- Roderveld IV (volledige kern): Een uitleglocatie ten zuiden van Roden. Hier komen 36 vrijstaande woningen, 46 sociale huurwoningen en 76 projectmatige woningen. De

verkoopindicatie voor de 2-onder-1-kapwoningen is € 265.000. Het aangeboden woonmilieu is anders dan in Zevenhuizen-Oost. Concurrentie is er vooral op ligging en aangeboden woningen.

- De Lange Streken 2: Aan de zuidwest kant van Peize (volledige kern) komt de tweede fase van de nieuwbouwwijk De Lange Streken. Het gaat om een totaal van 103 woningen, waarvan 26 vrije kavels, 47 projectmatig en 30 in de sociale sector. Over de vraagprijzen woonoppervlakten is nog niets bekend. Wel hebben de kavels een behoorlijke maat, vanaf 350 m<sup>2</sup>. Dit plan kan potentieel concurrerend zijn met Zevenhuizen, zeker door de gunstiger ligging in het oriëntatiegebied van Groningen.
- Oostergast Zuidhorn (volledige kern): Op deze locatie komen ruim 800 woningen. Het accent ligt op grondgebonden woningen. Onderdeel van het plan is een woonzorgcomplex. Momenteel is fase 2A en 2B in verkoop. Fase 2A bestaat uit 44 tweekappers, 14 rijenwoningen en 19 vrijstaande woningen, waarvan 18 vrije kavels. De locatie ligt bij de volledige kern Zuidhorn, in open weidelandschap en biedt daarmee een ander woonmilieu dan Zevenhuizen. De ligging ten opzichte van Groningen, per spoor en auto is zeer gunstig en daarmee zeer concurrerend.
- Alberdaheerd en De Holten III Marum (volledige kern): dicht bij de dorpskern van Marum wordt de locatie Alberdaheerd ontwikkeld. Op deze locatie komen in totaal rond 70 woningen. Het accent ligt op grondgebonden woningen (vrijstaand en tweekappers, en rijhuurwoningen). De ligging nabij het centrum en nabij de A7 zijn zeker concurrerend. Op de locatie De Holten III komen 120 woningen; met name eengezinswoningen (huur en koop). De aantallen op beide locaties zijn relatief klein en net voldoende voor de lokale behoefte in Marum (bron: Primos).

In de woondorpen rond Marum en Grootegast (De Wilp, Nuis, Niebert, Kornhorn en Sebaldaburen) zijn nagenoeg geen plannen en is de concurrentie beperkt.

#### *Beperkt concurrerend*

- Nietap en Nieuw Roden: in de woonkernen Nietap en Nieuw Roden zijn ook plannen voor realisatie van respectievelijk 66 en 61 woningen. Deze woningbouw is echter onzeker door beperkt maatschappelijk en politiek draagvlak voor bouwen in deze kernen. Mocht hier gebouwd worden, dan zijn plannen potentieel concurrerend, zeker ook vanwege vergelijkbaarheid in woonmilieu.
- Grootegast: De gemeente Grootegast heeft verschillende plannen in voorbereiding.
  - Op de locatie Kroonsveld worden circa 140 woningen gerealiseerd om in te spelen op de behoefte uit de kernen Niekerk en Oldekerk. Het gaat om woondorpen. De locatie heeft geen regionale functie.
  - Roblespark bij Grootegast biedt ruimte aan 220 woningen. Het gaat om een groene woonwijk met vooral grondgebonden woningen. Het is een planmatige uitbreiding van de kern Grootegast en daarmee niet vergelijkbaar met Zevenhuizen-Oost.
  - Drachtsterweg in Opende biedt ruimte voor 25 vrijstaande woningen en 14 halfvrijstaande woningen. Het gaat grotendeels om kaveluitgifte bij het woondorp Opende. Door de schaal is dit plan maar beperkt concurrerend met Zevenhuizen..



### **Conclusies over Concurrentie**

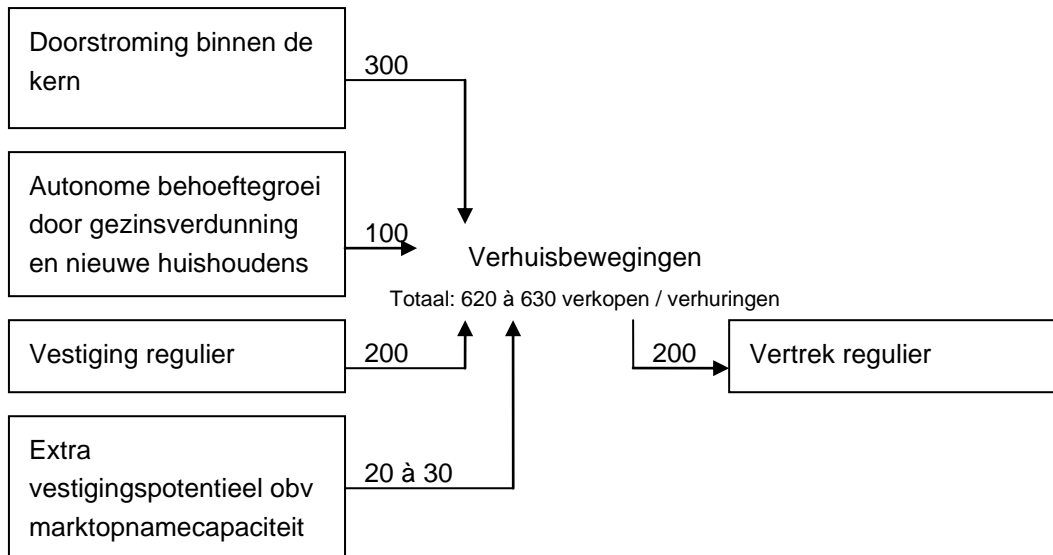
- Binnen de gemeente is Oostindie de belangrijkste concurrent voor Zevenhuizen-Oost. Dit geldt wat woonmilieu betreft zeker de deelgebieden Het Buiten en De Slagen. Al is woningbouw bij Het Buiten waarschijnlijk duurder.
- Concurrentie voor Zevenhuizen-Oost is verder vooral in het regiogebied Groningen-Assen groot. Buiten het regiogebied in Marum en Grootegast lijken de belangrijkste plannen gerealiseerd en is mogelijk zelfs nog vraag op te roepen voor Zevenhuizen-Oost.
- Veel plannen zijn er bij de Volledige dorpen als Leek, Roden en Zuidhorn. Die plannen naar samenstelling concurrerend. Het woonmilieu is er echter doorgaans anders; meer aansluitend bij grote dorpen. De bereikbaarheid is wel beter.
- Voor het wonen in kleine kernen als Zevenhuizen wordt maar weinig vergelijkbare nieuwbouw gerealiseerd. Dit betekent dat de marktopnamecapaciteit van 100 woningen tot 2021 voor de autonome behoefte en 20 à 30 woningen voor de regionale behoefte haalbaar moet zijn. Essentieel is wel om de concurrentie steeds goed in het vizier te houden, ook omdat de bereikbaarheid van Zevenhuizen kritisch is.

### **Marktkenners over concurrentie**

Er zijn veel plannen voor woningbouw in de gemeente en ook in de omgeving. Ontwikkelingen en bestaand aanbod in Leek en Roden zijn het meest concurrerend. Let daarom op dat je op regionaal niveau gaat afstemmen qua soort woningen en fasering. Je vist immers allemaal uit dezelfde vijver.

## Bijlage: lokaal woningmarktmodel

De figuur geeft een beeld van de lokale aantallen verhuizingen met daarbinnen de autonome behoeftegroei en saldo vestiging en vertrek voor de periode 2010-2020.



## Bijlage: cijfermatige onderbouwingen

### Prognose

	2011	2016	2021	2026	2031
Bevolking totaal leeftijd 0 - 4 jaar [aantal]	1084	1043	1005	1061	1093
Bevolking totaal leeftijd 5 - 9 jaar [aantal]	1199	1177	1097	1098	1158
Bevolking totaal leeftijd 10 - 14 jaar [aantal]	1309	1248	1207	1165	1154
Bevolking totaal leeftijd 15 - 19 jaar [aantal]	1190	1181	1174	1115	1079
Bevolking totaal leeftijd 20 - 24 jaar [aantal]	831	848	872	888	808
Bevolking totaal leeftijd 25 - 29 jaar [aantal]	811	836	938	937	973
Bevolking totaal leeftijd 30 - 34 jaar [aantal]	1049	1042	1114	1188	1187
Bevolking totaal leeftijd 35 - 39 jaar [aantal]	1213	1151	1116	1191	1235
Bevolking totaal leeftijd 40 - 44 jaar [aantal]	1589	1295	1174	1138	1221
Bevolking totaal leeftijd 45 - 49 jaar [aantal]	1559	1576	1294	1179	1157
Bevolking totaal leeftijd 50 - 54 jaar [aantal]	1466	1549	1559	1295	1167
Bevolking totaal leeftijd 55 - 59 jaar [aantal]	1364	1434	1521	1540	1291
Bevolking totaal leeftijd 60 - 64 jaar [aantal]	1385	1331	1424	1521	1521
Bevolking totaal leeftijd 65 - 69 jaar [aantal]	1042	1351	1.295	1358	1483
Bevolking totaal leeftijd 70 - 74 jaar [aantal]	843	944	1.202	1152	1201
Bevolking totaal leeftijd 75 - 79 jaar [aantal]	595	709	795	972	931
Bevolking totaal leeftijd 80 - 84 jaar [aantal]	458	469	550	607	737
Bevolking totaal leeftijd 85 - 89 jaar [aantal]	303	330	356	418	472
Bevolking totaal leeftijd 90 - 94 jaar [aantal]	106	158	171	193	255
Bevolking totaal leeftijd 95 eo jaar [aantal]	25	47	53	66	68
<b>Totaal</b>	<b>19421</b>	<b>19719</b>	<b>19917</b>	<b>20082</b>	<b>20191</b>
	2011	2016	2021	2026	2031
Huishoudens totaal leeftijd 15 - 19 jaar [aantal]	22	17	17	17	17
Huishoudens totaal leeftijd 20 - 24 jaar [aantal]	147	173	168	196	172
Huishoudens totaal leeftijd 25 - 29 jaar [aantal]	372	398	487	462	496
Huishoudens totaal leeftijd 30 - 34 jaar [aantal]	515	563	615	650	635
Huishoudens totaal leeftijd 35 - 39 jaar [aantal]	626	566	583	629	655
Huishoudens totaal leeftijd 40 - 44 jaar [aantal]	823	676	580	593	637
Huishoudens totaal leeftijd 45 - 49 jaar [aantal]	866	856	692	610	627
Huishoudens totaal leeftijd 50 - 54 jaar [aantal]	825	875	886	734	638
Huishoudens totaal leeftijd 55 - 59 jaar [aantal]	797	832	893	915	789
Huishoudens totaal leeftijd 60 - 64 jaar [aantal]	789	798	851	928	933
Huishoudens totaal leeftijd 65 - 69 jaar [aantal]	628	804	810	851	940
Huishoudens totaal leeftijd 70 - 74 jaar [aantal]	549	608	757	754	771
Huishoudens totaal leeftijd 75 - 79 jaar [aantal]	434	486	533	645	647
Huishoudens totaal leeftijd 80 - 84 jaar [aantal]	342	363	404	431	504
Huishoudens totaal leeftijd 85 - 89 jaar [aantal]	233	259	282	311	333
Huishoudens totaal leeftijd 90 - 94 jaar [aantal]	88	123	129	142	172
Huishoudens totaal leeftijd 95 eo jaar [aantal]	21	43	44	54	56
<b>Totaal</b>	<b>8077</b>	<b>8440</b>	<b>8731</b>	<b>8922</b>	<b>9022</b>

## Ontwikkelingen op de woningmarkt

			Vraag	Aanbod	Totaal
HUUR	Eengezins	tot 512	27	35	-8
		512 - 648	0	25	-25
		vanaf 648	5	5	0
	Appartement	tot 512	40	15	25
		512 - 648	20	5	15
		vanaf 648	0	0	0
	Ggb Senioren	tot 512	55	10	45
		512 - 648	60	5	55
		vanaf 648	8	0	8
KOOP	Rij / hoek	tot 200.000	48	25	23
		200-300.000	40	60	-20
		vanaf 300.000	30	40	-10
	(Half) vrijstaand	tot 200.000	18	20	-2
		200-300.000	137	125	12
		vanaf 300.000	47	85	-38
	Appartement	tot 200.000	16	10	6
		200-300.000	13	10	3
		vanaf 300.000	8	5	3
	Ggb Senioren	tot 200.000	13	10	3
		200-300.000	8	5	3
		vanaf 300.000	7	5	2