



Gemeente Haren



Woningbehoefteonderzoek Haren – Verkenning van de behoefte aan senioren-, zorg- en huurwoningen

13 oktober 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 13 oktober 2015

TITEL Woningbehoefteonderzoek Haren – Verkenning van de behoefte aan senioren-, zorg- en huurwoningen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Haren

AUTEUR(S) Bert van 't Land
Roy Nieuwenhuis
Rik van den Broek

PROJECTNUMMER 017.102

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en vraagstelling	1
1.2	Vraagstelling en aanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Woonbehoeften van senioren	4
2.1	Ontwikkeling van de groep ouderen	4
2.2	Geschiktheid van de bestaande voorraad	6
2.3	Verhuisgeneigdheid onder ouderen	7
2.4	Behoeftte aan wonen met zorg voor ouderen	8
2.5	Confrontatie behoefte en aanbod	9
3	Analyse corporatiebezit in Gemeente Haren (Glimmen, Haren, Noordlaren, Onnen)	11
3.1	Naar woningtype en huurprijs	11
3.2	Naar doelgroep en huurprijs	11
3.3	Percentage scheefwoners	12
3.4	Naar kwaliteit	12
3.5	Naar energielabel	13
3.6	Herkomst huurders in de gemeente Haren	14
4	Analyse woonbehoefte	15
5	Fricities vraag en aanbod huursector	20
6	Conclusies en aanbevelingen	21
7	Quickscan beleidsruimte Woonborg	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Haren wil tijdig kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dan gaat het om trends als vergrijzing en ontgroening, mogelijk minder groei of soms ook selectieve bevolkingskrimp, veranderende woonbeleving, kwetsbaarheid van sommige woningsegmenten en de betaalbaarheid van het wonen. De regio Groningen-Assen heeft in 2015 door Companen onderzoek laten uitvoeren om een actueel beeld van de woningbehoefte te verkrijgen. Het conceptrapport, met een zeer uitgebreid tabellenrapport als bijlage, is in mei 2015 voorgelegd aan de regiogemeenten. Het rapport geeft op regionaal en gemeentelijk niveau heldere inzichten.

De focus komt meer te liggen bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Het merendeel van de benodigde woningen waarin we later wonen, staat er al. Waar zitten de zwakke plekken in de voorraad? Waar ligt nog een restvraag die niet door transformatie kan worden opgelost en dus nieuwbouw voor bijvoorbeeld senioren vergt?

Woningwet

De Woningwet (en de AmvB / Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) regelt de taakafbakening van en toezicht op woningcorporaties. De verankering van het maatschappelijke presteren van corporaties krijgt gestalte in de gemeentelijke woonvisie. De woonvisie moet hierin dan ook voorzien. Een goede woonvisie biedt corporaties houvast. Tegelijkertijd geeft het ook de gemeente houvast bij het maken van de gemeentelijke prestatieafspraken en het opstellen van zienswijzen ten aanzien van investeringen door de corporaties. De Herzieningswet bevestigt in onze visie dat gezamenlijk inzicht in de volkshuisvestelijke opgave en het prestatievermogen van de corporaties essentieel is. Dat vraagt om partnership op lokaal niveau tussen gemeente en corporaties. In Haren is Woonborg de grootste corporatie¹. Woonborg is in 4 gemeenten actief: Haren, Tynaarlo, Noordenveld en Aa en Hunze.

De Woningwet schrijft voor dat een corporatie naar vermogen moet bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente(n) waarin zij actief is. Woonborg is in vier gemeenten actief en zal haar aandacht moeten verdelen. Maar hoe? Bepaalt zij in welke gemeente zij wat presteert? Of wordt dat in overleg tussen alle gemeenten en corporatie bepaald? Ter voorbereiding op de keuze en de afzonderlijke prestatieafspraken met Woonborg willen deze gemeenten elkaar inzicht geven in de volkshuisvestelijke opgaven en waar mogelijk zelfs afstemmen².

Basis voor aanvulling woonvisie

De gemeente Haren heeft een actueel Woonplan uit 2013. Deze is opgesteld voordat de woningwet 2015 is vastgesteld. Nu de woningwet is vastgesteld wil de gemeente Haren, als aanvulling op het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen, met een extra analyse van de huidige sociale huursector (het aanbod) en de vraag naar huurwoningen (sociaal en geliberaliseerd) de woonvisie aanvullen, zodat een voldoende basis ontstaat om (samen met de drie andere gemeenten) de prestatieafspraken met de woningcorporatie Woonborg voor te bereiden.

¹ Naast Woonborg hebben nog 3 corporaties sociale huurwoningen in Haren: De Huismeesters (71 woningen), Woonzorg Nederland (68 woningen), Woonconcept (40 woningen) en twee particuliere verhuurders, Orangerock (56 woningen) en MVGM (190 woningen).

² Waar het gaat om corporatiebezit richt het onderzoek zich primair op het bezit van Woonborg. Echter kan het onderzoek ook als basis functioneren voor de prestatieafspraken die de gemeente Haren wil maken met de overige corporaties.

1.2 Vraagstelling en aanpak

De onderzoeksvragen zijn als volgt samen te vatten:

- *Huidige huurwoningvoorraad Woonborg.*
 - Type woning.
 - Huurprijsniveau.
 - Percentage scheefwonders per kern.
 - De kwaliteit (onderhoud en uitrusting) van de huurwoningen.
 - Energielabel.
 - Huidige levensloopbestendigheid of de mogelijkheden daarvoor.
- *Woonbehoefte van de verschillende doelgroepen voor (sociale) huur en geliberaliseerde huur*
 - Huidige en toekomstige vraag (kwantitatief en kwalitatief) van huishoudens, uitgesplitst in starters en doorstromers en naar inkomensgroepen (tot EU-grens, secundaire doelgroep tot €43.000 en boven de €43.000).
- *Inzicht in de eventuele overschotten en/of tekorten (mismatch).*
 - Inzicht bieden in de huidige en in de toekomstige benodigde woningvoorraad, rekening houdend met de demografische ontwikkeling. Hiermee worden de potentiële overschotten en tekorten in beeld gebracht. Tevens moet duidelijk worden welke doelgroepen mogelijk in de knel komen.
- *Een eerste indruk geven van de beleidsruimte van Woonborg.*

Om deze vragen te kunnen beantwoorden zijn een aantal verdiepende analyses uitgevoerd op het basismateriaal van het regionale onderzoek en zijn aanvullende analyses uitgevoerd op bestanden die zijn aangeleverd door Woonborg.

1.3 Leeswijzer

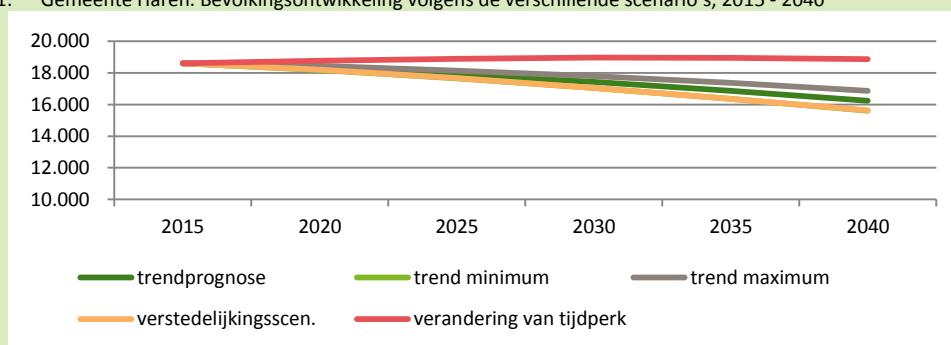
Het volgende hoofdstuk start met een beschrijving van de woonbehoeften van de groeiende groep ouderen in de gemeente. In hoofdstuk drie wordt de huurvoorraad van Woonborg in de gemeente Haren geanalyseerd. Hoofdstuk vier geeft een beeld van de huidige en toekomstige woonbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van de verschillende doelgroepen voor sociale en geliberaliseerde huur. Waarna inzicht wordt gegeven in de eventuele mismatch tussen vraag en aanbod in de huursector. In het slothoofdstuk wordt een eerste indruk gegeven van de beleidsruimte/financieringscapaciteit van Woonborg.

In het regionale woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen zijn een vijftal scenario's uitgewerkt: het verstedelijkingsscenario, scenario verandering van tijdperk, het trendscenario en het maximum en minimum trendscenario. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek waren er vooral aanwijzingen dat het meest waarschijnlijk is dat de ontwikkeling ligt tussen het trendscenario (met bandbreedtes maximum en minimum) en het 'verandering van tijdperk'-scenario. Dit zijn ook de scenario's die we in deze rapportage behandelen. We beschrijven de demografische ontwikkeling en de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvraag aan de hand van deze vier scenario's.

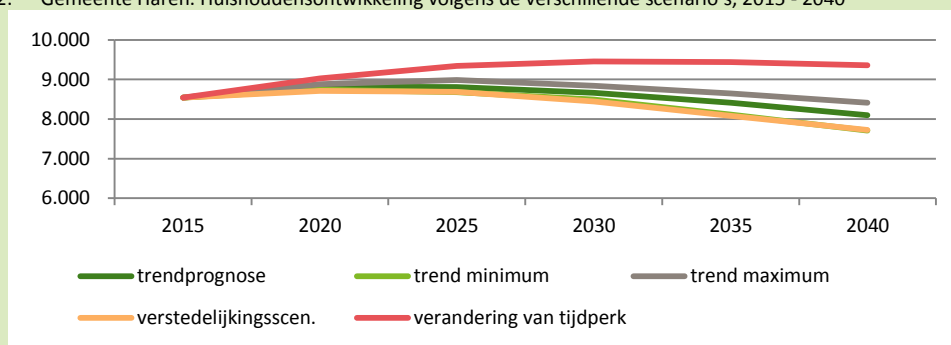
Bij het trendscenario gaat het om het doortrekken van lange termijntrends. Er is hierbij gekeken naar de woningmarktpositie en bevolkingsontwikkeling van de regiogemeenten in het verleden; gecorrigeerd voor uitschieters. Deze ontwikkelingen zijn vervolgens doorgetrokken richting de toekomst, met bandbreedtes: minimum en maximum. Het scenario 'verandering van tijdperk' trekt de ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaren door richting de toekomst. Het verstedelijkingsscenario gaat uit van een sterke trek naar de steden in de regio Groningen-Assen. Deze laatste wordt in dit rapport niet behandeld.

De onderstaande figuren geven voor de gemeente Haren weer hoe de verschillende scenario's uitpakken.

Figuur 1.1: Gemeente Haren. Bevolkingsontwikkeling volgens de verschillende scenario's, 2015 - 2040



Figuur 1.2: Gemeente Haren. Huishoudensontwikkeling volgens de verschillende scenario's, 2015 - 2040



Bron: Provincie Groningen 2015.

Belangrijk om te benoemen is dat een scenario vooral geen keuze is. Onderstaand citaat uit het rapport van het regionale onderzoek formuleert kernachtig het doel van het gebruik van scenario's:

"Het gaat bij scenario's niet om keuzes. De scenario's geven een beeld van de onzekere toekomst. Doel van de scenario's is niet om een bandbreedte voor beleid te ontwikkelen, maar om houvast te bieden voor als een bepaalde situatie zich in de toekomst voordoet."

Het enkel afstemmen van beleid en meerjarenramingen op een maximumvariant uit een scenario-analyse is hierbij zeer ongewenst.

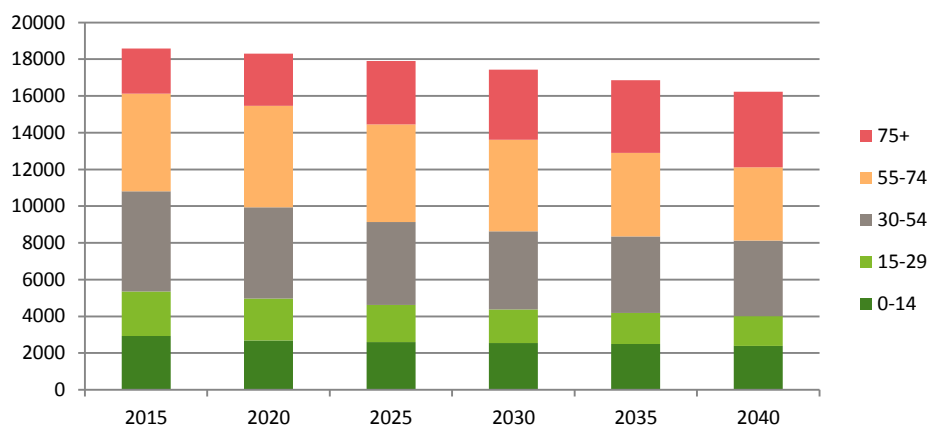
2 Woonbehoeften van senioren

De gemeente Haren heeft te maken met een toenemende vergrijzing die zich ook de komende jaren doorzet. Een deel van de ouderen heeft behoefte aan vormen van wonen met zorg. Dit gaat dan zowel om intramurale zorgplaatsen en plaatsen verzorgd wonen. Een ander deel blijft zelfstandig wonen in de huidige woning, al dan niet met aanpassingen. In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van de woonbehoeften van ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder.

2.1 Ontwikkeling van de groep ouderen

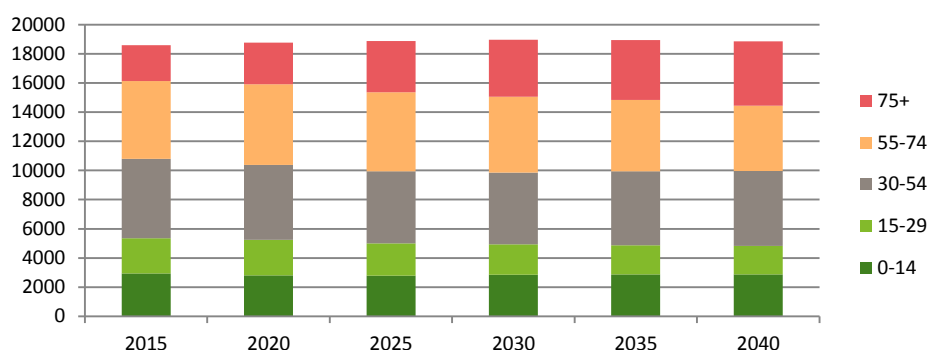
In het woningbehoefteonderzoek voor de regio Groningen-Assen is de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in beeld gebracht. Wanneer we dit uitsplitsen naar leeftijdsklassen levert dit het onderstaande beeld op, waarbij de cijfers zijn gebaseerd op het trendscenario en het scenario 'verandering van tijdperk'.

Figuur 2.1 Gemeente Haren. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen, volgens het **trendscenario**, in de periode 2015-2040.



Bron: Provincie Groningen, 2015

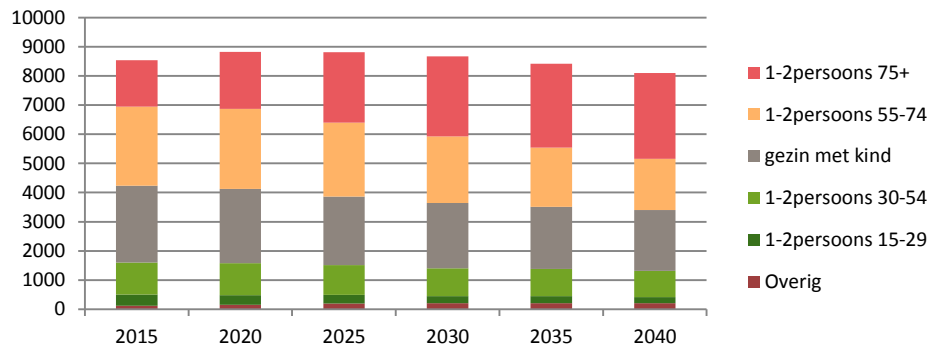
Figuur 2.2 Gemeente Haren. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen, volgens het **scenario verandering van tijdperk**, in de periode 2015-2040.



Bron: Provincie Groningen, 2015

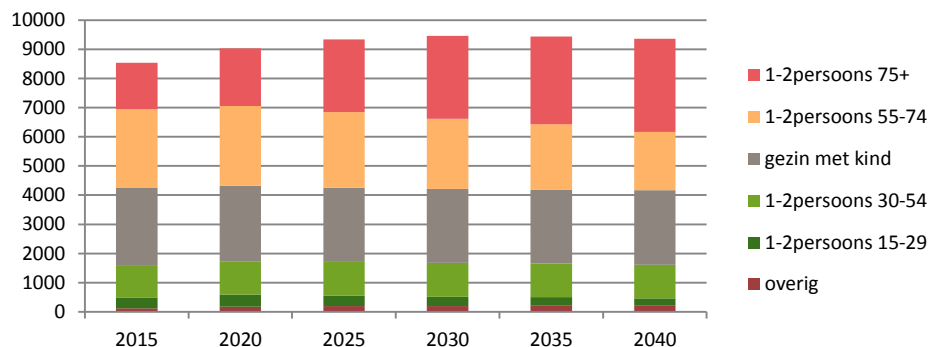
De omvang van de groep ouderen neemt toe. In beide scenario's verdubbelt het aandeel ouderen (in personen) in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de periode 2015-2030. Het aantal ouderen neemt in dezelfde periode toe van 2.500 in 2015 tot 3.800 ouderen in 2030, volgens het trendscenario. In het scenario 'verandering van tijdperk' bedraagt het aantal ouderen in 2030 circa 3.900 personen in de leeftijd van 75 jaar en ouder.

Figuur 2.3 Gemeente Haren. Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen, volgens het **trendscenario**, in de periode 2015-2040.



Bron: Provincie Groningen, 2015

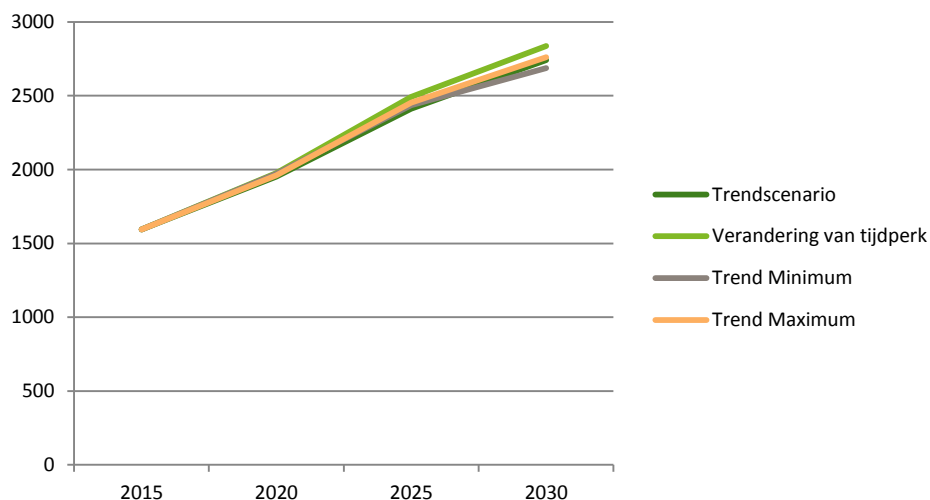
Figuur 2.4 Gemeente Haren. Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen, volgens het **scenario verandering van tijdperk**, in de periode 2015-2040.



Bron: Provincie Groningen, 2015

Ook bij de oudere huishoudens (75+) wordt groei voorzien. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder groeit in het trendscenario van 1.600 in 2015 tot circa 2.700 huishoudens in 2030. In het scenario verandering van tijdperk groeit dit aantal tot circa 2.950. Het aandeel 75-plus huishoudens groeit in beide scenario's van circa 20% in 2015 tot ruim 30% in 2030. Dit heeft consequenties voor de vraag naar geschikte seniorenwoningen. De huishoudensontwikkeling is doorgaans een goede voorspeller voor de woningvraag. In figuur 2.5 is de vergrijzing daarom weergegeven in de ontwikkeling van het aantal 75-plus huishoudens in de periode 2015 tot 2030

Figuur 2.5 Gemeente Haren. Vergrijzing, ontwikkeling van het aantal huishoudens 75-plus, in de gemeente, in de periode 2015 - 2030.



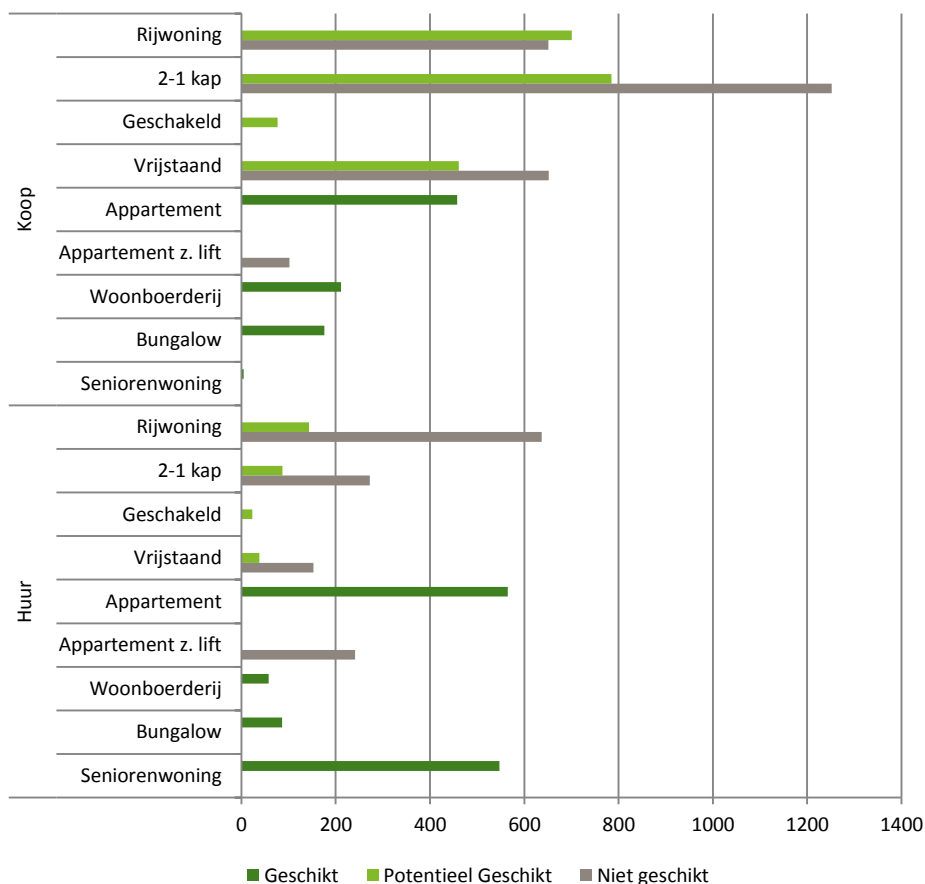
Bron: Provincie Groningen, 2015

Kijkend naar 2030 valt een flinke groei van het aantal oudere huishoudens in de gemeente te voorzien. Op basis van de huishoudensontwikkeling dienen er in 2030 circa 2.700 tot 2.850 woningen geschikt te zijn voor bewoning door ouderen. Dit is de vraag in kwantitatieve zin. Hoe deze vraag zich in kwalitatieve zin vertaalt is afhankelijk van de zorgbehoefte van ouderen. Een deel heeft behoefte aan intramurale zorgplaatsen, een deel kiest voor verzorgd wonen en een deel blijft in hun huidige woning wonen, al dan niet met aanpassingen. De kwalitatieve vraag wordt in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

2.2 Geschiktheid van de bestaande voorraad

In kwantitatieve zin is de behoefte aan geschikte woningen in 2030 in beeld gebracht. Maar hoe verhoudt dit zich tot de bestaande voorraad? Op basis van woningkenmerken is de bestaande voorraad geanalyseerd en is onderzocht in hoeverre deze (potentieel) geschikt is (te maken) voor ouderen. Deze analyse op het WOZ-bestand van de gemeente is vrij grofmazig van aard en biedt daarom een indicatie. Uit de analyse blijkt dat bijna een kwart van de woningen op dit moment geschikt is voor bewoning door ouderen. Daarnaast leent ruim een kwart van de bestaande voorraad zich voor aanpassing. In absolute aantallen betekent dit circa 2.100 geschikte woningen en circa 2.300 potentieel geschikte woningen binnen de gemeente. Bij elkaar opgeteld voorziet dit ruimschoots in de kwantitatieve behoefte tot 2030. Kanttekening is dat de (potentieel) geschikte woningen, lang niet altijd bewoond worden door ouderen, en dus niet per definitie voor hen beschikbaar zijn.

Figuur 2.6 Gemeente Haren. (Potentiële) geschiktheid woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2015.



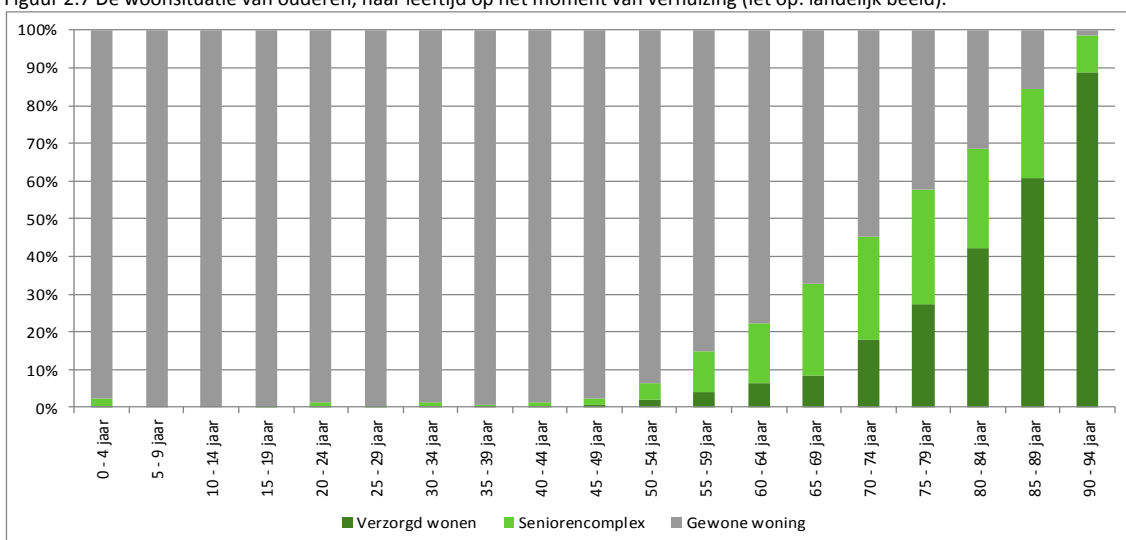
Bron: WOZ-bestanden gemeente Haren, bewerking Companen, 2015

De bovenstaande figuur biedt een weergave van de geschiktheid van woningen naar woningtype en eigendomsvorm. De appartementen met lift en de seniorenwoningen worden in de doorlichting van de bestaande voorraad als geschikte woningen beschouwd. In Haren gaat het in dit geval om 1.600 woningen van deze typen, waarvan 70% in de huursector en 30% in de koopsector. Dit aantal is in kwantitatieve zin voldoende om in de huidige vraag te voorzien. Tot de potentieel geschikte woningen behoren vooral de rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen in de koopsector. Deze woningen zijn relatief eenvoudig aan te passen voor bewoning door ouderen. Dit hangt vooral samen met het eigendom (kopers hebben doorgaans een hogere bereidheid tot aanpassing), inhoud van de woning (voldoende ruimte voor aanpassing op de begane grond of het plaatsen van een traplift) en het bouwjaar van de woning. De appartementen zonder lift zijn per definitie niet geschikt, omdat enkel bereikbaarheid per trap niet voorziet in toegankelijkheid voor ouderen.

2.3 Verhuigeneidheid onder ouderen

De verhuigeneidheid onder ouderen is beperkt. Uit een analyse van het WoON 2012 blijkt dat de verhuigeneidheid (verhuigeneid) onder 75-plussers ongeveer 5% tot 10% bedraagt. Dit aandeel is logischerwijs laag, omdat de meeste senioren na hun 75^e levensjaar liever niet meer verhuizen. De meesten wensen tot aan hun overlijden in de huidige woning te blijven wonen. Een verhuizing vergt voor hen vaak te veel inspanning.

Figuur 2.7 De woonsituatie van ouderen, naar leeftijd op het moment van verhuizing (let op: landelijk beeld).



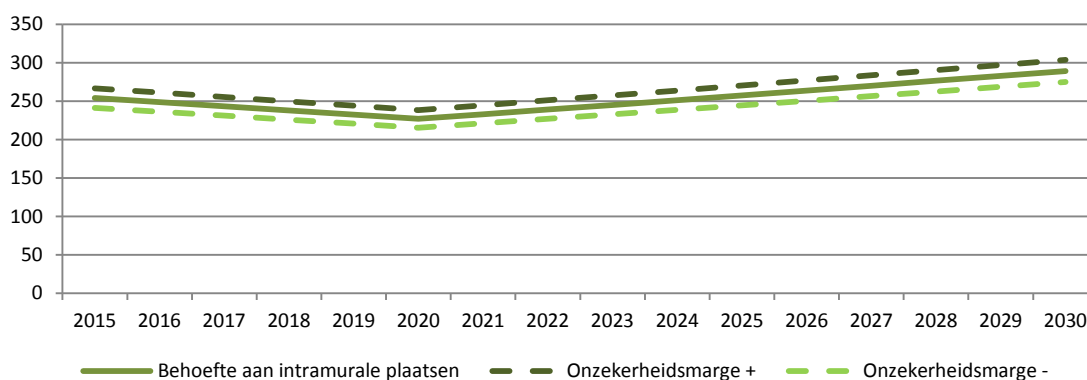
Bron: Companen, 2014

Figuur 2.7 is afkomstig uit een landelijk onderzoek naar woonvoorkeuren voor ouderen. Per leeftijdsklasse wordt weergegeven naar welk type woning personen verhuizen. Ouderen die na hun 75^e levensjaar verhuizen kiezen over het algemeen voor verzorgd wonen. Dit betreft een gelijkvloerse woning waar zorg geleverd kan worden en die vaak dichtbij de zorgvoorzieningen ligt, zoals aanleunwoningen of serviceflats. Uit het onderzoek blijkt dat senioren die verhuizen tussen het 75^e en 80^e levensjaar in bijna 30% van de gevallen kiezen voor verzorgd wonen. Naarmate men ouder wordt neemt dit aandeel hard toe. Zo kiezen verhuizende senioren in de leeftijd van 90 tot 95 jaar in bijna 90% van de gevallen voor verzorgd wonen.

2.4 Behoeftte aan wonen met zorg voor ouderen

In het woningbehoefteonderzoek in de regio Groningen-Assen is de behoefte aan intramurale en extramurale woonplaatsen voor ouderen (doelgroep Verzorging & Verpleging) in kaart gebracht. Figuren 2.8 en 2.9 geven een beeld van de behoefteontwikkeling.

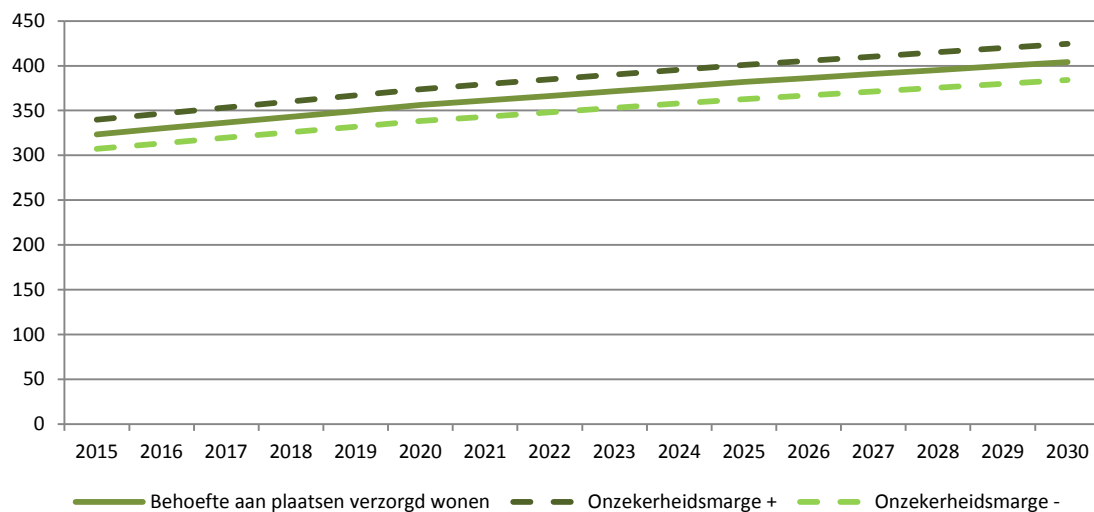
Figuur 2.8 Gemeente Haren. Behoeftteontwikkeling intramurale zorgplaatsen voor de doelgroep ouderen, periode 2015-2030.



Bron: Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen, 2015

De behoefte aan intramurale zorgplaatsen voor ouderen neemt tot 2020 af. Dit hangt samen met de extramuralisering van de zorg, waarbij de ouderen met een lichte zorgvraag geen aanspraak meer maken op opname in een instelling. Enkel de ouderen met een zware zorgbehoefte maken hier nog aanspraak op. Na 2020 neemt de behoefte aan intramurale zorgplaatsen weer toe. Dit hangt samen met de vergrijzing. Het absolute aantal ouderen neemt toe en daarmee de behoefte aan intramurale capaciteit.

Figuur 2.9 Gemeente Haren. Vraagontwikkeling plaatsen verzorgd wonen voor de doelgroep ouderen, periode 2015-2030.



Bron: Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen, 2015

De vraag naar verzorgd wonen blijft in de periode 2015 tot 2030 toenemen. Deels is deze vraag afkomstig van ouderen die als gevolg van de extramuralisering niet meer terecht kunnen in het verpleeghuis. Voor ander deel hangt deze vraag samen met de absolute groei van het aantal ouderen.

2.5 Confrontatie behoefte en aanbod

Woonbehoefte van ouderen

De woonbehoefte van ouderen (75+) kan worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

- Ouderen met behoefte aan intramurale zorgplaatsen;
- Ouderen met behoefte aan plaatsen verzorgd wonen;
- Ouderen die zelfstandig blijven wonen in een reguliere woning, al dan niet met aanpassingen.

In de onderstaande tabel is de totale behoefte van deze groepen voor de jaren 2015 en 2030 samengevat.

Tabel 2.1 Gemeente Haren. Woonbehoefte van oudere huishoudens (75+) volgens het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk, in aantallen woningen / zorgplaatsen, in 2015 en 2030.

	2015	2030
Totaal woonbehoefte	1.600	2.700 - 2.850
<i>Waarvan intramuraal</i>	250	250 - 300
<i>Waarvan plaatsen verzorgd wonen</i>	330	350 - 400
<i>Waarvan in de reguliere voorraad</i>	1.020	2.100 - 2.150

Woningaanbod voor senioren

Waar het gaat om intramurale zorgplaatsen heeft er een inventarisatie van de capaciteit van de zorginstellingen in Haren plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie blijkt dat het aanbod momenteel 150 tot 170 intramurale zorgplaatsen bedraagt.

De extramurale capaciteit van de zorginstellingen bedraagt momenteel 200 tot 250 plaatsen verzorgd wonen. Het gaat in dit geval om aanleunwoningen en zorgappartementen die beheerd worden door de zorginstellingen. Echter dit is niet uitputtend als het gaat om plaatsen verzorgd wonen. Ook de corporaties en naar verwachting particulieren bezitten woningen die zich lenen voor deze woonvorm.

De woningen voor verzorgd wonen zijn niet als aparte categorie opgenomen in de WOZ-bestanden van de gemeente en zijn daarom onderdeel van de geschiktheidsanalyse op de bestaande voorraad. De exacte omvang is dus moeilijk te bepalen. In de confrontatie van vraag en aanbod wordt de behoefte aan reguliere (aangepaste) woningen en plaatsen verzorgd wonen daarom samengevoegd.

Het aantal (potentieel) geschikte woningen voor ouderen, inclusief plaatsen verzorgd wonen, in de reguliere voorraad bedraagt 2.100 geschikte woningen en 2.300 potentieel geschikte woningen.

Confrontatie behoefte en aanbod

Op basis van de woonbehoefte van oudere huishoudens (75+) en de inventarisatie van het aanbod kunnen eventuele tekorten of overschotten in beeld worden gebracht. De onderstaande tabel biedt hiervan een uitwerking.

Tabel 2.2 Gemeente Haren. Confrontatie woningbehoefte en -aanbod voor senioren, in aantallen woningen / zorgplaatsen, in 2015 en 2030.

	Aanbod 2015	Behoefte 2030
Intramuraal	150 tot 170*	250 tot 300
Zelfstandige woningen in beheer van zorginstellingen & (potentieel) geschikte woningen in de bestaande voorraad (inclusief sociale huur)	2.100 geschikt 2.300 potentieel geschikt	2.700 tot 2.850

*De intramurale capaciteit is bepaald middels een inventarisatie bij de intramurale instellingen (Woonzorgcentrum De Zonnehof, Westerholm Zorgcentrum, Woonzorgcentrum de Dilgt) in de gemeente Haren. Dit is een indicatie van de situatie in oktober 2015. De totale intramurale capaciteit wordt beïnvloed door rechten als VPT (Volledig Pakket Thuis), MPT (Modulair Pakket Thuis) en PGB's (Persoonsgebonden Budget).

Waar het gaat om intramurale zorgplaatsen lijkt uitbreiding van de capaciteit de komende jaren wenselijk. Het advies is dan ook om voorzichtig om te gaan met het saneren van intramurale capaciteit en hier goede afspraken over te maken met de zorginstellingen.

Daarnaast hebben intramurale zorginstellingen over het algemeen een regionaal karakter. Het is niet zo dat alle ouderen uit Haren met een behoefte aan intramurale zorg een plek zoeken in Haren. Andersom geldt ook dat verpleeghuizen in Haren ouderen van buiten de gemeente trekken. Dit het gevolgen voor de totale behoefte. Ook hierover dienen goede afspraken te worden gemaakt tussen gemeente en zorginstellingen.

Als het gaat om plaatsen verzorgd wonen en geschikte seniorenwoningen in de reguliere voorraad lijkt de huidige capaciteit redelijk in de toekomstige behoefte te voorzien, mits een deel van de potentieel geschikte woningen wordt aangepast. Voor deze woningtypen geldt overigens dat geschikte woningen lang niet altijd bewoond worden door ouderen. De voorraad kan in kwantitatieve zin op peil zijn, maar wanneer ouderen er niet terecht kunnen levert dit knelpunten op. Beschikbaarheid is in dit opzicht een belangrijk aandachtspunt. Waar het gaat om het sociale deel van de voorraad is beschikbaarheid een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken met de corporaties. Voor het particuliere deel van de voorraad heeft de gemeente minder sturingsmogelijkheden.

3 Analyse corporatiebezit in Gemeente Haren (Glimmen, Haren, Noordlaren, Onnen)

In het Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen zijn de benodigde analyses voor de gemeente Haren al uitgevoerd. Een uitsplitsing naar kern is op de schaal van de kernen in de gemeente Haren niet zinvol. De aanvullende analyses voor de gemeente Haren, ter voorbereiding op de prestatieafspraken, beperken zich daarom tot een kwaliteitsscan van de sociale huursector. In de volgende paragrafen wordt de woningvoorraad van Woonborg doorgelicht op een aantal punten zoals type woning, huurprijsniveau, scheefwoners en kwaliteiten³.

3.1 Naar woningtype en huurprijs

De onderstaande tabel laat de opbouw van de woningvoorraad van Woonborg in de gemeente Haren zien naar woningtype en prijsklasse. Alle woningen hebben een huurprijs onder de €710, meer dan de helft heeft een huurprijs tussen €403 en €576. Tweederde van de woningen betreft grondgebonden woningen. Een derde zijn gestapelde woningen waarvan slechts een klein aantal met lift. Driekwart van de grondgebonden woningen is niet gelijkvloers.

Tabel 3.1 Gemeente Haren. Woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) naar woningtype en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	> €710	Totaal
gestapeld, begane grond	43	48	8	3	-	102
gestapeld, met lift	9	15	20	21	-	65
gestapeld, zonder lift	38	68		7	-	113
grondgebonden, gelijkvloers	25	120	11	16	-	172
grondgebonden, niet gelijkvloers	40	331	34	39	-	444
Totaal	155	582	73	86	-	896

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

3.2 Naar doelgroep en huurprijs

Er wordt onderscheid gemaakt naar de geschiktheid van de voorraad voor de verschillende doelgroepen: meerpersoonshuishoudens, senioren en starters en naar prijsklasse. De meeste woningen die primair geschikt zijn voor meerpersoonshuishoudens en senioren hebben een huurprijs tussen €403 en €576. Het merendeel van de woningen primair geschikt voor starters (gestapeld zonder lift) heeft een huurprijs tot €576. Starters kunnen natuurlijk ook een betaalbare eengezinswoning betrekken en zijn niet alleen afhankelijk van de specifieke starterswoningen.

³ In dit hoofdstuk beperken we ons tot een kwaliteitsscan van het bezit Woonborg, omdat dit de corporatie is met het grootste bezit in de gemeente. De woningen bestemd voor sloop of verkoop zijn hierin niet meegenomen (behalve bij de scheefheid). Ook de sociale huurwoningen in bezit van de overige corporaties zijn niet meegenomen.

Tabel 3.2 Gemeente Haren. Woningbezit Woonborg naar doelgroep* en huurprijsklasse.

	< €403	€403-€576	€576-€618	€618-€710	>€710	Totaal
Primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens	40	331	34	39	-	444
Primair geschikt voor senioren	77	183	39	40	-	339
Primair geschikt voor starters	38	68		7	-	113
Totaal	155	582	73	86	-	896

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

*Primair geschikt voor senioren: gestapeld met lift, gestapeld begane grond en grondgebonden gelijkvloers; primair geschikt voor starters: gestapeld zonder lift; primair geschikt voor meerpersoonshuishoudens: grondgebonden niet gelijkvloers.

In relatie tot de vergrijzing is het aannemelijk dat de vraag naar woningen primair geschikt voor senioren gaat toenemen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 groeit het aantal oudere huishoudens tot 2030.

3.3 Percentage scheefwoners

Binnen de gemeente Haren kent Woonborg een scheefheidspercentage van 15%. Dit betreft de goedkope scheefheid, ofwel het aandeel huishoudens in de sociale voorraad met een jaarinkomen boven de €34.911 (inkomensgrens voor toewijzing sociale huur). De scheefwoners zijn onder te verdelen in huishoudens met een inkomen tussen de €34.911 en €43.000 en huishoudens met een inkomen van €43.000 en meer.

Tabel 3.3 Gemeente Haren. Percentage scheefwoners naar inkomensklasse.

	€ 34.911 - € 43.000	> €43.000	Totaal
Haren	8%	7%	15%

Bron: Companen 2015, bewerking Companen.

De scheefwoners zijn nagenoeg gelijk verdeeld over de twee inkomensgroepen. In vergelijking tot het landelijk scheefheidspercentage van 25% scoort Haren beduidend lager.

3.4 Naar kwaliteit

Om inzicht te geven in de kwaliteit van de woningvoorraad wordt de kwalificatie van Woonborg gebruikt. Zij koppelen de kwaliteit van de woning aan het energielabel van de betreffende woning. Hiermee heeft 21% van de voorraad een basiskwaliteit en 9% een kwaliteit die benedengemiddeld is. Het merendeel van de woningen (69%) heeft een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is.

Tabel 3.4 Gemeente Haren. Woningbezit Woonborg naar kwaliteit.

	Energielabel	Woonborg
Zeer benedengemiddeld	G	0%
Benedengemiddeld	F,E	9%
Basiskwaliteit	D	21%
Bovengemiddeld	C,B	53%
Zeer bovengemiddeld	A	16%
Onbekend		1%
Totaal		100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Over het algemeen is de technische kwaliteit van het bezit van Woonborg in Haren goed te noemen. Om inzicht te bieden waar de opgaven liggen is in tabel 3.5 weergegeven in welke wijken de woningen met een (zeer) benedengemiddelde kwaliteit zich bevinden.

Tabel 3.5 Gemeente Haren. Kwaliteit van woningbezit Woonborg (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) op kernniveau.

Kern	Woningbezit Woonborg (in woningen per kern)	% woningen met een (zeer) benedengemiddelde kwaliteit	Gemiddelde huurprijs per kern
Haren	785	8%	€495
Onnen	36	11%	€519
Glimmen	67	33%	€519
Noordlaren	8	46%	€464

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

De tabel laat zien dat de kwaliteit van het bezit in Noordlaren het minst is. Bijna de helft van de woningen is hier van benedengemiddelde kwaliteit. De absolute opgave valt echter mee, omdat het totale bezit bestemd voor sociale verhuur in de kern slechts 8 woningen betreft. De woningkwaliteit is het best in Haren waar slechts 8% van de woningen een benedengemiddelde kwaliteit heeft. In absolute aantallen woningen is de opgave in deze kern het grootst.

3.5 Naar energielabel

De onderstaande tabel laat het bezit van Woonborg naar energielabel zien. Slechts 9% heeft een energielabel E of lager. Bijna 70% heeft een energielabel C of hoger.

Tabel 3.6 Gemeente Haren. Woningbezit Woonborg naar energielabel.

	Woonborg
A	16%
B	25%
C	28%
D	21%
E	6%
F	3%
G	0%
Onbekend	1%
Totaal	100%

Bron: Woonborg 2015, bewerking Companen.

Omdat Woonborg de technische kwaliteit van haar bezit koppelt aan het energielabel is er op kernniveau een vergelijkbaar patroon waar te nemen als bij de woningkwaliteit. Zo geldt voor Noordlaren dat 46% van de woningen van Woonborg energielabel E of minder heeft, waarbij het totale bezit (exclusief woningen bestemd voor sloop of verkoop) in de kern slechts 8 woningen bedraagt. Voor de kernen Glimmen, Onnen en Haren zijn de aandelen respectievelijk 33%, 11% en 8%. De absolute opgave is het grootst in Haren.

3.6 Herkomst huurders in de gemeente Haren

De gegevens rond de herkomst van huurders zijn door Woonborg niet aan te leveren. Eventueel is het mogelijk om de gegevens van de nieuw betrokken huurwoningen te koppelen aan de Gemeentelijke Basisadministratie om de herkomst van huurders te bepalen.

4 Analyse woonbehoefte

In het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen Assen is voor de gemeente Haren al in beeld gebracht wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in de verschillende varianten.

Fricities kwalitatieve woningvraag uit woningbehoefteonderzoek Regio Groningen Assen

De komende vijf jaar zal het aantal huishoudens in de gemeente Haren nog toenemen. Tot 2020 neemt de woningvraag in alle segmenten nog wat toe, het meest in de meergezinswoningen in huur- en koopsector. Ook op de lange termijn blijft deze ontwikkeling zich voor de meergezinskoopwoningen naar verwachting doorzetten.

Tabel 4.1: Gemeente Haren. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **trendprognose (min-max)**, 2015 – 2040.

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezins.	+10 tot +50	-30 tot -80	-50 tot -160
Huur appartementen.	+50 tot +80	+20 tot +40	+50 tot +100
Koop rij	+10 tot +30	0 tot -30	0 tot -60
Koop 2-1 kap	+10 tot +30	-10 tot -40	-10 tot -80
Koop vrijstaand	+20 tot +40	0 tot +20	0 tot +50
Koop appartementen.	+50 tot +60	+50 tot +60	+110 tot +140
Totaal	+230	-60	+30

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Tabel 4.2: Gemeente Haren. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de **prognose verandering van tijdperk**, 2015 – 2040.

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezins.	+90	+40	+130
Huur appartementen.	+110	+70	+210
Koop rij	+60	+30	+100
Koop 2-1 kap	+50	+30	+90
Koop vrijstaand	+50	+50	+130
Koop appartementen.	+70	+70	+180
Totaal	+430	+290	+840

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Zoals in het eerste hoofdstuk al is beschreven is het meest waarschijnlijk dat de huishoudensontwikkeling, en daarmee de woningvraag, ligt tussen het trendscenario en het scenario verandering van tijdperk. Dat is dan ook de reden dat de voorgaande tabellen met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd dienen te worden. Koersen op het maximale scenario is niet realistisch. Een reële verwachting is dat de additionele behoefte tot 2030 ligt op 400 tot 600 woningen (tussen trend en verandering van tijdperk). De huidige plancapaciteit van de gemeente bedraagt 786 woningen tot 2030 en voorziet naar verwachting redelijk goed in de behoefte. Dit vraagt echter de komende jaren wel om continue monitoring.

Verhuisbewegingen 2006-2013

Op basis van CBS microdata is gekeken welke woningen in de periode 2006-2013 door de verschillende huishoudenstypen zijn betrokken. Dit is dus niet het wensbeeld, maar daadwerkelijk gedrag.

Tabel 4.3: Gemeente Haren. Vestiging van huishoudens naar woningtype, in de periode 2006-2013, in aantallen huishoudens.

	Huur eengezins	Huur appartementen	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrijstaand	Koop appartementen	Onbekend	Totaal
1-2 phh 18-23 jaar	116	358	39	45	32	x*	166	789
1-2 phh 24-29 jaar	221	218	x	x	x	76	147	783
1-2 phh 30-54 jaar	343	220	185	176	123	78	241	1366
1-2 phh 55-74 jaar	205	152	74	65	82	93	64	735
1-2 phh 75+ jaar	x	243	x	x	x	x	96	408
gezin	396	65	265	275	218	x	194	1.439
overig	x	x	x	x	x	x	x	x
Totaal	1.341	1.263	659	610	490	353	856	5.572

Bron: CBS Microdata, 2015

*In microdata worden verhuisbewegingen kleiner dan 10 niet weergegeven. Over deze woningtypen kunnen we dan ook geen uitspraken doen.

Tabel 4.4: Gemeente Haren. Vestigingsprofiel van huishoudens naar woningtype, in de periode 2006-2013.

	Huur eengezins	Huur appartementen	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrijstaand	Koop appartementen	Onbekend	Totaal
1-2 phh 18-23 jaar	15%	45%	5%	6%	4%	x*	21%	100%
1-2 phh 24-29 jaar	28%	28%	x	x	x	10%	19%	100%
1-2 phh 30-54 jaar	25%	16%	14%	13%	9%	6%	18%	100%
1-2 phh 55-74 jaar	28%	21%	10%	9%	11%	13%	9%	100%
1-2 phh 75+ jaar	x	60%	x	x	x	x	24%	100%
gezin	28%	5%	18%	19%	15%	x	13%	100%
overig	x	x	x	x	x	x	x	x

Bron: CBS Microdata, 2015

Tabel 4.5: Gemeente Haren. Vestigingsprofiel van huishoudens per woningtype, in de periode 2006-2013.

	Huur eengezins	Huur appartementen	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrijstaand	Koop appartementen	Onbekend
1-2 phh 18-23 jaar	9%	28%	6%	7%	7%	x*	19%
1-2 phh 24-29 jaar	16%	17%	x	x	x	22%	17%
1-2 phh 30-54 jaar	26%	17%	28%	29%	25%	22%	28%
1-2 phh 55-74 jaar	15%	12%	11%	11%	17%	26%	7%
1-2 phh 75+ jaar	x	19%	x	x	x	x	11%
gezin	30%	5%	40%	45%	44%	x	23%
overig	x	x	x	x	x	x	x
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS Microdata, 2015

Vooral gezinnen betrekken eengezinswoningen in de huur, ook de 1-2 persoons huishoudens in de leeftijd tussen 30 en 54 jaar. Oudere huishoudens vanaf 75 jaar betrekken bijna geen eengezinswoningen in de huur. De vraag van deze groep zien we terug in de meergezinswoningen. Dit type woning wordt verder vooral betrokken door jonge huishoudens tot 23 jaar, gezinnen vestigen zich nauwelijks in meergezinswoningen.

Vraag naar sociale huur en ontwikkeling inkomensgroepen

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%.

Hierbij is uitgegaan van de totale huurvoorraad van corporaties in de gemeente Haren, dus niet alleen het bezit van Woonborg.

Tabel 4.6: Gemeente Haren. Ontwikkeling inkomensgroepen huursector 2015 – 2020, bij verschillende economische scenario's (nulscenario en groeiscenario 1,2% welvaartontwikkeling).*

	2015		2020		Ontwikkeling 2015-2020	
	Abs.	%	Nul-scenario	Groei-scenario	Nul-scenario	Groei-scenario
Primaire doelgroep < € 34.911	3.000	36%	3.200	3.020	+200	+20
Waarvan in huur (corporatie)	940	31%	1.070	1.010	+130	+70
Waarvan in part. (overig)	940	31%	970	910	+30	-30
Waarvan in koop	1.120	38%	1.160	1.090	+40	-30
Secundaire doelgr. € 34.911 - € 43.786	1.030	12%	1.080	1.120	+50	+90
Waarvan in huur (corporatie)	100	10%	110	120	+10	+20
Waarvan in part. (overig)	190	18%	200	200	+10	+10
Waarvan in koop	740	72%	760	790	+20	+50
Huishoudens > € 43.786	4.390	52%	4.530	4.690	+140	+300
Waarvan in huur (corporatie)	120	3%	130	140	+10	+20
Waarvan in part. (overig)	660	15%	680	700	+20	+40
Waarvan in koop	3.610	82%	3.730	3.850	+120	+240
Totaal aantal huishoudens	8.420	100%	8.810	8.810	+390	+390
Waarvan in huur (corporatie)	1.150**	14%	1.310	1.270	+160	+120
Waarvan in part. (overig)	1.790	21%	1.850	1.810	+60	+20
Waarvan in koop	5.470	65%	5.650	5.730	+180	+260

Bron Woningvoorraad: Gemeente Haren / Woningcorporaties, 2015

Bron Inkomensgroepen: Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen, CBS RIO 2011, bevolkingsprognose provincie Groningen, bewerking Companen.

*Let op: afgeronde aantallen

**Optelling (en afronding) van het totale bezit van de corporaties actief binnen de gemeente Haren

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de gemeente Haren uit circa 3.000 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 200 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep toenemen met ongeveer 20 huishoudens.
- De groep middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 1.030 huishoudens. Deze middengroep zal in de komende vijf jaar toenemen met 50 tot 90 huishoudens (afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling).

De benodigde sociale huurvoorraad in de gemeente Haren

Wat is op grond van de ontwikkeling van de doelgroepen de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad op termijn? De gekozen benadering gaat uit van een geprognosticeerde inkomensontwikkelingen. Door scheefheid en huishoudens uit de doelgroep die in een koopwoning wonen, is deze ontwikkeling niet 1-op-1 door te vertalen naar de streefvoorraad sociale huur.

Inzetten op het terugdringen van de goedkope scheefheid kan ertoe leiden dat minder sociale huurwoningen benodigd zijn. In tabel 4.6 is uitgewerkt welk effect het terugdringen van de goedkope scheefheid heeft op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020.

Tabel 4.7: Gemeente Haren. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij het terugdringen van de goedkope scheefheid, 2015 – 2020*.

Huidig aantal woningen van woningcorporatie(s)	% Goedkope scheefheid	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% goedkope scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens 2015 - 2020	Gewenste omvang sociale voorraad 2020
1.150	18%	940	(huidig) 210 (18%)	-30 tot +30	1.120 tot 1.180
	14%	940	160 (14%)	-30 tot +30	1.070 tot 1.130
	9%	940	110 (9%)	-30 tot +30	1.020 tot 1.080
	5%	940	50 (5%)	-30 tot +30	960 tot 1.020
	0%	940	0 (0%)	-30 tot +30	910 tot 970

Bron Woningvoorraad: Gemeente Haren / Woningcorporaties, 2015

Bron Inkomensgroepen: Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen, CBS RIO 2011, bevolkingsprognose provincie Groningen, bewerking Companen.

*Let op: afgeronde aantallen, waarbij het gaat om het totale corporatiebezit in de gemeente

Bij het huidige niveau van goedkope scheefheid (18%), zijn in 2020 in de gemeente Haren 1.120 tot 1.180 sociale huurwoningen nodig; afhankelijk van de welvaartsontwikkeling. Als de goedkope scheefheid met een kwart kan worden teruggebracht tot zo'n 14% bedraagt de benodigde sociale huurvoorraad in 2020 nog 1.070 tot 1.130 woningen.

Instroom statushouders

Na het opstellen van de prognoses en het bepalen van de gewenste omvang van de sociale voorraad heeft de gemeente Haren te maken gekregen met de recente sterke instroom van het aantal statushouders. Een ontwikkeling die zich landelijk voordoet. Het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest in de sociale voorraad. Dit betekent dat de gewenste omvang van de sociale voorraad in de toekomst hoger kan zijn dan bovenstaand is beschreven. In samenspraak met de corporaties en andere maatschappelijke partners dient hierover afstemming te worden gezocht. Hiervoor kan de taakstelling worden vertaald naar woningen. Dit aantal kan worden opgeteld bij de gewenste omvang van de sociale voorraad.

Betaalbaarheid

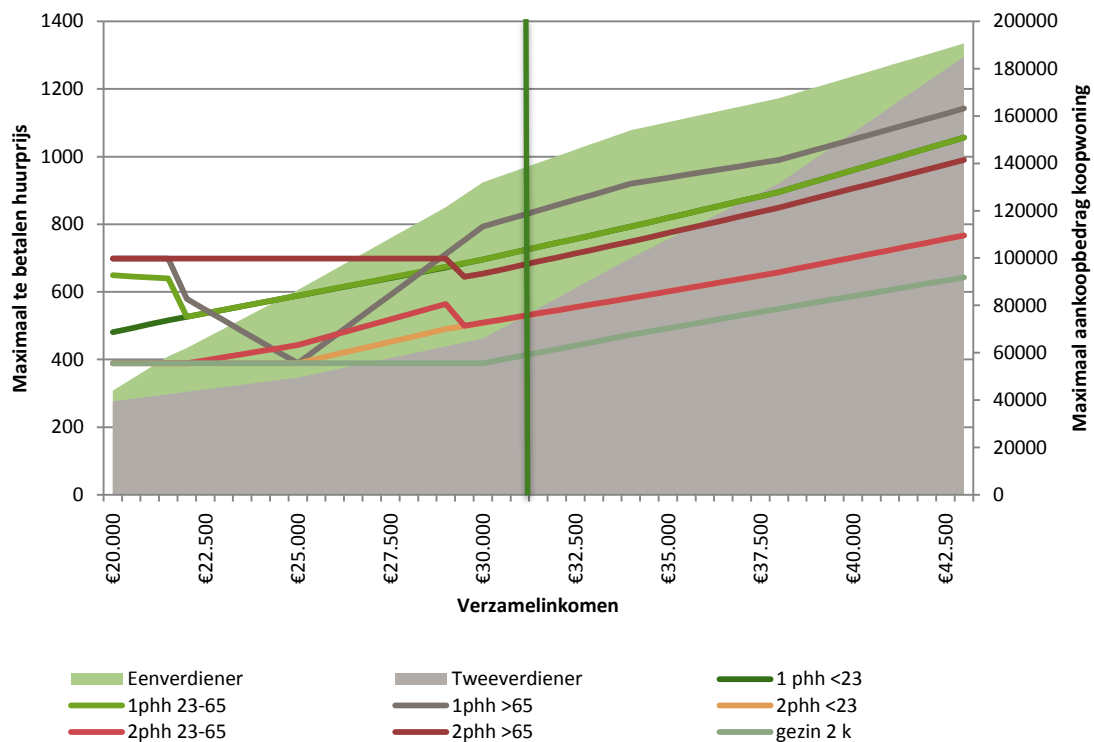
De onderstaande figuur laat de betaalbaarheid zien van de huur-en koopsector voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

De linkeras laat per doelgroep de maximaal te betalen huurprijs zien. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen van het NIBUD, waarbij rekening is gehouden met huurtoeslag. Wat opvalt is dat bij een gelijk verzamelinkomen 65-plussers meer ruimte hebben voor huurbetaling, dat komt vooral doordat zij te maken hebben met een lager belastingtarief en bestedingsnorm (NIBUD) waardoor zij netto meer te besteden hebben. Voor gezinnen met kinderen is er minder ruimte voor huur, dat komt omdat zij te maken hebben met hogere noodzakelijk uitgaven dan bijvoorbeeld alleenstaanden.

De rechteras geeft het maximale aankoopbedrag van een woning weer voor een- en tweeverdieners. Bij de tweeverdieners is er vanuit gegaan dat beide partners evenveel verdienen. De figuur laat zien dat tweeverdieners door de strenge hypotheekregels minder hypotheek kunnen krijgen dan een eenverdiener met hetzelfde inkomen.

Nemen wij als voorbeeld een huishouden met een inkomen van €31.000 dan zien we dat een eenverdiener een woning zou kunnen kopen van €140.000, en tweeverdieners van €80.000. Hiermee is de koop dus geen alternatief voor deze laatste groep. Zij kunnen volgens de NIBUD normen een maximale huurprijs van rond de €500 betalen, voor gezinnen met kinderen ligt dat rond €400.

Figuur 4.1 Overzicht betaalbare huurprijs en maximaal aankoopbedrag woning per doel- en inkomensgroep*



Bron: Nibud, Hypotheker.nl (geraadpleegd: oktober 2015)

* Ter verduidelijking: de lijnen bieden een weergave van de maximaal te betalen huurprijs voor verschillende huishoudenstypen. De vlakken bieden een indicatie van het maximale aankoopbedrag van een koopwoning voor verschillende huishoudenstypen.

5 Fricties vraag en aanbod huursector

Behoeft sociale huur:

Bij de huidige scheefheid zijn er in de gemeente Haren 1.120 tot 1.180 sociale huurwoningen nodig in 2020. De huidige voorraad van 1.150 corporatiewoningen sluit daar redelijk goed bij aan.

Als de goedkope scheefheid kan worden teruggebracht tot 14% dan volstaat een omvang van de sociale voorraad van 1.070 tot 1.130 woningen, de huidige sociale voorraad kan dan zelfs afnemen met 20 tot 80 woningen. Neemt de goedkope scheefheid nog verder af dan is de gewenste omvang van de sociale voorraad nog minder.

Behoeft aan geliberaliseerde huur:

Uit tabel 4.5 blijkt dat de behoefte aan geliberaliseerde huurwoningen (zowel eengezinswoningen als appartementen) tot 2020 varieert tussen +20 en +60 woningen, dit betreft zowel eengezinswoningen als appartementen. In het economische groeiscenario hoeft de voorraad particuliere huurwoningen minder toe te nemen dan in het nulscenario. In het groeiscenario neemt de behoefte aan koopwoningen duidelijk toe, in het nulscenario kiest een deel van de huishoudens (gedwongen) voor geliberaliseerde huur in plaats van koop.

Kwalitatieve vraag:

De eerste vijf jaar groeit de behoefte aan huurwoningen, voor zowel eengezins- als meergezinswoningen. De toename van de vraag naar meergezinswoningen is groter dan de toename van eengezinswoningen.

Op de lange termijn (2030) lijkt, afhankelijk van het scenario, de vraag naar appartementen in de huursector enigszins te blijven toenemen. Dit geldt ook voor de vraag naar koopappartementen.

6 Conclusies en aanbevelingen

Er is sprake van een toenemende behoefte aan huurwoningen tot in ieder geval 2020. Deze vraag concentreert zich vooral in de huurappartementen. Na 2020 blijft de vraag naar huurappartementen naar verwachting toenemen.

In de koopsector liggen kansen voor de koopappartementen, wellicht is de dure huursector in dit type een alternatief.

Op basis van de door de corporatie aangeleverde gegevens lijkt de kwaliteit van de sociale huurvoorraad in de gemeente Haren goed. Van de huurvoorraad van Woonborg in Haren heeft 69% een kwaliteit die bovengemiddeld of zeer bovengemiddeld is

Meer dan 80% van het aanbod sociale huur heeft een huurprijs van €576 of lager en daarmee lijkt op dit moment de betaalbaarheid van de sociale voorraad goed.

Starters behouden in de kern?

De vraag of starters, die de gemeente of de kern verlaten, zich in de kern zouden vestigen bij geschikt woningaanbod voor starters kan vanuit de beschikbare data niet worden beantwoord. Wel kunnen we vanuit landelijk onderzoek aangeven dat de meeste starters vooral vertrekken om persoonlijke redenen, zoals studie, werk, behoefte aan levendigheid en samenwonen. Een beperkt aandeel starters wil wel in een kern/dorp blijven wonen. Maar zij doen dat dan vanwege de dorps woonkwaliteit en cultuur. Stedelijk woonvormen als koop-studio's en kleine koopappartementen zijn voor deze groep zeker geen aantrekkelijk woonvorm. De aanstaande krimp en daarmee de beperkte waardeontwikkeling of zelf waardedaling zal deze groep afschrikken. Huurvormen en startersleningen (voor een redelijke eengezinswoning) kunnen deze starters wel tijdelijk helpen.

Wonen met zorg (zelfstandig of intramuraal) in de kern

De toekomstige vraag naar woonvormen voor doelgroepen die een vorm van zorg en of begeleiding nodig hebben is alleen op gemeentelijk niveau te berekenen. De resultaten van deze berekeningen staan in de bijlage van het onderzoeksrapport Woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen 2015 (Hoofdstuk 2.7).

Voor de woonbehoeften van ouderen geldt dat er voorzichtig moet worden omgegaan met het saneren van intramurale capaciteit. Beperkte toevoeging van intramurale zorgplaatsen lijkt wenselijk in de komende jaren. De reden voor enige voorzichtigheid is dat de intramurale voorzieningen veelal op gemeentelijk of zelfs regionaal niveau zijn georganiseerd.

Waar het gaat om plaatsen verzorgd wonen en geschikte woningen in de reguliere voorraad is vooral beschikbaarheid een aandachtspunt. In kwantitatieve aantallen kan de voorraad voldoen, maar niet alle geschikte woningen worden bewoond door ouderen. Waar het corporatiewoningen betreft kan beschikbaarheid onderdeel zijn van de prestatieafspraken.

7 Quicksan beleidsruimte Woonborg

De beleidsruimte van een corporaties kan via de QuickScan op verschillende manieren worden berekend. De ICR benadering, de Loan-to-Value benadering en de CFV-benadering. De verschillende benaderingswijzen geven een verschillende ruimte weer.

De resultaten van drie benaderingen zijn hierna weergegeven op basis van de CIP-rapportage 2013 (gegevens van 2012), de CIP-rapportage-2014 (gegevens van 2013) van het corporatie benchmark centrum en het jaarverslag van 2014 (gegevens van 2014) van de corporatie zelf.

Let op: De quickscan is bedoeld om een eerste indicatie te geven. De resultaten bieden houvast bij de gesprekken met de corporaties.

De toezichthouders op de corporatiesector hanteren meerdere kengetallen en ratio's om de financiële continuïteit van corporaties te meten. De in dit rapport gebruikte voorbeelden vormen geen volledige lijst, maar bieden een indicatie.

Opbrengsten uit de verkoop van bestaande woningen blijven in alle benaderingen buiten beschouwing. Deze opbrengsten vergroten de beleidsruimte.

De berekening is gebaseerd op de vastgestelde jaarcijfers (terugkijken) en houdt dus geen rekening met toekomstige opgaven en beleid van de corporaties. Woonborg is momenteel zeer actief in het kader van de betaalbaarheid. Iedere vorm van huuraanpassing heeft direct gevolgen voor de beleidsruimte.

De verschillende benaderingen zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde. De corporaties worden verplicht om te gaan waarderen op marktwaarde. De consequenties hiervan zijn niet opgenomen in deze quickscan.

Woonborg

Tabel 7.1 Quick-scan beleidsruimte Woonborg

Benaderingswijze \ Jaar	2012	2013	2014
ICR-benadering	68.000.000	92.000.000	95.000.000
Loan-to value benadering	18.000.000	39.000.000	44.000.000
CFV-benadering	46.000.000	69.000.000	----
Indicatie beleidsruimte	18.000.000	39.000.000	44.000.000

Korte toelichting:

- bij deze corporatie is de loan-to-value voor alle jaren het meest restrictief
- de beleidsruimte stijgt in 2013 sterk door een dalende loan-to-value. De loan-to-value daalt in 2013 door een sterk stijgende bedrijfswaarde per vhe van 36.800 per vhe naar 40.000 per vhe.
- de bedrijfswaarde stijgt door inrekenen van inkomensafhankelijk huurstijging, verkopen etc.

Op basis van deze quick-scan kunnen we concluderen dat Woonborg op basis van de jaarcijfers van 2014 nog de mogelijkheid heeft om voor ongeveer 40 miljoen aan beleidskeuzes te maken. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot investeringen in verbetering van bestaande woningen of nieuwbouw. Een andere mogelijkheid is om de beleidsruimte aan te wenden om de huurstijging te beperken, en daarmee de betaalbaarheid te bevorderen. Woonborg heeft haar voorlopige keuzes vastgelegd in de meerjarenbegroting.