
Oosterveld, Norg

Marktanalyse



Oosterveld, Norg

Marktanalyse

Datum: September 2012 Concept I
 Februari 2013 Concept II
 Maart 2013 Concept III

Opdrachtgever: Gemeente Noordenveld
 Postbus 109
 9300 AC Roden

Status: Concept

Copyright: STARCK Consultancy
 Hereweg 28
 9725 AD Groningen

Auteur: Sjoerd Knol MSc RE

© Niets uit dit rapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd, of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de auteur.



Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	4
Achtergrond	4
Vraagstelling	5
Opbouw rapport	5
2. Demografische ontwikkelingen	6
Leeftijdsopbouw	6
Ontwikkeling inwonersaantal	7
3. Woningmarktanalyse	9
Inleiding	9
Analyse bestaande voorraad	10
Transacties in de bestaande voorraad	10
Ontwikkeling transactieprijs bestaande voorraad	11
Ontwikkeling aanbod bestaande voorraad	13
Ontwikkeling looptijd bestaande voorraad	14
Herkomst kopers bestaande woningvoorraad	14
Deelconclusies analyse bestaande woningvoorraad	16
Nieuwbouwmarkt	16
Herkomst kopers nieuwbouwwoning Norg	17
Deelconclusies analyse nieuwbouw	18
4. Plangebied Oosterveld	20
Doelgroep(en) Oosterveld	21
5. Conclusies en aanbevelingen	23
Demografisch	23
Kwantitatief	24
De gevolgen voor het plangebied Oosterveld?	24
Wat is het meest wenselijke bouwprogramma voor de Oosterveld?	25
Resumé	26
Bronnen	29



1. Inleiding

Achtergrond

De afgelopen jaren hebben zich op (zowel) de landelijke als regionale woningmarkt een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Allereerst een grote vlucht van huur naar koop, gevolgd door sterke prijsstijgingen in de koop en een economische stagnatie tussen 2001 en 2004, met vertragende effecten op de bouwproductie. In het kader van de regiovisie Groningen-Assen zijn in dezelfde periode regionale bouwafspraken gemaakt.

Aanvankelijk waren de gemaakte afspraken in de regiovisie ambitieus, maar in 2007 is op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 de woningbouwproductie naar beneden bijgesteld. Echter, tot en met 2008 zijn door de gemeenten Leek en Noordenveld gronden aangekocht om hun schragende rol vorm en inhoud te geven. Een schragende rol betekent concreet dat de regio Leek-Roden een ondersteunende functie heeft voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen. De gebieden die in de regiovisie waren aangemerkt voor deze omvangrijke nieuwbouwproductie (circa 5.600 woningen) zijn onder andere Roden-Zuid en Roderveld in Roden en Oosterveld in Norg. Roderveld IV is van deze plangebieden, als enige, daadwerkelijk tot wasdom gekomen. In dit plangebied zijn en worden zowel projectmatige woningen in zowel de koop- als huursfeer en vrije kavels op de markt gebracht.

Op 24 februari 2012 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen-Assen besloten tot een verdere beperking van de regionale woningbouwopgave. De economische en financiële crisis en de op dit moment slecht functionerende woningmarkt zijn daartoe de aanleiding. Bij de voorbereiding van dat besluit hebben de colleges van Leek en Noordenveld aangegeven een substantiële bijdrage te willen leveren aan de noodzakelijke vermindering van de woningbouwproductie in de Regio, door bijstelling van de hen toegekende ontwerp-opgave. Aan de Regio is voorgesteld dat de gemeenten Leek en Noordenveld circa 60% (circa 3.400 woningen) van hun woningbouwopgave schrappen. De opgave tot 2030 voor de gemeente Noordenveld en Leek wordt hiermee teruggebracht tot het bruto toevoegen van 2.240 woningen.

Ondanks het fors naar beneden bijstellen van de woningproductie zijn de toekomstverwachtingen voor de ontwikkelgebieden Roden-Zuid en Oosterveld nog uiterst ongewis. Daarnaast is de verkoop van kavels en projectmatige woningen in Roderveld IV fors teruggelopen. Uit diverse landelijke onderzoeken blijkt verder dat er een toenemend belang is van het sturen op kwaliteit; niet het woningaanbod (de opgave) is bepalend maar de woonomgeving.

Vanwege de veranderingen op de woningmarkt en het daarmee samenhangende bijstellen van de woningbouwopgave heeft de gemeente Noordenveld behoefte aan een marktanalyse voor het plangebied Oosterveld in Norg.



Vraagstelling

De kaders voor het bestemmingsplan voor Oosterveld zijn reeds in de jaren negentig vastgesteld, maar het plangebied is tot op heden niet tot ontwikkeling gekomen. In 2008 is het programma voor het plangebied juridisch vastgesteld. Het woonprogramma biedt ruimte voor 220 woningen, een combinatie van goedkopere en duurdere koopwoningen, deels projectmatig en deels individueel. In 2008 is gestart met de eerste stedenbouwkundige verkenningen voor de eerste fase. Het programma voor dit gebied is behoudens het bestemmingsplan slechts op hoofdlijnen vastgelegd. Zo is onder andere bepaald dat een derde deel van het totaal aantal te realiseren woningen gerealiseerd moet worden voor de sociale huur of sociale koop. De vraagstelling voor deze marktanalyse is als volgt te formuleren:

Zet de in de jaren negentig uitgesproken en vastgelegde ambities af tegen de ontwikkelingen in de (Norgse) woningmarkt en de wensen van de beoogde doelgroep(en) en draag, op basis van deze uitkomsten, adviezen aan of en hoe dit gebied tot wasdom kan komen.

Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen in Norg. In hoofdstuk 3 staan de ontwikkelingen op woningmarkt in de bestaande voorraad en in de ontwikkelingen in de nieuwbouw centraal. In hoofdstuk 4 volgt een nadere analyse van het plangebied Oosterveld waarbij ondermeer wordt ingegaan op de beoogde doelgroepen. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de conclusies en aanbevelingen besproken.

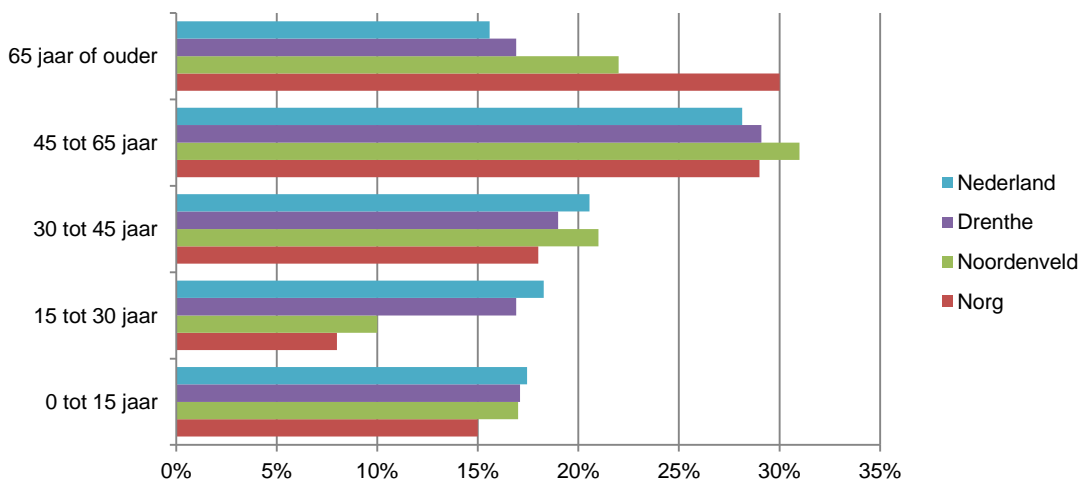


2. Demografische ontwikkelingen

Norg is een typisch esdorp gelegen in het noorden van de provincie Drenthe, ongeveer 25 kilometer ten zuidwesten van de stad Groningen en 12 kilometer ten noordwesten van de Drentse hoofdstad Assen. Norg heeft circa 3.600 inwoners (peildatum 2011). Tot de gemeentelijke herindeling in 1998 was Norg een zelfstandige gemeente samen met een aantal andere plaatsen waaronder Veenhuizen, Een en Langelo. Sinds de gemeentelijke herindeling van Drenthe maakt Norg deel uit van de gemeente Noordenveld, samen met de vroegere buurgemeenten Peize en Roden. De gemeente Noordenveld telt op 1 januari 2012 30.795 inwoners. Norg behoort, samen met Roden en Peize, tot de grotere kernen.

Leeftijdsopbouw

Wanneer wordt gekeken naar de leeftijdsopbouw in Norg is duidelijk af te lezen dat deze sterk afwijkt van de landelijke en provinciale verdeling (tabel 2-1). Ten opzichte van de gemeentelijke verdeling is de leeftijdsopbouw hiermee echter in overeenstemming. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde is vooral de leeftijdsgroep 15 tot 30 jaar sterk ondervertegenwoordigd en de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder sterk oververtegenwoordigd. Tot de leeftijdsgroep 15 tot 30 jaar behoort slechts 8% (circa 290) van de inwoners, terwijl regionaal en landelijk gezien circa 17% tot deze leeftijdsgroep behoort. Bij de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder is juist het tegenovergestelde waar te nemen. Deze leeftijdsgroep is sterk aan een opmars bezig. Zo behoorde in 2005 25% van de inwoners in Norg tot deze doelgroep en jaarlijks en dit percentage is jaarlijks gegroeid, tot 30% (circa 1.080 inwoners) in 2011. Dit is een klassiek voorbeeld van een vergrijzde gemeenschap. Provinciaal en landelijk liggen voor deze leeftijdsgroep de percentages op circa 16 á 17 procent.



Tabel 2-1 Leeftijdopbouw (2011) in % in Nederland, Drenthe, gemeente Noordenveld en Norg, Bron: CBS

Ten aanzien van de leeftijdsgroep 15 tot 30 jaar is sprake van een stabiele situatie. Sinds 2005 behoort 8% van Norg tot deze doelgroep. Het feit dat deze groep is



ondervertegenwoordigd in Norg, kan verschillende oorzaken hebben. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.

Ontwikkeling inwonersaantal

Er is, zoals hierboven valt te lezen, voor zowel Norg als de gemeente Noordenveld waartoe zij behoort, sprake van een vergrijsde gemeenschap waarbij het inwonersaantal de afgelopen jaren min of meer is gestabiliseerd. Volgens de CBS prognose zal het aantal inwoners in de gemeente Noordenveld in de periode tot 2040 dalen met ruim 13% tot minder dan 2.7000 inwoners. In tabel 2-2 is hier een overzicht van gegeven. Voor Norg zijn er geen betrouwbare cijfers te achterhalen. Trekken wij de gemeentelijke trend echter door naar Norg dan zal het dorp in 2040 nog circa 3.100 inwoners tellen.

Gem. Noordenveld	2010	2020	2030	2040	Saldo '10-'40	(%)
0 tot 15	5.290	4.330	4.230	3.990	1.300-	-25%
15 tot 25	2.890	3.000	2.420	2.340	550-	-19%
25 tot 35	2.270	2.720	2.600	2.150	120-	-5%
35 tot 45	4.250	2.750	3.160	2.990	1.260-	-30%
45 tot 55	4.890	4.280	2.970	3.350	1.540-	-31%
55 tot 65	4.710	4.910	4.340	3.010	1.700-	-36%
65 jaar en ouder	6.540	8.100	9.020	8.980	2.440	37%
Totaal	30.840	30.090	28.740	26.810	4.030-	-13%

Tabel 2-2 Bevolkingsprognose gemeente Noordenveld, 2010-2040 (Bron: CBS en Bevolkingsprognose Provincie Drenthe '12)

Een bevolkingstoename of -afname zegt echter weinig over de (directe) behoefte aan (nieuwbouw)woningen. Belangrijker is de ontwikkeling van het aantal personen per huishoudens de komende jaren. Dit aantal is gemiddeld gezien al decennia lang aan het afnemen. Bestond een gemiddeld huishouden in 1995 uit 2,35 personen, in 2011 is dit gedaald naar 2,2 personen. De afname van de gemiddelde huishoudensgrootte is de laatste jaren sterker dan de jaren ervoor en sluit aan bij de stijging van het aantal ouderen (babyboomers en Medioren).

Ontwikkeling huishoudens	2010	2020	2030	2040	Saldo '10-'40	(%)
Gemeente Noordenveld	13.226	13.910	13.780	13.140	-86	-1%
Noord-Drenthe	80.731	86.300	89.900	89.600	8.869	11%
Drenthe	209.754	219.590	224.460	219.800	10.046	5%

Tabel 2-3 Prognose ontwikkeling huishoudens gem. Noordenveld, Noord-Drenthe en provincie Drenthe 2010-2040 (Bron: CBS en Bevolkingsprognose Provincie Drenthe '12)

Deze afnamen van de gemiddelde huishoudensgrootte heeft tot gevolg dat er sprake is van een grote toename (ruim 15%) van het aantal huishoudens in de afgelopen jaren. Deze



trend zal zich ook de komende jaren naar verwachting doorzetten, waardoor het aantal huishoudens in de komende vijf tot tien jaar met circa 5% tot 10% zal stijgen, zie tabel 2-3. Concreet betekent dit voor Norg een toename van circa 85 huishoudens (5%).

Tot slot van dit hoofdstuk een nuancerende opmerking over de (bevolkings)prognoses. Het betreft een indicatieve trendberekening, die een beeld geeft van wat er zou kunnen gebeuren als de ontwikkelingen van de afgelopen jaren trendmatig worden doorgetrokken. Aantallen kunnen dus ook lager of hoger uitvallen. Het blijven monitoren en het in acht nemen van voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de bevolkingsontwikkeling is noodzakelijk.



3. Woningmarktanalyse

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op de woningmarkt in Norg nader geanalyseerd. Het eerste deel van dit hoofdstuk is gewijd aan een beschouwing op de woningmarkt in het algemeen. In het tweede gedeelte analyseren wij de woningmarkt in Norg. Hierbij wordt zowel naar de bestaande voorraad als naar de nieuwbouwmakkt gekeken. De analyse is er op gericht inzicht te krijgen hoe de woningmarkt in Norg zich manifesteert. Dit inzicht wordt gekregen door Norg af te zetten tegen andere dorpen en/ of gemeenten om haar heen. Naast het verkrijgen van inzicht in de woningmarkt, is er tevens gekeken of er verschillen zijn waar te nemen en waardoor deze worden veroorzaakt.

Inleiding

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan en is veranderd van een aanbiedersmarkt naar een kopersmarkt. Met andere woorden het aanbod overstijgt de vraag waardoor de prijzen zijn gedaald.

De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft het sentiment op de woningmarkt slechts zeer tijdelijk verbeterd. Het kabinet probeert al drie jaar, mede door een intensieve lobby van marktpartijen, uit alle macht een scherpe daling van de woningprijzen te voorkomen. Elke kunstmatige stimulans ten spijt, de afnemende leencapaciteit en dalende koopkracht betekenen de komende jaren onvermijdelijk verder dalende prijzen. Een gezonde prijscorrectie is dankzij de honderden miljarden aan overwaarde te overkomen. Bovendien is die prijscorrectie nodig voor echt herstel van de vraag.

Er zit vooral lucht in de prijsstijging die zich tussen 1998 en 2008 heeft voorgedaan. Deze was niet gestoeld op reële economische groei en een toename van de koopkracht, maar het resultaat van een lage rente van circa 4 procent, aflossingsvrije tophypotheek tot 120 procent en jaarlijks bruto 14 miljard euro aan hypotheekrenteaf trek. Tussen 1998 en 2008 zijn de woningprijzen gemiddeld 100 procent gestegen, terwijl het besteedbare inkomen maar met 40 procent groeide. Waar in 1997 de hypothecaire schuld ongeveer 110 miljard euro bedroeg, ligt die nu op ruim 644 miljard euro, mondiaal de hoogste hypotheekschuld per inwoner.

Met de al ingezette verlaging van de hypotheekschuld gaat die lucht er onvermijdelijk uit lopen. De leencapaciteit loopt al sinds 2010 terug. Per 1 augustus 2011 zijn tevens de tophypotheek en de aflossingsvrije hypotheek afgeschaft. Banken en consumenten blijven bovendien met een schuin oog kijken naar de hypotheekrenteaf trek. Banken zijn er niet gerust op. Naar aanleiding van de Europese bankenstresstest wist een bestuursraadlid van een grote bank te melden dat 'we binnenskamers rekening houden met een grotere prijsdaling' dan de 8,4 procent daling de komende twee jaar uit die stresstest.

Gefundeerde uitspraken doen over de ontwikkeling van de woningmarktprijzen is eigenlijk niet mogelijk. Uitspraken op basis van prognoses en trendlijnen zijn in het verleden maar al te vaak onjuist gebleken. Het meest opzienbarend was daarin een voorspelling van een ABN Amro-econoom die halverwege 2006 voorspelde dat de woningprijzen met 4% zouden

Marktanalyse Oosterveld, Norg



dalen. De woningprijzen waren echter op dat moment al met circa 4% gestegen. Een kwartaal later werd de prognose bijgesteld naar +2,5%. Eind 2008 voorspelden economen van de Rabobank een stabiele prijsontwikkeling voor 2009, het werd een daling van 6,5%. Begin 2011 voorziet dezelfde bank voor 2011 een daling van 2,5%, in november werd deze bijgesteld naar +1,5%, terwijl het jaar uiteindelijk afsloot met een kleine plus van 0,2%. Bij andere banken en wetenschappelijke bureaus is het niet anders, het kan verkeren.

De enige conclusie die op dit moment wel gesteld kan worden, is dat de grootste onzekerheid het ontbreken van een breed gedragen langetermijnvisie op de Nederlandse woningmarkt is, inclusief een visie over de hypotheekrenteaftrek.

Analyse bestaande voorraad

Op 1 januari 2011 bestond de totale woningvoorraad in Norg uit circa 1.500 woningen. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de samenstelling van de deze voorraad.

Woningtype	Aantal
Tussenwoningen	105
Hoekwoningen	165
Twee-onder-een-kapwoningen	165
Vrijstaand	840
Appartement	225
Totaal	1.500

Tabel 3-1 Samenstelling woningvoorraad Norg per 1 januari 2011

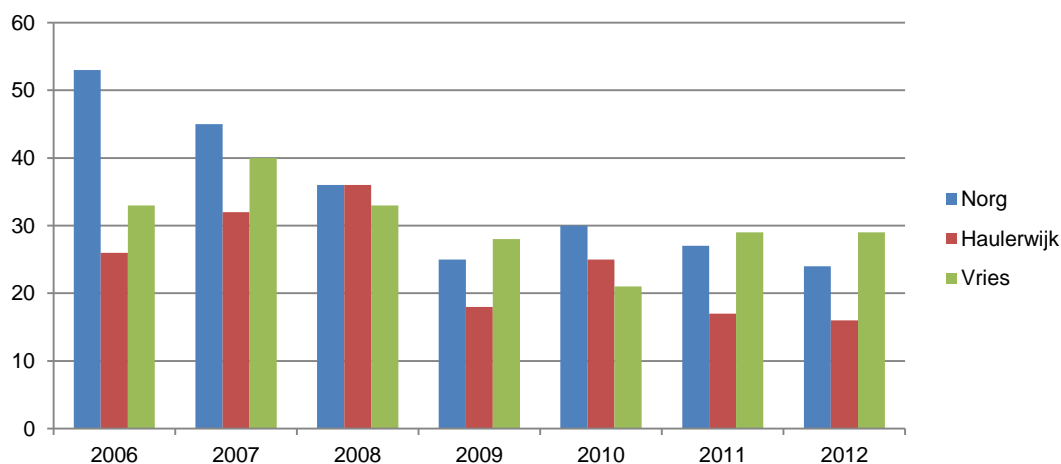
Transacties in de bestaande voorraad

Het aantal transacties van bestaande koopwoningen in Norg is in de periode 2006 t/m 2012 met ruim 55% afgenomen. In 2006 werden er nog 53 woningen verkocht, in 2012 is het aantal transacties gedaald tot 24. Er is duidelijk sprake van een zeer forse terugloop van het aantal transacties, zoals ook valt te lezen in tabel 3-2. In deze tabel is het aantal woningtransacties in Norg afgezet tegen de plaatsen Haulerwijk en Vries. Deze dorpen fungeren als goede referentie om de cijfers in het juiste perspectief te plaatsen. Gekozen is voor Haulerwijk en Vries, omdat zij op korte afstand van Norg zijn gelegen en ook qua inwonersaantal, alle drie de dorpen hebben circa 4.000 inwoners, goed te vergelijken zijn met Norg.

Wanneer wij het aantal transacties van bestaande koopwoningen in Norg afzetten tegen het aantal transacties van Haulerwijk en Vries, blijkt dat het aantal transacties in alle drie de dorpen fors is teruggelopen. Het aantal transacties in Norg lag, zoals gemeld, in 2012 ruim 55% lager dan in 2006 en het aantal transacties in Haulerwijk en Vries lag respectievelijk 38% en 12% lager. Ook in deze dorpen is sprake van een forse daling qua transacties echter veel minder fors dan in Norg. Niet alleen de daling is veel minder fors tevens is er in de dorpen Haulerwijk en Vries sprake van een redelijke stabilisatie van het aantal



transacties. Zo werden er in Haulerwijk en Vries in 2006, 26 respectievelijk 33 woningen verkocht (in Norg 53) en in 2012, 16 en 29 woningen (in Norg 24), zie tabel 3-2.



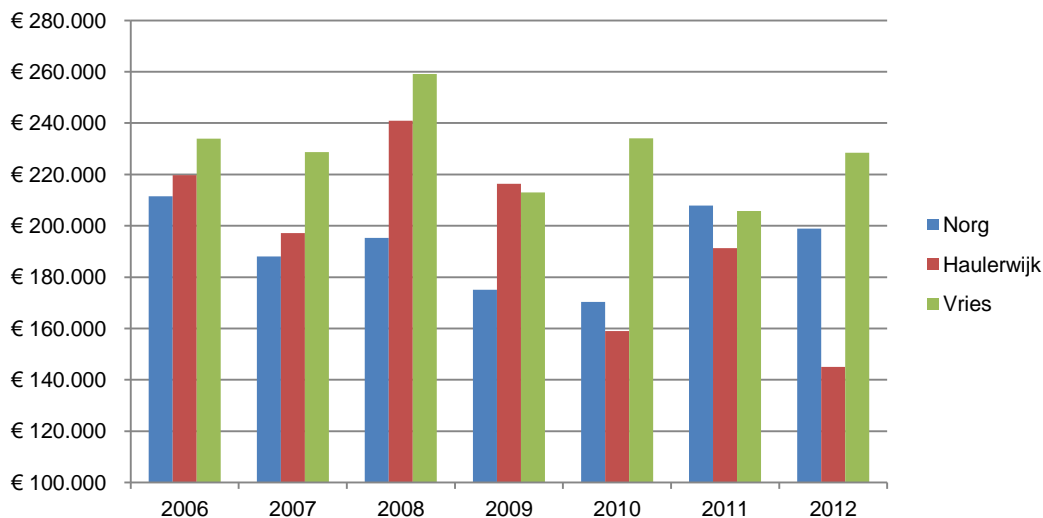
Tabel 3-2 Woningtransacties bestaande voorraad, Norg, Haulerwijk en Vries, Bron: NVM; eigen bewerking

Kijken we breder dan blijkt dat in de gemeente Noordenveld in 2006 ruim 330 woningen werden verkocht, in 2012 is het aantal transacties gedaald naar 186, een daling van 45%. In Noord-Drenthe daalde het aantal transacties met bijna 49% naar ruim 733 transacties in 2012. Kortom: in Norg is procentueel gezien sprake van de grootste daling van het aantal transacties. Groter dan in de omliggende dorpen maar ook groter dan gemeentelijk en regionaal is waar te nemen.

Ontwikkeling transactieprijs bestaande voorraad

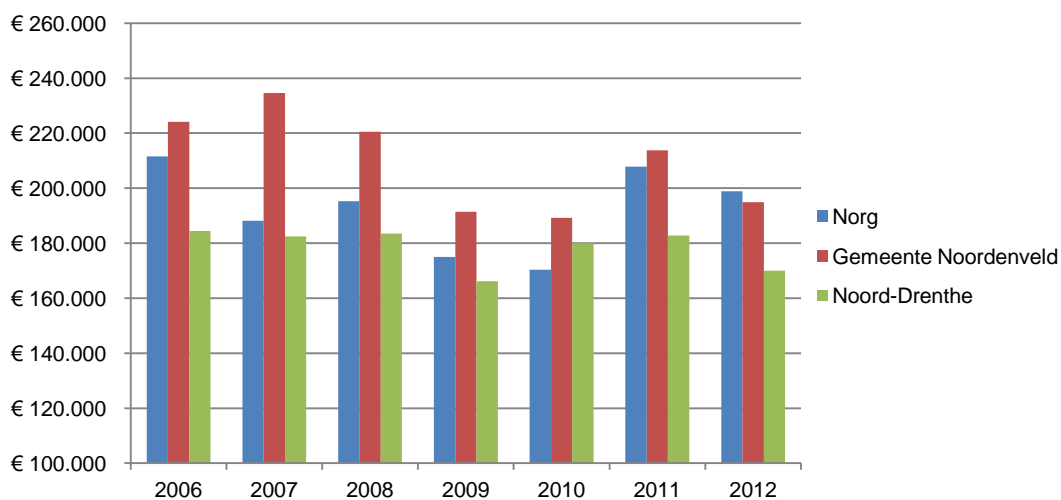
De mediane transactieprijs is in Norg in de periode 2006-2012 met 6% gedaald. Bedroeg de mediane transactieprijs in 2006 ruim € 210.000,- k.k. in 2012 bedroeg deze circa € 199.000,- k.k.. In de tussenliggende periode is er echter wel sprake geweest van sterke verschillen. Zo daalde de mediane transactieprijs in de periode 2007 - 2010 sterk naar circa € 170.000,- k.k. om vervolgens in 2011 weer flink te stijgen tot nagenoeg het niveau van 2006 (-2%). In vergelijking met de procentuele prijsdaling van de plaatsen Haulerwijk (-13%) en Vries (-12%) is deze prijsdaling echter acceptabel te noemen. Verder valt op dat de mediane transactieprijs van alle drie de dorpen in 2011 behoorlijk gelijk ligt, terwijl deze in de andere jaren sterk fluctueerde, zie tabel 3-3.





Tabel 3-3 Ontwikkeling transactieprijs, Norg, Haulerwijk en Vries, periode 2006-2012, Bron: CBS; eigen bewerking

Wanneer wij de mediane transactieprijs van Norg afzetten tegen de gemeente Noordenveld en Noord-Drenthe als geheel, blijkt dat de mediane transactieprijs in de gemeente Noordenveld -9% (€195.000,-) en in Noord-Drenthe -8% (€170.000,-) sterker is gedaald dan in Norg. De mediane transactieprijs in Norg is in 2012 iets hoger dan de gemeente Noordenveld maar substantieel hoger dan voor geheel Noord-Drenthe. Vermeldenswaardig is verder dat de transactiepreizen in Noord-Drenthe minder hard zijn gestegen en zich aanmerkelijk stabielier hebben ontwikkeld dan in de gemeente Noordenveld. Dit blijkt ook duidelijk uit onderstaande tabel.



Tabel 3-4 Ontwikkeling transactieprijs Norg, de gemeente Noordenveld en Noord-Drenthe, periode 2006-2012, Bron: CBS; eigen bewerking

Ook tussen de verschillende woningtypologieën zijn sterke prijsverschillen waarneembaar wanneer gekeken wordt naar de gerealiseerde mediane transactiepreizen in Haulerwijk, Vries



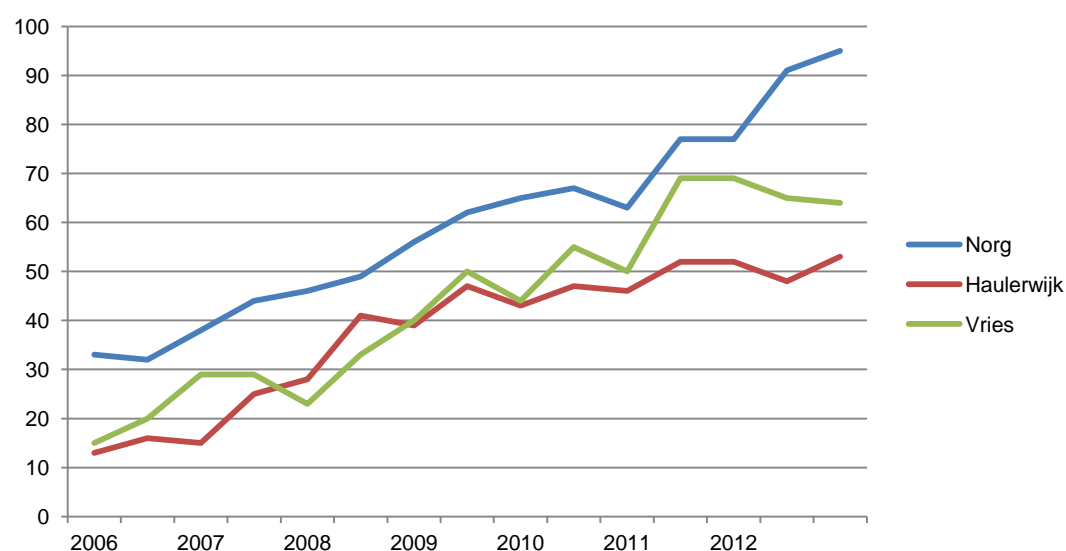
en Norg in de periode 2006-2012. In de onderzochte periode ontwikkelde alleen de mediane prijs van twee-onder-een-kapwoningen in Vries zich positief. De mediane prijs van een hoekwoning daalde met maar liefst 30% en de mediane prijs van een tussen- en 2¹-kapwoning daalde met respectievelijk 12 en 13%. Een zelfde beeld is te zien in Haulerwijk en Vries met uitzondering van de reeds gememoreerde prijs van een twee-onder-een-kapwoning in Vries.

Periode 2006-2012	Norg	Haulerwijk	Vries
Tussenwoning	-12%	-13%	-18%
Hoekwoning	-30%	-19%	-21
Twee-onder-een-kapwoningen	-13%	-26%	5%
Vrijstaand	-24%	-23%	-24%

Tabel 3-5 Ontwikkeling transactieprijs per woningtype in Norg, Haulerwijk en Vries, periode 2006-2012, Bron: CBS; eigen bewerking

Ontwikkeling aanbod bestaande voorraad

Het aanbod aan koopwoningen in Norg is in de periode 2006 tot en met 2012 met 288% fors gestegen. Het aanbod in de plaatsen Haulerwijk en Vries steeg echter nog forser met respectievelijk 408% en 427%, zie tabel 3-6. De toename van het aanbod in Norg is in lijn met de toename van het aanbod in de gemeente Noordenveld (279%) en Noord-Drenthe (289%).

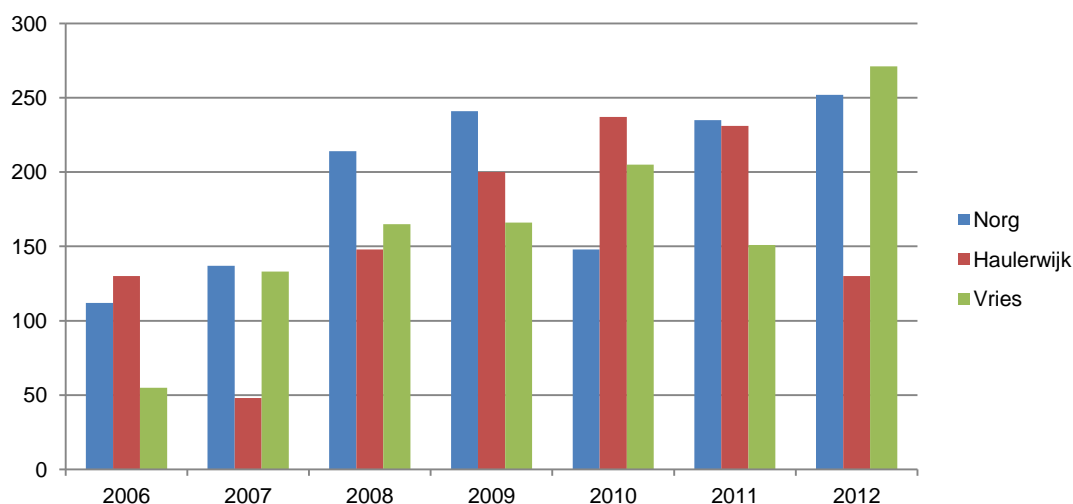


Tabel 3-6 Ontwikkeling aanbod in Norg, Haulerwijk en Vries, periode 2006-2012, Bron: NVM



Ontwikkeling looptijd bestaande voorraad

De looptijd, de tijd tussen het aanmelden van een koopwoning en de daadwerkelijke transactie, is in tabel 3-7 weergegeven. De mediane looptijd in Norg bedroeg in 2006 112 dagen en lag daarmee duidelijk lager dan de mediane looptijd in Vries (271 dagen). Haulerwijk daarentegen laat voor het tweede jaar op rij een (forse) daling van de mediane looptijd zien. Hier bedroeg de looptijd in 2012 slechts 130 dagen, bijna 50% minder dan in Norg. Hiermee is de mediane looptijd in Haulerwijk weer terug op het niveau van 2006. In de onderzochte periode fluctueert de looptijd in Norg tussen de 112 en 252 dagen. Hiermee vertoont Norg een zelfde grillig verloop als is waar te nemen in Haulerwijk en Vries. In Norg neemt per saldo de mediane looptijd, behoudens het jaar 2010, elk jaar verder toe.



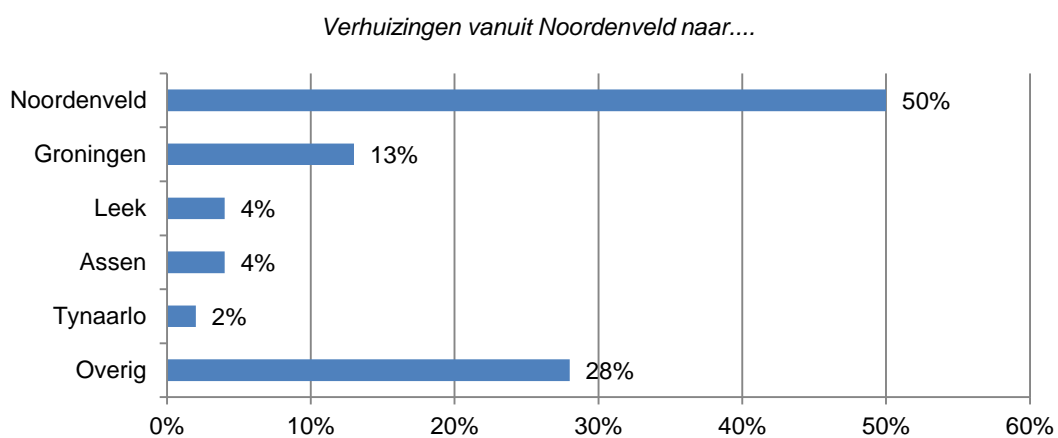
Tabel 3-7 Looptijd bestaande voorraad, 2006-2012 in Norg, Haulerwijk en Vries, Bron: NVM; eigen bewerking

Wanneer tabel 3-6 en 3-7 met elkaar worden vergeleken, zijn er duidelijke parallellen waar te nemen. Wanneer het aanbod toeneemt, neemt over het algemeen de looptijd ook toe (en omgekeerd) waaruit duidelijk de causaliteit blijkt tussen beide factoren. Omdat voor alle drie de dorpen geldt, dat het aantal transacties beperkt is, zijn er ook duidelijk uitzonderingen waar te nemen. Zo neemt bijvoorbeeld in Vries in 2012 de looptijd toe, daalt het aanbod en stijgt de mediane transactieprijs. Deze excessen worden zeer waarschijnlijk veroorzaakt door het geringe aantal transacties. Hoe minder transacties, hoe groter de invloed van een individuele transactie op het totaalbeeld.

Herkomst kopers bestaande woningvoorraad

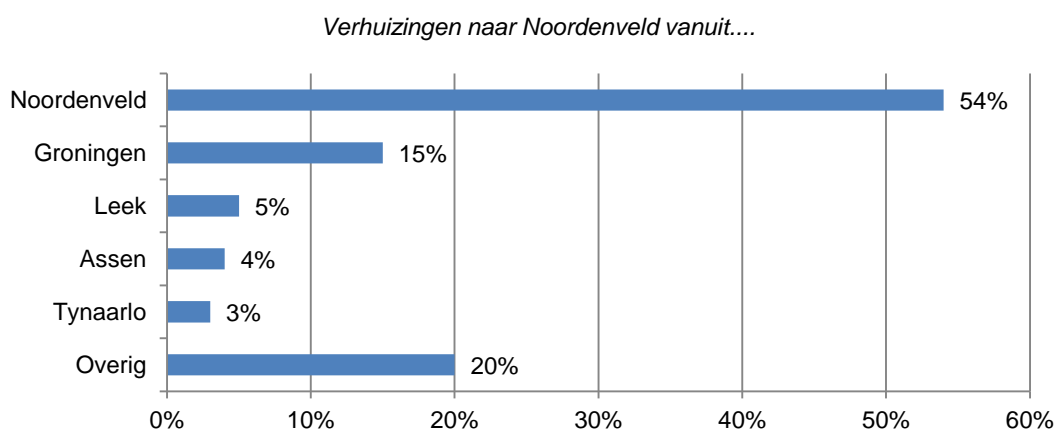
In onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen weergegeven waar inwoners van de gemeente Noordenveld naar toe verhuizen en andersom waar mensen vandaan komen die de gemeente Noordenveld binnenkomen.





Tabel 3-8 Verhuizingen vanuit Noordenveld naar..., Bron: NVM; eigen bewerking

De meeste mensen verhuizen binnen hun gemeente, maar een behoorlijk percentage verhuist ook naar elders. Vanzelfsprekend is ook het merendeel van mensen die verhuizen naar Noordenveld afkomstig uit de gemeente zelf.



Tabel 3-9 Verhuizingen naar Noordenveld vanuit..., Bron: NVM; eigen bewerking

Uit gesprekken met makelaars ter plaatse, woningcorporatie Actium en betrokken deskundigen komt naar voren dat de verhuisbewegingen Norg een ander beeld geven dan gemeentelijk is waar te nemen. Het overgrote deel van de transacties in Norg betreft een lokale transactie. Met andere woorden de koper is evenals de verkoper afkomstig uit de plaats zelf. Wanneer de koper niet afkomstig is uit Norg komt deze veelal van buiten de provincie.



Deelconclusies analyse bestaande woningvoorraad

Wanneer naar de vier belangrijkste parameters voor de woningmarkt in Norg wordt gekeken, is hieruit het volgende beeld te destilleren. Het aantal transacties in Norg is in de periode 2006-2012 veel forser teruggelopen dan in vergelijkbare plaatsen, een afname van ruim 55%. In dezelfde periode is de transactieprijs voor woningen echter minder hard gedaald (-6%) dan lokaal en regionaal is waar te nemen. Het aanbod is in deze periode bijna verdriedubbeld en de looptijd is met 225% toegenomen. Dit duidt op een zeer lokale woningmarkt, waar woningen met name gekocht en verkocht worden door bewoners van het dorp. Vergelijken we dit met de dorpen Vries en Haulerwijk, dan blijkt dat Norg qua ontwikkeling van de mediane transactieprijs, de mediane looptijd alsmede het aanbod op het eerste gezicht beter presteert dan deze dorpen. Kijken we echter naar het laatste jaar dan zien we dat het aanbod in Norg veel forser is gestegen (23%) dan in Haulerwijk (2%) en Vries (-7).

Nieuwbouwmakrt

In de periode 2006-2011 is de verkoop van nieuwbouw koopwoningen in Nederland fors teruggelopen, wat duidelijk overeenkomt met het in de inleiding geschetste beeld. Het aantal transacties is fors afgenomen en de prijzen zijn gedaald. Dit landelijke beeld is ook op provinciaal en gemeentelijk niveau waarneembaar, zie onderstaande tabel.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland						
Gem. verkoopprijs	€ 291.700	€ 307.900	€ 309.400	€ 282.200	€ 281.100	€ 286.300
Verkoopaantallen	26.370	22.393	15.968	11.935	17.922	12.031
Drenthe						
Gem. verkoopprijs	€ 246.500	€ 254.400	€ 262.600	€ 217.300	€ 228.700	€ 205.800
Verkoopaantallen	1.077	793	501	317	411	223
Noord-Drenthe						
Gem. verkoopprijs	€ 251.100	€ 262.400	€ 278.900	€ 228.500	€ 249.500	€ 201.600
Verkoopaantallen	548	317	248	111	194	121
Noordenveld						
Gem. verkoopprijs	€ 254.200	-	€ 247.800	€ 257.300	€ 270.400	€ 209.900
Verkoopaantallen	12	-	32	20	59	19

Tabel 3-10 Gemiddelde verkoopprijs en verkoopaantallen nieuwbouwwoningen in Nederland, de provincie Drenthe en Corop Noord-Drenthe, 2006-2011, Bron: BZK WWI / NEPROM / Aedes - Monitor Nieuwe Woningen

Voor Norg zijn er weinig actuele nieuwbouwegegevens beschikbaar, omdat hier de laatste jaren geen nieuwbouw koopwoningen op de markt zijn gebracht. Wel zijn er een klein aantal sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. De laatste grootschalige nieuwbouw heeft plaats gevonden in Grootveen-Eszoom 1 en 2 halverwege de jaren negentig, zie onderstaande tabel.



Periode	Locatie	Aantal woningen
1970-1974	Grootveenweg / Vogelbuurt	170 woningen
1976-1977	Batinge	100 woningen
1978-1979	Dikninge / Laan van Havezathen	85 woningen
1980-1981	Entinge	50 Woningen
1984-1985	Oldengaarde / Havixhorst	60 woningen
1991-1992	Fabriekstraat / Rondweg	25 woningen
1992-1993	De Garve	60 woningen
1993-1995	De Wiekslag	60 woningen
1993-1995	Grootveen-Eszoom I	45 woningen
1994-1995	Grootveen-Eszoom II	80 woningen
1995-1996	Ordel (bedrijventerrein met bedrijfswoningen)	10 woningen
Totaal		745 woningen

Tabel 3-11 Overzicht woningbouw Norg, Bron: o.a. vindhet.com; eigen bewerking

Op dit moment is er weer sprake van enkele nieuwbouwiniciatieven in Norg. Woningcorporatie Actium gaat aan de Dorpshuisstraat e.o. 40 huurwoningen en 10 koopgarant woningen bouwen. Van de veertig huurwoningen zijn er achttien uitsluitend bestemd voor senioren (vanaf 55 jaar). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, worden er in totaal 46 woningen gesloopt uit de bouwperiode 1950 tot 1960. De verkoop van de Koopgarantwoningen verloopt zeer voorspoedig. Er zijn reeds acht woningen onder optie of verkocht.

De tweede geplande nieuwbouwontwikkeling, eveneens een ontwikkeling van Actium, is een appartementencomplex die gebouwd moet worden op de Brinkhofweide, een grasveld achter ontmoetingscentrum "De Brinkhof" en naast supermarkt C1000. De laatste plannen gaan uit van 42 appartementen in zowel de huur- als koopsfeer.

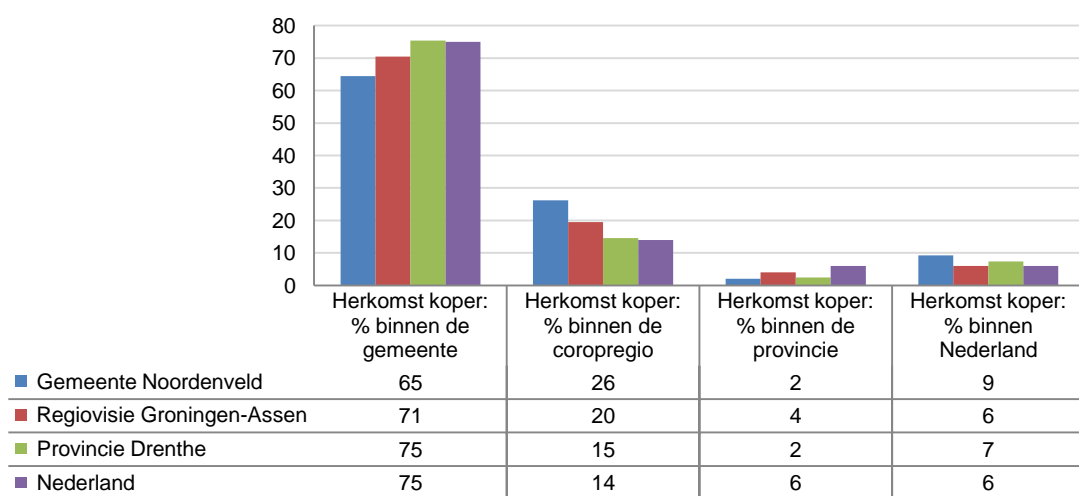
De verstrekkende gevolgen van het regeerakkoord op de investeringsruimte voor woningcorporaties hebben er echter voor gezorgd dat Actium de plannen voor het appartementenproject Brinkhofweide voor nu in de ijskast heeft geplaatst. Medio 2013 verwacht Actium hier een definitief besluit over te nemen.

Herkomst kopers nieuwbouwwoning Norg

Zoals hierboven vermeldt, zijn er weinig actuele gegevens beschikbaar van de herkomst van kopers van een nieuwbouwwoning in Norg. Om onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de herkomst van kopers van een nieuwbouwwoning in Norg is noodgedwongen gekozen voor een groter gebied, namelijk de gemeente Noordenveld. In tabel 3-10 is de herkomst van de kopers van een nieuwbouwwoning (in percentages) in de gemeente Noordenveld afgezet tegen de regiovisie Groningen-Assen, de provincie Drenthe en Nederland. De percentages in de gemeente Noordenveld wijken duidelijk af van de regiovisie en de provinciale en landelijk waarneembare percentages. Dit is te verklaren doordat de gerealiseerde nieuwbouw vooral in de noordelijk gelegen plaatsen Roden en



Peize heeft plaatsgevonden. Deze plaatsen zijn gelegen nabij de stad Groningen waar een belangrijk deel van de kopers van een nieuwbouwwoning vandaan komt. Voor het plangebied Oosterveld zal dit veel minder het geval zijn. Enerzijds omdat Norg een matige openbaar vervoer verbinding met de Stad heeft en anderzijds omdat inwoners van Norg veel meer georiënteerd zijn op Assen en in het bijzonder Kloosterveen. Voor een realistische inschatting is het raadzamer om naar de percentages te kijken van de Regiovisie. Uit deze percentages blijkt dat ruim 70% van de kopers van binnen de gemeente komt. Op basis van de gesprekken met makelaars ter plaatse, woningcorporatie Actium en betrokken deskundigen zullen de kopers van een nieuwbouwwoning in Norg naar verwachting voornamelijk uit de directe omgeving afkomstig zijn.



Tabel 3-12 Herkomst kopers van nieuwbouwwoningen in %, 2006-2011, Bron: BZK WWI / NEPROM / Aedes - Monitor Nieuwe Woningen

Dit beeld is al eerder in dit hoofdstuk bevestigd bij de analyse van de verhuisbewegingen in de bestaande woningvoorraad. Van de acht Koopgarantwoningen die nu onder optie of verkocht zijn komen praktisch alle belangstellenden uit Norg. Het betreffen hier vooral jonge stellen, singels en een enkele vijftig plusser die ofwel nog thuis wonen ofwel in een huurwoning.

Wanneer we tot slot nog specifiek naar de gemeente Assen kijken, blijkt dat slechts een zeer klein percentage (minder dan 2%) van mensen die zich nieuw vestigen in Assen uit de gemeente Noordenveld afkomstig is. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Assen zelf en daarna volgen Groningen (6%) en Midden-Drenthe (4%). Alle overige gemeenten hebben een aandeel van 2% of minder blijkt uit de Omgevingsrapporten van de NVM.

Deelconclusies analyse nieuwbouw

Er is in Norg nauwelijks sprake van een markt voor nieuwbouwwoningen. Hierdoor kunnen er op lokaal niveau weinig gefundeerde uitspraken worden gedaan. Kijken we op regionaal niveau dan is er sprake van een zeer lokale markt waardoor er bij de ontwikkeling van nieuwe woningen vooral naar de directe omgeving gekeken zal moeten worden. De geringe



vraag zal zeer lokaal van aard zijn en slechts een klein percentage kopers zal van buiten de eigen regio afkomstig zijn. Voor deze laatste groep geldt dat zij kan kiezen uit een zeer groot concurrerend aanbod. Dit aanbod is beschikbaar in andere dorpen rondom Assen en Groningen, waardoor er bij het ontwikkelen van nieuwe woningen in Norg gewedijverd dient te worden met deze omliggende gemeenten. Hierbij heeft Norg het nadeel dat het een beperkt voorzieningenniveau en een matige openbaarvervoersverbinding heeft.

Woningcorporatie Actium is voor Norg één van de drijvende krachten voor nieuwbouwinitiatieven. De verstrekkende maatregelen uit het regeerakkoord zullen echter tot gevolg hebben dat zij, evenals de andere corporaties, substantieel moet snijden in haar nieuwbouwplannen. Dit heeft nu al gevolgen voor Norg in de vorm van het 'parkeren' van het plan Brinkhofweide en zal op termijn ook zeker van invloed zijn op het plangebied Oosterveld.

Uit gesprekken met Actium is gebleken dat zij zeer terughoudend is om hier nieuwbouwinitiatieven te ontplooiën en het regeerakkoord zal deze terughoudendheid alleen maar vergroten. Dit is voor Oosterveld een zeer zorgelijk gegeven, omdat de eventuele ontwikkeling van Oosterveld nu (volledig) afhankelijk is geworden van commerciële marktpartijen. Partijen die in deze tijden ook zeer terughoudend zijn in het ontwikkelen van uitbreidingslocaties (greenfield) en in het bijzonder wanneer deze locatie in een vergrijsde of krimp gemeente is gelegen.

Kortom: op basis van uitkomsten van de analyse van de woningmarkt in Norg kan niet anders geconcludeerd worden dat er de afzetpotentie erg klein is en de financiële risico's zeer groot.



4. Plangebied Oosterveld

Zoals eerder gemeld, is Norg gelegen in het noorden van de provincie Drenthe op ongeveer 25 kilometer ten zuidwesten van de stad Groningen en 12 kilometer ten noordwesten van de Drentse hoofdstad Assen. Norg heeft zich, vooral na de gemeentelijke herindeling van Drenthe in 1998 ontwikkeld als forensenplaats. In verhouding tot het aantal inwoners is er weinig werkgelegenheid. De meeste inwoners werken in grotere plaatsen in de omgeving zoals Roden, Assen, Groningen of Drachten.

In Norg zijn er weinig mogelijkheden om in of uit te breiden. De geplande gebiedsontwikkeling Oosterveld is dan ook een echte 'greenfield' ontwikkeling. De ontwikkeling van dit gebied moet er voor zorgen dat het oorspronkelijke vlinderstrik-model in ere wordt hersteld. Op onderstaande figuur is dit duidelijk te zien. Dit is vooral een esthetische gedachte. Het vlinderstrik-model heeft, vanuit het perspectief van leefbaarheid vanuit een stedenbouwkundige gedachte, geen meerwaarde.



Tabel 4-1 Plangebied Oosterveld, Bron: Remko Nieboer (Natuurlijk Norg)

In bovenstaande figuur is het plangebied Oosterveld in het geel omkaderd. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Donderseweg en de Peesterstraat. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in verschillende fasen in totaal circa 220 woningen te bouwen. Hierbij is het uitgangspunt dat een derde deel, circa zeventig woningen, voor de sociale koop en/of huur geschikt moet worden gemaakt. In het vorige hoofdstuk is al naar voren gekomen dat woningcorporaties, al dan niet gedwongen, een pas op de plaats moeten maken als het gaat om het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen. Hierdoor komt het gewenste sociale deel van het woonprogramma zwaar onder druk te staan. Het programma voorziet verder in een combinatie van goedkopere en duurdere koopwoningen, deels projectmatig en deels individueel. In 2008 is gestart met de eerste stedenbouwkundige verkenningen voor de eerste fase. Ook is in 2008 het zogenaamde Compensatieplan vastgesteld en in uitvoering genomen. De maatregelen uit dit plan compenseren het verlies aan cultuurhistorische en landschapswaarden, dat ontstaat door de toekomstige woningbouw. Inmiddels zijn vier maatregelen uitgevoerd op het Oosterveld (nabij de Peesterstraat) en de Oosteresch (onder Marktanalyse Oosterveld, Norg



andere bij het Bolveentje). Deze eerste fase sluit aan op de Drostenaan en zal tussen de 20 en 30 kavels bevatten van verschillende grootte, die allemaal bestemd zijn voor vrijstaande koopwoningen. Voor deze eerste fase is het de bedoeling dat een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd tussen de Donderseweg en de Peesterstraat.

Doelgroep(en) Oosterveld

De doelgroepen in Norg zullen, zoals in het vorige hoofdstuk reeds gesteld, voor het overgrote deel afkomstig zijn uit de directe omgeving. Qua plangebied vertoont Oosterveld verder veel parallellen met het plangebied Roderveld IV. Voor degene die de analyse van Roderveld IV heeft bestudeerd zal onderstaande dan ook zeer herkenbaar zijn.

Bureau Companen (oktober 2010) heeft in opdracht van de Regiovisie een woonwensenonderzoek uitgevoerd waarin diverse regio-specifieke woonsferen zijn benoemd die op hun beurt zijn onderverdeeld in stedelijke en landelijke woonsferen. Binnen de diverse gebieden onderscheidt Companen verschillende woonsferen. Bij deze woonsfeer behoren verschillende doelgroepen met bijbehorende woonwensen. In totaal zijn er door Companen zes gebieden gedefinieerd, drie stedelijke en drie landelijke. De stedelijke woonsferen worden in deze analyse buiten beschouwing gelaten, omdat zij uitsluitend gericht zijn op stedelijke gebieden waar Norg duidelijk niet toebehoort. In het landelijk gebied onderscheidt Bureau Companen de volgende woonsferen:

- De excellente woonsfeer: een hoge ruimtelijke kwaliteit, lage bebouwingsdichtheid, hoog aandeel koopwoningen, veel hoge inkomens en hoog aandeel senioren.
- De volledige kern: volledig (subregionaal) voorzieningenaanbod voor dagelijkse boodschappen, bibliotheek, zwembad, scholen voor primair en middelbaar onderwijs. Doorgaans meer dan 5.000 inwoners, met verhoudingsgewijs veel kinderen.
- De woonkern: een beperkt voorzieningenaanbod, vaak minder dan 5.000 inwoners, met verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen.

De gemeente Noordenveld behoort volgens bureau Companen tot de woonsfeer 'volledige kern'. Mensen die tot deze doelgroep behoren, hechten hierbij aan de volgende zaken:

- rust en ruimte in de omgeving;
- de nabijheid van voorzieningen;
- groen en ruime opzet van de wijk;
- nabijheid van vrienden en familie;
- rust en privacy;
- levendigheid;
- dorps karakter;
- kindvriendelijke woonomgeving;
- bereikbaarheid per auto (nabijheid afslag snelweg).

In het onderzoek Woonmilieus in Stad (juni 2011), uitgevoerd door Smart Agent en KAW is een onderverdeling gemaakt in acht verschillende leefstijlen. Wanneer deze nader geanalyseerd worden, blijkt dat de leefstijlen 'Ruimte in de buitenwijk' en 'Ruim en buiten'



raakvlakken vertonen met de door Companen omschreven leefstijl 'volledige kern'. De door Smart Agent en KAW opgestelde leefstijlen brengen in de ietwat 'grove' woonsferen van Companen een duidelijke verdieping aan. Voor de leefstijl '*Ruimte in de buitenwijk*' zijn belangrijke waarden rust, veiligheid en zekerheid. Men wil graag wonen in een beetje afgescheiden woonwijk. Deze wijk is rustig, ruim en groen. De wijk mag een behoorlijke afstand tot het centrum hebben. De buurt is als het ware het privédomein van de bewoners en zo moet het ook voelen als je er bent. De mensen die er wonen zijn redelijk gelijk gestemd. Deze groep kiest voor een woning met een traditionele uitstraling, vaak een tweekapper. De woningen verschillen niet te veel van elkaar en hebben een duidelijke achtertuin. Een projectmatige woning in het binnengebied van Oosterveld sluit goed aan bij deze leefstijl.

Bij de leefstijl '*Ruim en buiten*' wil men graag wonen in een ruime, landelijke woonomgeving. Vanuit de behoefte aan geborgenheid en een eigen plek zoekt men naar een woonomgeving met een dorpse sfeer. Er is veel groen, vooral bedoelt om huizen van elkaar af te schermen en het gevoel van ruimte en buitenleven te vergroten. De huizen in de omgeving mogen niet teveel van elkaar verschillen en hebben bij voorkeur een traditionele of klassieke uitstraling. De eigen woning moet herkenbaar zijn, maar het geheel moet voorspelbaar blijven. Men woont het liefst met herkenbare mensen met dezelfde achtergrond: je moet weten wat je er aan hebt en men moet elkaar wel kennen. Deze doelgroep heeft een duidelijke voorkeur voor een klassieke of traditionele woning met niet te uitbundige stijlenmerken. Vanuit de behoefte aan ruimte en privacy heeft men een voorkeur voor woning met een achtertuin. De woningen verschillen onderling niet te veel van elkaar, er is geen behoefte zich nadrukkelijk van de burens te onderscheiden. Deze groep zal vooral opteren voor een vrijstaande woning aan de rand van de wijk/ het dorp. Dit kan zowel een projectmatige woning zijn als een vrij te bebouwen kavel.



5. Conclusies en aanbevelingen

De in de voorgaande hoofdstukken geschetste ontwikkelingen zijn van invloed op de mogelijkheden voor de planontwikkeling van Oosterveld in Norg. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan, waarbij de conclusies en aanbevelingen gericht zijn op zowel de korte als de middellange termijn (drie tot vijf jaar).

Demografisch

De komende jaren zal het aantal inwoners in Norg min of meer gelijk blijven (zie tabel 1-2). Er is sprake van een lichte daling van het aantal inwoners, maar zeker niet van een 'krimpscenario'. Wel is duidelijk sprake van een vergrijzende gemeenschap, wat gevolgen heeft voor de voorzieningen in Norg. Zoals eerder gesteld, het voorzieningenniveau in Norg is matig en de afgelopen jaren zijn veel winkels van eigenaar/ franchisenemer gewisseld of hebben definitief de deuren gesloten. Deze zorgelijke ontwikkeling dient een halt toegeroepen te worden, maar dit is geen sinecure. Een afkalvend voorzieningenniveau heeft een sterk negatief effect op de aantrekkingskracht van Norg voor eventuele nieuwe inwoners en daardoor op de afzetbaarheid van nieuwe woningen.

De afgelopen jaren is er in Norg duidelijk sprake van een sterk veranderende bevolkingsopbouw en een toename van het aantal huishoudens (5 tot 10%). Hier moet bij de ontwikkeling van nieuwe woningen rekening mee worden gehouden. Vooral de groep alleenstaanden zal een forse toename kennen in de komende tien jaar (circa 10%). Er zal snel en flexibel, ook qua woningtype, op veranderingen/ impulsen in de lokale markt moeten worden ingesprongen waarbij gebruik dient te worden gemaakt van ervaringen in de woningmarkt. Deze situatie zal zeker op korte termijn (komende drie jaar) blijven bestaan. Snel en flexibel zijn echter begrippen die over het algemeen niet van toepassing zijn bij het ontwikkelen van vastgoed. Dit is alleen te realiseren door kant-en-klare woonconcepten op voorhand te ontwikkelen waardoor de ontwikkel- en bouwtijd drastisch kan worden ingekort. Dit heeft tot negatief bijkomend effect dat er al vooraf fors (financieel) geïnvesteerd zal moeten worden om passende woonconcepten uit te ontwikkelen.

Oosterveld biedt als plangebied ruim voldoende mogelijkheden en flexibiliteit om aan deze veranderende vraag, voortvloeiend uit de verwachte demografische veranderingen, tegemoet te komen. Bij plaatsen met een bescheiden aantal inwoners, zoals Norg, beïnvloedt elke ontwikkeling op het gebied van woningbouw echter de gehele lokale markt. Dit maakt het noodzakelijk om Oosterveld niet als afzonderlijk plangebied te beschouwen, maar als onderdeel van deze markt. Hierbij is het van belang dat er zowel naar de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte wordt gekeken, waarbij er voldoende druk blijft op de Norger woningmarkt, om hiermee - zover dat mogelijk is - te sturen op een zo goed mogelijke balans. Hiervoor dienen met de gemeente, andere marktpartijen en betrokken spelers goede afspraken te worden gemaakt om de markt niet te verstoren. Temeer daar de doelgroep, zoals eerder gesteld, vooral lokaal van aard is en de markt onzeker en gevoelig is voor kleine impulsen.



Kwantitatief

In de periode 2006-2011 werden in Norg, door NVM makelaars, gemiddeld 34 woningen per jaar verkocht (zie tabel 3-1). De NVM heeft een geraamd marktaandeel van ongeveer 80%. Het totale opnamevolume in de onderzochte periode bedroeg hierdoor circa 43 woningen per jaar. Van deze transacties valt circa 20% in de zeer goedkope prijsklassen, prijsklassen waarvoor geen nieuwbouwwoningen (meer) gerealiseerd kunnen worden. Dit zijn bijvoorbeeld recreatiewoningen of voormalige huurwoningen. Het verkopen van huurappartementen staat bekend onder de term uitponden: het gefragmenteerd aanbieden van woningen uit een totale portefeuille waardoor een hogere opbrengstwaarde wordt gerealiseerd.

Alhoewel het aantal transacties de afgelopen jaren redelijk stabiel is gebleven, wordt uitgegaan van een woningmarkt die de komende jaren niet significant zal verbeteren, waarbij een bandbreedte van 20% wordt aangehouden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de strengere hypotheekregels en de demografische ontwikkelingen. Concreet komt dit neer op een gemiddeld aantal transacties van dertig (realistisch scenario) tot veertig (zeer positief scenario) woningen per jaar op de korte en de middellange termijn.

De gevolgen voor het plangebied Oosterveld?

Tussen de afzet van de bestaande koopwoningvoorraad en de afzet van nieuwbouwwoningen zit een duidelijke (verkoop)ketteringrelatie. Volgens de onderzoekers van Asree verkochten NVM makelaars, in vergelijkbare woningmarktgebieden, in de afgelopen 10 jaar, op elke verkochte nieuwbouwwoning twee tot vier woningen uit de bestaande voorraad. In de 'gouden jaren' bedroeg de verhouding één nieuwbouwwoning op twee bestaande woningen en sinds de crisis de woningmarkt in zijn greep heeft, is die verhouding veranderd in een ratio van 1:4 (één nieuwbouwwoning op vier bestaande woningen). Voor Norg resulteert dit de komende jaren in een totaal opnamevermogen van minimaal acht nieuwbouwoopwoningen per jaar ($30:4 = 8$), uitgaande van een realistisch scenario en maximaal 10 nieuwbouwoopwoningen ($40:4 = 10$) bij een zeer positief scenario. Wellicht kunnen er in het begin meer woningen worden verkocht omdat er een zeer lange tijd geen nieuwbouwwoningen in Norg op de markt zijn gebracht. Dit effect zal slechts van tijdelijke aard en afhankelijk van het aanbod zijn. Bij een gelijkblijvende marktsituatie betekent dit opnamevolume voor Oosterveld (circa 150 koopwoningen) een doorlooptijd van ongeveer 18 jaar! Hierbij moeten we ons verder realiseren dat de woningmarkt evenals de algemene economische ontwikkelingen sterke fluctuaties kent en zal kennen in de komende jaren.

Het raamgetal van 8 koopwoningen is natuurlijk globaal. Gezien de huidige ontwikkelingen is het zinvol om uit te gaan van een afzetvolume van 6 à 8 woningen per jaar. Deze bescheiden doch realistische raming wordt mede ingegeven door de lokale spannings situatie in de koopsector. In de periode 2006-2012 werden er zoals eerder gemeld gemiddeld 34 woningen per jaar verkocht terwijl het aanbod gemiddeld 60 woningen bedroeg (zie tabel 3-3). Dit betekent een spanningsfactor van 1,76 (176%). Wanneer wordt gekeken naar het laatste jaar ligt de spanningsfactor zelfs op 2,58 (258%). Bij gelijkblijvend aanbod duurt het minimaal drie jaar om de voorraad te koop staande woningen te verkopen. Bij een



woningmarkt in evenwicht is de spanningsfactor 0,6 à 0,75. Daarvan is in Norg duidelijk geen sprake. Het nieuwe aanbod zal in stevige concurrentie staan met het bestaande aanbod en ook zijn invloed hierop hebben. De prijs/ kwaliteitsverhouding zal scherp moeten zijn niet alleen de komende 2 à 3 jaar maar ook in de periode daarna. Om uitspraken te kunnen doen over het gewenste bouwprogramma is de data nader geanalyseerd.

Wat is het meest wenselijke bouwprogramma voor de Oosterveld?

Hoe wordt het beste aangesloten bij de vraag in de markt qua bouwprogramma, ofwel wat is het meest wenselijke bouwprogramma voor het plangebied Oosterveld? Hiervoor is gekeken naar het basis afzetprofiel. Het basis afzetprofiel van Norg in de koopsector omvat de volgende opbouw:

Woningtype	Aandeel		
Tussenwoningen	13%	spanningsfactor	4,0
Hoekwoningen	13%	spanningsfactor	1,7
Twee-onder-een-kapwoningen	19%	spanningsfactor	4,0
Vrijstaand	54%	spanningsfactor	2,0
Appartement	01%	spanningsfactor	1,5
Totaal	100%	Gemiddeld	2,58

Tabel 5-1 Spanningsfactor per woningtype op basis van het basis afzetprofiel, Norg 2012, Bron: eigen bewerking

De spanningsfactor is vervolgens berekend door het aanbod van een bepaald woningtype te delen op het aantal gerealiseerde transacties.

Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen een zeer ontspannen marktsituatie kennen, terwijl de hoekwoningen en de appartementen veel dichter bij een marktsituatie in evenwicht verkeren. Het is vooral opvallend dat de markt voor tussenwoningen zeer ontspannen is omdat dit type woning maar een beperkt aandeel heeft in de totale woningvoorraad in Norg wat blijkt uit tabel 5-2.

Wordt het basis afzetprofiel vergeleken met het profiel op basis van het woningaanbod en de woningtransacties in Norg (tabel 5-2) dan zijn hier een aantal duidelijke verschillen waar te nemen.



Woningtype	Aandeel o.b.v. basis afzetprofiel	Aandeel o.b.v. aanbod	Aandeel o.b.v. transacties
Tussenwoningen	13%	07%	07%
Hoekwoningen	13%	11%	11%
Twee-onder-een-kapwoningen	19%	11%	11%
Vrijstaand	54%	56%	56%
Appartement	01%	15%	15%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel 5-2 Aandeel woningtype op basis van het basis afzetprofiel, het aanbod en transacties, Norg 2012, Bron: eigen bewerking

Uit tabel 5-2 komt duidelijk naar voren dat, uitgaande van het basis afzetprofiel, het toevoegen van (goedkope) rijwoningen aan de woningvoorraad in Norg bij kan dragen aan een meer evenwichtige woningvoorraad. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de impact hiervan op de bestaande voorraad. Iedere gezonde locale woningmarkt kent zijn eigen meest wenselijke bouwprogramma. Er is nu sprake van een aanzienlijk verstoorde markt en voorkomen moet worden dat het tijdelijke beeld het gewenste woonprogramma volledig bepaald.

Tot slot is gekeken hoe groot de kans is dat de woningmarkt in de koopsector over 3 tot 5 jaar weer structureel sterk aantrekt tot het gewenste evenwichtige niveau. Die kans wordt als klein geschat. Dat heeft te maken met een aantal ontwikkelingen: de overheden zullen gedurende meerdere jaren fors bezuinigen en de banken zijn nog jaren bezig om hun verplicht hogere reserves aan te vullen. Gevoegd bij het afkalvende voorzieningenniveau en een langzaam krimpende gemeenschap rechtvaardigt dit de conclusie dat de woningmarkt in deze periode niet zal verbeteren.

Stel dat de woningmarkt in de periode van 3 tot 5 jaar de markt wel significant aan zou trekken, naar een evenwichtige marktsituatie, dan zou het totale afzetvolume kunnen worden vergroot naar 10 à 14 nieuwe koopwoningen. De doorlooptijd voor Oosterveld zal dan nog steeds 11 tot 15 jaar bedragen.

Resumé

De komende jaren zal het aantal inwoners in Norg naar verwachting min of meer stabiel blijven. Echter de huishoudenssamenstelling zal wel veranderen. Er zullen minder volledige gezinnen zijn en meer alleenstaanden en ouderen. Het aantal huishoudens zal dientengevolge aanzienlijk groeien (circa 5%, 85 huishoudens). Het voorzieningenaanbod zal naar verwachting verder versralen. Deze ontwikkelingen hebben zijn invloed op de toekomstige vraag naar woningen.

Gebruik makend van het gemeentelijke afzetprofiel zijn er op korte termijn afzetmogelijkheden voor een klein aantal rij- en geschakelde woningen in de sociale huur en koop (< €150.000,- v.o.n.). Het toevoegen van woningen heeft echter direct invloed op de



totale woningmarkt in Norg. Een groot gedeelte van het huidige aanbod in Norg, de concurrentie, is gebouwd in de jaren '70 (o.a. Batinge). Dit zijn over het algemeen slecht geïsoleerde woningen die de afgelopen jaren sterk in prijs zijn gestegen maar nu moeilijk verkoopbaar zijn, omdat ze niet interessant zijn voor de beoogde doelgroep. Enerzijds omdat de prijs te hoog is en anderzijds omdat het wooncomfort van jaren '70 woningen op een lager niveau ligt dan nieuwe(re) woningen. Voor dit woningtype is het interessant om te onderzoeken of hier mogelijkheden zijn voor een collectieve kwaliteitsverbetering.

De vraag naar twee-onder-een-kapwoningen zal zeer beperkt zijn. Het aanbod van dit type in de bestaande koopsector is zeer verstoord en zal zelfs in de periode over 5 tot 10 jaar nog niet helemaal weggewerkt zijn. Voor de korte en middellange termijn zal de concurrentie vanuit de bestaande voorraad op de aan te bieden nieuwe koopwoningen in dit woningtype dan ook aanzienlijk zijn waarbij het afzetvolume voor dit type woning naar verwachting gelijk zal blijven. Om deze concurrentieslag te winnen zal het aangeboden product zeer goed moeten aansluiten op de wensen van de consument. Concreet betekent dit; het aanbieden van een product waarin de koperswensen (keuzevrijheid) goed gehonoreerd (kunnen) worden. Daarnaast dient de prijs-kwaliteitverhouding zeer scherp, de woning ruim en de oriëntatie en de grootte van de kavel goed te zijn.

Het basis afzetprofiel van Norg laat zien dat vrijstaande woningen ongeveer de helft van het totale gemeentelijke bouwprogramma zou mogen zijn (tabel 5-2). Dat aandeel staat echter fors onder druk vanwege het grote aanbod in de bestaande voorraad. Het aanbod in de bestaande koopsector is ook bij dit type verstoord. De vraag naar dit type woning zal zeer beperkt zijn, een enkele projectmatige vrijstaande woning met een scherpe prijs-kwaliteitverhouding of vrije kavel daargelaten.

Uit ons onderzoek is geen afzetmarkt voor appartementen af te leiden. Dat wil niet op voorhand zeggen dat er in de lokale markt geen vraag naar is. Afgaande op het gegeven dat dit woningtype hoge eisen stelt aan de ligging van de locatie in de sociale locale ordening en moet voldoen aan een aantal eisen, waarvan één van de belangrijkste eisen een centrale ligging in het dorp en nabij de voorzieningen is, zien wij hiervoor in Oosterveld geen afzetmogelijkheden.

Voor het plangebied Oosterveld zal de concurrentie vooral lokaal van aard zijn. Oosterveld biedt ruim voldoende mogelijkheden om aan de veranderende vraag, voortvloeiend uit de verwachte demografische veranderingen, tegemoet te komen. Het woonprogramma voor Oosterveld biedt ruimte aan circa 220 woningen, waarvan circa 150 in de koopsfeer. Dit aantal is op basis van deze marktanalyse en gebaseerd op de huidige tijdsgeest onrealistisch. Bij het doen van forse risicovolle investeringen hoort een deugdelijk en stevig onderbouwt fundament en op basis van deze marktanalyse ontbreekt dit volledig.

Voor Norg zien wij wel mogelijkheden om gefaseerd enkele kleine plukjes woningen op de markt te brengen, passend bij de vraag, waarbij inbreiding en/of vervanging van verouderd bezit (een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling aan de Dorpstraat) het uitgangspunt moet zijn. Zelfs op deze manier zal het een lastige opgave zijn om voldoende druk te blijven



houden op de woningmarkt om daarmee - zover dat mogelijk is - te sturen op een zo goed mogelijke balans en de leefbaarheid te versterken.

De huidige veranderende (demografische) ontwikkelingen maken het noodzakelijk dat er een totaalvisie wordt gemaakt door een (financiële) koppeling te maken tussen de individuele programma's en projecten. Doelen en ambities voor het plangebied Oosterveld dienen hierbij gekoppeld te worden met andere projecten. Dit dient vervolgens vertaald te worden in een financieel model waarin op een overzichtelijke manier de effecten van veranderend beleid in Norg voor verschillende beleidsterreinen in beeld wordt gebracht. De invloed van de visie dient dus niet beperkt te blijven tot het plangebied, maar dient zich uit te strekken naar de gehele lokale markt waarmee ook andere projecten en beleidsterreinen worden geraakt en daarmee ook de gemeentelijke financiën. Door een goede koppeling wordt inzicht verkregen in waar, wanneer, welke maatregelen genomen moeten worden voor welke doelgroep om zo de balans te bewaken. Hierbij kan ondermeer deze marktanalyse als onderlegger worden gebruikt en daarnaast dienen de vigerende bestemmingsplannen, (private) overeenkomsten en de gerealiseerde politieke besluitvorming en gevoeligheden meegenomen te worden.



Bronnen

Woningmarktonderzoek Arcadis, 2005

WOONonderzoek Nederland, 2006

Demografische trends en de ontwikkeling van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, Venhorst en van Wissen, april 2007

Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen-Assen op basis van WoON2006, september 2007

Regionale analyses woningmarkt 2010-2020, ABF Research, juni 2008

Groeidocument Krimp, Demografische ontwikkelingen en de gevolgen, Bureau Pau/ bureau Louter, februari 2010

Notitie regionale woningbouwprogrammering vastgesteld door de stuurgroep, definitieve versie, 24 februari 2010

Woningmarktverkenningen Socrates 2010, ABF Research, augustus 2010

Woonwensenonderzoek, Kansen voor nieuwe woonsferen in beeld regio Groningen-Assen, Companen, 29 oktober 2010

Drentse woningmarktberichten 2010 en 2011

Omgevingsrapport NVM, kwartalen 2010, 2011 en 2012

WOONMILIEUS IN STAD, Match en mismatch op de Groningerwoningmarkt, KAW en Smart Agent, 23 juni 2011

Regio Groningen-Assen, kwartaalrapportages 2010, 2011 en 2012,

Woningbouw en woningmarktmonitor, oktober 2011

Drentse bevolkingsprognose XVIII, Provinciale staten van Drenthe, maart 2012

BZK WWI / NEPROM / Aedes - Monitor Nieuwe Woningen

Kadaster

Marktanalyse Oosterveld, Norg



http://www.arcam.nl/algemeen/612_nl.html

<http://www.cbs.nl/>

http://www.dkv.nl/home09_nl.html

<http://www.funda.nl/>

<http://www.gemeente.groningen.nl>

<http://www.leek.nl/sitemenu/contact.html>

<http://www.gemeentenoordenveld.nl/>

<http://www.nieuwbouw-groningen.nl/>

<http://www.nieuwbouw-nederland.com>

<http://www.nvm.nl/>

<http://www.vastgoedmarkt.nl>

Lijst met geïnterviewde en geraadpleegde personen

Mevrouw C. Doornbos, Projectmedewerker gemeente Noordenveld

De heer T. van Houwelingen, Projectontwikkelaar Heijmans Vastgoedontwikkeling

De heer J. Hut, Mijn Makelaar Norg

Mevrouw B. de Jager, Beleidsmedewerker Woonzaken Woonborg

Mevrouw M.J.C. van der Kaa, Planeconoom gemeente Noordenveld

De heer H. Lanting, Projectleider gemeente Noordenveld

De heer S. Lap, Projectleider gebiedsontwikkeling gemeente Noordenveld

De heer R. van der Meulen, Woningstichting Actium

Mevrouw A. Roeters, Projectleider herstructurerings- en infraprojecten gemeente Noordenveld

De heer H. D. Schreuder, Stedenbouwkundig adviseur gemeente Noordenveld

De heer H. Tappel, Ambtelijk Secretaris Welstandscommissie gemeente Noordenveld

De heer K. Verschoor, Beleidsmedewerker volkswoningvesting gemeente Noordenveld

De heer O. de Vries, Vastgoedontwikkelaar Wind Groep

De heer R. van der Werff, projectleider gemeente Noordenveld

De heer H. de Winter, Stedenbouwkundig adviseur gemeente Noordenveld

