



Onderzoek woningbehoefte Zuidpoort Terheijl

BA32

Februari 2019

Concept



DATUM	Februari 2019
TITEL	Onderzoek woningbehoefte Zuidpoort Terheijl
ONDERTITEL	-
OPDRACHTGEVER	BA32
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Harrie Wilhelm
OFFERTENUMMER	7789.100/G
STATUS	Concept

Inhoudsopgave

1	Conclusies	4
2	Vraagstelling	6
3	Analyse	7
3.1	Korte termijn afzetbaarheid	7
3.2	Langere termijn woningbehoefte	12
3.3	Bestaande woningvoorraad en concurrerend aanbod	13

1 Conclusies

In opdracht van BA32 heeft Companen een verkenning uitgevoerd naar de marktmogelijkheden van de bouw van 34 vrijstaande koopwoningen op de locatie Zuidpoort Terheijl aan de westzijde van de kern Roden. Daarbij gaan de gedachten uit naar 50% woningen van 600-700 m³ en 50% woningen van 800-900 m³.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

1. Een prominent deel van de huishoudens in Roden en de regio, die naar een vrijstaande woning wil verhuizen, geeft de voorkeur aan een woonmilieu met een dorps- of landelijk karakter.
2. Het gaat daarbij met name om gezinnen met kinderen, stellen die een gezin willen gaan vormen en stellen van middelbare leeftijd zonder (thuiswonende) kinderen.
3. De beschikbare prognoses geven aan dat in Roden - mede door de vergrijzing - jaarlijks een beperkt aantal vrijstaande woningen kan worden afgezet. Daarbij gaat het om "gemiddelde" woonkwaliteiten. Bij een kwalitatief hoger en duidelijk bovengemiddeld aanbod van zowel woning als woonmilieu kan dit aantal toenemen. Uit ander onderzoek is gebleken dat er in de regio Groningen-Assen een vrij grote behoefte aan excellente woonmilieus is.
4. Het beoogde woonconcept in Zuidpoort Terheijl kan ons inziens ontwikkeld worden tot een dergelijk excellent woonmilieu dat uitstijgt boven de lokale behoefte. Gelet op de eisen die kopers aan dergelijke locaties stellen, kan Zuidpoort Terheijl daarbij hoge ogen gooien.
5. Dit kan leiden tot een hogere afzet dan de prognoses voor Roden aangeven, maar daar is dan wel de (ruime) regio als wervingsgebied voor nodig, primair de hele gemeente Noordenveld en de regio Groningen-Assen (vooral de stad Groningen). Dit zou kunnen leiden tot een afzetperiode van twee jaar.
6. We constateren dat de kern Roden een sterk open woningmarkt heeft met veel instroom vanuit een ruime regio. Het aantrekken van kopers van elders moet derhalve goed te doen zijn.
7. Vestigers in Roden kopen ongeveer evenveel vrijstaande woningen als rijwoningen en tweekappers. Vrijstaande woningen hebben bij het segment vestigers dus een relatief sterke positie.
8. In de gemeente Noordenveld bereiken de transactieprizen van de bestaande vrijstaande woningen maximaal het niveau van € 350.000 (2018). De vraagprizen van te koop staande vrijstaande woningen, zowel in de gemeente als in de kern Roden, liggen voor het grootste deel op of boven de € 350.000 (peilmoment december 2018).
9. Volgens de geïnterviewde marktdeskundigen is er in Roden nauwelijks of geen aanbod in hogere prijssegmenten, terwijl daar wel vraag naar is.
10. Gelet op de beoogde kwaliteiten in het plan Zuidpoort Terheijl en de visies van de geraadpleegde regionale marktdeskundigen kan o.i. (op grond van de huidige marktsituatie) worden uitgegaan van een duidelijk hoger prijsniveau dan gebruikelijk in de bestaande bouw in de kern en de gemeente. Wij ramen daarvoor een range van € 500.000 v.o.n. tot aan € 600.000 v.o.n. met uitlopers tot € 700.000 of zelfs € 800.000 v.o.n. uiteraard voor een groot deel afhankelijk van de woninggrootte en de kavelgrootte.

11. De concurrentie voor het plan vanuit het bestaande aanbod in Roden zal beperkt zijn. Potentiële concurrentie zal mogelijk wel van nieuwbouwplannen in de ruime regio kunnen komen, zoals Eelderwolde en Haren (onder de rook van Groningen) en Vries-Zuid direct aan de A28. Het is dus van belang om daar goed oog voor te hebben.

Het plan moet nog verder concreet worden uitgewerkt, maar al met al beoordelen wij de afzet van het beoogde concept op de locatie Zuidpoort Terheijl dus positief, mits:

- een zekere fasering plaatsvindt;
- de werving gericht wordt op de juiste doelgroepen en vooral ook op de regio;
- een prijsrange wordt aangehouden tussen € 500.000 en € 600.000 v.o.n. (kleinere type) en € 700.000 à € 800.000 voor de grotere typen, mede afhankelijk van de kavelgrootte. Zeker met vrije kavels kan een hoge woningwaarde worden gerealiseerd.

2 Vraagstelling

BA32 werkt aan de ontwikkeling van het plan locatie Zuidpoort Terheijl ten westen van de kern Roden in de gemeente Noordenveld. Ter onderbouwing van het plan wil BA32 onder meer inzicht hebben in de behoefte aan woningen op deze locatie, in het bijzonder waar het gaat om het programma en het woonconcept.

Concept en programma Zuidpoort Terheijl

Het concept betreft de ontwikkeling van woningbouw aan de zuidelijke toegang van het Parklandgoed Terheijl, waarbij een mooie overgang ontstaat van wonen naar het landschap.

In totaal gaat het om de realisering van 34 vrijstaande koopwoningen in twee varianten:

Concept - idee



3D ondersteuning



- 50% met een inhoud van 600-700 m³;
- 50% met een inhoud van 800-900 m³.

Voorts is er in het open weiland nog een villa gedacht.

De vraagstelling waarop het onderzoek een antwoord moet geven is: wat zijn de afzetmogelijkheden van dit programma in dit concept?

Op deze vraagstelling geven wij een antwoord met behulp van openbare data, gegevens waar wij als bureau over beschikken, door Companen uitgevoerde onderzoeken, onder andere in de regio en onze algemene woningmarktexpertise. Voorts hebben wij interviews uitgevoerd met de volgende marktdeskundigen:

- De heer R. Douma van Smit & Douma Makelaars te Groningen en Roden;
- De heer A. van Hogen van Makelaardij Van Hogen-Roden te Roden;
- De heer M. Brink van Martin Brink van Dijken Makelaardij te Roden.

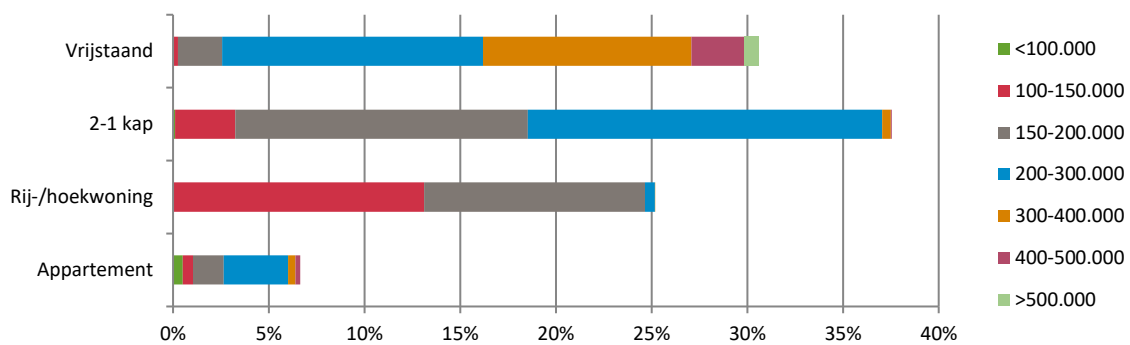
3 Analyse

3.1 Korte termijn afzetbaarheid

Positie vrijstaande woningen in de woningvoorraad

Meer dan 60% van de woningen in de kern Roden zijn particulier bezit. Het grootste deel hiervan bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen. Met ruim 30% van alle koopwoningen zijn de vrijstaande woningen een duidelijke aanwezigheid in Roden. De WOZ-waarde ervan ligt voor circa 50% boven de € 300.000 en circa 3% heeft een waarde van € 400.000 of meer. De realisering van de 34 woningen in Zuidpoort Terheijl moet dus in het verlengde hiervan worden gezien.

Figuur 3.1: Kern Roden. Koopvoorraad naar type en WOZ waarde



Bron: WOZ bestand gemeente Noordenveld 2015, bewerking Companen (2015).

Bevinding 1: vrijstaande woningen, ook de duurdere, spelen een duidelijke rol op de Rodense woningmarkt. Woningen met een waarde van meer dan € 500.000 zijn maar zeer beperkt aanwezig.

Verhuisbewegingen

De kern Roden heeft een open woningmarkt. Van alle betrokken woningen wordt iets meer dan één derde door Rodenaren in gebruik genomen. Twee derde komt van buiten, met name van buiten de gemeente Noordenveld en nog in grotere mate vanuit de rest van de RGA. Dit komt overeen met de ervaringen van de geïnterviewde makelaars. Naast Roden zelf en de gemeente Noordenveld wijzen zij met name op de belangstelling vanuit de stad Groningen.

Figuur 3.2: Vestiging in de kern Roden naar gemeente van herkomst in de periode 2006-2013, in procenten



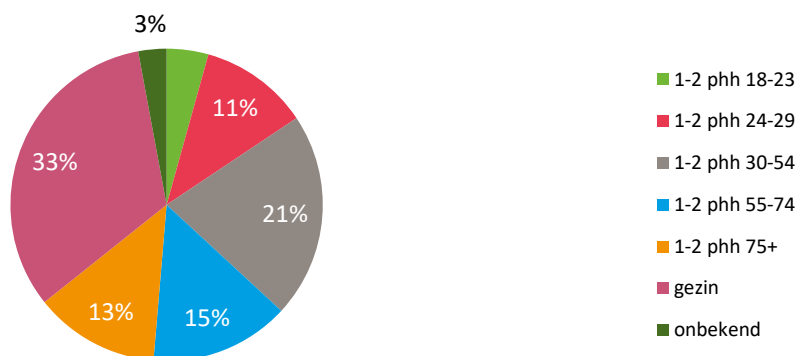
Bron: CBS Microdata, 2015.

*Regio Groningen-Assen

Bevinding 2: Roden heeft een open woningmarkt met veel instroom vanuit de ruime regio.

Een grote diversiteit aan huishoudentypen vestigt zich in Roden. De grootste groepen zijn gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens van 30-54 jaar (bij elkaar 54%).

Figuur 3.3: Vestiging in de kern Roden naar huishoudenstype en leeftijd in de periode 2006-2013, in procenten



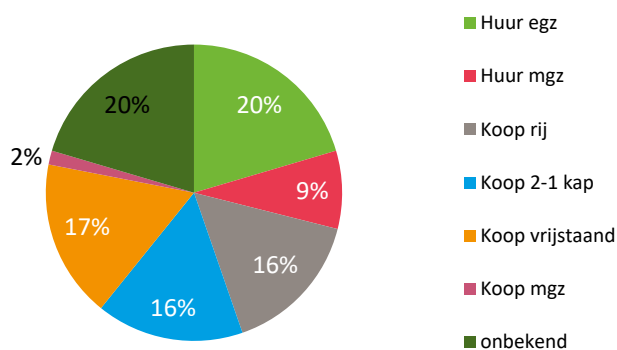
Bron: CBS Microdata, 2015.

Bevinding 3: de grootste groepen vestigers zijn gezinnen, aanstaande gezinnen en stellen van middelbare leeftijd.

Belangstelling vrijstaande woningen in bestaande voorraad

Er zijn gegevens beschikbaar over de woningen die de vestigers hebben betrokken¹. Het blijkt dat zij 17% van alle vrijkomende woningen in gebruik nemen en 28% van de vrijkomende kóópwoningen.

Figuur 3.4: Vestiging in de kern Roden naar woningtype 2006-2013, in procenten



Bron: CBS Microdata (2015).

Bevinding 4: vestigers in Roden kopen ongeveer evenveel vrijstaande woningen als rijwoningen en tweekappers. Vrijstaande woningen hebben bij het segment vestigers dus een relatief sterke positie.

¹ Dergelijke gegevens over de verhuizingen binnen Roden zijn niet beschikbaar.

Ontwikkeling transacties en kooprijzen

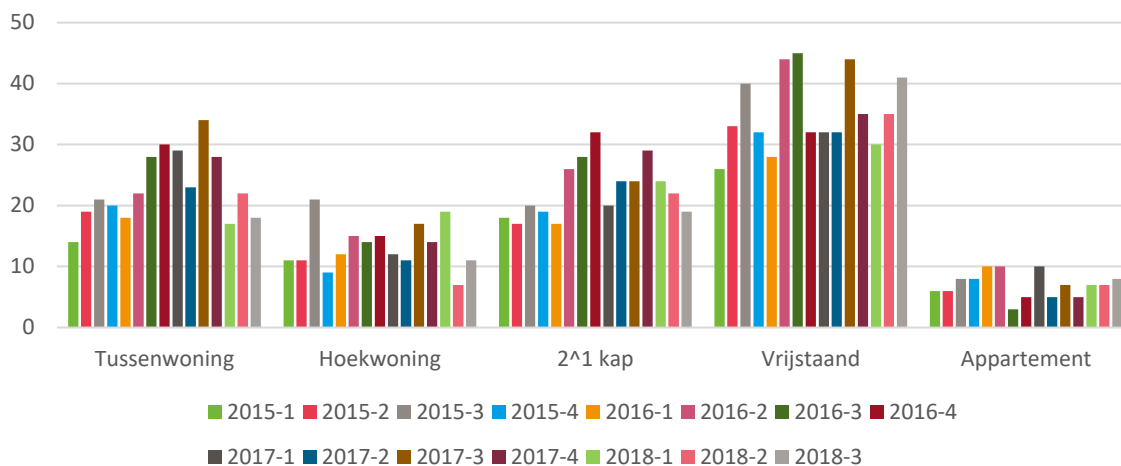
Er zijn aantallen transacties en woningprijzen beschikbaar voor de gehele gemeente Noordenveld.

Het is opvallend, maar ook wel logisch gezien de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente, dat veruit de meeste transacties plaatsvinden bij vrijstaande woningen (meestal in het derde kwartaal).

Een dergelijke ontwikkeling zien we ook voor de gehele regio Noord-Drenthe.

Het aantal transacties bij vrijstaande woningen in de gemeente ligt maximaal op 45 per kwartaal en minimaal op ruim 30. Voor de regio Noord-Drenthe ligt dat rond de 200 per kwartaal.

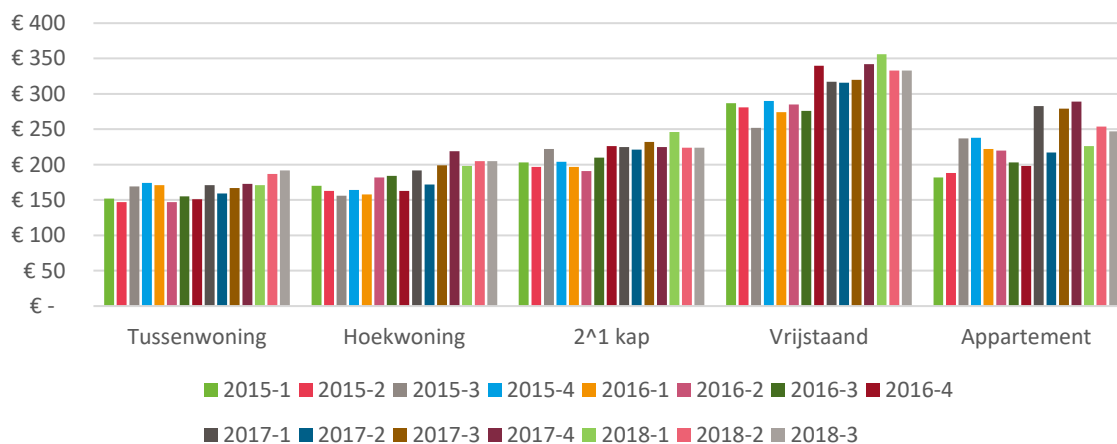
Figuur 3.5: Gemeente Noordenveld. Ontwikkeling aantal transacties per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018).

De ontwikkeling van de gemiddelde transactiepreizen van bestaande woningen in de gemeente vertoont in het algemeen, en zeker ook in de categorie “vrijstaande woningen”, sinds 2015 een duidelijk stijgende lijn. Het gemiddelde ligt nu tussen de € 300.000 en € 350.000. Die algemene ontwikkeling zien we, met uitzondering van de appartementen, ook in de gehele regio Noord-Drenthe. De gemiddelde transactieprijs van bestaande vrijstaande woningen wijkt in de gehele regio niet of nauwelijks af van die in de gemeente Noordenveld.

Figuur 3.6: Gemeente Noordenveld. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (x 1.000 euro) per woningtype per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018).

Bevinding 5: in de gemeente Noordenveld bereiken de prijzen van verhandelde vrijstaande woningen maximaal het niveau van € 350.000 bij een transactieniveau van enkele tientallen per kwartaal. Voor de kern Roden zal het aantal transacties dus aanmerkelijk lager liggen. Het gaat hier uiteraard om bestaande bouw. De prijzen kunnen dus niet zonder meer op nieuwbouw van toepassing worden verklaard.

Omvang verwachte korte termijn vraag

Het woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen (2015) heeft er onder andere toe geleid dat de woningbehoefte in de gemeente Noordenveld op kernniveau nader is onderzocht². Naar analogie van het regionale onderzoek is daarbij een aantal toekomstscenario's onderscheiden³. In de rapportage van het Noordenveld-onderzoek wordt aangegeven dat de meest waarschijnlijke ontwikkeling zal liggen tussen het trendscenario en het scenario "verandering van tijdperk". Gelet op de woningmarktontwikkelingen sinds het jaar 2015 ligt het thans meer voor de hand (zeker voor de middellange termijn) om het scenario "verandering van tijdperk" als richtpunt te nemen.

Tabel 3.1: Kern Roden. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens scenario verandering van tijdperk, 2015-2020*

	2015-2020
Koop rij	+60
Koop 2-1 kap	+30
Koop vrijstaand	+60
Koop appartement.	+20

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen i.o.v. gemeente Noordenveld.

*afroning op tientallen

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat de voorraad vrijstaande koopwoningen in Roden per jaar met zo'n 10 à 12 kan worden uitgebreid om aan de geraamde vraag te voldoen. Hierbij is uitgegaan van een doorsnee kwaliteit. Uiteraard kunnen bijzondere kwaliteiten van de woning en/of de woonomgeving extra vraag oproepen waar in het onderzoek niet mee is gerekend. Naar ons oordeel heeft het plan Zuidpoort Terheijl een aanzienlijke potentie een dergelijke bijzondere kwaliteit te realiseren. Daar gaan wij in het vervolg nader op in.

Bevinding 6. Op de kortere termijn is volgens de prognoses een toevoeging in Roden van circa 10 "doorsnee" vrijstaande woningen per jaar toereikend.

Favoriete woonmilieus

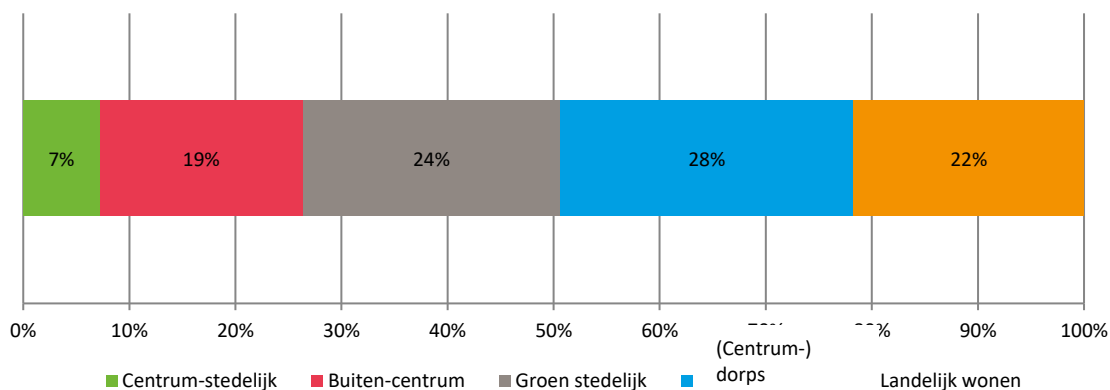
Er zijn gegevens over gewenste woonmilieus beschikbaar op basis van het nationale onderzoek WoON 2015. Om voldoende representativiteit te verkrijgen was een samenvoeging nodig van Westerkwartier, Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe als referentiegebied.

Van alle verhuisgeneigde huishoudens ziet de voorkeur voor woonmilieus er als volgt uit.

² "Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatie-afspraken" (Companen; 16 november 2015).

³ Het verstedelijkingsscenario, het scenario "verandering van tijdperk", het trendscenario en het maximum en minimum trendscenario.

Figuur 3.7: Voorkeur voor woonmilieu van verhuisgeneigde huishoudens uit referentiegebied Noordenveld

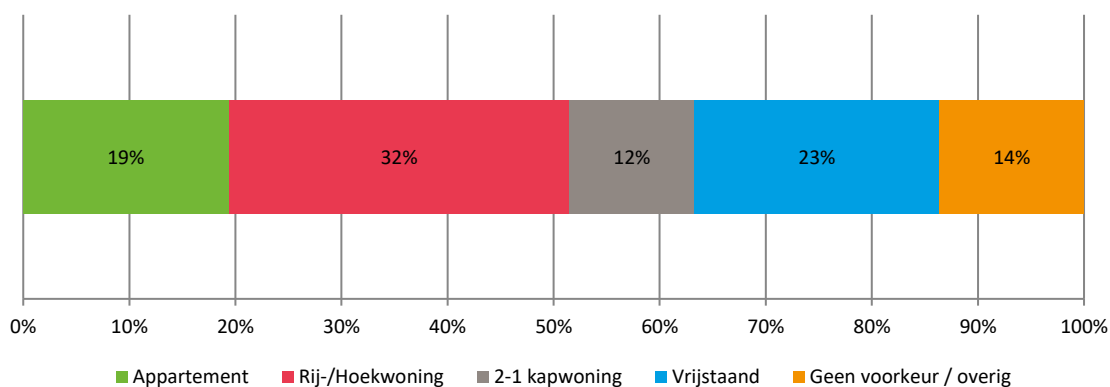


Bron: WoON 2015, bewerking Companen.

De locatie Zuidpoort Terheijl moet een overgang worden tussen de woonfunctie van de wijk “5^e Verloting” en het omliggende landschap. De omschrijving van de “entreefunctie” van Zuidpoort sluit het beste aan bij de woonmilieus (centrum-)dorps⁴ en Landelijk wonen⁵ uit het WoON. Ruim 50% van de verhuisgeneigde huishoudens uit Drenthe is op zoek naar een dergelijk woonmilieu.

Onderstaand figuur laat de kwalitatieve woonwensen zien van de verhuisgeneigde huishoudens uit Drenthe die op zoek zijn naar een woning in een (centrum-)dorps/landelijk wonen woonmilieu. Huishoudens met een voorkeur voor een vrijstaande woning springen er (naast rij-/hoekwoning) prominent uit.

Figuur 3.8: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde huishoudens met voorkeur voor (centrum-)dorps/landelijk woonmilieu



Bron: WoON 2015, bewerking Companen.

Bevinding 7: van alle bewoners in het referentiegebied met min of meer concrete verhuisplannen is 50% op zoek naar een (centrum-)dorps/landelijk woonmilieu. Een fors deel daarvan zoekt een vrijstaande woning.

⁴ In het WoON wordt een buitenwijk van een dorp, zoals hier aan de orde is, niet als apart woonmilieu onderscheiden. Het dichtstbij ligt een mix van “(centrum-)dorps” en “landelijk wonen”.

⁵ Zie bovenstaande voetnoot.

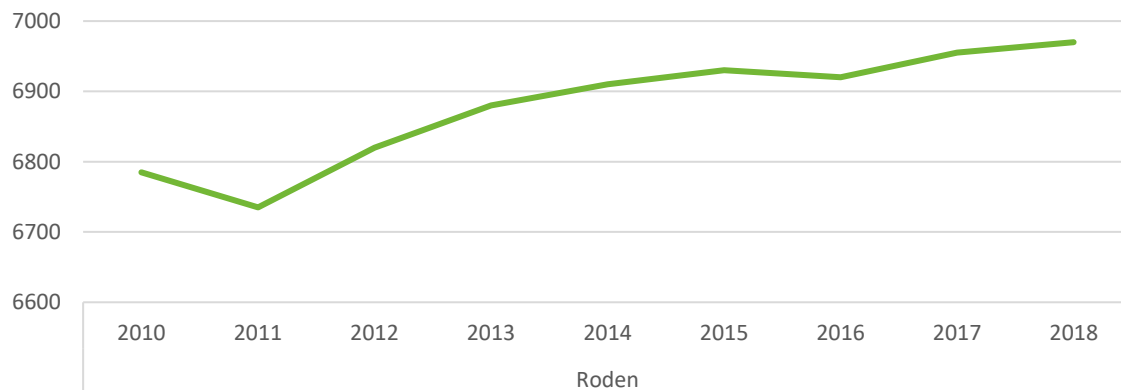
3.2 Langere termijn woningbehoefte

Vanuit het streven naar een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat het plan niet alleen voorziet in de actuele vraag, maar ook betekenis houdt voor de langere termijn behoefte.

In dat verband bezien we de bevolkings- en huishoudensprognose die de Provincie Drenthe hanteert. Deze zogenoemde trendprognose geeft aan dat de bevolking van Roden in de komende 10 jaar in aantal personen zal teruglopen. Dit tezamen met de - landelijke - trend van ontgroening en vergrijzing, die zich vooral in dorpen voordoet. Door de gezinsverdunding (afnemend aantal personen per huishouden) neemt niettemin de woningbehoefte van Roden nog toe.

Die toename van de woningbehoefte komt grotendeels op het conto van de huishoudens van 55 jaar en ouder.

Figuur 3.9: Kern Roden. Ontwikkeling aantal huishoudens



Bron: CBS (2018).

Tabel 3.2: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose verandering van tijdperk, naar leeftijd, 2015-2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	350	310	280
Huishoudens 30-54	2.390	2.370	2.310	2.200
Huishoudens 55-74	2.770	2.780	2.800	2.890
Huishoudens 75+	1.510	1.770	2.010	2.140
Totaal	6.980	7.270	7.430	7.510

Bron: Companen, i.o.v. gemeente Noordenveld (2015).

Hoewel belangstelling van de groep 55+-ers voor Zuidpoort Terheijl zeker niet is uit te sluiten, vermoeden we toch dat de gedachte woningen bij uitstek gezinnen en huishoudens van middelbare leeftijd zullen aantrekken. Deze categorieën nemen in omvang af, zeker op termijn.

Bevinding 8: voor de toekomstbestendigheid van de vraag naar woningen in het plangebied zal meer en meer naar de (boven)regionale vraag gekeken moeten worden.

Omgezet naar woningtypen neemt volgens de prognoses de behoefte aan het aantal in Roden toe te voegen vrijstaande woningen in de loop van de jaren licht af.

Tabel 3.3: Kern Roden. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens scenario verandering van tijdperk, 2015-2040*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Koop rij	+60	+10	+70
Koop 2-1 kap	+30	+20	+60
Koop vrijstaand	+60	+50	+130
Koop appartement	+20	+40	+80

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: afronding op tientallen

Hierbij hoort weer de eerder gemaakte opmerking dat de prognoses mede zijn gebaseerd op het aanbod van “doorsnee” woningen in “doorsnee woonmilieus”.

Een bijzonder aanbod zal de vraag uiteraard kunnen doen toenemen. KAW-Weusthuis heeft in 2017 onderzoek verricht naar de behoefte aan zogenoemde “excellente woonmilieus” in de Regio Groningen-Assen. Dit onderzoek signaleert een tekort van 500 woningen in dit segment, dat niet of nauwelijks kan worden opgelost binnen bestaande excellente woonmilieus. KAW-Weusthuis geeft aan dat het de voorkeur dient het excellente wonen te spreiden en geen grote nieuwe locaties te ontwikkelen alleen voor deze specifieke doelgroep. Een deel zal op inbreidingslocaties kunnen worden gerealiseerd, in de vorm van appartementen. Voor een ander deel zullen geschikte “groenere”, kleinschalige locaties gevonden moeten worden om aan de eisen van kopers te voldoen. In dat kader biedt Roden met de locatie Zuidpoort Terheijl “excellente” kansen.

Bevinding 9: gelet op de demografische prognoses zal op de langere termijn de jaarlijkse vraag naar vrijstaande woningen iets afnemen, tenzij sprake is van een kwalitatief bijzonder aanbod in een excellent woonmilieu.

Bevinding 10: onderzoek van KAW-Weusthuis geeft aan dat er in de regio Groningen-Assen een grote behoefte is aan excellente woonmilieus. Een deel daarvan zal op uitbreidingslocaties gesitueerd moeten worden. Gelet op de eisen die kopers aan een dergelijk milieu stellen, biedt de locatie Zuidpoort Terheijl uitstekende kansen.

3.3 Bestaande woningvoorraad en concurrerend aanbod

Op 21 december 2018 hebben we de op Funda te koop staande woningen gepeild voor zowel de hele gemeente Noordenveld als voor de kern Roden. Hieruit blijkt dat de vrijstaande woningen (samen met de tweekappers) het vraagbeeld domineren; niet verwonderlijk gezien de samenstelling van de woningvoorraad.

Tabel 3.4: Gemeente Noordenveld. Te koop staande woningen Funda, peildatum 21 december 2018

Woningtype	Prijsklasse	Te koop staande woningen gemeente Noordenveld		Te koop staande woningen kern Roden	
		#	%	#	%
Rijwoning	Tot € 150.000	0	0%	0	0%
	€ 150.000-€ 250.000	17	12%	11	21%
	€ 250.000-€ 350.000	0	0%	0	0%
	> € 350.000	0	0%	0	0%
2^1 kap	€ 150.000-€ 250.000	10	7%	4	8%
	€ 250.000-€ 350.000	19	14%	9	17%
	> € 350.000	2	1%	0	0%
Vrijstaand	€ 150.000-€ 250.000	2	1%	0	0%
	€ 250.000-€ 350.000	16	12%	7	13%
	€ 350.000-€ 450.000	20	15%	6	11%
	> € 450.000	41	30%	9	17%
Appartement	Tot € 150.000	4	3%	2	4%
	€ 150.000-€ 250.000	2	1%	1	2%
	€ 250.000-€ 350.000	2	1%	2	4%
	> € 350.000	2	1%	2	4%
Totaal		137	100%	53	100%

Bron: Funda (2018).

Het grootste deel van de vrijstaande woningen in de hele gemeente Noordenveld heeft een vraagprijs van € 450.000 of meer.

De kern Roden lijkt in het algemeen gematigder (vraag)prijzen te hebben, maar toch ligt nog 17% van het aanbod boven de € 450.000. De geïnterviewde makelaars geven aan dat het in Roden aan een luxer aanbod van vrijstaande woningen ontbreekt, terwijl daar in hun optiek - zeker vanuit de stad Groningen - wel degelijk vraag naar is.

Waar het gaat om hun opvattingen over de te behalen prijsniveaus in het luxere segment zijn de geïnterviewde makelaars vrij eensluidend. Bij een goede ligging, op een adequate kavel, ruime woonoppervlakte en dito inhoud, met een uitstekend afwerkingsniveau en een gerichte communicatiestrategie kunnen prijzen worden gerealiseerd tot € 600.000 à € 700.000.

Het is opvallend dat van de te koop staande 79 vrijstaande woningen 59% een woonoppervlakte heeft tot 200 m². Een beperkt deel heeft een echt groot woonoppervlak van 300 m² of meer.

Tabel 3.5: Gemeente Noordenveld. Te koop staande vrijstaande woningen naar woonoppervlakte, peildatum 21 december 2018

Woonoppervlakte	Aantal te koop staande vrijstaande woningen	
	#	%
tot 150 m ²	27	34%
150-200 m ² (+/- 600-700 m ³)	20	25%
200-250 m ²	9	11%
250-300 m ² (+/- 800-900 m ³)	7	9%
> 300 m ²	16	21%
Totaal	79	100%

Bron: Funda (2018).

Bevinding 11: de potentiële concurrentie voor de afzet van woningen op de locatie Zuidpoort Terheijl komt met name van de in de gemeente en in de ruimere regio aangeboden - bestaande of nieuwe - vrijstaande woningen. De concurrentie vanuit het bestaande aanbod in de kern Roden zal beperkt zijn.