

The background of the page is a painting of a Dutch landscape. In the upper half, a windmill with a green roof and dark wooden structure is visible against a pale sky. In the lower half, a flock of sheep with thick, light-colored wool is gathered in a field. The ground is a mix of brown and green, suggesting grass and dirt. The overall style is impressionistic with visible brushstrokes.

Woonbehoefteonderzoek Grolloo

Conceptversie

K A W

datum

19 juli 2017

werk

Woonbehoefteonderzoek
Grolloo

onderwerp

Woonbehoefteonderzoek
Grolloo

behandeld door

Jeroen Drewes

Inhoudsopgave

Inleiding	6
1. Grolloo als dorp	8
Typering van Aa en Hunze en Grolloo	8
2. Kwantitatieve woonbehoefte	9
2.1. Terugblik	11
2.2. Prognose	12
3. Kwalitatieve woonbehoefte	14
3.1. Staat van de woningvoorraad	14
3.2. Woonwensen en kansen	17
3.3. Ruimtelijk inkaderen	19
4. Conclusies	20
5. Bijlages	24
Prognoseberekening	24
Kaarten	25

Inleiding

Looptijd en reikwijdte

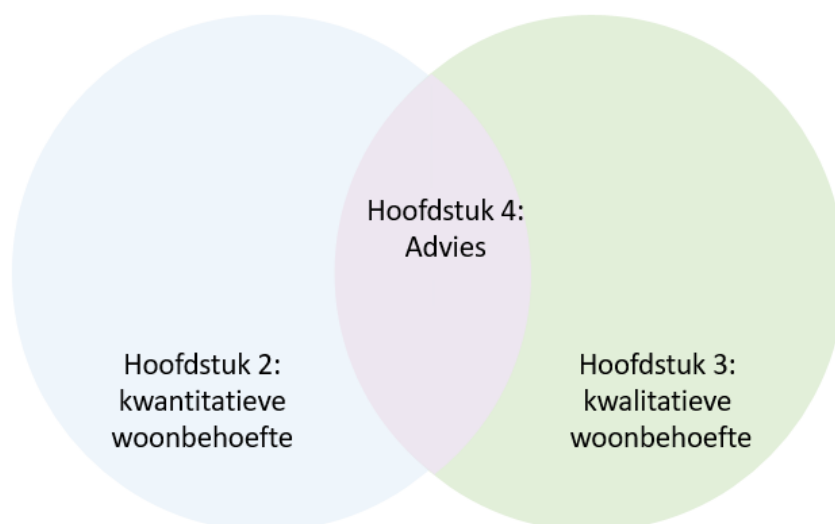
U heeft ons gevraagd om een woonbehoefteonderzoek uit te voeren voor het dorp Grolloo, met het oog op de vraag van nu en over tien jaar. De woonvisie is in 2016 opgesteld. Als uitgangspunt is daarom 2016 aangehouden bij onder andere de woningbehoefte en het prijspeil, ondanks dat dit onderzoek in 2017 wordt uitgevoerd.

In dit woningbehoefteonderzoek ligt de focus nadrukkelijk op Grolloo. En worden voor zover mogelijk gegevens door vertaald naar de lokale situatie die hier geldt. De opbouw van het rapport wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

Aanpak

Wij geven zo veel mogelijk antwoord op uw vragen met behulp van deskresearch en veldwerk. Beide onderdelen zijn nodig om tot een sluitend antwoord te komen. De aanpak bestaat uit een kwantitatieve analyse van de woonbehoefte en een kwalitatieve analyse. Beide worden op elkaar gelegd om tot een duidelijk advies te komen.

We starten met een kwantitatieve analyse van de woonbehoefte. We onderscheiden hierin twee typen vragen: woningbehoefte als gevolg van huishoudensgroei en als gevolg van verborgen vraag. Dit zal vervolgens genuanceerd worden aan de hand van enkele interviews met lokale kenners. In hoofdstuk 2.1 zal deze aanpak verder toegelicht worden.



Vervolgens zal een kwalitatieve analyse plaats vinden. Er is gekozen om dit onderdeel zonder enquête te onderzoeken. Zodoende vallen we terug op de bronnen die bij ons beschikbaar zijn. Het betreft hier vastgoedgegevens (een scan van de voorraad), richtingen en conclusies getrokken met behulp van gesprekken met lokale marktkenners en het algemene beeld dat naar voren komt uit de meest recente Woonvisie (Woonvisie 2016+) en het meest recente woononderzoek (met enquête, Woonwensenonderzoek Grolloo 2012).

In dit onderdeel geven we antwoord op de volgende vragen:

- Welke producten zijn schaars?
- Hoe is de markt van Grolloo? Waar komen verhuizers vandaan en waar gaan ze naartoe?
- Waar liggen kansen om de woningvoorraad van Grolloo te verbeteren dan wel uit te breiden?

Afsluitend zullen we deze twee onderdelen combineren in een duidelijk advies. Wat kan Grolloo de komende tijd verwachten, en hoe kunt u slim omgaan met plannen en bouwruimte?

1. Grolloo als dorp

Typering van Aa en Hunze en Grolloo

Voor we afdalen tot het niveau van het dorp Grolloo zullen we eerst de demografische en woonontwikkelingen moeten schetsen die in de brede zin in Aa en Hunze gelden. Deze paragraaf is grotendeels gebaseerd op de Woonvisie 2016+ (Companen, 2015), en het begeleidende verdiepingsonderzoek (Companen, 2015).

De bevolkingsprognose van de provincie Drenthe laat zien dat er tot 2030 sprake zal zijn van een daling van het aantal inwoners in Aa en Hunze. De daling van het aantal personen onder 55 jaar laat een redelijke constante lijn zien. Het aantal senioren neemt in elk geval tot 2030 nog toe. De huishoudensprognose laat een iets ander beeld zien. Tussen 2015-2020 blijft het aantal huishoudens waarschijnlijk constant, en de provinciale prognose laat zelfs een lichte stijfging zien van het aantal huishoudens.

De demografische ontwikkelingen zullen hun uitwerking hebben op de vraag naar woningen. Het zal tevens op termijn een transformatie vragen van de bestaande voorraad. Voor de komende 5 jaar ligt de grootste opgave bij de vrijstaande woningen en de 2-onder-1-kap woningen. Het zou verstandig zijn om de beperkte uitbreidingsopgave in te zetten voor slimme oplossingen, bijvoorbeeld woningen die op termijn makkelijk geschikt zijn (of geschikt te maken zijn) voor meerdere doelgroepen.

In grote lijnen gelden bovenstaande conclusies ook voor Grolloo. Hier moet wel bij gezegd worden dat Grolloo op dit moment (ten opzichte van de grotere kernen) minder 65+ huishoudens heeft en meer gezinnen en jongere huishoudens. Tevens is de krimp qua huishoudens en inwonertal in Grolloo nog niet ingezet. Het aantal huishoudens en aantal inwoners is al jaren nagenoeg constant, er is erg weinig bijgebouwd. Tevens staat Grolloo bij ons bekend als een hecht dorp, waarbij eigen woningzoekenden weinig geneigd zijn om in andere dorpen alternatieven te aanvaarden. Eerder wordt er gewacht of doorgespaard tot in eigen dorp ruimte is. Een eigen woonbehoefteonderzoek is dus wel degelijk op zijn plaats, om de lokale vraag te achterhalen.

2. Kwantitatieve woonbehoefte

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve behoefte vastgesteld. Eerst wordt er een terugblik gedaan; welke groei heeft er plaatsgevonden in Grolloo de afgelopen jaren? Hoe groot is Grolloo momenteel, en wat voor huishoudenstypes zijn er woonachtig?

Hierna wordt op basis van een drietal verschillende prognoses met behulp van twee verschillende rekenmethoden en lokale kennis, een bandbreedte voor de kwantitatieve woonbehoefte gedefinieerd.

Statistisch onderzoek op dorpsschaal

Jaarlijks worden vele woonbehoefteonderzoeken uitgevoerd, van landelijk niveau tot dorpsniveau. Feit is dat statistisch georiënteerd marktonderzoek op laag schaalniveau kwetsbaar is; kleine veranderingen in cijfers kunnen al snel leiden tot grote veranderingen in conclusies. Statistiek levert in dat geval slechts schijnzekerheden op.

De autonome huishoudensgroei is *niet* te voorspellen met een modelmatige berekening. Daarvoor is het dorp te klein. Elk prognosemodel zal een uitkomst geven maar de realiteitswaarde daarvan is beperkt. In plaats daarvan benaderen we de groei door aantal maten te kiezen en daaruit een bandbreedte te nemen. In dit woonbehoefteonderzoek werken we met bandbreedtes omdat het werken met harde getallen een schijnzekerheid geeft die niet bijdraagt aan het constructief oppakken van de kansen en uitdagingen die in Grolloo spelen. Ons advies is dus uiteindelijk gebaseerd op de uitkomsten van de kwantitatieve analyse aangevuld met uitkomsten van interviews.

Op kwantitatief vlak weten we dat het aantal inwoners en huishoudens in de landelijke gelegen gemeenten in Noord-Nederland op termijn zal afnemen. Daarmee neemt ook de totale woningbehoefte in het hele gebied af. De gemeente Aa en Hunze heeft de laatste jaren al in enige mate met deze ontwikkeling te maken gekregen. Het aantal inwoners is sinds 2010 met zo'n 320 inwoners gedaald. De ontwikkeling van het aantal huishoudens laat een ander beeld zien: mede als gevolg van een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte is het aantal huishoudens toegenomen. Ook al is ten opzichte van de jaren 2012-2013 het aantal huishoudens wel weer afgenomen. Daarnaast zijn ontgroening en vergrijzing van toepassing op de bevolkingsontwikkeling in Aa en Hunze.

Huishoudensontwikkeling Aa en Hunze 2010-2016



Figuur 1 - Grafiek met aantal huishoudens gemeente Aa en Hunze 2010-2016. Bron: CBS Statline

Inwonertal Aa en Hunze 2010-2016



Figuur 2 - Grafiek met aantal inwoners gemeente Aa en Hunze 2010-2016. Bron: CBS Statline

2.1. Terugblik

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren geeft een indicatie van de situatie in Grolloo, en in combinatie met de prognoses kan dit inzicht geven wat men op dit gebied in de toekomst mag verwachten. Ten eerste moet het gebied waarop wordt ingegaan worden afgebakend:



Grolloo als dorp heeft al enige tijd geen significante huishoudensgroei meer doormaakt. Het heeft momenteel als kern 270 huishoudens en inclusief het buitengebied is dat 495 huishoudens. Op het inzetkaartje is te zien welk gebied tot het buitengebied van Grolloo wordt gerekend. Het betreft hier een behoorlijk groot landelijk gebied om de kernen Grolloo en Schoonloo heen.

Huishoudensontwikkeling 2005-2016

Tabel 1 - Ontwikkeling aantal huishoudens 2005-2016, CBS Statline

	2005	2010	2016
Grolloo incl. buitengebied	460	480	495
Grolloo kern	260	275	270

De huishoudensgroei in Grolloo tussen 2005 en 2010 is grotendeels te verklaren vanuit de nieuwbouw dit in 2005-2006 is gepleegd aan de Schoonloërstraat (zie informatiekader paragraaf 3.2). Hierna is zowel in het inwonertal als het aantal huishoudens gestabiliseerd. Ten opzichte van overig landelijk gebied kan gesteld worden dat Grolloo bovengemiddeld veel gezinnen heeft en relatief weinig senioren. Gezien de demografische ontwikkelingen zal het aantal senioren toenemen, maar de verwachting is dat Grolloo an sich een familiedorp, een echt woondorp, zal blijven.

2.2. Prognose

In onderstaande tabellen zijn de huishoudensprognose weergegeven voor de kern Grolloo en Grolloo inclusief het buitengebied. Voor het wonen is met de name de ontwikkeling van het aantal huishoudens relevant.

Prognoses wijzen erop dat het aantal huishoudens de komende tien jaar op gemeentelijk niveau licht doorgroeit. Na 2025 treedt er een daling van het aantal huishoudens op. Dit fenomeen staat ook wel bekend als de 'hobbel'. Om te voorkomen dat er de komende jaren te veel woningen gebouwd gaan worden en er na 2025 elders versneld vraaguitval ontstaat, is het belangrijk om deze hobbel in het achterhoofd te hebben. Kanttekening hierbij is dat prognoses op langere termijn onzeker zijn en ook stabilisatie van het aantal huishoudens mogelijk is. Zoals aan het begin van dit hoofdstuk toegelicht, is ook de kleine schaal van een kern als Grolloo erg beperkend in de validiteit van de cijfers.

In dit onderzoek is de prognose voor de woningbehoefte opgebouwd uit verschillende bronnen:

- Een berekening van een bandbreedte met een hoge en lage variant, waarbij de bovenkant wordt bepaald door de woningbehoefte volgens de huishoudensprognose van Primos en de onderkant door de behoefte volgens de Provinciale-prognose. De Primos-prognose (lage variant) is toegevoegd om rekening te houden met de 'hobbel' in de provinciale prognose. Als check is tevens de Pearl prognose toegevoegd in de berekening;
- In de doorberekening van de prognoses is er rekening gehouden met twee scenario's. Het eerste scenario (hoog scenario) gaat ervan uit dat de woningbehoefte evenredig over de kernen wordt verdeeld. Het andere scenario is dat 90% van de woningbehoefte neerslaat in de grotere kernen van de gemeente (Annen, Gieten, Gasselternijveen en Rolde). Het 90% scenario is gebaseerd op eerder onderzoek, waaruit blijkt dat bij migratie veel huishoudens zich oriënteren op grotere voorzieningskernen (Groei, Krimp en Migratie, KAW 2012).
- De komende vijf jaar (2016-2020) een woningbehoefte tussen de 290 en 330 woningen op gemeentelijk niveau;

Woningbehoefte 2016-2040

Tabel 2 - De woningbehoefte samengevat. De aantallen gelden voor de gehele periode en zijn afgerond op tweetallen. CBS, Primos, Provincie Drenthe, Pearl, berekening KAW

		Laag	Hoog
Grolloo Kern	korte termijn (2016-2020)	4	10
	lange termijn (2020-2025)	0	2
Grolloo incl. buitengebied	korte termijn (2016-2020)	6	14
	lange termijn (2020-2025)	0	2
Aa en Hunze excl Grolloo	korte termijn (2016-2020)	280	320
	lange termijn (2020-2025)	50	80

Tabel 3 - Een globale vooruitblik naar de periode 2025-2040. CBS, Primos, Provincie Drenthe, Pearl, berekening KAW

Verwachte woningbehoefte na 2025 (per jaar)		
Aa en Hunze totaal	periode 2025-2030	-20 tot 0
	periode 2030-2035	-70 tot 0
	periode 2035-2040	-80 tot 0

In de bovenstaande tabel wordt de hobbel ook op lokaal niveau duidelijk zichtbaar. Er zal nog enige groei zijn (qua huishoudens aantallen) tot ongeveer 2025. We kunnen tevens stellen dat na 2020 (en zeker na 2025) de groei zal afvlakken en op termijn zal omslaan in krimp waardoor de woningbehoefte

uiteraard ook verminderd. Dit blijkt ook uit tabel 3, die een doorkijk geeft naar de lange termijn trend op gemeente niveau.

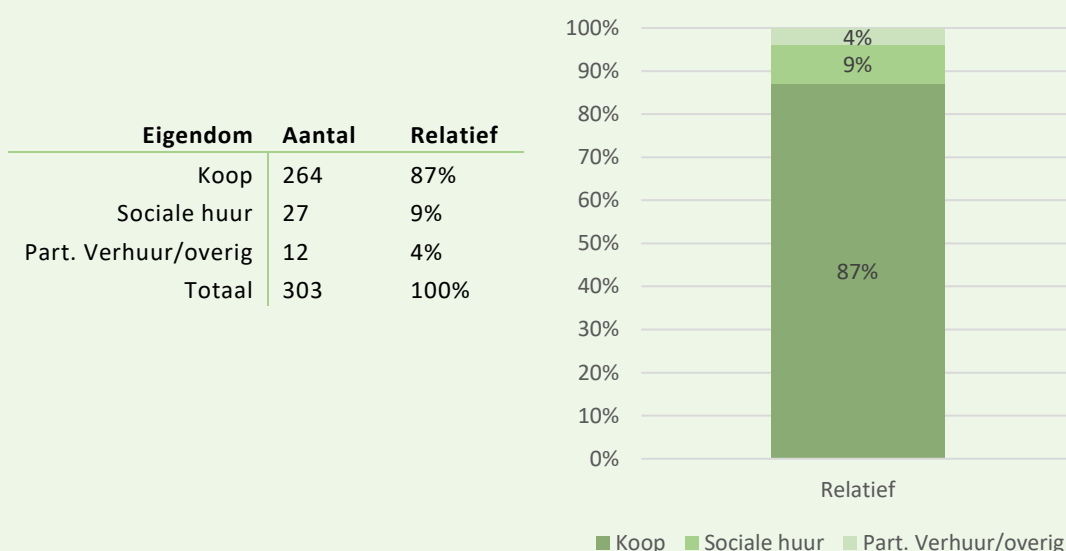
3. Kwalitatieve woonbehoefte

Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve woonbehoefte. De kwalitatieve woonbehoefte wordt opgebouwd uit de staat van de woningvoorraad, en de ruimtelijke staat. Hierbij wordt gekeken wat de kenmerken zijn van de huidige voorraad, en wat de wensen van de bewoners zijn. Op basis daarvan kan worden gekeken of er kansen zijn te benoemen zodat de woningvoorraad zo goed mogelijk aansluit bij de vraag. Daarna wordt dit in ruimtelijk perspectief geplaatst: waar moet men (in ruimtelijke zin) rekening mee houden bij het ontwikkelen in Grolloo?

3.1. Staat van de woningvoorraad

De staat van de woningvoorraad is weergegeven aan de hand van een scan die de zaken eigendom, type, prijsklasse en de kwaliteit van de woningvoorraad bestudeert. Op deze manier wordt scherp wat voor soort voorraad Grolloo heeft, en waar dus ook eventueel een tekort (kwalitatief of kwantitatief) zou kunnen zitten.

Eigendomssituatie woningvoorraad (BAG-WOZ 2017)



Tabel 4 Eigendomssituatie woningvoorraad in aantallen

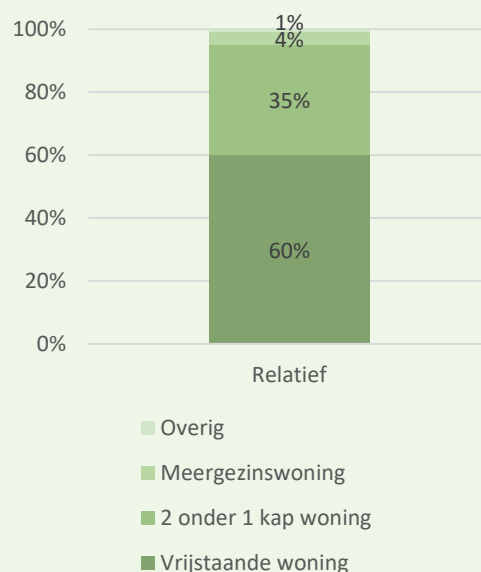
Figuur 3 Eigendomssituatie woningvoorraad Grolloo in percentage

De woningvoorraad van Grolloo bestaat uit 303 woningen en wordt getypeerd door koopwoningen. De bron voor deze gegevens is de BAG en WOZ registratie, in beheer van de gemeente Aa en Hunze. De BAG hanteert een andere woonplaatsgrens dan CBS (zoals uitgelegd in het kader in hoofdstuk 2.1). 95% van het bezit valt in 'Grolloo Kern' en 5% in het buitengebied. Schoonloo en het bijbehorend buitengebied vallen *niet* onder de 303 woningen die tot Grolloo behoren. In figuur 3 zijn de exacte verhoudingen weergegeven. De totale voorraad bestaat voor 87 procent uit koopwoningen.

Tabel 4 geeft de exacte aantallen achter de verdeling weer. Hiermee is te zien dat het aantal huurwoningen 39 bedraagt. Daarvan is 69 procent sociale huur. Echter, de woningvoorraad wordt voornamelijk bepaald door de koopmarkt, aangezien 8 op de 10 woningen in Grolloo koopwoningen zijn.

Woningvoorraad naar type

Woningtype	Aantal	Relatief
Vrijstaande woning	182	60%
2 onder 1 kap woning	106	35%
Meergezinswoning	12	4%
Overig	3	1%
Totaal	303	100%



Tabel 5 Woningtypen woningvoorraad Grolloo in aantallen

Figuur 4 Woningtypen woningvoorraad Grolloo in percentage

Vanuit de eigendomssituatie wordt verder ingezoomd op de type woningen die in Grolloo aanwezig zijn. Er is hierbij een verdeling gemaakt naar vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen, meergezinswoningen en overig. In dit geval betreft het 1 complex in eigendom van de corporatie Volmacht. Bij type overig kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een recreatiewoning. Grolloo heeft een woningmarkt die gekenmerkt wordt door vooral vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Wat opmerkelijk genoemd kan worden, is dat in de voorraad rijwoningen totaal ontbreekt. Het is een voorraad waarbij 6 op de 10 woningen vrijstaand is.

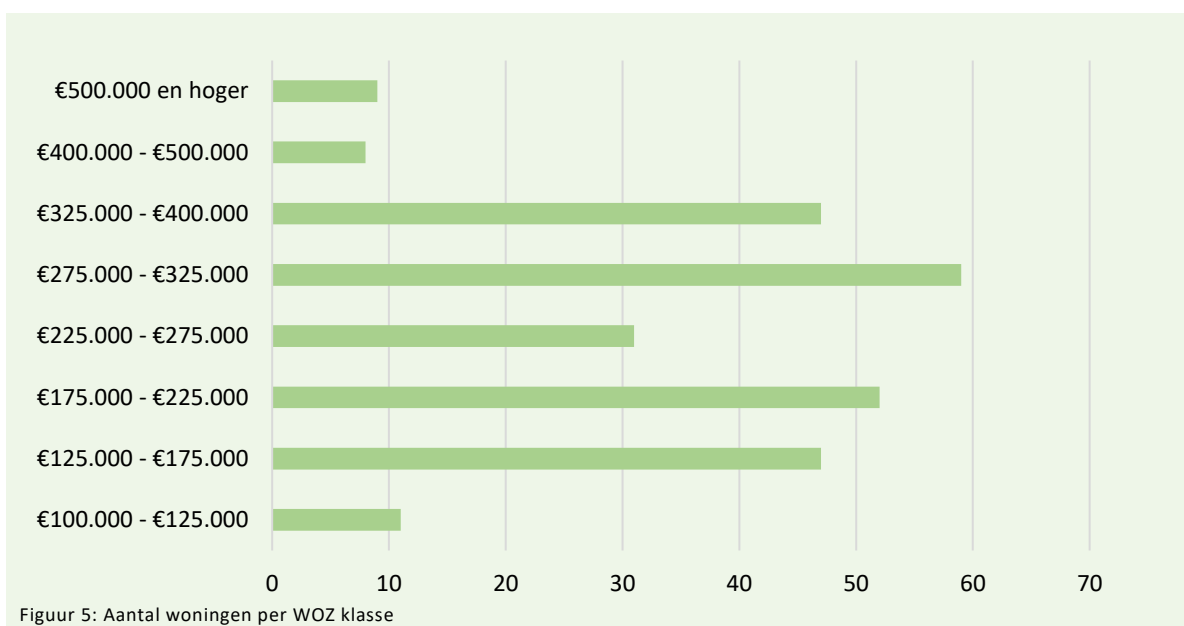
Oppervlakte en prijsklasse

	Gemiddeld oppervlakte	Gemiddeld WOZ Waarde
Vrijstaande woning	240	€ 331.906
2 onder 1 kap woning	129	€ 180.714
Meergezinswoning	47	€ 52.083
Overig	184	€ 176.000
Eindtotaal	192	€ 266.366

Tabel 6 Oppervlakte en prijsklasse woningvoorraad Grolloo

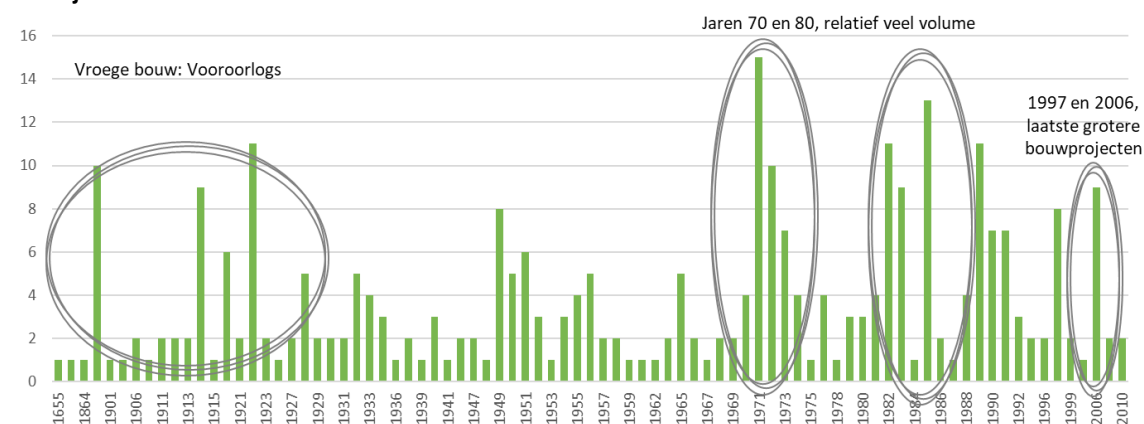
De verschillende woningtypes hebben verschillende oppervlakte en prijsklasse. Deze zijn hierboven weergegeven. Dit geeft een globaal beeld van de kwaliteit van de woningtypen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt gemiddeld op €266.366 bij een woningvoorraad waarvan 60 procent vrijstaand is.

Voor de koopwoningen is de verdeling over de prijsklassen als volgt:



De verdeling in Grolloo is redelijk evenredig over de prijsklassen. Zoals men mag verwachten zijn de meeste woningen verdeeld over het middensegment, en zijn er minder woningen in de hoogste en laagste prijsklassen. Als de prijsklassen worden samengenomen kan worden gesteld dat er iets meer woningen in de hogere prijsklassen zijn, dan in de lagere. Hoe deze verdeling zich verhoudt tot de vraag wordt besproken in paragraaf 3.2.

Bouwjaar



Figuur 6 Bouwjaar woningvoorraad Grolloo in aantallen

Het bouwjaar laat ook de kwaliteit van de woningvoorraad bepalen. In 1655 zijn de eerste huizen gebouwd en in 2010 de laatste huizen. De spreiding van bouwjaren is dus groot. Tevens valt op dat er ook niet heel veel in 1 keer is gebouwd, er is mondjesmaat aan de voorraad toegevoegd met een zwaartepunt in de jaren 70 en 80.

3.2. Woonwensen en kansen

Om te kunnen bepalen of de woningvoorraad aansluit bij de behoefte is er onderzoek gedaan naar de woonwensen in Grolloo. Dit is gedaan op basis van interviews met marktkenners; twee makelaars die actief zijn in het dorp en woningstichting de Volmacht. De inzichten die uit deze interviews voortkwamen zijn vervolgens gecombineerd met eerder uitgevoerd onderzoek, namelijk het woonwensenonderzoek Grolloo van Companen uit 2012, en de huidige woonvisie. Tezamen geeft dit goed inzicht in hoe de markt in Grolloo in elkaar steekt, en waar de kansen en uitdagingen liggen. De observaties van de drie marktkenners zijn sterk in overeenstemming met elkaar en bevestigen het beeld dat naar voren komt in het woonwensenonderzoek voor Grolloo uit 2012.

Het meest recente woonwensenonderzoek laat zien dat de grootste vraag naar woningen in Grolloo uit de groep starters komt. In die groep geeft 89% aan een huis in Grolloo te zoeken op een termijn van vijf jaar. Hierbij speelt de sterke verbondenheid met het dorp een sterke rol, de respondenten geven aan niet naar een andere kern te willen verhuizen. Bij de andere groepen is de verhuisgeneigdheid erg laag. Van de gezinnen zocht maar 6 % een andere woning, en bij één en twee persoonshuishoudens onder de 55 jaar was dat 15 %.

Dit beeld uit 2012 wordt anno 2017 in de interviews onderschreven door de marktkenners. Tijdens de interviews gaven zij aan dat de starters in Grolloo vooral in het eigen dorp zoeken, en dat zij ook duidelijk uitspreken eigenlijk alleen hier te willen wonen. Ook stellen zij dat de meeste vraag naar woningen vanuit het dorp zelf komt. Sporadisch is er vraag van buitenaf. In die gevallen gaat het vaak om huishoudens met een ruim budget die op zoek zijn naar de rust en ruimte. Deze groep kan ruimschoots bediend worden vanuit de huidige woningvoorraad, woningen met een ruime kavel van boven de drie ton staan redelijk lang te koop. Tevens vraagt deze groep vaak een woningtype dat dikwijls buiten de kern van Grolloo te vinden is.

Vanuit de senioren groep ervaren zij geen duidelijke vraag, ook niet voor de huursector. Door ontwikkeling in gezondheidszorg, regelgeving en persoonlijke wensen blijven mensen zo lang mogelijk in hun huis wonen. Er is kans op extra binding van senioren, wanneer zij hun grote woning kunnen verruilen voor een kleine comfortabele woning. Dit is een specifieke kleine vraag, die momenteel niet concreet te beantwoorden is op basis van dit onderzoek. Dit vraagt om individueel gesprekken met concreet geïnteresseerden. Als er zich in de toekomst concrete plannen voor senioren aandienen, dan vraagt dit om een nadere afweging: resulteert dit in extra binding, of vraagt dit om een herijking binnen de resterende ruimte die er nog is (max. 10 woningen op basis van de prognoses). Momenteel gaat men zodra daar vanuit zorgbehoefte of mobiliteitsproblemen behoefte aan is, meestal naar Rolde.

Woonwensen:

Ook de concrete wensen die in de interviews naar voren komen zijn in overeenstemming met het woonwensenonderzoek van 2012. Het onderzoek geeft aan dat de starters vooral zoeken naar koopwoningen, tachtig procent zegt hiernaar op zoek te zijn. Twintig procent van de woningzoekenden wil graag een huurwoning, en het onderzoek laat zien dat de huurmarkt in evenwicht is. Dit wordt bevestigd in het interview met woningstichting de Volmacht: de woningen staan nooit langdurig leeg, en er zijn ook geen lange wachtlijsten, de (sociale) huurmarkt is in Grolloo in balans.

Van degenen die een koopwoning zoeken is ongeveer de helft op zoek naar een woning van minder dan €150.000, en de andere helft onder de €200.000. In de interviews komt naar voren dat de grens van

€200.000 euro in de praktijk nog erg hoog is, en dat men uiteindelijk vaak met een lager budget op zoek gaat. Ook in de andere groep woningzoekenden (huishoudens tot 55 jaar, maar ook 55-plussers) noemt het onderzoek uit 2012 dat een grondgebonden koopwoning in de goedkope prijssegmenten het meest gevraagd worden. Alleen de categorie gezinnen zoekt ook naar huizen in de duurdere segmenten, echter zoals eerder aangegeven is hiervan maar een zeer klein gedeelte op zoek naar een woning.

Qua type beschrijft het onderzoek uit 2012 dat er vooral vraag is onder starters naar grondgebonden woningen; hier worden tweekappers en vrijstaande woningen genoemd. In de interviews blijkt dat men in de praktijk gezien de mogelijkheden van financiering vooral op tweekappers uitkomt. Signalen van de makelaars en eerdere inloopavonden van gemeente en corporatie laat tevens zien dat interesse in rijwoningen niet aanwezig is. Appartementen komen niet naar voren als gewild, noch in het onderzoek uit 2012 als uit de interviews in 2017.

Mogelijkheid tot realisatie woonwensen in de huidige woningvoorraad:

In de interviews wordt gesteld dat er een kleine groep starters is die geen geschikte woning kan vinden in Grolloo, met name omdat er niet genoeg woningen zijn die passen in hun budget. In de verdeling van de prijsklassen (figuur 5) is te zien dat er in de voorraad wel een behoorlijk aantal woningen in de lagere prijsklassen vallen. Echter, de woningen voldoen vaak niet aan de woonwensen van starters. De grote meerderheid heeft een bouwjaar in de jaren '70 en '80 (of nog ouder) waarbij weinig doorstroming is, en veel aan onderhoud en eventuele verbouwing moet gebeuren. Uiteindelijk komt de totale prijs daardoor nog een stuk hoger uit. In de interviews wordt door de makelaars aangegeven dat dit type woning om die redenen lastig te verkopen is.

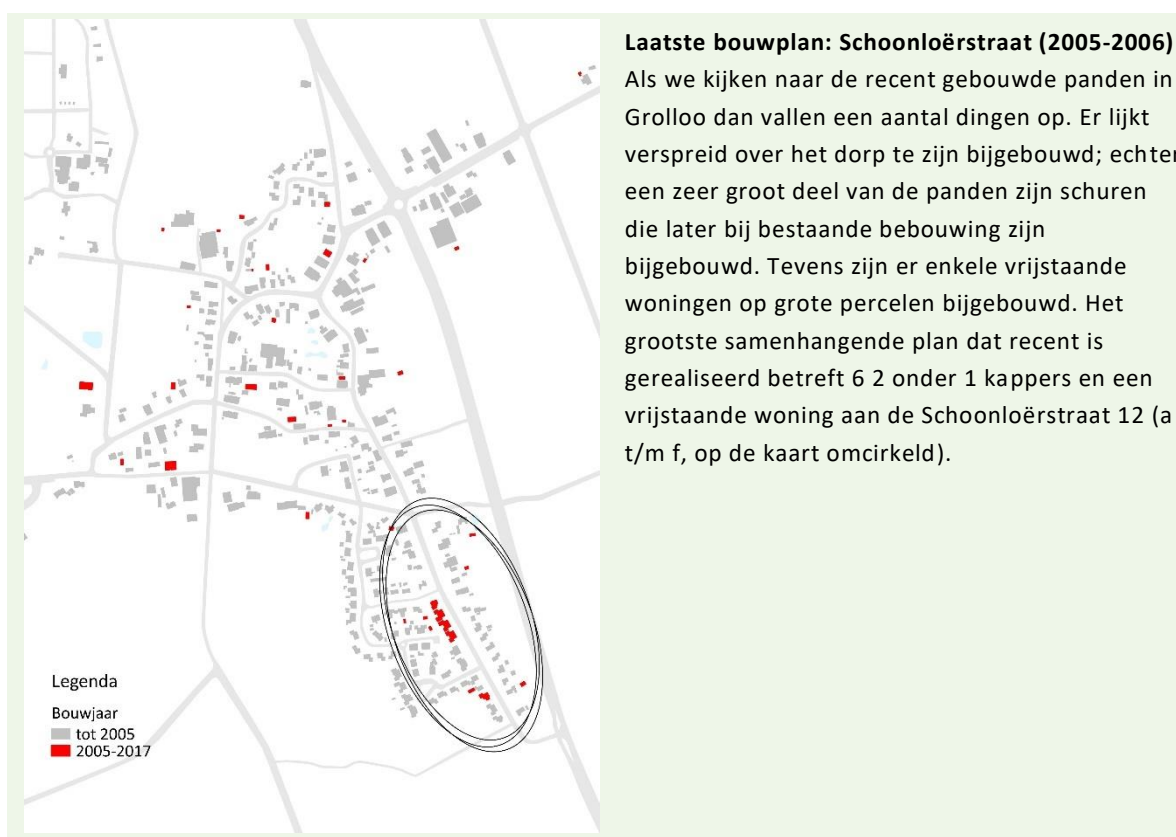
Deze groep starters kan in afwachting tot een geschikte woning vrijkomt ter overbrugging kiezen voor huur, zoals het onderzoek uit 2012 aangeeft, maar ook een substantieel aantal kiest er dan voor om elders een starterswoning te kopen. In de interviews wordt gesteld dat de jeugd dan in de praktijk vaak niet uitwijkt naar nabijgelegen dorpen, maar dan vooral naar Assen gaat. Nabijgelegen mogelijkheden tot nieuwbouw worden niet benut: het plan in Nooitgedacht spreekt de Grolloërs niet aan; dit is te ver weg van het dorp. Daarnaast speelt ook hier dat de prijzen nog redelijk hoog zijn.

De geïnterviewden hebben het idee dat de andere groepen geen grote problemen hebben met realiseren van hun woonwensen in Grolloo.

3.3. Ruimtelijk inkaderen

Zoals eerder ook was te zien is er een sterk onderscheid tussen Grolloo als dorp en het buitengebied dat tevens tot Grolloo behoort. Als we ons baseren op de interviews met de marktkenners en de voorraad zoals uit de kaarten in de bijlages wordt weergegeven dan kunnen we stellen dat er een grote tegenstelling is. Buiten de kern van Grolloo staan gemiddeld grotere huizen, die gemiddeld een hogere WOZ waarde hebben. Volgens de makelaars komt hier ook een ander publiek op af: mensen van verder af met een groter budget. Deze groep heeft veelal niet een grote regionale binding met de gemeente of met Grolloo op het moment dat zij verhuizen.

Grolloo als dorp is juist erg hecht. Mensen die in Grolloo wonen hebben een groot gevoel van verbondenheid met het dorp en willen vaak graag zo lang mogelijk er blijven wonen. Dit geldt voor zowel starters als andere doelgroepen. In Grolloo staan veelal twee onder 1 kappers en kleinere vrijstaande woningen. De gemiddelde WOZ waarde ligt er ook lager. De zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft in 1999 landelijk vastgelegd dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Dit betekent dat in Grolloo er vooral binnen het dorp bijgebouwd zou kunnen worden. Grotere uitbreidingsplannen zijn niet meer aan de orde. De oplossing voor toekomstbestendig bouwen moet gezocht worden in kleinschalige maatwerk oplossingen, en in het geval van Grolloo blijkt uit de voorgaande paragrafen ook dat de reële vraag naar nieuwe woningen ook geen grote omvang heeft.



4. Conclusies

In voorgaande hoofdstukken is Grolloo bestudeerd, zowel vanuit kwantitatief onderzoek als kwalitatief. Dit resulteert in een bandbreedte van potentiële huishoudensgroei, en tevens een richting aan deze potentiële vraag. Hoeveel woningen, welk type en voor wie?

Kwantitatief

Kijkend naar hoofdstuk 2 kan het volgende gesteld worden:

- De te verwachten (absolute) groei van huishoudens is miniem
- De potentiële groei betreft 4-10 huishoudens in Grolloo Kern, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied erbij
- Op termijn (vanaf 2020-2025) zal deze licht groei zich stabiliseren en hierna omslaan in krimp

Kwalitatief

Kijkend naar hoofdstuk 3 kan het volgende gesteld worden:

- Grolloo is een hecht dorp, waar al enige tijd weinig woningbouw heeft plaatsgevonden
- Er is weinig migratie tussen Grolloo en omliggende kernen
- De (sociale) huurmarkt in Grolloo is in evenwicht, er is weinig wachttijd maar de woningen worden ook zonder problemen verhuurd.
- Ruwweg zijn er 2 migratiestromen te definiëren: starters die wegtrekken door gebrek aan aanbod (komen soms later terug in wooncarrière) en migratie naar Grolloo toe van buitenaf, dit is een diverse groep, waarbij een niet gering aantal van buiten de regio en soms zelfs van buiten de provincie komt.
- Grolloo heeft net als andere dorpen te maken met een vergrijzende bevolking, die steeds langer thuis blijft wonen. Als het niet anders kan gaat men vaak naar grotere kernen (bijvoorbeeld Rolde).
- De grootste kans voor Grolloo ligt op het gebied van flexibele starterswoningen. Onafhankelijk van elkaar geven alle lokale marktkenner aan dat Grolloo een relatief groot aandeel starters heeft die graag zou willen blijven, maar dit door gebrek aan (passend) aanbod niet mogelijk is. Het betreft hier een groep met een budget tussen de €150.000-€200.000

Concluderend

Er is nog beperkt groeipotentieel in Grolloo. Het betreft maximaal 4-10 huishoudens in de kern. Dit aantal huishoudens is erg klein, en een groot plan past hier dan ook niet bij. Deze bandbreedte is berekend op basis van meerdere prognoses, het is dus mogelijk dat er groei is van 4 huishoudens maar ook van 10 huishoudens. Als we het kwalitatieve aspect in acht nemen, en ons beseffen wat voor soort dorp Grolloo is, dan lijkt de grootste kans evident. In het kader van de leefbaarheid alsmede de diversiteit van de voorraad zou het passend zijn om in beperkte mate (4-10 woningen) tweekappers te bouwen in de lage prijscategorie van €150.000-€200.000. Aangezien de bandbreedte uit de prognose dusdanig breed is zou gewerkt kunnen worden met enkele randvoorwaarden. Een mogelijk plan voorziet in een maximum van 10 woningen, maar bij langdurende stagnatie kan de resterende plancapaciteit teruggetrokken worden. Afronding van het programma zou ook mooi en net moeten gebeuren indien er uiteindelijk minder dan de maximaal van 10 woningen gerealiseerd worden. De gerealiseerde woningen zouden in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking binnen de kern van Grolloo moeten staan.

Dit maakt deze woningen bereikbaar voor starters die momenteel geen passend aanbod hebben in Grolloo en wel graag willen blijven. Het binden van deze groep (starters) is richting de toekomst erg belangrijk voor een dorp als Grolloo, waar vergrijzing en ontgroening in de toekomst steeds meer een rol zullen spelen. Het behoud van starters, die op termijn jonge gezinnen zullen vormen kan een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid van het dorp. Tevens zijn de starters die wegtrekken uit Grolloo niet per se geneigd om in de gemeente te blijven, maar trekken zij ook vaak weg richting andere grotere kernen (bijvoorbeeld Assen).

Tevens is het belangrijk om in acht te nemen dat een mogelijke daling van het aantal huishoudens over tien jaar niet betekent dat er nu niet, of voorzichtig, gebouwd moet worden. Naast de kleine kwantitatieve behoefte die er op dit moment nog is, blijft er ook altijd een kwalitatieve behoefte. Bepaalde producten zullen over vijftien jaar minder gewild zijn. Een rijwoning uit de jaren '60 is niet meer de rijwoning van nu. Investeren in een duurzame en kwalitatieve hoogstaande voorraad is van alle tijden.

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam	Gemeente Aa en Hunze
bedrijfsadres	Klik hier om in te vullen
postcode en plaats	Klik hier om in te vullen
telefoon	Klik hier om in te vullen

KAW

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl

Contactpersoon

naam	Gert Ebels
telefoon	Klik hier om in te vullen
mobiel	Klik hier om in te vullen
e-mail	Klik hier om in te vullen



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Kattenhage 1
9712 JE Groningen
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon KAW

naam	Jeroen Drewes
telefoon	06 151 444 49
mobiel	06 151 444 49
e-mail	j.drewes@kaw.nl

5. Bijlages

Prognoseberekening

Voor de prognose berekeningen zijn 3 verschillende prognoses gebruikt. De geldende provinciale prognose, de Primos prognose, en de Pearl prognose. Al deze prognose zijn uitgevoerd op gemeentelijk niveau. De prognose is vervolgens op 2 verschillende manieren omgerekend naar het schaalniveau van Grolloo: naar aantal huishoudens (prognose verhoudingsgewijs doorberekend) en op een manier waarbij er vanuit wordt gegaan dat 90% van de groei zich concentreert in de grote kernen.

Deze twee methodes resulteren in een bandbreedte per prognose. Het lage ijkpunt in de bandbreedte betreft het aandeel betreft de woonmilieu benadering (90% van huishoudensgroei concentreert zich in de grote kernen), het hoge ijkpunt is gebaseerd op de verhoudingsgewijze doorberekening.

Tabel 7 - Prognoseberekening. Bron: Provinciale Prognose, Primos, Pearl, bewerking KAW

	Provinciale prognose		Primos		Pearl	
	Korte termijn (tot 2021)	Lange termijn (2021 - 2026)	Korte termijn (tot 2021)	Lange termijn (2021 - 2026)	Korte termijn (tot 2021)	Lange termijn (2021 - 2026)
Grolloo Kern	2 - 8	-	2 - 8	0 - 2	2 - 10	0 - 2
Grolloo incl. buitengebied	4 - 14	-	4 - 12	0 - 2	4 - 18	0 - 4
Aa en Hunze excl. Grolloo	290 - 300	-	260 - 270	40 - 45	380 - 400	90 - 100

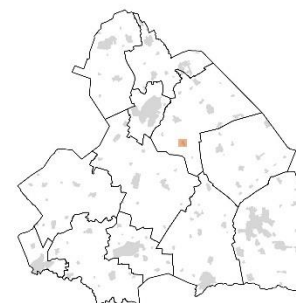
Kaarten

Onderstaande kaarten dienen ter aanvulling op de bestaande voorraadanalyse.



Grolloo

Woningvoorraad naar bouwjaar



Legenda

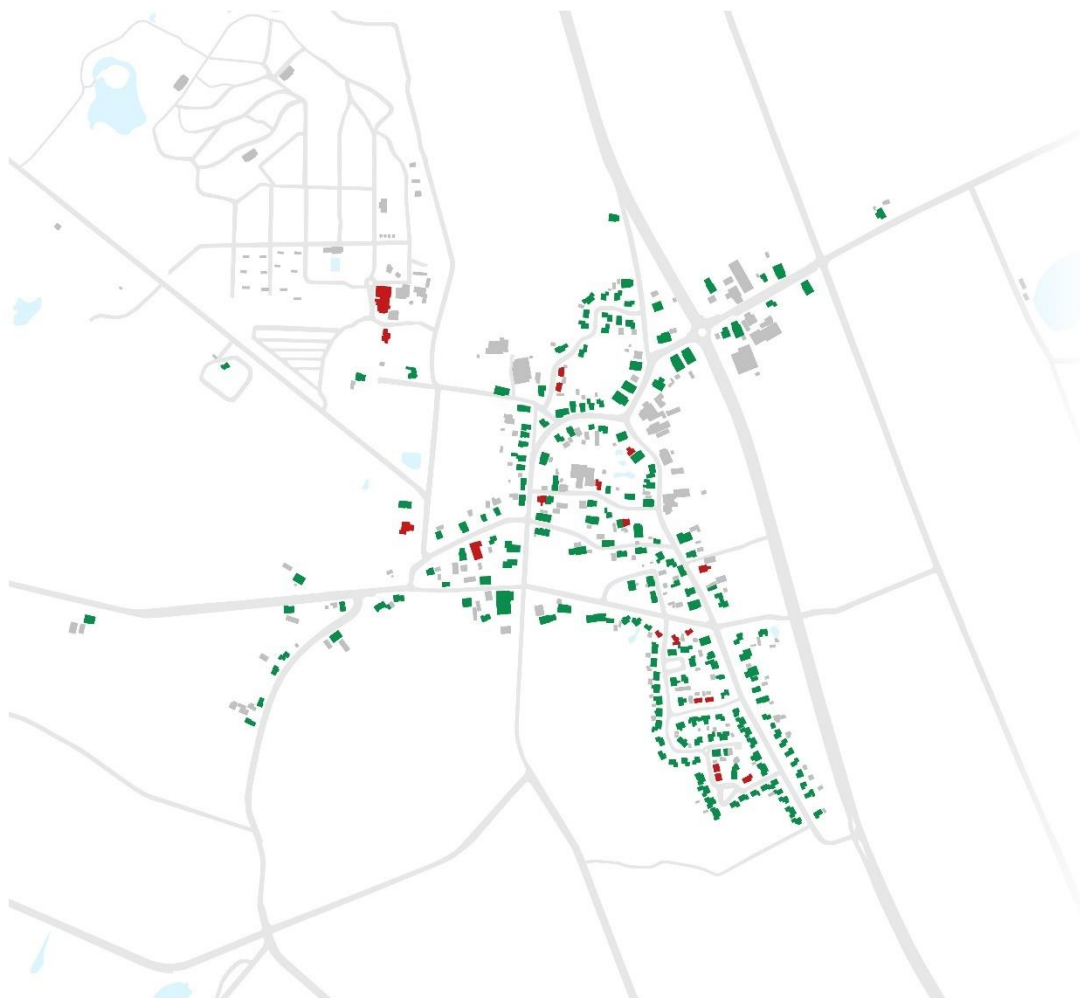
Bouwjaar

- voor 1900
- tussen 1900 en 1945
- tussen 1945 en 1960
- tussen 1960 en 1980
- tussen 1980 en 2000
- tussen 2000 en 2010
- na 2010
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

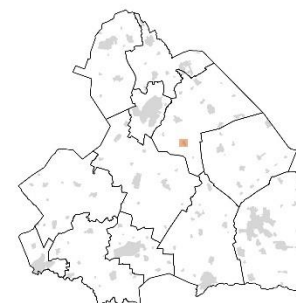
Bron: Woningvoorraadbestand
Datoland





Grolloo

Woningvoorraad naar
eigendomssituatie



Legenda

Eigendomssituatie

- huur
- koop
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

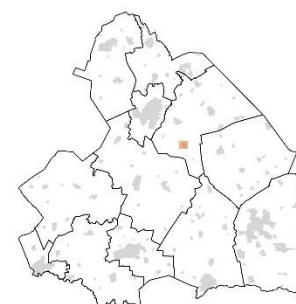
Bron: Woningvoorraadbestand
Datoland





Grolloo

Energielasten per maand



Legenda

Energielasten per maand

- minder dan € 125
- tussen € 125 en € 150
- tussen € 150 en € 175
- tussen € 175 en € 225
- meer dan € 225
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

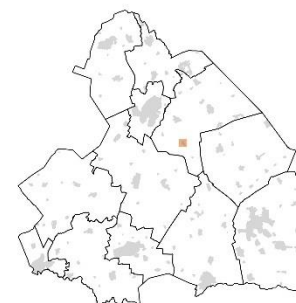
Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland, Energie in Beeld





Grolloo

Relatief gasverbruik



Legenda

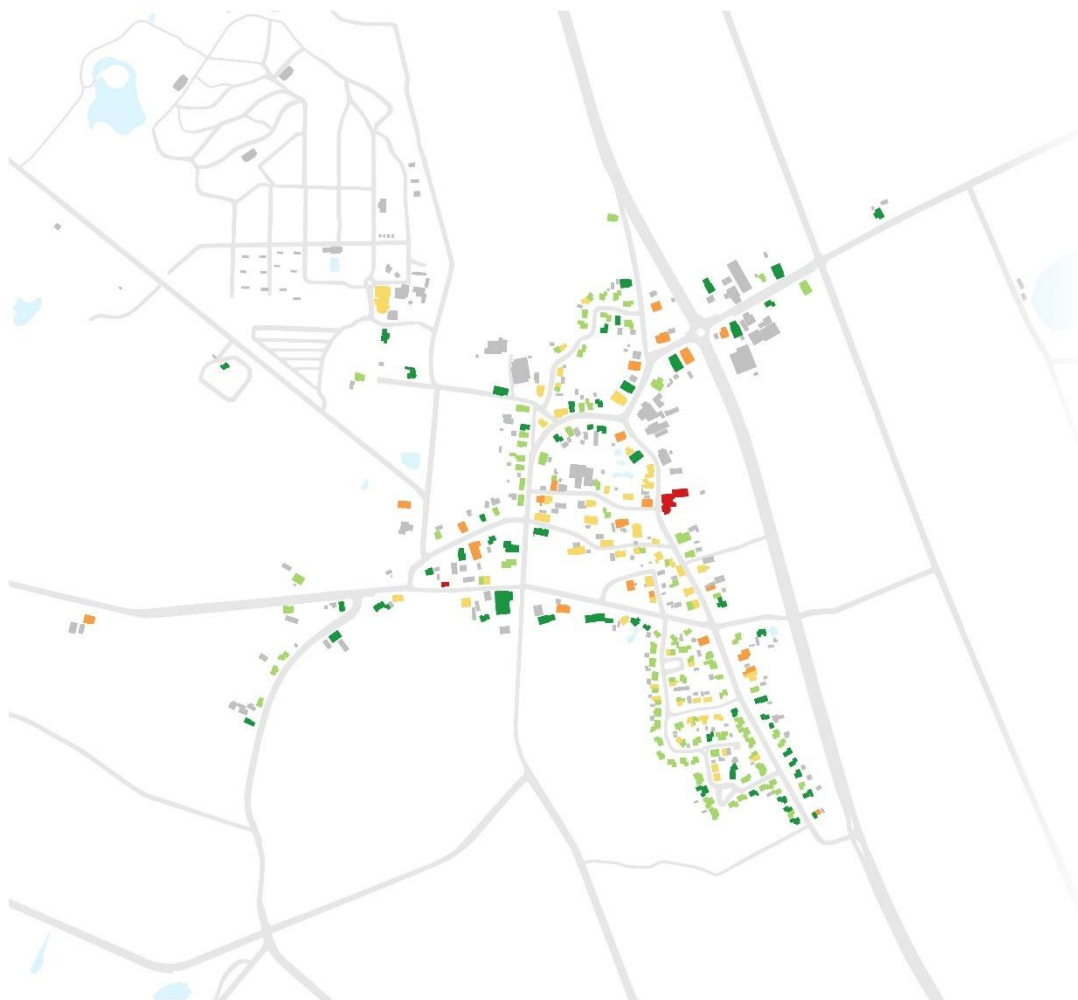
Relatief gasverbruik (in m³/m²)

- minder dan 4 m³/m²
- tussen 4 en 5 m³/m²
- tussen 5 en 6 m³/m²
- tussen 6 en 7 m³/m²
- meer dan 7 m³/m²
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

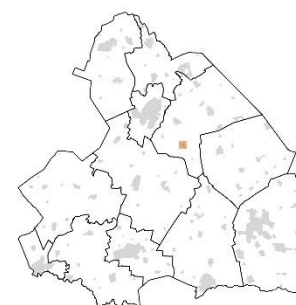
Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland, Energie in Beeld

K A W



Grolloo

Vierkantemeterprijs



Legenda

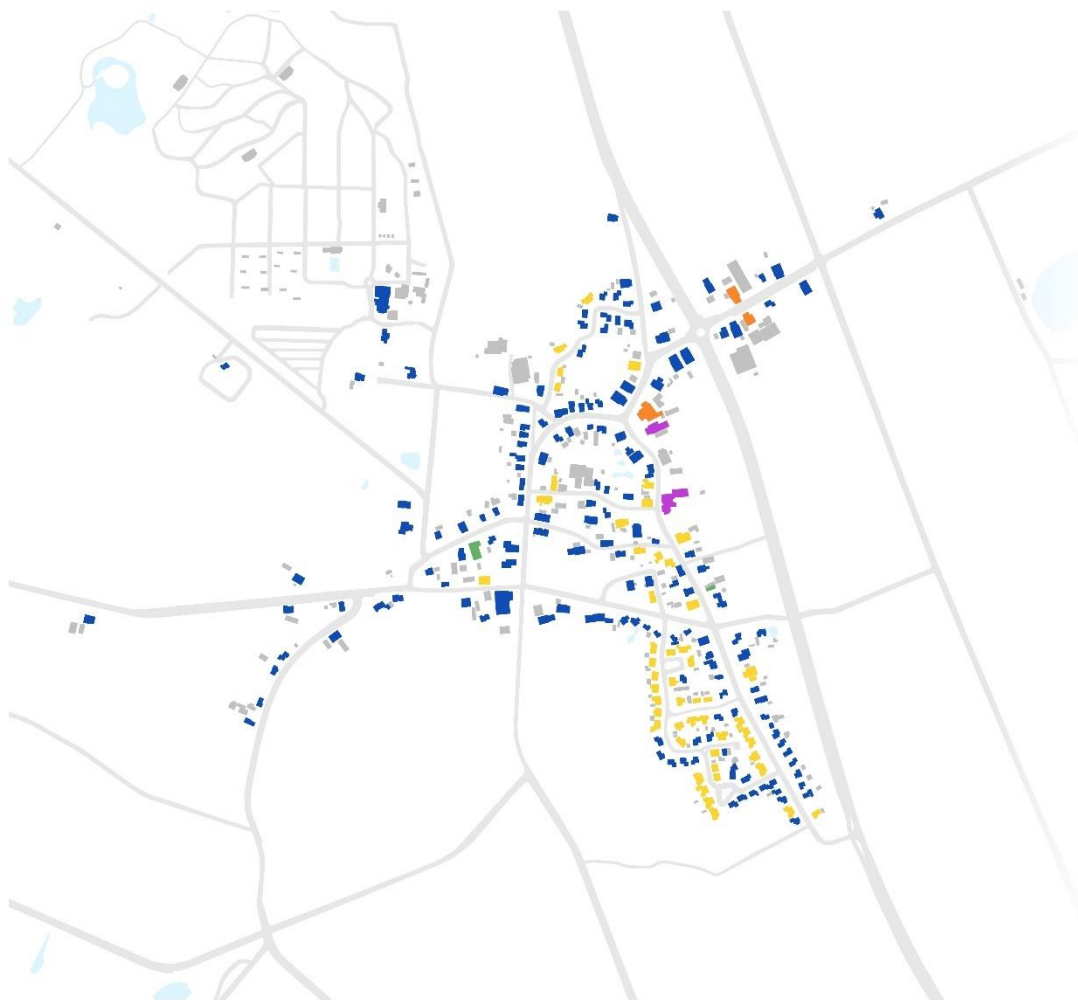
Vierkantemeterprijs

- minder dan € 900
- tussen € 900 en € 1.250
- tussen € 1.250 en € 1.550
- tussen € 1.550 en € 2.000
- meer dan € 2.000
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

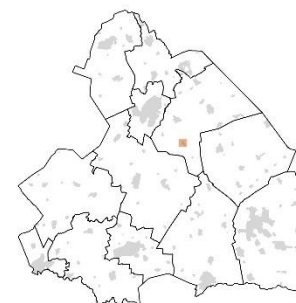
Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland





Grolloo

Woningvoorraad naar type



Legenda

Woningtype

- rijwoning
- twee-onder-één-kapwoning
- geschakelde woning
- vrijstaande woning
- boerderij
- appartement
- wonen-werken
- anders / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

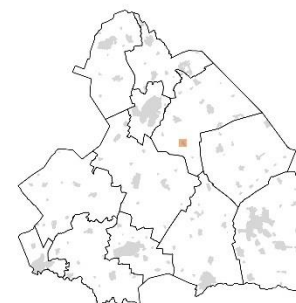
Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland

K A W



Grolloo

Woningvoorraad naar
woonoppervlakte



Legenda

Woonoppervlakte

- minder dan 75 m²
- tussen 75 en 100 m²
- tussen 100 en 125 m²
- tussen 125 en 150 m²
- tussen 150 en 200 m²
- tussen 200 en 250 m²
- meer dan 250 m²
- onbekend / geen woonbestemming

0 100 200 300 400 m

Bron: Woningvoorraadbestand
Dataland

K A W