

WONINGMARKT- ONDERZOEK EEMSDelta

2022-2032-2042

in opdracht van de gemeente
Eemsdelta, de corporaties en
de huurdersorganisaties





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN

FOTOVERANTWOORDING

Eemsdeltadrones en gemeente Delfzijl (inhoudsopgave)

Stella Dekker Fotografie (titelbladen samenvatting, hoofdstuk 2, 3 en 4)

Wierden en Borgen (titelblad hoofdstuk 1)

VMEZ Architecten en ontwikkelaar Zwanenburg Projecten (titelblad hoofdstuk 5)

KAW (titelblad hoofdstuk 6)





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	8
2 DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF	12
3 DEMOGRAFIE	25
4 BESTAANDE BUURTEN	37
5 WONEN TOEVOEGEN	57
6 WONEN EN ZORG	82



S

SAMENVATTING

SAMENVATTING

Vooraf: nieuwe situatie, andere prognose

Eemsdelta had jarenlang te maken met een negatief verhuissaldo: er vertrokken meer mensen dan er kwamen wonen. De aardbevingen versterkten dat. De laatste tijd zien we juist een omslag ontstaan naar meer vraag, meer instroom van buitenaf en meer krapte op de woningmarkt. We kiezen er daarom voor om geen prognose te maken op basis van trends uit het verleden, zoals gebruikelijk is. Zou je dat wel doen, dan blijf je krimp voorspellen, terwijl er tal van signalen zijn die de andere kant op wijzen, variërend van 'harde' cijfers over woningverkoop tot meer 'zachte' signalen van makelaars of uit de dorpen. We kijken daarom naar trends in buurgemeenten, waar de omslag naar groei al eerder plaatsvond, en vullen die aan met signalen over de woonvraag in Eemsdelta. Dat maakt dat de prognose niet keihard is en onzekerheden kent, maar óók dat de prognose past bij ontwikkelingen die we nu in Eemsdelta zien en die de komende jaren op de gemeente afkomen (zie ook paragraaf 3.4).

1. Veel nieuwe kansen: benut ze!

De woningmarkt in Eemsdelta is volop in beweging en dat zorgt voor unieke kansen. De druk op de woningmarkt in Groningen is voelbaar in Eemsdelta en zorgt voor vraag naar meer woningen, in alle kernen. Dat vraagt om een omslag in denken, van een krimp naar een groeiperspectief. Parallel daaraan wordt op grote schaal geïnvesteerd in bestaande buurten als gevolg van de aardbevingen, door middel van sloop-nieuwbouw, woningverbetering en vernieuwing van de woonomgeving. Dat zorgt nu voor overlast, maar vergroot de aantrekkelijkheid van wonen in Eemsdelta op de langere termijn. Er liggen bovendien kansen voor meer werk in de Eemshaven en er komen tal van subsidies vrij voor verduurzaming van woningen. Benut deze kansen; je krijgt ze maar één keer!

2. Verwachting: 600 woningen erbij tot 2032

De verwachting is dat Eemsdelta volgens het middenscenario (zie paragraaf 3.4) de komende tien jaar met zo'n 600 huishoudens groeit. Dat is een optelsom van lokale vraag (o.a. starters, huishoudensvorming door scheiding) en verhuizingen, waarbij met name de instroom uit de stad Groningen voor een belangrijke plus zorgt. Of Eemsdelta de groei van 600 huishoudens kan waarmaken, hangt erg af van het tempo waarin de gemeente extra locaties weet te ontwikkelen. We verwachten dat de vraag de komende vijf jaar het grootst is en na 2027 iets afvlakt. Wat daarna gebeurt, is nog erg onzeker en hangt af van hoeveel mensen Eemsdelta aan zich weet te binden. De verwachte vraag van 600 woningen tot 2032 komt bovenop alle sloop-nieuwbouw die door de versterking plaatsvindt. Het gaat dus om een netto toename.

SAMENVATTING

3. Overall is ruimte voor iets nieuws

We zien dat huishoudens per saldo vaker kiezen voor wonen in grotere kernen met voorzieningen, niet alleen in Eemsdelta, maar ook daarbuiten. Dat betekent dat de vraag naar extra woningen in kernen als Delfzijl en Appingedam, maar ook in de centrumdorpen Spijk, Wagenborgen, Loppersum en Middelstum groter is dan in woondorpen zonder voorzieningen. In het algemeen geldt ook: hoe dichter bij de stad Groningen, hoe meer vraag er is. Toch moet ook in woondorpen ruimte zijn voor iets nieuws, op kleine schaal, passend bij de vraag van lokale woningzoekenden en altijd in samenspraak met het dorp. Dat vraagt om een omslag in denken, omdat veel dorpen de laatste tijd 'op slot' stonden.

4. Verbeter ook de bestaande voorraad

Gewilde woningen zijn belangrijk om huishoudens te binden en nieuwe huishoudens aan te trekken. Dat vraagt ook om vernieuwing in de bestaande voorraad. Corporaties doen dat al op grote schaal als gevolg van de versterkingsopgave. De komende jaren blijven ze

investeren in verbetering. Naar verwachting worden 1.050 van de 1.400 energie-onzuinige woningen aangepakt. Er zijn ook buurten waar het Rijk voorlopig geen geld voor uittrekt, zoals Bornholm in Delfzijl. Investeer ook daar in bestaande woningen, zodat de betaalbaarheid verbetert. Verreweg de grootste verbeteropgave ligt in de particuliere voorraad. Voor hen zijn er subsidies voor verbetering, bijvoorbeeld vanuit het Volkshuisvestingsfonds, maar er is aanvullend hulp nodig zodat particulieren de stap naar verduurzaming ook écht gaan zetten. In totaal zijn zo'n 4.200 koopwoningen in Eemsdelta relatief onzuinig.

5. Sociale huur: beweeg mee met de vraag

De verwachting is dat er tot 2032 nog zo'n 200 extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Dat zijn dus zo'n 20 woningen per jaar. Ook hier vraagt dat om een omslag in het denken, omdat corporaties hun strategie jarenlang afstemden op verwachte krimp. Per saldo is de vraag het grootst in kernen met voorzieningen. Er is vooral vraag naar

woningen met een bad- en slaapkamer beneden die inzetbaar zijn voor meerdere groepen. Er blijft ook vraag naar 'normale' gezinswoningen. Bij appartementen is het belangrijk om te kijken naar de plek: dicht bij (zorg)voorzieningen, op een plek die goed toegankelijk is voor ouderen. In sommige buurten staat relatief weinig sociale huur, terwijl er wel veel lage-inkomensgroepen wonen. Overweeg om daar het aandeel sociale huur iets te vergroten, en op andere plekken iets te verlagen, zodat er een betere balans binnen én tussen kernen ontstaat.

6. Middenhuur: een nichemarkt

We zien een kleine vraag naar extra vrijhuurwoningen met een prijs in het middenhuursegment, tussen € 750 en € 1.000. Het gaat dan om moderne, ruime en goed afgewerkte woningen, bij voorkeur op A-locaties. Een deel daarvan moet ook gelijkvloers zijn. De totale behoefte komt uit op zo'n 35 woningen tot 2032.



SAMENVATTING

7. Koop: ook nieuwbouw voor starters

Doordat de huizenprijzen steeds hoger worden, lukt het starters nauwelijks om een bestaande woning te kopen. In veel dorpen worden betaalbare woningen fors boven de vraagprijs verkocht aan instromers van buitenaf. Makelaars pleiten ervoor om ook nieuw te bouwen voor starters en die zo veel mogelijk aan lokale woningzoekenden te verkopen. Dat kan door woningen eerst aan jongeren uit het dorp aan te bieden voordat ze op Funda komen, of door in beleid vast te leggen dat starters voorrang krijgen bij het kopen van zo'n woning. Ook verkoop van bestaande sociale huurwoningen is een optie.

8. Voeg enkele 'smaakmakers' toe

Door de versterking worden er nu veel nieuwe koopwoningen gebouwd, maar volgens marktpartijen zit er weinig variatie in qua product en uitstraling. Wil je als gemeente nieuwe groepen aantrekken, dan moet

je volgens hen unieke woonproducten toevoegen op plekken die niet overal te vinden zijn. Denk aan wonen in relatie tot de haven en de zee, welstandsvrij bouwen of tiny houses zoals in Wagenborgen of in Appingedam. Deze 'smaakmakers' geven Eemsdelta meer identiteit en zorgen ervoor dat groepen die zich eerst niet aangetrokken voelden tot de gemeente dat nu wel zijn.

9. Maak tempo met meer plannen maken

In Eemsdelta zijn veel plannen voor sloop en nieuwbouw van woningen, bijna allemaal als gevolg van de versterkingsopgave. Netto leidt dat tot een plus van 300 woningen, terwijl er 600 nodig zijn. Er moeten dus extra plannen gemaakt worden, vooral voor sociale huurwoningen, want daar wordt veel in verdund. De grootste verdunding is in Delfzijl. Het is denkbaar om die aantallen in kernen waar meer vraag is te compenseren.

10. Ondersteun dorpen bij het plannen maken

Dorpen geven aan dat zij behoefte hebben aan meer ondersteuning door de gemeente bij het uitwerken van plannen. Veel dorpen werken zelf aan initiatieven, zetten dat om in een gedragen plan en stappen daarmee naar de gemeente, maar het ontbreekt vervolgens aan terugkoppeling wat er met hun plan gedaan wordt. De dorpen hebben behoefte aan een vaste persoon (of: personen) die hen helpt bij plannen maken, weet hoe je de wegen binnen het gemeentehuis bewandelt om dat plan tot uitvoer te krijgen, en ook aangeeft waarom een plan eventueel niet door kan gaan. Nu er weer vraag is naar meer woningen in de dorpen is het belangrijk om *samen* met de dorpen te kijken waar dat het best kan, in wat voor vorm en voor wie.



1

INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WONINGMARKTONDERZOEK?

Bouwen waar vraag naar is

Begin 2021 zijn de oude gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum samengegaan in de nieuwe gemeente Eemsdelta. Een bijzondere gemeente met twee steden en ruim 30 dorpen, elk met hun eigen karakter. De gemeente wil in elk van deze kernen zo vraaggericht mogelijk bouwen, zodat mensen die in Eemsdelta willen wonen een woning kunnen vinden die past bij hun wensen.

Om erachter te komen wat die wensen zijn, hebben de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarin staat hoeveel woningen er nodig zijn om in de vraag te voorzien, waar, wat voor type, hoe duur en voor wie. Daar staat tegenover dat gemeente en corporaties al plannen voor woningbouw hebben. Die vergelijken we met de vraag: zijn er voldoende plannen, passen ze bij de vraag, of zijn er bijstellingen nodig?

Een nieuwe situatie

Het oude woningmarktonderzoek voor Eemsdelta komt uit 2017 en voorspelt nog krimp. Inmiddels weten we dat het anders is gelopen. Er is veel vraag naar extra woningen, mede doordat de woningvraag vanuit de stad Groningen 'uitwaaiert' de provincie in. Eemsdelta profiteert daarvan. Dat vraagt wel om een andere manier van denken: van voorsorteren op krimp naar kansen voor groei. Parallel daaraan wordt een groot deel van de woningen in Eemsdelta verbeterd of vernieuwd vanuit de versterkingsopgave. Dat zorgt ervoor dat Eemsdelta over een paar jaar waarschijnlijk kwalitatief de beste woningvoorraad van het land heeft en dat vergroot de aantrekkelijkheid om hier te wonen.

Dit woningmarktonderzoek vormt de basis voor de nieuwe woonvisie van Eemsdelta: Met vertrouwen aan de slag! Daarin staan o.a. de ambities van de gemeente als het over wonen gaat, met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma per kern.

Leeswijzer

Het woningmarktonderzoek is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 plaatsen we Eemsdelta in een bredere regionale context. We benoemen trends op het gebied van wonen, kijken naar de positie van kernen in Eemsdelta ten opzichte van elkaar en gaan in op verhuisbewegingen.
- In hoofdstuk 3 kijken we naar demografische ontwikkelingen, de afgelopen jaren, maar ook naar de toekomst.
- In hoofdstuk 4 kijken we naar de (kwaliteit van de) bestaande voorraad.
- In hoofdstuk 5 gaan we vervolgens in op de vraag naar sociale huur-, vrije huur- en koopwoningen, in aantallen, maar ook naar type en prijs. Die vergelijken we met de plannen.
- Tot slot staan we in hoofdstuk 6 stil bij het thema wonen en zorg.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis

Bij dit woningmarktonderzoek maakten we gebruik van bestaande gegevens over woningen en huishoudens in Eemsdelta, o.a. van het CBS, het Kadaster, de corporaties, de NVM, de provincie, de gemeente zelf en de Leefbaarometer. Daarnaast hebben we inwoners via de Inwonersenquête (verspreid: medio 2021, zo'n 4.000 antwoorden) een aantal vragen over wonen gesteld en konden mensen via de website over de woonvisie op kaart plekken aangeven waar zij opgaven en kansen op het gebied van wonen zien (opengesteld: september 2021, zo'n 300 antwoorden). Parallel daaraan spraken we met makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen over wat zij zien op de woningmarkt in Eemsdelta. Er is voor gekozen om geen grootschalig veldwerk naar woonwensen te doen, omdat we daarmee inwoners zouden 'overvragen' en we deze informatie op hoofdlijnen al achterhaalden tijdens gesprekken met marktkenners.

Zes avonden

In het najaar van 2021 hebben we parallel hieraan zes avonden georganiseerd waarvoor vertegenwoordigers van wijken en dorpen zijn uitgenodigd (zie het schema rechtsonder voor locatie en wie er uitgenodigd zijn). Doel van de avonden was om op te halen wat er speelt in de steden en dorpen. De uitkomsten zijn gebruikt in het woningmarktonderzoek, maar krijgen ook een plek in de woonvisie. Sommige dorpen leverden na afloop van de avonden nog informatie aan, zoals dorpsvisies of lokale onderzoeken. Signalen die daaruit voortkomen zijn ook meegenomen in ons onderzoek.

Terugkoppeling dorpen en marktkenners

Vanwege corona hebben we helaas geen fysieke terugkoppeling richting wijk- en dorpsvertegenwoordigers en marktkenners kunnen doen. Zij hebben een terugkoppeling gekregen.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Elke maand hebben we de uitkomsten tot dan toe gepresenteerd aan de werkgroep, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkennen. In de werkgroep zaten vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast zijn de tussentijdse uitkomsten gepresenteerd aan bestuurders van gemeente en corporaties en aan de raad.

LOCATIE EN KERNEN DIE ZIJN UITGENODIGD

Appingedam

Farmsum

Delfzijl en Farmsum

Bierum

Bierum, Godlinze, Holwierde, Krewerd, Losdorp, Spijk

Meedhuizen

Borgweer, Meedhuizen, Termunten, Termunterzijl, Wagenborgen, Woldendorp

Westerwijtwerd

Garsthuizen, Huizinge, Middelstum, Stedum, Toornwerd, Westeremden,

Westerwijtwerd

Westeremden

Enum, Garrelsweer, Leermens, Loppersum, Oosterwijtwerd, Wirdum, Zeerijp, 't

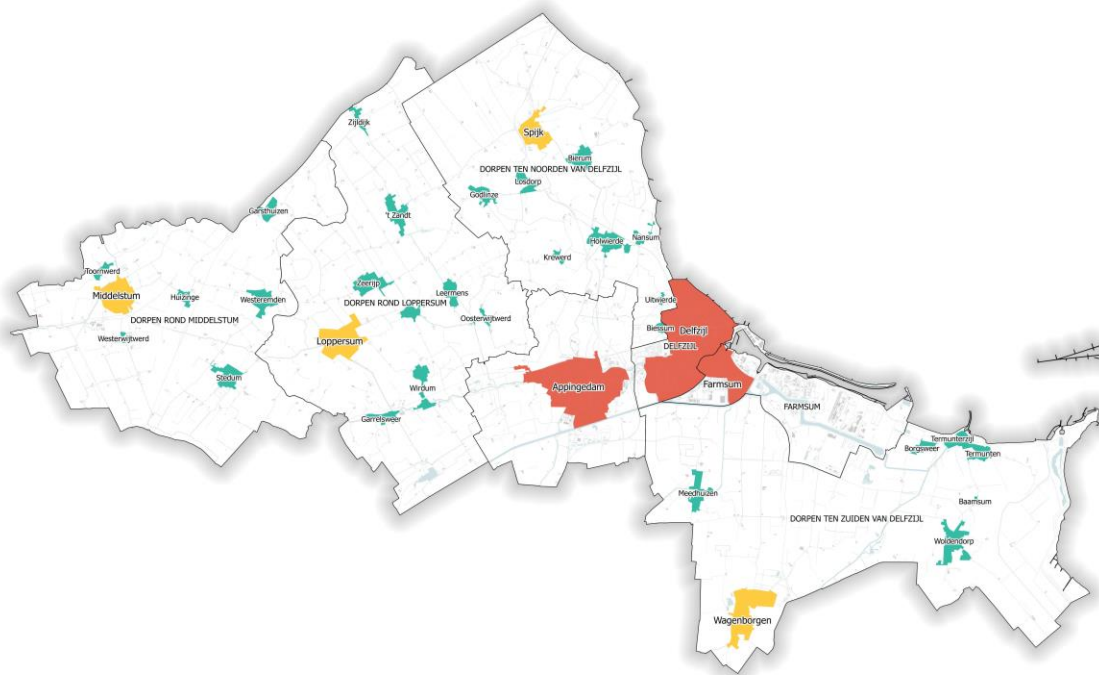
Zandt, Zijldijk

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de gemeente Eemsdelta zien met alle kernen daarbinnen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek presenteren we niet alleen op gemeenteniveau, maar we zoomen ook in op afzonderlijke kernen of clusters van kernen. Dat doen we volgens de gebiedsindeling op de kaart:

- Bij Appingedam, Delfzijl en Farmsum (de **regionale centra**) en bij Loppersum, Middelstum, Spijk en Wagenborgen (de **centrumdorpen**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien.
- De **woondorpen** hebben we ingedeeld in vier clusters: dorpen ten noorden van Delfzijl, dorpen ten zuiden van Delfzijl, dorpen rond Loppersum en dorpen rond Middelstum. De uitkomsten presenteren we op het niveau van deze clusters. Waar nodig zoomen we verder in op de dorpen daarbinnen.



▲ Eemsdelta ingedeeld in clusters, met daarbinnen drie soorten kernen, conform de indeling uit het Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP). Bron: KAW.



2

DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk schetsen we een aantal landelijke trends over wonen en ontwikkelingen specifiek voor Eemsdelta. We staan ook stil bij de marktpositie van kernen binnen Eemsdelta. Hierbij kijken we naar de m²-waarde van plekken, bereikbaarheid van dorpen en de aanwezigheid van voorzieningen. Ook landschappelijke kwaliteiten en imago spelen hierin een rol. Deze factoren zijn lastig in cijfers te vatten, maar kunnen lokaal wel tot nuances leiden.

Daarnaast kijken we in dit hoofdstuk naar verhuizingen: tussen Eemsdelta en omliggende gemeenten en per leeftijdsgroep, terugblikkend, maar ook naar de toekomst, op basis van wat mensen aangaven over verhuisgeneigdheid in de Inwonersenquête.

Wat betekent dit voor de woonvisie?

- Binnen Eemsdelta hebben kernen langs de N360, de Eemshavenweg en de spoorlijn Groningen-Delfzijl de sterkste marktpositie. De verbinding met de stad Groningen is hier goed. Dorpen langs de Dollard profiteren nu ook van de druk op de woningmarkt, maar als de markt stabiel wordt, neemt de druk daar af en zal de vraag vooral uit de dorpen zelf komen. Dat is iets om in de woonvisie mee te nemen.
- Bewoners van Spijk en Wagenborgen zijn het meest gebonden aan hun dorp: weinig mensen willen op korte termijn verhuizen. In Delfzijl is de binding het laagst, maar ook daar wil bijna de helft zeker niet verhuizen.
- Schaarste op de koopmarkt zorgt ervoor dat met name starters geen betaalbare koopwoningen in de dorpen kunnen vinden. Gevolg is dat jongeren langer thuis wonen, vertrekken uit de regio of na hun studietijd niet meer terugkomen. Het binden van huishoudens wordt de belangrijkste taak voor de komende jaren. Daar werkt Eemsdelta al aan met vernieuwing van de woningvoorraad: er staan straks veel nieuwe woningen voor allerlei doelgroepen.
- Eemsdelta weet steeds meer jonge gezinnen aan zich te binden. Deze trendbreuk zette sinds 2015 in en de verwachting is dat Eemsdelta nog meer gezinnen kan aantrekken met passende nieuwbouw. Er zijn veel voordelen vergeleken met de stad Groningen: meer rust, meer ruimte, lagere prijzen, betere prijs-kwaliteitverhouding.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Hierna schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook relevant zijn voor Eemsdelta.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei

Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2060 toeneemt, maar dat het tempo waarin dat gebeurt afvlakt. Het aantal huishoudens groeit sneller: mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand zijn. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: plekken met voorzieningen groeien per saldo, daarbuiten loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2030, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenhuishoudens, maar nog weinig doorstroming

Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen.

Daardoor komen hun gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief wordt gezien als een stap terug, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie

Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich dan op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat

betekent niet dat de woningvraag in meer landelijke gebieden niet toeneemt. Er ontstaan tweedelijneffecten: stedelingen verhuizen vaker naar centrumdorpen rond de stad, en anderen verhuizen naar woondorpen of woningen in het buitengebied.

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig

Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plekgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Woningmarkt: in 10 jaar van dip naar druk

De woningmarkt is in enkele jaren drastisch veranderd. Sinds het dieptepunt in 2013 zijn de prijzen in Nederland met gemiddeld 80% gestegen. Niet alleen in de grote steden en in het westen, maar ook in bijvoorbeeld Eemsdelta is de druk groot. Veel factoren zoals lage rente, beperkte ruimte, trage productie, hoge kosten en een groeiende vraag naar wonen spelen hierbij een rol. De situatie zoals nu in Eemsdelta staat haaks op de trend van krimp en verwachte versnelling daarvan. De aardbevingen *lijken* geen reden meer te zijn om niet in Eemsdelta te willen wonen.

Bevingen: voorlopig 'twee woningmarkten'

Een dominante ontwikkeling in Eemsdelta is alles wat voorkomt uit de aardbevingen door gaswinning. Na jaren van voorbereiding en zoeken naar de juiste aanpak, komt het herstel op stoom, zullen steeds meer mensen in een versterkt of nieuw huis wonen en neemt de bevestigingsintensiteit hopelijk af door afbouw van de

gaswinning. Tegelijk is er nog heel veel te doen en recht te zetten. De komende jaren zullen op veel plekken in het teken staan van versterking en vervanging van woningen. De 'gewone' woningmarkt komt daardoor in het gedrang. Dat merkt de groep die wil bouwen en doorstromen, maar ook huurders merken het: nieuwbouw wordt vaak ingezet om mensen te huisvesten die vanwege sloop-nieuwbouw moeten verhuizen. Daarnaast staan in verschillende kernen tijdelijk wisselwoningen.

Wonen en zorg: voortschrijdende transitie

Inmiddels zijn de meeste traditionele verzorgingshuizen verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Er zijn meer woningen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar dat moet, hangt ook samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen

van mantelzorg en noaberschap tot ontmoeting. Een uitgestrekte gemeente als Eemsdelta moet keuzes maken: niet alles kan overal.

Duurzaam wonen

De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit). Er zijn proeftuinen en experimenten, en er is een grote slag te maken met bekende middelen ('no-regret'). Corporaties investeerden al veel, maar particulieren bleven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. De komende jaren zien er anders uit: enerzijds door vervanging van woningen en verduurzaming bij versterking, anderzijds doordat zowel voor huurders als kopers ruime financiële middelen worden aangeboden

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

om verduurzaming te stimuleren (SNN-subsidies, Volkshuisvestingsfonds). Naast noodzaak is er nu dus ook geld. Investeren in woningen kan ze van 'kwetsbaar' veranderen in 'gewild'. Wat nog niet breed geregeld is: de bereidheid tot investeren en de capaciteit bij uitvoerende partijen. Dat en schaarste aan grondstoffen maakt bouwen de laatste tijd duur.

Eemshaven

De Eemshaven raakt steeds meer in trek als vestigingsplaats voor internationale bedrijven. Bedrijven die hun werk decennia geleden uitbesteedden aan landen in Azië halen hun productie steeds vaker terug naar Europa. Ze kijken dan vaak ook naar de Eemshaven, omdat de grond relatief goedkoop is en de bereikbaarheid steeds beter wordt. Daarnaast is er ook nog relatief veel ruimte ten opzichte van concurrerende regio's. Er zijn plannen om de Eemshaven de komende tien jaar flink te laten groeien. Denk daarbij vooral aan batterijenbedrijven,

waterstoffabrieken, bouwers van elektrische auto's en datacenters (onderzoek Buck Consultants). Dat biedt kansen voor Eemsdelta en andere gemeenten in de buurt: werknemers moeten gehuisvest worden en maken gebruik van voorzieningen in de buurt.

Waterstof

Noord-Nederland is koploper op het gebied van waterstof. Dit biedt uiteraard kansen voor de gemeente Eemsdelta. Met de Eemshaven naast de deur maakt het de gemeente erg aantrekkelijk als vestigingsgebied voor bedrijven gericht op waterstof. Dit zou niet alleen werkgelegenheid kunnen betekenen voor de gemeente, maar ook het aantrekken/behouden van jongeren en hoogopgeleide mensen. Daarnaast hangt er circa 90 miljoen aan subsidies voor projecten boven de regio bestemd voor de ontwikkeling van een groene waterstofketen in Noord-Nederland. Het uiteindelijke doel is dat de gehele groene waterstofketen in Noord-Nederland ligt. Dit kan als blauwdruk dienen voor

navolging in andere landen. Delfzijl en Eemsdelta spelen als productieclusters een belangrijke rol in de keten. Naast deze ontwikkelingen rijdt een aantal streekbussen van Qbuzz al op waterstof.

Campus Eemsdelta Groningen

De nieuwe school in Appingedam huisvest straks 1.700 leerlingen van voortgezet onderwijs tot mbo. De campus kan positief bijdragen aan het behoud van jong talent in de regio. Daarnaast kan het, in samenwerking met bedrijven uit de omgeving, de regio ook aantrekkelijker maken als vestigingsklimaat.



▲ De nieuwe Campus Eemsdelta Groningen. Bron: De Unie Architecten.

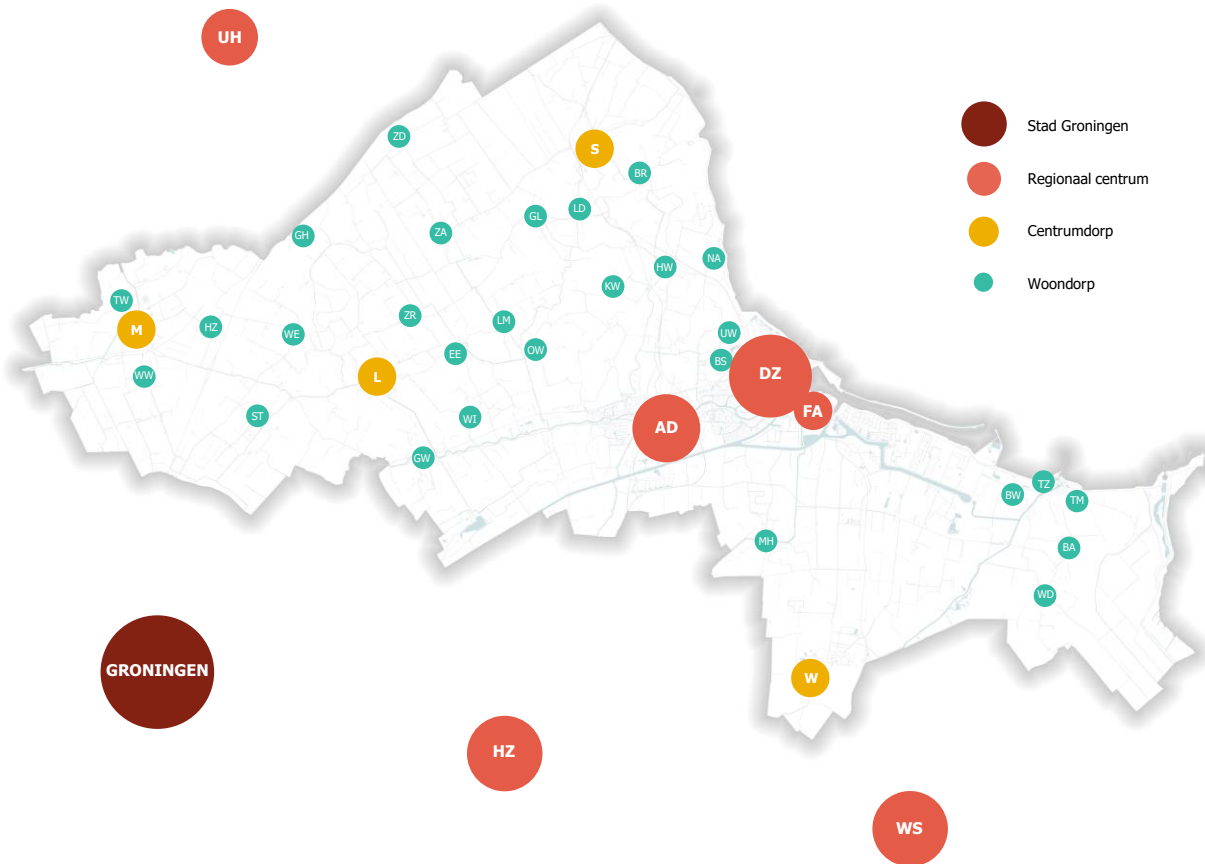
2.3 WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN?

Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt doorgaans bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. Dat blijkt onder meer uit onderzoek naar verhuismotieven dat we eerder voor de provincie Groningen uitvoerden.

In Eemsdelta zien we drie soorten kernen, conform de indeling van het Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP):

- **Regionale centra** met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel).
- **Centrumdorpen** met een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningskernen.
- **Woondorpen** waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn.

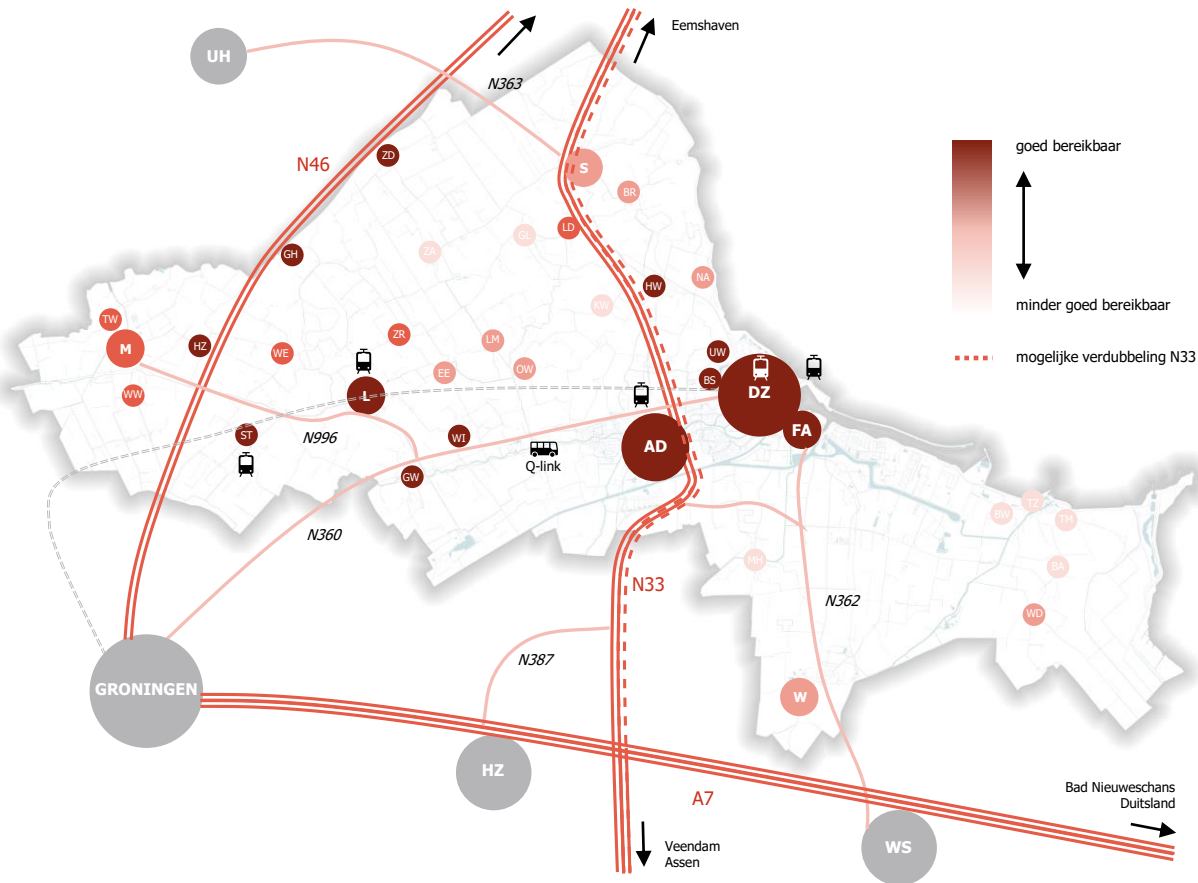


2.3 WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN?

Bereikbaarheid

Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer. De steden en dorpen in Eemsdelta zijn over het algemeen goed ontsloten. Een paar bijzonderheden:

- De spoorlijn tussen Groningen en Delfzijl zorgt voor een snelle verbinding met de stad Groningen. Naast Delfzijl en Appingedam profiteren ook Loppersum en Stedum daarvan.
- De dorpen in het noorden en noordwesten zijn goed bereikbaar via de N46. Voor Delfzijl, Appingedam en dorpen als Wirdum en Garrelsweer is de N360 een belangrijke verkeersas. Q-link 6 rijdt hier ook langs.
- De dorpen ten zuiden van Delfzijl en de omgeving van 't Zandt en Godlinze zijn het minst goed bereikbaar. Het ontbreekt daar vooral aan frequent openbaar vervoer.
- De verdubbeling van de N33 zal de bereikbaarheid van veel dorpen erlangs verder verbeteren.

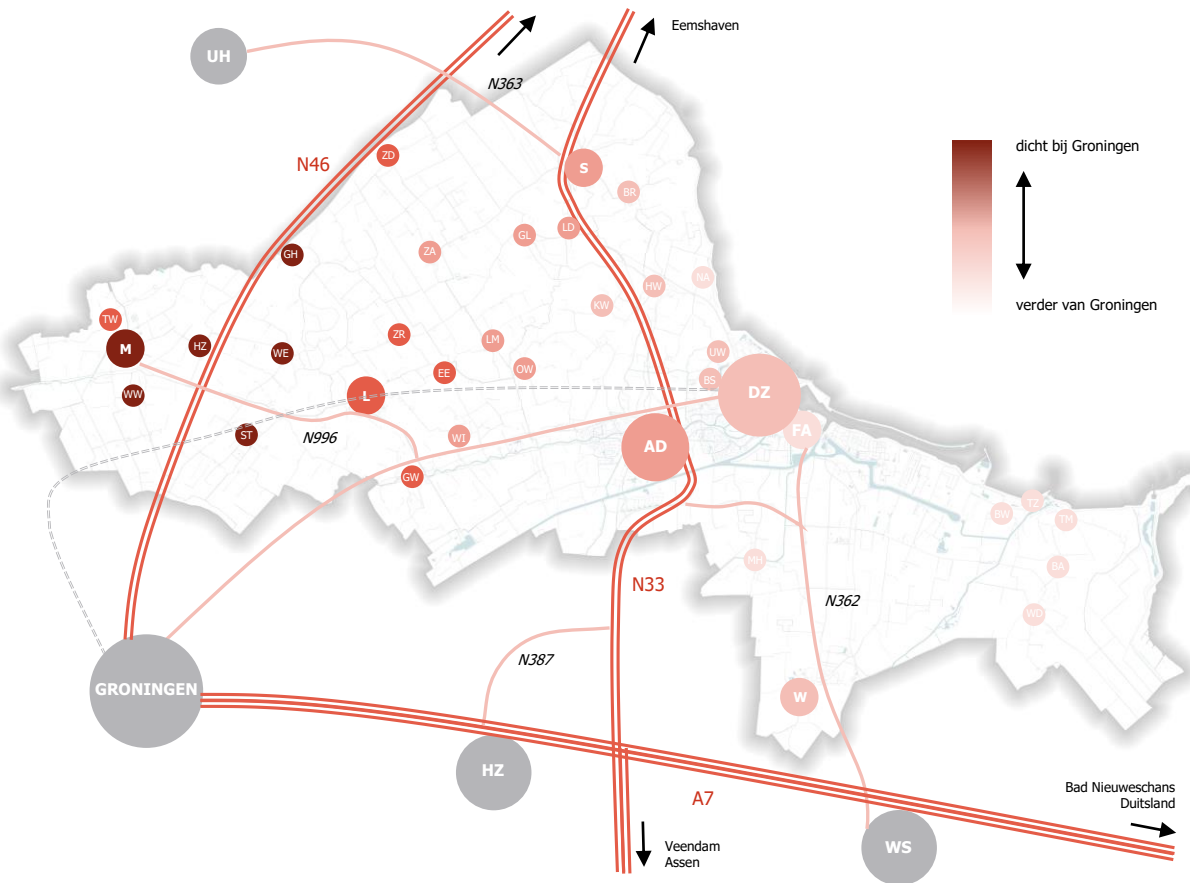


2.3 WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN?

Relatieve ligging t.o.v. de stad Groningen

In Eemsdelta speelt nog een derde factor een rol bij het kiezen van een woonplaats: de ligging ten opzichte van de stad Groningen. We hebben daarvoor gekeken naar het aantal reisminuten tot het centrum van Groningen. Doorgaans geldt: hoe sneller je in de stad bent, hoe gewilder een plek is. De belangrijkste punten:

- De dorpen rond Middelstum hebben gemiddeld genomen de gunstigste ligging ten opzichte van de stad. Binnen 20 minuten ben je in het centrum.
- In een ring daaromheen liggen dorpen als Loppersum, Garrelsweer, maar ook Zijldijk, die op iets meer dan 20 minuten reizen van de stad liggen, en dus nog een goede ligging hebben.
- De reisafstand tot de stad Groningen is het grootst in de omgeving van Termunten, waardoor de overdruk vanuit de stad daar minder merkbaar zal zijn. De reistijd tot de stad is hier meer dan drie kwartier.



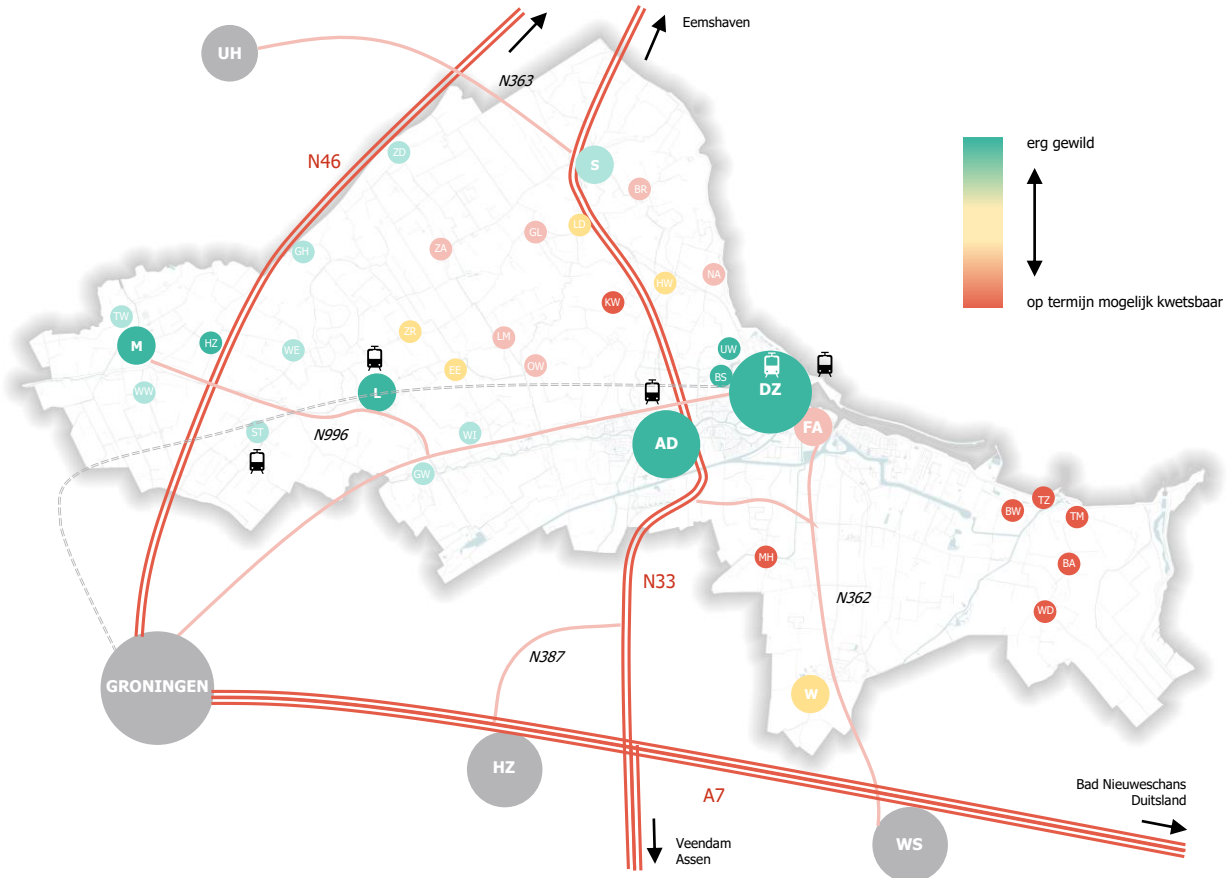
2.3 WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN?

De drie factoren bij elkaar

De kaart rechts laat de optelsom van scores op voorzieningenniveau, bereikbaarheid en relatieve ligging ten opzichte van de stad Groningen zien. De opvallendste punten:

- Delfzijl en Appingedam, dorpen langs de spoorlijn Groningen-Delfzijl en dorpen langs de N360 en N46 zijn het meest gewild als je kijkt naar belangrijke vestigingsplaatsfactoren.
- De centrumdorpen Spijk en Wagenborgen hebben een relatief sterke positie in het oosten van de gemeente. Spijk ligt bovendien relatief gunstig ten opzichte van de stad Groningen (via de N46).
- De woondorpen in de oude gemeente Delfzijl hebben op termijn de kwetsbaarste marktpositie, door de ligging en het gebrek aan voorzieningen.

Belangrijk: in de huidige oververhitte woningmarkt zijn alle plekken zeer gewild. Het kaartje laat de situatie zien in een 'normale, gezonde' woningmarkt, waar je met woningmarktbeleid over een langere periode op stuurt.



2.3 WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN?

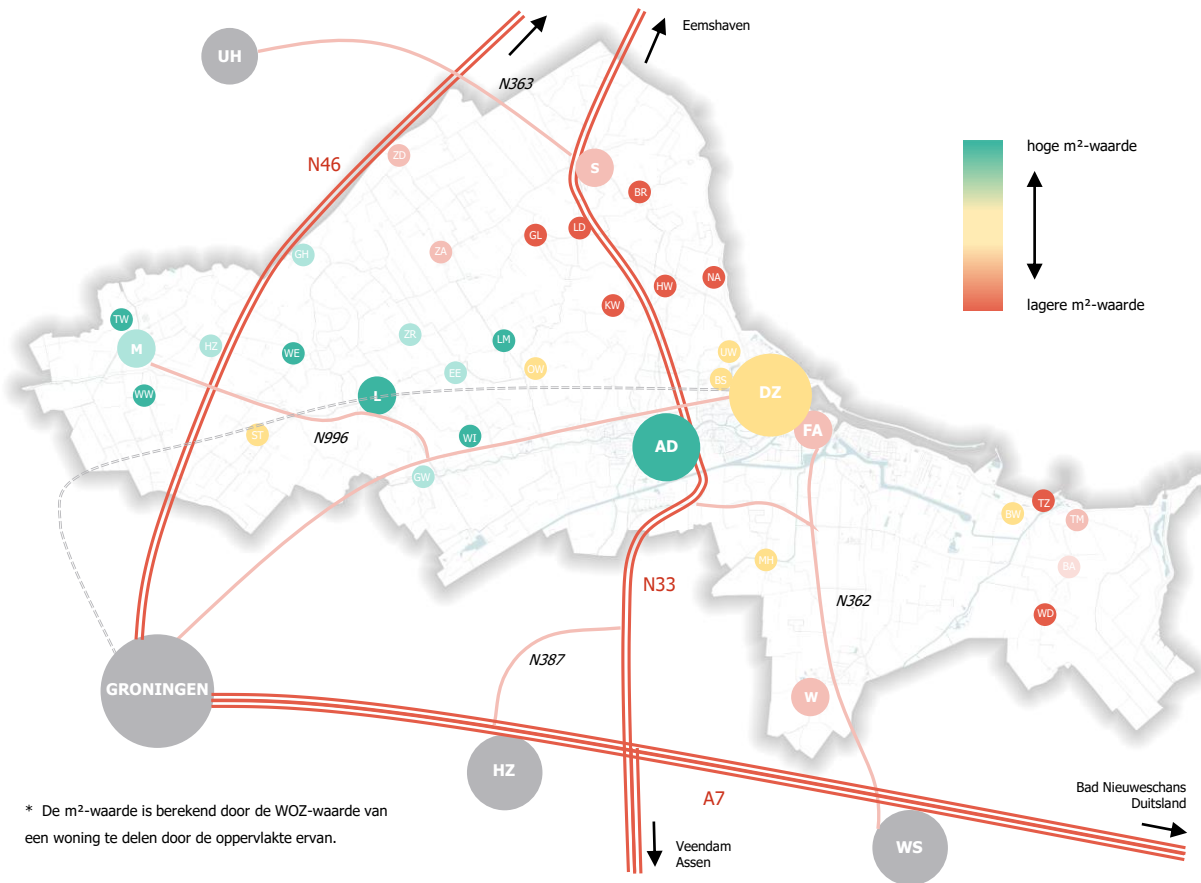
M²-waarde als goede graadmeter

De m²-waarde van een woning* is een resultante van vraag en aanbod op de woningmarkt en zegt dus iets over de gewildheid van plekken. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning.

Als we de kaart hiernaast vergelijken met die op de vorige pagina zien we in grote lijnen hetzelfde beeld.

Er zijn een paar verschillen:

- De m²-waarden in Delfzijl liggen relatief laag ten opzichte van wat je op basis van marktsignalen mag verwachten. Dat is mede het gevolg van imago.
- Sommige dorpen in de oude gemeente Loppersum laten een relatief hoge m²-waarde zien, ondanks dat de impact van de aardbevingen daar het grootst was (en nog steeds is).
- De nabijheid van de stad Groningen is duidelijk van invloed op de waarde: hoe dichterbij Groningen, hoe hoger de gemiddelde m²-waarde, en andersom.



* De m²-waarde is berekend door de WOZ-waarde van een woning te delen door de oppervlakte ervan.

2.4 VERHUISBEWEGINGEN

Eemsdelta trekt weer meer inwoners aan

De tabellen rechts laten de verhuisbalans zien tussen Eemsdelta, andere Groningse gemeenten en de rest van Nederland over de periode 2017-2020. De rechter kolom laat ter vergelijking ook de verhuisbalans over de vier jaar ervoor zien.

Binnen de provincie Groningen heeft Eemsdelta een positieve verhuisbalans met Pekela en Stads kanaal. De balans met Westerwolde is ook positief, maar dat aantal is vertekend door de instroom van asielzoekers van Ter Apel naar Delfzijl. Met andere Groningse gemeenten heeft Eemsdelta een negatieve balans. Dat geldt in het bijzonder ook voor Drenthe. Het woningmarktonderzoek uit 2017 liet zien dat mensen die naar Drenthe verhuisden vaak de aardbevingen als reden voor vertrek noemden.

Opvallend is dat de instroom naar Eemsdelta de laatste vier jaar veel groter was dan de vier jaar ervoor. Het

PROVINCIE GRONINGEN	IN	UIT	SALDO '17-'20	SALDO '13-'16
Eemsdelta	interne migratie			
Groningen	1.706	2.136	-430	-832
Het Hogeland	758	822	-64	-4
Midden-Groningen	683	765	-82	-53
Oldambt	335	484	-149	-101
Pekela	84	54	30	-18
Stads kanaal	81	64	17	-30
Veendam	142	196	-54	-6
Westerkwartier	120	210	-90	-75
Westerwolde	397	155	242	210
TOTAAL PROVINCIE GRONINGEN	6.860	7.440	-580	-909

OVERIGE PROVINCIES	IN	UIT	SALDO '17-'20	SALDO '13-'16
Fryslân	287	422	-135	-389
Drenthe	512	771	-259	-305
Overijssel	139	162	-23	-70
Gelderland	176	216	-40	-24
Flevoland	95	72	23	32
Utrecht	77	127	-50	-29
Noord-Holland	282	269	13	-113
Zuid-Holland	276	309	-33	-136
Zeeland	20	28	-8	-6
Noord-Brabant	100	113	-13	13
Limburg	37	67	-30	-25
TOTAAL OVERIGE PROVINCIES	2.001	2.556	-555	-1.052
TOTAAL NEDERLAND	8.861	9.996	-1.135	-1.961

▲ Verhuizingen tussen Eemsdelta en (1) andere gemeenten in de provincie Groningen en (2) overige provincies in Nederland, over de periode 2017-2020, en ter vergelijking de vier jaar daarvoor. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de netto in- of uitstroom was. Bron: CBS (2017, 2018, 2019, 2020).

aantal vertrekkers bleef (ongeveer) gelijk. Dat zorgt ervoor dat de verhuisbalans minder negatief is

geworden: -1.135 personen over de periode 2017-2020 tegenover -1.961 personen in de vier jaar ervoor.

2.4 VERHUISBEWEGINGEN

Verlies van aantal gezinnen neemt af

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Eemsdelta en andere Groningse gemeenten toe verhuisden en welke per saldo wegrokken. De gegevens gaan over de periode 2017-2020. Ter referentie hebben we voor Eemsdelta ook de saldi over de periode 2013-2016 toegevoegd.

We zien een netto uitstroom onder alle leeftijdsgroepen. Vooral jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar trekken weg uit Eemsdelta, meestal vanwege studie. Dat is een gebruikelijk beeld voor gemeenten zonder hogeschool of universiteit. Opvallend is dat de netto uitstroom onder 25- tot 50-jarigen en kinderen tot 15 jaar (samen: de gezinnen) in de periode 2017-2020 veel lager was dan in de vier jaar ervoor. Dat betekent dat Eemsdelta weer meer gezinnen aan zich weet te binden. Er vertrokken tussen 2017 en 2020 juist wel meer ouderen uit de gemeente dan in de vier jaar ervoor.

	KINDEREN	JONGEREN	JONGE GEZINNEN	OUDERE GEZINNEN	JONGE OUDEREN	OUDEREN
GEMEENTE	TOT 15 JR	15-25 JR	25-50 JR	50-65 JR	65-85 JR	85-PLUS
EEMSDDELTA						
2017-2020	-26	-130	-40	-24	-49	-17
2013-2016	-57	-243	-154	-20	-11	-6
ANDERE GRONINGSE GEMEENTEN						
2017-2020						
Groningen	-446	2.710	-3095	-104	-6	15
Het Hogeland	42	-198	101	20	-43	7
Midden-Groningen	19	-182	120	12	-47	-11
Oldambt	53	-64	98	53	36	-1
Pekela	-8	-23	-28	11	-20	-1
Stadskanaal	31	-64	19	31	36	-4
Veendam	42	-44	67	-10	12	-8
Westerkwartier	158	-265	330	-20	-5	10

▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor Eemsdelta en andere Groningse gemeenten (met uitzondering van Westerwolde), over de periode 2017-2020, en voor Eemsdelta ter referentie voor de periode 2013-2016. Let op: deze cijfers zeggen niets over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de gemiddelde netto toe- of afname was. Bron: CBS (2013 t/m 2020).

KADER: VERHUISWENSEN PER KERN

Meerderheid wil niet verhuizen

We vroegen mensen in de Inwonersenquête 2021 of ze van plan zijn om te verhuizen. Daaruit blijkt dat de meeste huishoudens 'zeker niet' willen verhuizen: 52% gemiddeld in Eemsdelta, maar in de dorpen ligt dat percentage vaak hoger, tegen de 60%. Gemiddeld zegt 11% van de huishoudens dat ze binnen twee jaar willen verhuizen. Dat is normaal: meestal wordt rekening gehouden met een 'mutatiegraad' van zo'n 5 tot 7% per jaar. De rest heeft verhuisplannen op de langere termijn of weet het (nog) niet.

Bijzonderheden per kern of cluster van kernen:

- In Wagenborgen en Spijk willen relatief weinig huishoudens op korte termijn verhuizen: een hoge binding dus;
- In Delfzijl wordt relatief vaak nagedacht over verhuizen, nu of op langere termijn;
- In de dorpen rond Middelstum zijn de meeste huishoudens niet van plan om te verhuizen.

CLUSTER	ZEKER NIET	BINNEN 2 JAAR	2 JAAR OF DAARNA	WEET IK NIET
Appingedam	52%	12%	19%	17%
Delfzijl	46%	12%	23%	19%
Farmsum	51%	12%	17%	20%
Spijk	60%	8%	22%	9%
Wagenborgen	55%	3%	20%	22%
Dorpen noord van Delfzijl	54%	10%	19%	17%
Dorpen zuid van Delfzijl	54%	10%	22%	15%
Loppersum	56%	11%	17%	17%
Middelstum	57%	12%	16%	16%
Dorpen rond Loppersum	59%	10%	16%	14%
Dorpen rond Middelstum	61%	9%	18%	12%
EEMSDelta	52%	11%	20%	17%

▲ Verhuisgeneigdheid per kern of cluster van kernen. In kleur de opvallendste afwijkingen. Bron: Inwonersenquête (2021).

Waar willen mensen naartoe verhuizen?

We vroegen huishoudens met verhuisplannen ook waar ze naartoe willen verhuizen:

- Bewoners van de stedelijke kernen en de centrumdorpen verhuizen het liefst binnen hun eigen woonplaats;
- Bewoners van woondorpen verhuizen het liefst binnen de gemeente. Zij noemen nabijheid van voorzieningen vaak als belangrijke verhuisreden, dus het ligt voor de hand dat zij binnen Eemsdelta naar kernen met voorzieningen verhuizen.
- Bewoners aan de randen van de gemeente willen het vaakst de gemeente verlaten, vaak naar buurgemeenten. In de dorpen ten zuiden van Delfzijl willen mensen vaak de provincie verlaten.
- In de dorpen willen mensen vaak kleiner wonen, in Delfzijl en Appingedam juist groter.
- De tevredenheid met de huidige woning en omgeving zijn vaak redenen om niet te verhuizen. De sfeer in de buurt wordt ook vaak genoemd, behalve in Farmsum.



3

DEMOGRAFIE

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten zien hoe de gemeente Eemsdelta zich de afgelopen jaren op demografisch vlak ontwikkelde. We kijken naar de samenstelling en ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens, in de hele gemeente en per kern of cluster van kernen.

We kijken niet alleen terug, maar ook vooruit. We laten zien wat de verwachte woningbehoefte tot 2032 is, met een doorkijk naar de jaren daarna. De verwachte behoefte op gemeenteniveau vertalen we ook naar kernen of clusters van kernen: waar zijn nog extra woningen nodig, en hoeveel?

Wat betekent dit voor de woonvisie?

- Voor het eerst sinds jaren wordt er weer een groei van het aantal huishoudens verwacht: circa 600 huishoudens c.q. woningen erbij tot 2032. Dat is de optelsom van de vraag door starters, huishoudensvorming door bijvoorbeeld scheiding, in- en uitstroom door verhuizingen en sterfte. De meeste groei verwachten we de komende vijf jaar. Voorwaarde is wel dat Eemsdelta snel voldoende woningen ontwikkelt. Lukt dat niet, dan zal een deel van de vraag in andere gemeenten landen, mits daar wel snel gebouwd wordt.
- In alle kernen is behoefte aan woningen, maar de vraag is het grootst in kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, zoals Delfzijl, Appingedam en de centrumdorpen.
- In Eemsdelta wonen veel ouderen. Die groep groeit en dat heeft invloed op de vraag naar woningen. Zo wonen veel ouderen nu nog in ruime gezinswoningen, terwijl ze best kleiner willen wonen. Dat betekent iets voor de plannen die je moet ontwikkelen (zie ook de programma-indicaties in hoofdstuk 5).
- De leeftijdsopbouw van kernen verschilt. In Spijk en Middelstum wonen bijvoorbeeld vrij veel jongeren, terwijl in Loppersum, Delfzijl en Appingedam vrij veel ouderen wonen. Dat komt doordat deze ouderen per saldo naar kernen met voorzieningen trekken. Tegelijk vergrijzen de woondorpen wel sneller dan andere kernen. Het is belangrijk om hier in de visie oog voor te hebben.
- Dat er op korte termijn vraag is naar meer woningen is zeker. Hoe de vraag zich na 2032 ontwikkelt, is nog erg onzeker. De vraag neemt onvermijdelijk af doordat de babyboomgeneratie kleiner wordt. Om de daling na 2032 enigszins 'zacht' te laten landen, moet je nu werken aan een aantrekkelijke gemeente, zodat je ook dan nog instroom van buiten krijgt.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Omslag wordt zichtbaar in de trend

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Eemsdelta zien over de periode 2010-2020. Het aantal huishoudens daalde gemiddeld met zo'n 30 per jaar, maar de daling zwakte wel af: de laatste vijf jaar was de daling een factor drie kleiner dan de vijf jaar daarvoor.

Het aantal inwoners daalde sneller dan het aantal huishoudens. Dat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Eemsdelta afnam, mede als gevolg van de vergrijzing. Tussen 2010 en 2015 groeide de groep 65- tot 75-jarigen het sterkst, terwijl dat de laatste vijf jaar juist de groep 75-plussers was. Alle andere leeftijdsgroepen daalden in omvang, waarbij de grootste daling te zien was onder 25- tot 45-jarigen en jongeren tot 15 jaar. Dat verklaart ook de daling van het aantal gezinnen.

INWONERS	2010	2015	2020	Δ '10-'15	Δ '15-'20	Δ '10-'20	GEM. PER JAAR
0 tot 15 jaar	8.065	7.275	6.490	-795	-785	-1.580	-160
15 tot 25 jaar	5.280	5.020	4.910	-260	-115	-375	-35
25 tot 45 jaar	11.415	9.950	9.125	-1.465	-825	-2.295	-230
45 tot 65 jaar	14.945	14.615	13.990	-330	-625	-955	-95
65 tot 75 jaar	5.070	6.030	6.330	960	295	1.255	125
75 jaar en ouder	4.335	4.670	5.020	335	350	685	70
EEMSDelta	49.115	47.560	45.855	-1.555	-1.705	-3.260	-325

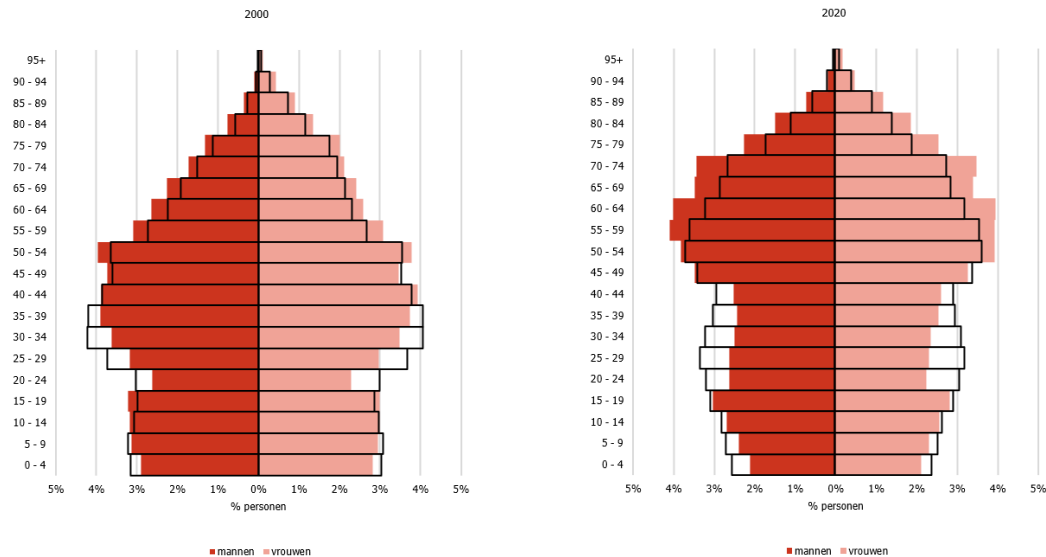
HUISHOUDENS	2010	2015	2020	Δ '10-'15	Δ '15-'20	Δ '10-'20	GEM. PER JAAR
alleenstaanden	6.970	7.345	7.870	375	520	895	90
paren	7.445	7.230	7.020	-215	-205	-425	-40
gezinnen	7.295	6.930	6.525	-365	-405	-765	-75
EEMSDelta	21.735	21.505	21.415	-230	-90	-320	-30

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Eemsdelta, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudentypen, over de periode 2010-2020. Bron: CBS (2010, 2015, 2020).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Relatief veel (aanstaande) ouderen in Eemsdelta

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Eemsdelta in de jaren 2000 en 2020 zien. De leeftijdsopbouw is vrijwel gelijk aan die van de hele provincie (exclusief de gemeente Groningen). De opbouw wijkt wel af van het landelijke beeld. Het opvallendst is de smalle 'buike' van de piramide voor 2020, wat erop wijst dat er de laatste jaren relatief weinig jonge gezinnen waren die voor aanwas van onderop zorgden. Ter illustratie: in 2000 was ongeveer 6,5% van de bevolking 10 tot 14 jaar. Zij zijn nu 30 tot 34 jaar. De omvang van deze groep is nu zo'n 5%. Een deel van hen heeft de gemeente dus verlaten. De top van de piramide is juist vrij breed. Er wonen veel (aanstaande) ouderen, vooral in de leeftijd 50 tot 75 jaar. Deze groep wordt na ca. 2030 kleiner door sterfte. Om het inwonertal op peil te houden, is dus nieuwe aanwas nodig. In Eemsdelta zal dat niet zozeer door natuurlijke groei (een geboorteoerschot) gebeuren, maar mogelijk wel als gevolg van verhuizingen, met daarbij gezinnen met kinderen.



▲ Bevolkingspiramides voor Eemsdelta in de jaren 2000 en 2020. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van Nederland weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2000, 2020).

3.3 TERUGBLIK PER KERN

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2010 en 2020 per kern of cluster van kernen ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudenstypen (alleenstaanden, gezinnen).

Groei en krimp kwamen naast elkaar voor

In heel Eemsdelta daalde het aantal huishoudens tussen 2010 en 2020 met 320 (omgerekend -1,5%). Met name in Delfzijl en in Loppersum en omgeving kromp het aantal huishoudens relatief sterk. Het gaat waarschijnlijk ook deels om 'tijdelijke uitstroom': door de grote versterkings- en sloop-nieuwbouwopgave moeten huishoudens tijdelijk ergens anders wonen, deels in buurgemeenten. Die mensen komen later weer terug, maar worden hier als 'uitstroom' gemeten. Er waren ook plekken waar het aantal huishoudens juist toenam: Appingedam, Farmsum en Middelstum en de dorpen daaromheen. In Middelstum wordt de stijging

mogelijk veroorzaakt doordat onzelfstandige zorgenheden in het Hippolytushoes tijdelijke als zelfstandige woning worden verhuurd.

Dorpen vergrijzen relatief snel

Het aantal ouderen steeg de afgelopen tien jaar relatief snel: in 2010 was 19% ouder dan 65 jaar, in 2020 was dat 25%. De dorpen vergrijsden het snelst. Op sommige plekken nam het aantal 65-plussers met acht procentpunt toe. Middelstum is de enige uitzondering (zie hierboven voor een mogelijke verklaring). De stijging was daar 'maar' twee procentpunt. In Delfzijl en Appingedam nam het aandeel ouderen ook toe, maar minder hard dan in de dorpen. De vergrijzing gaat in heel Eemsdelta gepaard met een groei van het aandeel alleenstaanden en (oudere) stellen.

Spijk en Middelstum: veel jongeren

In de meeste kernen is ongeveer 25% van de inwoners jonger dan 25 jaar. In Spijk en Middelstum wonen naar

verhouding de meeste jongeren: 28%. In Spijk wonen jongeren vaak in een gezin (als inwonend kind), terwijl jongeren in Middelstum vaker zelfstandig alleen wonen. Desondanks zien we dat het aandeel jongeren overal in Eemsdelta daalde, waarbij de daling in Delfzijl en Appingedam het minst was.

Bijna overal daalde het aandeel gezinnen

Gemiddeld is 30% van de huishoudens in Eemsdelta een gezin. In 2010 was dat nog 34%. Het aandeel gezinnen liep overal in de gemeente terug, met uitzondering van Wagenborgen, waar het aandeel stabiel bleef. In de dorpen in de oude gemeente Delfzijl ligt het aandeel gezinnen gemiddeld hoger dan op andere plekken in de gemeente. In Wagenborgen zijn relatief veel gezinnen met oudere kinderen en gezinnen die de afgelopen tien jaar kleiner zijn geworden (bijvoorbeeld van twee naar één kind).

3.3 TERUGBLIK PER KERN

CLUSTER	INWONERS			JONGEREN (25-)		OUDEREN (65+)	
	2010	2020	Δ '10-'20	2010	2020	2010	2020
Appingedam	12.030	11.640	-3,2%	26%	25%	20%	25%
Delfzijl	15.520	14.590	-6,0%	26%	25%	23%	27%
Farmsum	2.445	2.215	-9,4%	25%	23%	20%	25%
Spijk	1.245	1.150	-7,7%	30%	28%	14%	22%
Wagenborgen	1.825	1.680	-8,0%	27%	25%	17%	23%
Dorpen noord van Delfzijl	2.855	2.605	-8,9%	29%	26%	16%	22%
Dorpen zuid van Delfzijl	2.745	2.440	-11,1%	28%	23%	14%	21%
Loppersum	2.500	2.250	-10,1%	27%	24%	22%	29%
Middelstum	2.115	1.970	-6,8%	29%	28%	20%	22%
Dorpen rond Loppersum	3.555	3.160	-11,0%	29%	25%	12%	20%
Dorpen rond Middelstum	2.280	2.155	-5,4%	31%	26%	12%	20%
EEMSDelta	49.115	45.855	-6,6%	27%	25%	19%	25%

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (65-plus) per kern of cluster van kernen. **Geel** = groep komt relatief veel voor. Bron: CBS (2010, 2020).

CLUSTER	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2010	2020	Δ '10-'20	2010	2020	2010	2020
Appingedam	5.445	5.530	1,5%	33%	38%	32%	30%
Delfzijl	7.270	6.975	-4,0%	37%	41%	30%	29%
Farmsum	1.100	1.110	1,0%	31%	40%	32%	27%
Spijk	515	505	-1,9%	25%	31%	38%	36%
Wagenborgen	750	745	-0,9%	26%	32%	36%	36%
Dorpen noord van Delfzijl	1.145	1.135	-0,7%	24%	29%	39%	34%
Dorpen zuid van Delfzijl	1.130	1.115	-1,1%	22%	30%	40%	32%
Loppersum	1.065	1.010	-5,0%	31%	33%	35%	31%
Middelstum	890	915	3,0%	35%	41%	36%	31%
Dorpen rond Loppersum	1.500	1.430	-4,8%	27%	31%	38%	32%
Dorpen rond Middelstum	925	940	1,8%	25%	28%	39%	33%
EEMSDelta	21.735	21.415	-1,5%	32%	37%	34%	30%

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per kern of cluster van kernen. **Geel** = type komt relatief veel voor. Bron: CBS (2010, 2020).

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Een nieuwe situatie: weer ruimte voor groei

Prognosemodellen verwachten al jarenlang een afname van het aantal inwoners en huishoudens in Eemsdelta. Dat komt deels doordat er meer mensen overlijden dan er geboren worden, en deels doordat er de afgelopen jaren meer mensen uit de gemeente vertrokken dan ernaartoe verhuisden, steeds vaker ook door de aardbevingen. Omdat prognoses op basis van trends uit het verleden worden berekend leidt dat echter automatisch tot verwachte krimp in de toekomst.

We zitten nu in een nieuwe situatie. De krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat er voor het eerst in jaren weer ruimte is voor méér woningen in plaats van minder. Signalen van makelaars, corporaties en huurdersverenigingen, maar ook vanuit de dorpen, bevestigen dat. Toch zien we deze ontwikkelingen nog niet terug in cijfers. Daarvoor zijn ze nog te recent.

Bij het maken van een nieuwe huishoudensprognose voor Eemsdelta kunnen we ons dus niet baseren op trends uit het verleden, deels omdat ze vertekend zijn door de aardbevingen, deels omdat ze nog te 'pril' zijn om een prognose op te baseren (zie ook het kader hiernaast).

In andere 'voormalige krimp gemeenten' rondom Eemsdelta, zoals de Oost-Groninger gemeenten, zijn die trends wel bruikbaar, omdat de omslag naar groei daar al eerder plaatsvond en omdat daar geen aardbevingen zijn. We gebruiken die trends daarom als houvast om de behoefte in Eemsdelta in te schatten. De behoefteraming voor Eemsdelta is daardoor geen keihard getal, maar samen met de signalen die we opvangen (marktdruk, veel nieuwe woningen, herwaardering van de regio, werkgelegenheid), is het de beste inschatting die we nu kunnen maken.

Wat als we wél de trend hadden gebruikt?

In Eemsdelta is het verhuissaldo jarenlang negatief geweest: er vertrokken meer mensen dan ernaartoe verhuisden. Dat kan betekenen dat mensen er niet wilden wonen (gebrek aan vraag), maar ook dat er onvoldoende passende woningen of onvoldoende mogelijkheden voor nieuwbouw waren (gebrek aan aanbod, weinig bouwlocaties). De aardbevingen versterkten dat effect: mensen vertrokken om die reden uit Eemsdelta of wilden er daarom niet gaan wonen.

Gebruik je deze negatieve verhuistrend als input voor de nieuwe prognose, dan is de verwachting dat Eemsdelta met nog eens -1.050 huishoudens gaat krimpen tot 2032. Dat is niet realistisch gelet op de huidige marktsituatie. Sterker nog: allerlei signalen wijzen erop dat er juist extra woningen nodig zijn. We kiezen daarom voor een andere methodiek.

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Op korte termijn de meest zekere groeikansen

Hierna werken we toe naar een verwachting voor het benodigd aantal woningen voor Eemsdelta. We onderscheiden drie tijdvakken (zie de figuur rechts):

1. tot 2027: de verwachting is dat de marktdruk de komende jaren nog hoog blijft. Er blijft dus vraag naar extra woningen. Omdat trends uit het verleden in Eemsdelta geen goede voorspeller zijn (zie de vorige pagina), rekenen we met een groei van 0,4% per jaar. Dat groeipercentage zien we ook terug in andere voormalige krimpgemeenten in Groningen die op gelijke afstand van de stad Groningen liggen, maar waar geen aardbevingen zijn, zoals Oldambt. Dit geldt ook voor gebieden elders aan de randen van Nederland.
2. tot 2032: een deel van de marktvraag is ingevuld. De markt ontspant mogelijk, waardoor er nog wel extra woningen nodig zijn, maar minder dan de

vijf jaar ervoor. We rekenen met 0,2% groei per jaar. Het kan zijn dat structurele veranderingen (zoals: veel werkgelegenheid, blijvende tendens naar groen en ruim wonen) leiden tot behoud van de huidige krapte in Eemsdelta. Dan is een bijstelling van de gebruikte verwachting nodig.

3. na 2032: de onzekerheid neemt toe. Wat we zeker weten, is dat de babyboomgeneratie kleiner wordt en er veel woningen beschikbaar komen. Om het aantal huishoudens op peil te houden, is instroom van buiten nodig. Het risico op meer aanbod dan behoefte is het grootst bij woningen waaraan veel moet gebeuren, van een type en/of prijsklasse waarin veel alternatief aanbod is, op nu al minder gewilde plekken. Daarom is het belangrijk in een 'rollende voorraad' te denken (zie de figuur op pagina 62): nieuwe woningen bouwen als er vraag is, en bij ontspanning juist oude, minder courante woningen opruimen.



▲ Drie tijdvakken waarvoor we de huishoudensprognose berekenen en bijpassende groeitempo's gebaseerd op de IPB-prognoses van andere voormalige krimpgemeenten in Groningen (die rekenen met feitelijke trends uit de afgelopen jaren). In de figuur op de volgende pagina voegen we de scenario's voor Eemsdelta eraan toe. Bron: KAW (2021), IPB-prognose provincie Groningen (2021).

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Vier scenario's

In de figuur rechts laten we vervolgens zien welke scenario's van huishoudensgroei voor Eemsdelta realistisch zijn. Deze scenario's zijn dus niet gebaseerd op trends uit het verleden, maar gaan uit van een groeitempo dat past bij een gemeente als Eemsdelta (zie de vorige pagina voor uitleg hierover).

SCENARIO LAAG-MIDDEN-HOOG

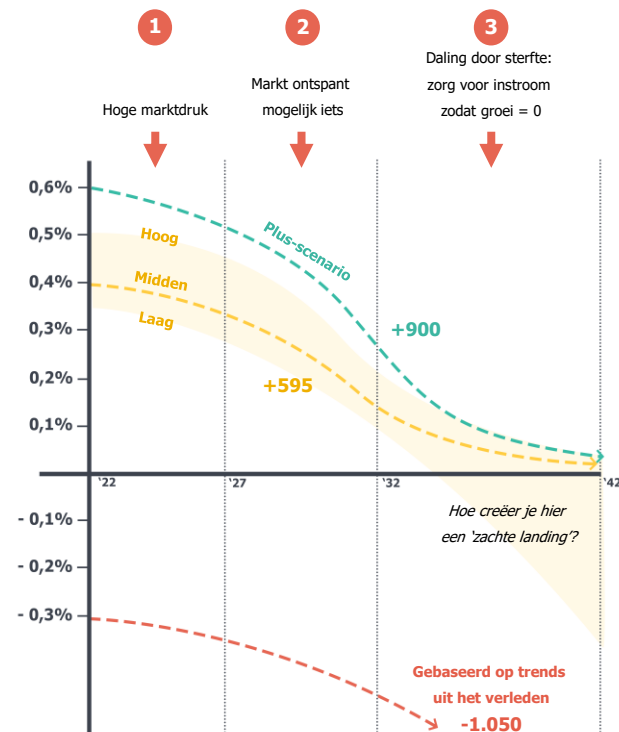
Naar alle waarschijnlijkheid ontwikkelt het aantal huishoudens zich binnen deze bandbreedte. We zien het middenscenario als het meest realistisch, met een groei van **+595 huishoudens** tot 2032. De bandbreedte (in lichtgeel) geeft de onzekerheid weer. Op de pagina hierna noemen we redenen die ervoor kunnen zorgen dat de behoefte hoger of lager uitvalt dan het middenscenario.

PLUS-SCENARIO

Het plus-scenario is een ambitieus scenario en laat zien hoeveel huishoudens de markt in Eemsdelta 'op kan nemen' als er een grote nieuwbouwlocatie voor handen is waar nú veel ruimte is voor nieuwbouw (denk aan Blauwestad in Oldambt). Hoeveel huishoudens zou je dan aan kunnen trekken, o.a. vanuit de stad Groningen? We gaan ervan uit dat het om ongeveer **+900 huishoudens** gaat tot 2032.

Het schema hieronder laat per scenario de verwachte woningbehoefte zien, per tijdvak, zoals uitgelegd op de vorige pagina:

SCENARIO	HUISHOUDENSGROEI / WONINGBEHOEFTE		
	2022-2027	2027-2032	2022-2032
laag	225	100	325
midden	380	215	595
hoog	535	325	860
plus-scenario	600	300	900



▲ Schematische weergave van de huishoudensprognose voor Eemsdelta tot 2032, met een doorkijk naar 2042. Het middenscenario is het meest realistisch. Bron: IPB-prognose provincie Groningen (2021), gebaseerd op groeitempo's uit de IPB-prognoses van andere voormalige krimp gemeenten, bewerking KAW.

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Kanttekeningen bij de prognose

Dat een prognose soms anders uitkomt dan je van tevoren had verwacht, zagen we de afgelopen jaren. Op de pagina's hiervoor gaven we de beste inschatting van de woonbehoefte die we met de huidige kennis kunnen maken. Maar er zijn tal van redenen te noemen die voor minder of juist meer vraag kunnen zorgen, helemaal in Eemsdelta, waar nu heel veel gebeurt. Hierna noemen we een aantal, maar de lijst is niet uitputtend. Het is belangrijk om hier bij het maken van plannen rekening mee te houden: maak plannen zo dat je op tijd op of af kunt schalen als dat nodig is.

HET TEMPO WAAROP JE LOCATIES ONTWIKKELT

Het meest bepalend is het tempo waarop je locaties kunt ontwikkelen. Er is nu veel vraag, o.a. door de overdruk vanuit de stad Groningen. Je moet als gemeente voldoende locaties hebben die je snel kunt ontwikkelen om niet 'de wedstrijd te verliezen' van buurgemeenten, die uit dezelfde vijver vissen. Duurt

het te lang voordat je locaties ontwikkelt, dan landt de vraag in andere gemeenten of in de stad Groningen zelf, omdat zij de komende jaren ook veel bouwen, bijvoorbeeld op het Suikerterrein. Voorwaarde is ook dat er voldoende bouwers beschikbaar zijn, iets waar je als gemeente weinig invloed op hebt.

AANTREKKELIJKHEID VAN DE VOORRAAD

De versterkingsopgave zorgt ervoor dat de kwaliteit van de voorraad de komende jaren fors verbetert. Dat maakt de gemeente aantrekkelijk om te wonen. Lukt het je goed om verbetering van de woonkwaliteit te verbinden met het maken van mooie plekken met een goede uitstraling, dan is het denkbaar dat Eemsdelta meer huishoudens kan binden. Daar horen ook de 'smaakmakers' bij (zie paragraaf 5.4). Omgekeerd kan de versterkingsopgave ook zorgen voor minder toestroom: blijven buurten lang een bouwput, dan is het denkbaar dat mensen elders een woning zoeken.

WERKGELEGENHEID

De Eemshaven en het Chemiepark Oosterhorn breiden zich de komende jaren waarschijnlijk flink uit. Er ontstaat nieuw werk, meer werkgelegenheid en dus ook meer vraag naar wonen, ook in Eemsdelta. Het ligt voor de hand dat niet alleen kernen dicht bij de Eemshaven hiervan profiteren (Spijk, Bierum, Zijldijk), maar dat de vraag zich verspreidt over de hele gemeente, óók in het stedelijk gebied. De gemeente kan zelf ook voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven zorgen. Denk daarbij aan chemiebedrijven of bedrijven gericht op waterstof en duurzame energie. Daar ontstaat ook weer een vraag naar wonen uit.

MEER IMMIGRATIE

Trends op het gebied van migratie laten zich moeilijk voorspellen en zijn afhankelijk van lokale en landelijke politieke afwegingen. Meer immigratie vertaalt zich in een grotere vraag naar wonen.

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Vertaling naar doelgroepen

De schema's rechts laten voor het middenscenario zien hoe de verwachte behoefte zich verdeelt over leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. We zien dat vooral de groep 25- tot 45-jarigen gaat groeien, en daardoor vanzelfsprekend ook het aantal 0- tot 15-jarigen, hun kinderen. Ook het aantal ouderen neemt nog toe, als gevolg van de vergrijzing.

We zien ook dat het aantal alleenstaanden toeneemt en het aantal paren afneemt. Dat is het gevolg van huishoudensverduunning: er zijn nu veel oudere stellen en door sterfte zullen dat langzamerhand steeds vaker eenpersoonshuishoudens worden. Het aantal gezinnen nam de afgelopen jaren steeds verder af, maar door instroom van buiten de gemeente zal dat aantal in de komende tijd stabiel blijven, mits Eemsdelta snel voldoende gezinswoningen kan bouwen of vrij weet te spelen door doorstroming van seniorenhuishoudens.

INWONERS	TERUGBLIK				PROGNOSE			
	2010	2015	2020	2022	2027	2032	2037	2042
0 tot 15 jaar	8.065	7.275	6.490	6.380	6.345	6.570	6.900	6.980
15 tot 25 jaar	5.280	5.020	4.910	4.785	4.590	4.280	4.060	4.155
25 tot 45 jaar	11.415	9.950	9.125	9.205	9.915	10.110	9.940	9.660
45 tot 65 jaar	14.945	14.615	13.990	13.525	12.600	11.670	11.145	11.385
65 tot 75 jaar	5.070	6.030	6.330	6.390	6.555	6.870	6.885	6.030
75 jaar en ouder	4.335	4.670	5.020	5.385	6.265	6.965	7.585	8.175
EEMSDelta	49.115	47.560	45.855	45.670	46.275	46.470	46.515	46.385

HUISHOUDENS	TERUGBLIK				PROGNOSE			
	2010	2015	2020	2022	2027	2032	2037	2042
0 tot 15 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
15 tot 25 jaar	635	535	490	360	295	220	205	225
25 tot 45 jaar	6.160	5.340	4.960	4.915	5.220	5.335	5.245	5.175
45 tot 65 jaar	8.775	8.650	8.425	8.095	7.465	6.920	6.520	6.610
65 tot 75 jaar	3.210	3.775	4.030	4.075	4.180	4.370	4.390	3.870
75 jaar en ouder	2.955	3.205	3.510	3.800	4.465	4.995	5.425	5.845
alleenstaanden	6.970	7.345	7.870	7.855	8.325	8.735	8.845	9.040
paren	7.445	7.230	7.020	6.920	6.895	6.680	6.410	6.060
gezinnen	7.295	6.930	6.525	6.475	6.400	6.425	6.530	6.625
EEMSDelta	21.735	21.505	21.415	21.245	21.625	21.840	21.790	21.725

▲ Ontwikkeling van leeftijdsgroepen en huishoudenstypen in Eemsdelta, terugblikkend en in de toekomst. Bron: IPB-prognose provincie Groningen (2021).

3.4 VERWACHTE WOONBEHOEFTE

Vertaling naar de kernen

De verwachte behoefte van 595 woningen tot 2032 in het middenscenario hebben we vervolgens verdeeld over de kernen of clusters van kernen in Eemsdelta.

Dat deden we rekening houdend met:

- de marktpositie van plekken: sommige kernen zijn gewilder dan andere, door een combinatie van voorzieningen en bereikbaarheid, resulterend in een hogere marktwaarde (zie pagina 17 t/m 21);
- de nabijheid van de stad Groningen: dorpen in het westen van Eemsdelta, zoals Stedum of Westeremden, zijn gewilder doordat ze op korte afstand van Groningen liggen (zie pagina 19);
- een aantal correcties voor 'lokale bijzonderheden'.

We presenteren de behoefte in een bandbreedte rondom het middenscenario. Je kunt ervoor kiezen om bij het maken van plannen in sommige kernen de bovenkant van de bandbreedte op te zoeken. Dat betekent dat je in andere kernen meer richting de

onderkant moet programmeren. Opgeteld komt het aantal plannen bij voorkeur uit op het middenscenario: ca. 600 woningen. Bij sommige kernen zijn extra woningen mogelijk, bovenop de bovenkant van de bandbreedte. Het advies is om daar alleen voor te kiezen als de markt daarvoor de ruimte biedt, er aantoonbaar een concrete vraag is naar nog meer woningen op die plek en het bijdraagt aan de woon- en leefkwaliteit daar. Deze aantallen zijn mogelijk mits het de gemeente lukt om snel voldoende woningen te bouwen.

Het is nog onzeker hoeveel vraag naar woningen er na 2032 nog is. We zien dat er binnen Eemsdelta per saldo een trek naar grotere kernen bestaat. Het is dus aannemelijk dat in sommige kernen na 2032 nog extra woningen nodig zijn, terwijl op andere plekken juist woningen over zijn. We geven in het schema rechts in plussen en minnen aan waar wij dan nog (beperkte) groei of juist een daling verwachten.

CLUSTER	HUISSH. 2020	BEHOEFTE 2022-2032		
		MIDDEN- SCENARIO	PLUS- SCENARIO	ACCENT NA 2032
Appingedam	5.530	195 - 250	➡ 295	+
Delfzijl	6.975	145 - 225	➡ 250	0 / +
Farmsum	1.110	15 - 30	➡ 30	0
Spijk	505	15 - 25	➡ 30	0
Wagenborgen	745	15 - 20	➡ 20	0
Dorpen noord van Delfzijl	1.135	15 - 30	➡ 30	-
Dorpen zuid van Delfzijl	1.115	15 - 30	➡ 30	-
Loppersum	1.010	30 - 50	➡ 60	+
Middelstum	915	25 - 50	➡ 60	0 / +
Dorpen rond Loppersum	1.430	40 - 55	➡ 60	-
Dorpen rond Middelstum	940	25 - 40	➡ 50	- / 0
EEMSDelta	21.415	595	900	

▲ Verwachte woningbehoefte per kern of cluster van kernen, voor de periode 2022-2032, in een bandbreedte, met een doorkijk naar de periode daarna in plussen en minnen. De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. De optelsom moet gelijk zijn aan de scenario-totale. Afrondingsverschillen zijn mogelijk. Bron: IPB-prognose provincie Groningen (2021), gebaseerd op analyses eerder in dit woningmarktonderzoek, met als belangrijkste onderlegger de marktpositie-analyse (zie paragraaf 2.3).



4

**BESTAANDE
BUURTEN**

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten in dit hoofdstuk zien hoe de bestaande woningvoorraad van Eemsdelta eruit ziet. We staan stil bij de samenstelling van de voorraad (o.a. naar eigendom en type) en de kwaliteit en betaalbaarheid ervan. Daarbij kijken we naar welke producten en kernen meer of minder gewild zijn en geven we aan waar opgaven liggen om de bestaande voorraad te verbeteren en te verduurzamen. We hebben ook aandacht voor aanbod voor starters.

Wat betekent dit voor de woonvisie?

- Corporaties krijgen binnenkort veel geld voor woningverbetering vanuit subsidies als gevolg van de aardbevingen. Ze kunnen daardoor bijna hun hele voorraad met enkele 'labelsprongen' verduurzamen. Van de 1.400 woningen met een E-, F- of G-label worden 1.050 verduurzaamd. Er zijn ook buurten die geen geld krijgen, maar waar wel investeringen nodig zijn, zoals in Bornholm in Delfzijl. Daar moet ook aandacht voor zijn.
- De verbeteropgave in de particuliere sector is vele malen groter. Ongeveer 4.200 koopwoningen verbruiken relatief veel gas of hebben een slecht energielabel. Een deel daarvan krijgt geld uit het Volkshuisvestingsfonds of via SNN-subsidies. Om woningen aantrekkelijk te houden is het belangrijk om na te denken over hoe je particulieren kunt stimuleren om te verduurzamen en wat de rol van de gemeente daarin is.
- Betaalbaarheid is een aandachtspunt. Door de versterking worden veel (goedkope) koopwoningen vervangen door nieuwbouw met een hogere waarde. Nieuwe bewoners krijgen deze woningen 'voor niets', maar bij verkoop zal de woning in een hoger prijssegment terechtkomen. Op termijn wordt de koopvoorraad dus duurder en droogt het aanbod aan betaalbare koop verder op. Er is nu al amper betaalbaar aanbod voor o.a. starters. In de sociale huur dreigt hetzelfde gevaar: er worden veel kwalitatief goede woningen gebouwd, die na mutatie naar een duurder segment doorschuiven.
- Op een paar plekken is de leefbaarheid onvoldoende. Meestal zijn het plekken waar in het kader van de versterking al ingegrepen wordt, maar bijvoorbeeld in Bornholm of Farmsum gebeurt dat niet. Kleine ingrepen hebben soms al een groot effect, zoals ingrepen in de openbare ruimte (onderhoud, sociale veiligheid), zo blijkt uit de dorpsavonden (zie ook hoofdstuk 5).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Relatief veel sociale huur in Appingedam

In het schema rechts laat per kern of cluster van kernen zien hoe de woningvoorraad naar type is samengesteld, onderverdeeld naar koop, corporatiehuur, vrije huur en tweede woningen.

In Spijk, Wagenborgen en de woondorpen bestaat meer dan de helft van de voorraad uit vrijstaande koopwoningen. In Loppersum en Middelstum is dat ongeveer 40%. In Delfzijl en Appingedam staan juist relatief veel rij-koopwoningen. Patiowoningen (voor definitie: zie onder de tabel) ontbreken vrijwel overal.

De sociale huurvoorraad is met 40% het grootst in Appingedam. Een groot deel daarvan is appartement. In Spijk en Middelstum staan naar verhouding de meeste patio's.

De vrijehuursector is in Eemsdelta vrij klein. In Delfzijl en Farmsum staan de meeste vrijehuurwoningen.

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR				2 ^E WONING
	AANTAL	RJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'	AANTAL
Appingedam	2.785	13%	14%	20%	2%	0%	2.515	20%	21%	3%	255	3%	2%	0%	85
Delfzijl	3.740	17%	18%	12%	6%	2%	2.570	19%	17%	2%	500	3%	4%	0%	130
Farmsum	740	7%	19%	31%	11%	1%	225	14%	6%	2%	105	5%	4%	0%	30
Spijk	395	6%	19%	56%	0%	1%	80	9%	0%	8%	5	1%	0%	0%	20
Wagenborgen	565	4%	20%	54%	0%	0%	145	14%	0%	6%	25	2%	0%	0%	15
Dorpen noord van Delfzijl	915	6%	17%	62%	0%	0%	115	8%	0%	3%	40	3%	0%	0%	30
Dorpen zuid van Delfzijl	860	4%	13%	65%	0%	1%	145	13%	0%	0%	50	4%	0%	0%	40
Loppersum	640	6%	14%	39%	0%	0%	385	19%	13%	3%	75	4%	0%	0%	20
Middelstum	505	5%	12%	37%	0%	0%	395	23%	8%	11%	30	1%	2%	0%	15
Dorpen rond Loppersum	995	3%	5%	68%	0%	0%	290	17%	0%	5%	60	2%	0%	0%	45
Dorpen rond Middelstum	685	6%	5%	71%	0%	0%	140	13%	0%	3%	10	1%	0%	0%	30
EEMSDelta	12.830	11%	15%	31%	3%	1%	7.010	18%	12%	3%	1.155	3%	2%	0%	460

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. Geel = type komt relatief veel voor. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Onder de categorie 'overig' vallen tweede woningen (m.u.v. recreatiewoningen). Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020), Kadaster (2021), VHE-bestanden Acantus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland (2021).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Nieuwste woningen staan in Loppersum

Het schema hieronder laat een aantal kenmerken per woningtype en per kern of cluster van kernen zien: het gemiddelde bouwjaar en de gemiddelde oppervlakte.

In Loppersum en Appingedam zien we duidelijk het effect van de vernieuwingsopgave als gevolg van aardbevingen terug. De komende tijd zal dat effect nog duidelijker worden, met name in de corporatievoorraad

en bij rij-koopwoningen. In de dorpen zijn vrijstaande koopwoningen relatief oud, wat erop wijst dat er weinig is vernieuwd. De ruimste woningen staan in de dorpen ten noorden van Delfzijl.

CLUSTER	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP				CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			KOOP				CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR		
	RIJ	2^1	VRIJ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR
Appingedam	1958	1965	1952	1978	1954	1976	1980	2007	1950	1887		110	120	165	120	100	105	75	115	115	80	
Delfzijl	1972	1972	1968	1976	1969	1976	1987	1989	1965	1961	1987	120	135	170	90	150	115	80	120	115	85	100
Farmsum	1944	1958	1959	1977	1963	1972	2001	1979	1930	1959		95	125	175	80	120	95	80	90	115	75	
Spijk	1972	1974	1940			1976		1963	1938			110	115	175			100		80	100		
Wagenborgen	1965	1963	1956			1973		1980	1965			115	135	175			115		115	225		
Dorpen noord van Delfzijl	1970	1961	1935			1969		1970	1949			145	140	205			100		95	425		
Dorpen zuid van Delfzijl	1969	1957	1943		1930	1978		1976	1951			115	115	185		255	110		70	295		
Loppersum	2003	1972	1946		1969	1966	1991	1992	1992			105	125	165		150	100	65	95	100		
Middelstum	1976	1960	1943			1974	1994	1977	1916	1974		110	120	165			95	70	75	135	95	
Dorpen rond Loppersum	1971	1949	1926			1964		1987	1944			120	130	190			90		85	205		
Dorpen rond Middelstum	1971	1967	1930			1971		1968	1920			130	115	180			90		110	490		
EEMSDelta	1967	1967	1945	1976	1965	1974	1985	1988	1955	1945	1987	115	130	180	95	145	105	80	100	160	85	100

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern of cluster van kernen. Bij bouwjaar: **donkergroen** = na 2005, **lichtgroen** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is relatief groot. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020), VHE-bestanden Acantus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland (2021).

4.3 WAARDEONTWIKKELING

Hoogste m²-waarden in regionale centra

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: soms hebben factoren als imago en natuurschoon in de omgeving een onevenredig groot effect op de m²-waarde. En daarnaast: de 'eerste vierkante meters' van een woning zijn vaak het duurst, waardoor plekken met veel kleinere woningen, zoals steden, een iets hogere m²-waarde hebben. De schema's rechts laten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien, per type kern. Combinaties met de hoogste m²-waarden staan steeds bovenaan; opvallend lage combinaties zijn met geel gemarkeerd. De laatste kolom laat de ontwikkeling tussen 2018 en 2020 zien.

GEMEENTE	REG. CENTRUM	CENTRUM-DORP	WOON-DORP	GEM.	Δ '17-'20
Eemsdelta	€ 1.155	€ 1.135	€ 1.060	€ 1.130	+5,9%
Δ '18-'20	+5,6%	+7,3%	+5,9%		

PRODUCT	REG. CENTRUM	CENTRUM-DORP	WOON-DORP	GEM.	Δ '17-'20
Appartement SH	€ 1.335	€ 1.105	-	€ 1.315	+6,2%
Appartement PH/KO	€ 1.315	€ 505	-	€ 1.295	+1,9%
Vrijstaand PH/KO	€ 1.305	€ 1.170	€ 1.095	€ 1.185	+6,3%
2 [^] 1 PH/KO	€ 1.190	€ 1.155	€ 1.000	€ 1.160	+7,8%
Eengezins SH	€ 935	€ 1.080	€ 1.025	€ 975	+5,1%
Rij PH/KO	€ 965	€ 1.165	€ 860	€ 970	+5,7%

▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Eemsdelta, per product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort kern. Opvallend lage combinaties zijn **geel** gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2020. SH = sociale huur, PH/KO = particuliere huur/koop. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2018, 2020).

Woningen in Delfzijl en Appingedam hebben gemiddeld de hoogste m²-waarden, met name appartementen en vrijstaande woningen. In woondorpen zijn woningen juist het minst waard per vierkante meter.

BOUWJAAR	REG. CENTRUM	CENTRUM-DORP	WOON-DORP	GEM.	Δ '17-'20
Na 2000 PH/KO	€ 1.610	€ 1.445	€ 1.510	€ 1.565	+8,8%
1990-2000 PH/KO	€ 1.580	€ 1.425	€ 1.380	€ 1.520	+8,1%
Na 2000 SH	€ 1.535	€ 1.150	€ 1.255	€ 1.500	+9,2%
1990-2000 SH	€ 1.430	€ 1.185	-	€ 1.380	+10,5%
Voor 1945 SH	€ 1.305	-	€ 950	€ 1.245	+5,5%
1975-1990 PH/KO	€ 1.090	€ 1.180	€ 1.045	€ 1.090	+5,0%
Voor 1945 PH/KO	€ 1.095	€ 1.060	€ 1.025	€ 1.060	+5,7%
1945-1975 PH/KO	€ 1.055	€ 1.075	€ 1.050	€ 1.055	+5,1%
1975-1990 SH	€ 1.025	€ 1.035	€ 1.060	€ 1.030	+0,1%
1945-1975 SH	€ 945	€ 1.075	€ 990	€ 975	+7,5%

Over het algemeen geldt: hoe nieuwer de woning, hoe hoger de m²-waarde. Corporatiewoningen uit de periode 1945-1990 zijn het minst waard, ongeacht waar in de gemeente ze staan.

4.3 WAARDEONTWIKKELING

Hoe nieuwer de woning, hoe hoger de waarde

De schema's op de vorige pagina laten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien. In de schema's hiernaast combineren we dat tot een top-6 van plekken, producten en bouwjaarklassen met de hoogste en laagste waarden. In het kort:

- Appartementen en vrijstaande woningen met een bouwjaar na 1990 in de regionale centra hebben gemiddeld de hoogste m²-waarden. Dat geldt alleen niet voor Delfzijl. Binnen Farmsum gaat het specifiek om de wijk Doklanden.
- In Loppersum en Middelstum zijn rijwoningen en vrijstaande woningen in de particuliere huur- of koopsector relatief veel waard. Het gaat om rijwoningen met een bouwjaar na 1975 en vrijstaande woningen van na 1990.
- Woningen in de oude gemeente Delfzijl hebben gemiddeld de laagste m²-waarden. Dat geldt ook voor oudere appartementen in Loppersum en Middelstum. Het gaat daarbij overigens om kleine aantallen.

COMBINATIES OPVALLEND HOOG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Appartement SH in regionale centra	€ 1.335	Na 1990 in Appingedam en Farmsum
Appartement PH/KO in regionale centra	€ 1.315	Na 1990 in Farmsum
Vrijstaand PH/KO in regionale centra	€ 1.305	Na 1990 in Appingedam
2 [^] 1 PH/KO in regionale centra	€ 1.190	Na 1990 in Appingedam
Vrijstaand PH/KO in centrumdorpen	€ 1.170	Na 1990 in Loppersum en Middelstum
Rij PH/KO in centrumdorpen	€ 1.165	Na 1975 in Loppersum en Middelstum

COMBINATIES OPVALLEND LAAG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Appartement PH/KO in centrumdorpen	€ 505	1945-1975 in Middelstum en Loppersum
Rij PH/KO in woondorpen	€ 860	Voor 2000 in dorpen noord en zuid van Delfzijl
Eengezins SH in regionale centra	€ 935	1945-2000 in Delfzijl en Farmsum
Rij PH/KO in regionale centra	€ 965	1945-2000 in Delfzijl
2 [^] 1 PH/KO in woondorpen	€ 1.000	Voor 1975 in dorpen noord en zuid van Delfzijl
Eengezins SH in woondorpen	€ 1.025	Alle bouwjaaren in dorpen noord en zuid van Delfzijl

▲ Combinaties van opvallend hoge en opvallend lage m²-waarden. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Eemshaven via Dataland (2020).

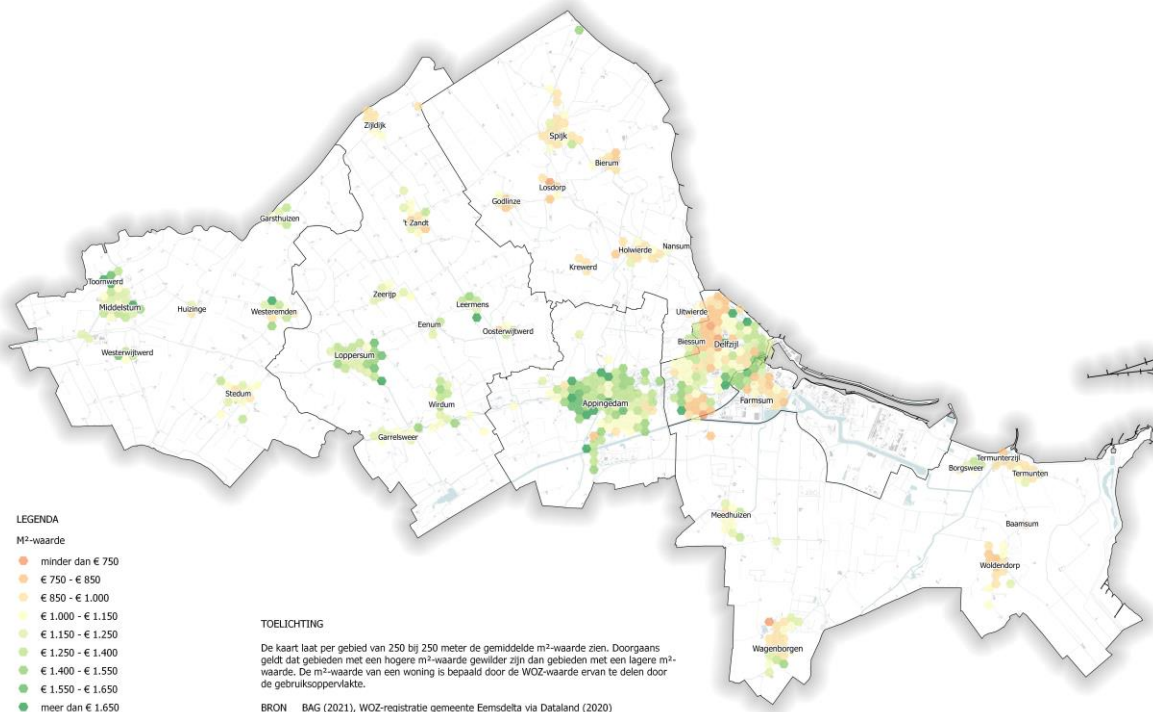
4.3 WAARDEONTWIKKELING

Hoge m²-waarden in nieuwste delen van Delfzijl

De kaart rechts laat de gemiddelde m²-waarde van woningen per gebied van 250 bij 250 meter zien. Het gaat om zowel corporatiewoningen als particuliere woningen.

De hoogste m²-waarden zijn terug te vinden in Appingedam en in de dorpen in de voormalige gemeente Loppersum, met uitzondering van Stedum, 't Zandt en Zijldijk. Ook binnen Delfzijl en Farmsum zijn plekken aan te wijzen waar de m²-waarden relatief hoog zijn: Doklanden, Kwelderland en het nieuwste deel van Tuikwerd. In de dorpen zijn op kleine schaal ook plekken met een hoge m²-waarde te herkennen. Vaak zijn dat nieuwbouwuurten aan de rand van het dorp.

De laagste waarden zien we terug in delen van Delfzijl en de dorpen ten noorden en zuiden daarvan. Vooral in Losdorp en Godlinze liggen de m²-waarden relatief laag. Daarnaast valt Stedum op: ondanks de aanwezigheid van een station is de waarde van woningen daar relatief laag.



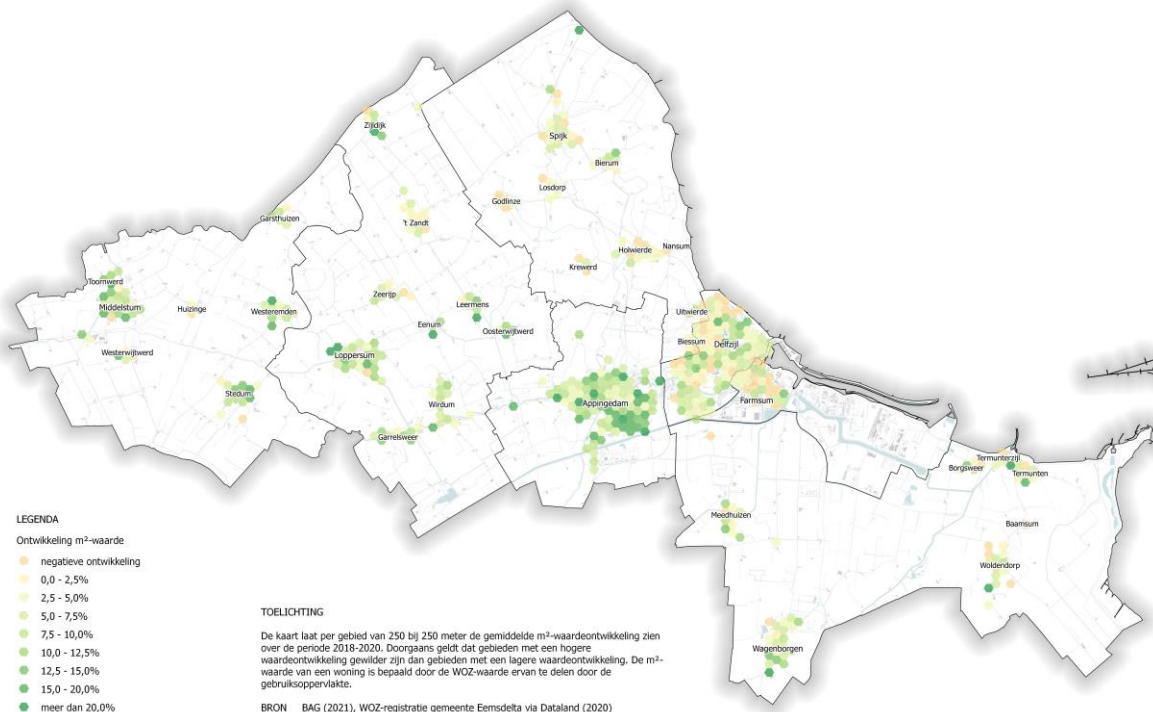
4.3 WAARDEONTWIKKELING

Sterkste groei rondom spoor, N46 en N360

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden tussen 2018 en 2020 zien.

In vrijwel de hele gemeente zijn de m²-waarden tussen 2018 en 2020 toegenomen. De sterkste groei zien we terug in het gebied rondom de spoorlijn Delfzijl-Groningen, de Eemshavenweg en de N360. Dorpen die daar in de buurt liggen, zijn goed bereikbaar, wat zich uit in een positieve waardeontwikkeling. Het effect van de stad Groningen is ook terug te zien: op plekken dicht bij de stad zijn de woningwaarden harder gestegen dan op plekken langs de Dollard.

In de dorpen ten noorden en zuiden van Delfzijl zien we dat de m²-waarden iets zijn gedaald. Omdat de markt in heel Eemsdelta flink is aangetrokken en woningen overal boven de vraagprijs verkocht worden, is het aannemelijk dat ook in deze dorpen sinds 2020 een stijging van de woningwaarden te zien is.



4.4 WONINGKWALITEIT

Straks betere woningvoorraad door subsidies

Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen erg gewild zijn, betekent niet dat er geen opgave ligt. Het is ook voor de lange termijn belangrijk dat woningen courant zijn en blijven. Investeer je te weinig in de bestaande voorraad, dan loop je het risico dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Dat wordt vooral merkbaar als de vraag als gevolg van sterfte onder babyboomers af gaat nemen. Naar verwachting gebeurt dat na 2032 op grotere schaal. Het risico op vraaguitval is het grootst bij woningen die tussen nu en 2035 niet op de markt komen. We zien immers dat verkoop van een woning vaak aanleiding is om de woning te verbouwen, verduurzamen of verbeteren.

Eemsdelta heeft het voordeel dat er de komende tijd veel subsidies beschikbaar komen voor het verbeteren of verduurzamen van bestaande woningen, ook in buurten waar grote aantallen kwalitatief minder goede woningen staan. De subsidies zijn deels het resultaat

van de Bestuurlijke Afspraken rondom de versterking, deels omdat woningen in het 'waardevermindingsgebied' vallen, deels omdat er veel sloop-nieuwbouw wordt gepleegd omdat woningen niet aardbevingsbestendig zijn. Dat betekent dat er op termijn weinig woningen kwetsbaar zullen zijn omdat ze onvoldoende kwaliteit hebben. Als er op termijn vraaguitval optreedt, zal dat vooral komen doordat woningen te klein zijn of op de verkeerde plek staan.

Er staan nu nog wel relatief veel woningen in Eemsdelta die op energetisch vlak onvoldoende scoren. Het schema rechts laat zien om hoeveel woningen het per kern of cluster van kernen gaat, onderverdeeld naar corporatiebezit of particulier bezit. Bij het corporatiebezit is alvast gecorrigeerd voor woningen waarvan we nu al zeker weten dat ze binnenkort verbeterd gaan worden met subsidiegeld uit de Bestuurlijke Afspraken, bij het particuliere bezit niet.

CLUSTER	CORPORATIE		PARTICULIER		TOTAAL	%
	AANTAL	%	AANTAL	%		
Appingedam	160	6%	765	20%	925	15%
Delfzijl	80	3%	1.050	22%	1.125	15%
Farmsum	20	8%	370	40%	385	34%
Spijk	15	16%	205	45%	215	41%
Wagenborgen	25	16%	190	28%	215	26%
Dorpen noord van Delfzijl	5	5%	285	24%	290	23%
Dorpen zuid van Delfzijl	0	-	425	40%	425	35%
Loppersum	35	9%	155	17%	190	15%
Middelstum	0	-	185	27%	185	17%
Dorpen rond Loppersum	5	2%	345	27%	355	23%
Dorpen rond Middelstum	5	2%	230	27%	230	23%
EEMSDelta	350	5%	4.200	25%	4.550	19%

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen met onvoldoende energetische kwaliteit, per kern of cluster van kernen. Bij corporatiewoningen: energielabel E, F of G (exclusief de woningen die met subsidiegeld uit de Bestuurlijke Afspraken verbeterd worden, dus de resterende opgave). Let op: met de subsidie worden slechte woningen enkele 'labelsprongen' verbeterd, maar het bedrag is onvoldoende voor bijvoorbeeld nul-op-de-meter. Bij particuliere woningen: bovengemiddeld relatief gasverbruik. **Geel** = relatief hoog aandeel. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020), verbruiksgegevens netbeheerder (2019), VHE-bestanden Acanthus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland (met daarin ook informatie over welke woningen subsidie krijgen uit Bestuurlijke Afspraken) (2021).

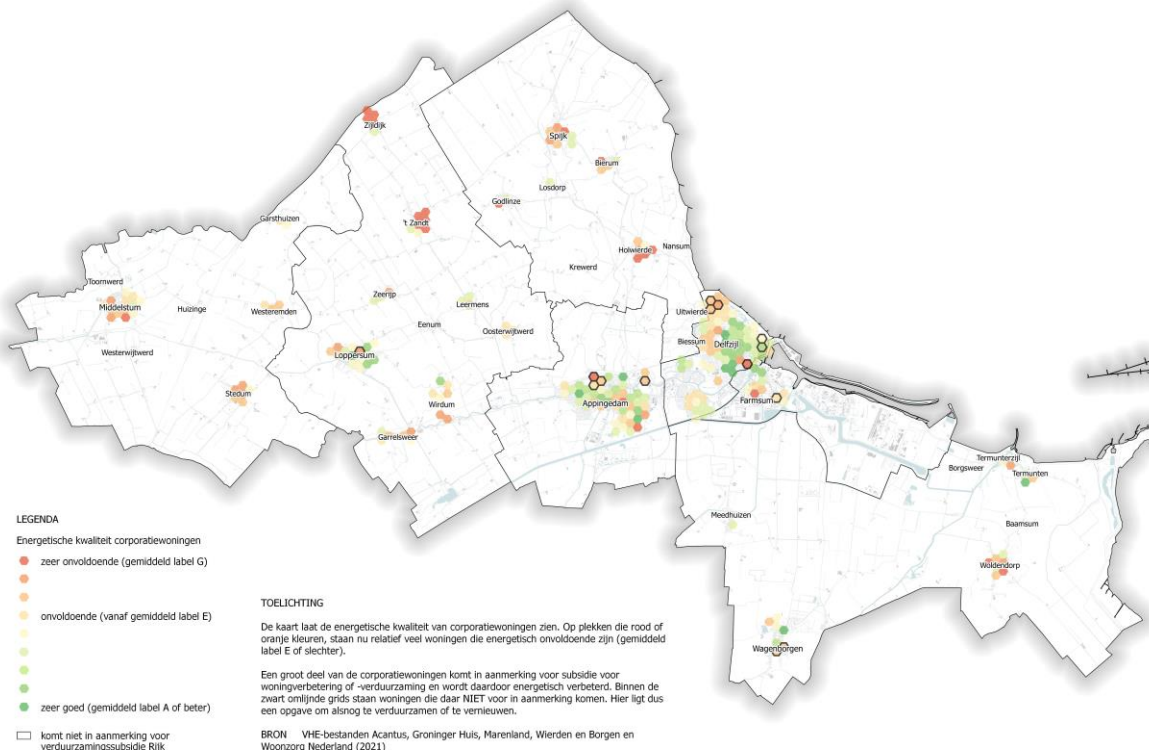
4.4 WONINGKWALITEIT

Veel corporatiewoningen worden al verduurzaamd

De kaart rechts laat zien waar de corporatiewoningen met een slecht energielabel staan. Hoe roder een gebied is, hoe meer woningen met label E of slechter er staan en hoe hoger de urgentie is om te verduurzamen. Doordat corporaties per woning een tegemoetkoming krijgen om woningen te verduurzamen, wordt een heel groot deel van de corporatievoorraad de komende jaren met enkele 'labelsprongen' verbeterd. Het gaat in totaal om ongeveer 1.050 van de 1.400 woningen met een E-, F- of G-label.

In de zwart omlinjende gebieden op de kaart staan woningen die buiten de regeling vallen. Hier is verduurzaming dus nog steeds nodig om de kwaliteit en betaalbaarheid te verbeteren. Het gaat om zo'n 350 woningen, waaronder:

- De Paasweide in Appingedam (ca. 150 woningen);
- 't Hoge Heem in Loppersum (ca. 35 woningen);
- Bornholm in Delfzijl (ca. 55 woningen);
- Wagenborgen (ca. 25 woningen);
- Oosterveld in Farmsum (ca. 15 woningen).

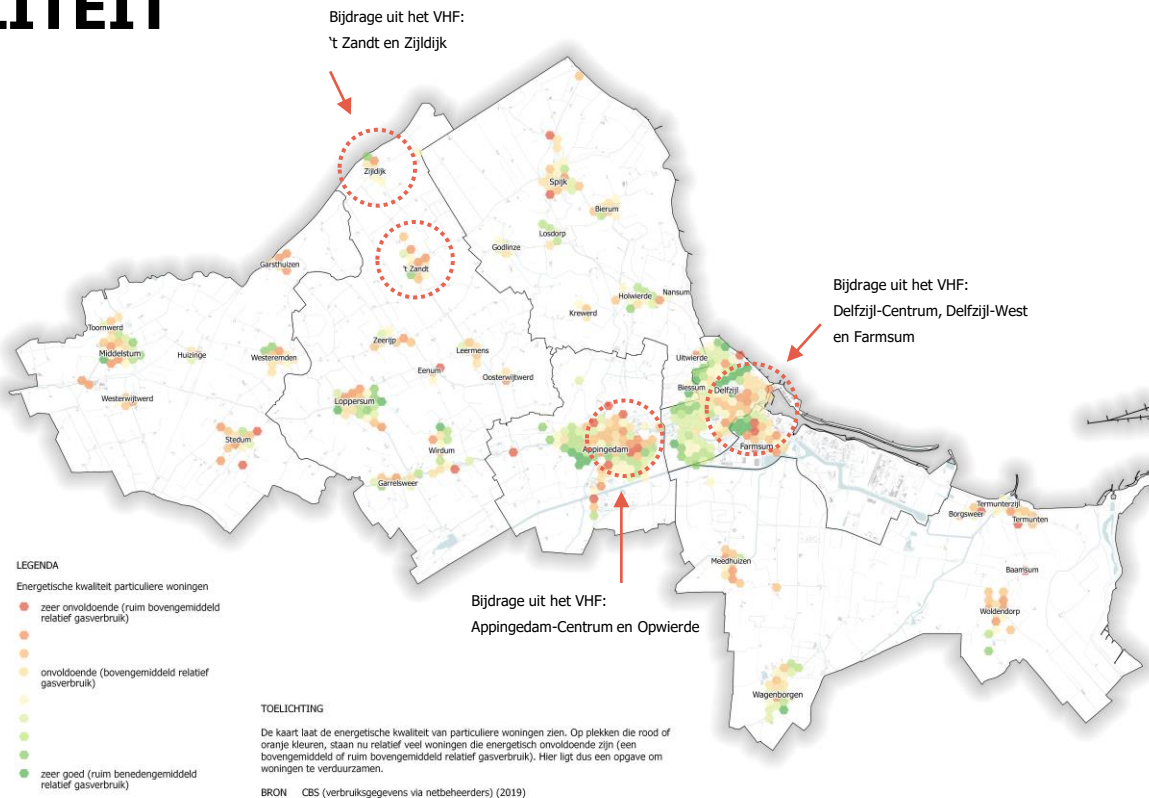


4.4 WONINGKWALITEIT

Grootste opgave in de particuliere voorraad

De kaart rechts laat zien waar particuliere woningen staan die bovengemiddeld veel gas verbruiken (relatief, in aantal kuub gas per kuub woning). Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, waar energielabels vaak voor ontbreken. Het opvallendst is dat de opgave in de particuliere sector veel groter en veel verspreider is dan bij het corporatiebezit. In de particuliere voorraad wordt de komende tijd ook geïnvesteerd, o.a. vanuit de versterking (verbetering, soms sloop-nieuwbouw) en subsidies vanuit de SNN, maar ook vanuit de bijdrage voor het Volkshuisvestingsfonds. Daarvan is ook duidelijk waar het geld landt (de rood omcirkelde gebieden op de kaart). In het Volkshuisvestingsfonds zit ook budget om woningen in blokken met versnipperd bezit te verduurzamen.

In Eemsdelta staan ongeveer 4.200 particuliere woningen die bovengemiddeld veel gas verbruiken. De meeste staan in Spijk, Farmsum en de dorpen ten zuiden van Delfzijl.



4.5 BETAALBAARHEID

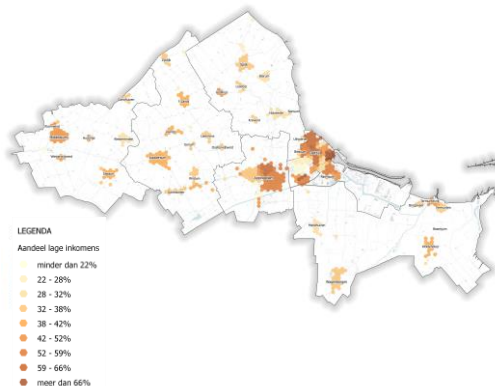
Laagste inkomens in Delfzijl en Appingedam

De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2019, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de

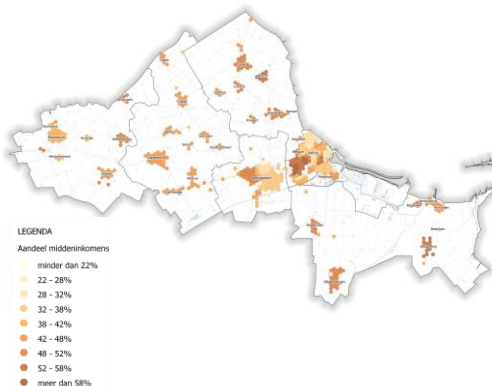
groep laagste inkomens 42% is, is die groep dus relatief groot. De meeste lage inkomens wonen in het centrum van Delfzijl, Delfzijl-Noord en Tuikwerd, in Opwierde in Appingedam en in mindere mate in Farmsum en Middelstum. De hoogste inkomens concentreren zich op een paar plekken: Doklanden in

Farmsum, Dethmerseiland in Delfzijl en de zuidkant van Oling in Appingedam. Middeninkomens komen verspreid over de gemeente voor, met name in de dorpen, en daarbuiten ook in Fivelzigt in Delfzijl en in het westelijke deel van Appingedam.

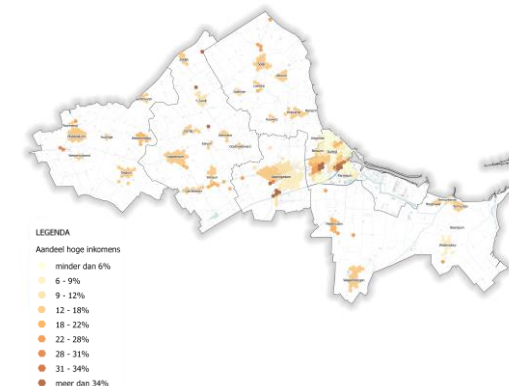
▼ Lage inkomens (40% als grens)



▼ Middeninkomens (40% als grens)



▼ Hoge inkomens (20% als grens)



4.5 BETAALBAARHEID

Spijk het goedkoopst, Appingedam het duurst

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien wat de huidige maandelijkse huurprijs van corporatiewoningen is en wat de gemiddelde huurprijs is per type woning.

In Spijk en de andere dorpen ten noorden van Delfzijl staan naar verhouding de meeste goedkope corporatiewoningen. Opvallend is dat in Wagenborgen en de dorpen ten noorden van Delfzijl bijna alle woningen in het segment tot € 635,25 (de eerste

aftoppingsgrens) vallen. In Appingedam staan als enige kern relatief veel dure corporatiewoningen. De gemiddelde huurprijs van woningen is daar ook het hoogst. In Spijk zijn corporatiewoningen gemiddeld het goedkoopst.

CLUSTER	AANTAL	HUIDIGE HUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN						GEMIDDELTE HUURPRIJS PER TYPE		
		GOEDKOOP < € 442,46	BETAALBAAR LAAG < € 633,25	BETAALBAAR HOOG < € 678,66	DUUR < € 763,47	VRIJE HUUR ≥ € 763,47	ONBEKEND	EGZ	APP	'PATIO'
Appingedam	2.515	19%	59%	8%	11%	2%	1%	€ 555	€ 510	€ 615
Delfzijl	2.570	12%	78%	4%	5%	1%	0%	€ 565	€ 505	€ 575
Farmsum	225	19%	76%	4%	1%	0%	0%	€ 520	€ 485	€ 525
Spijk	80	44%	44%	5%	0%	0%	10%	€ 535		€ 285
Wagenborgen	145	13%	86%	1%	1%	0%	0%	€ 505		€ 580
Dorpen noord van Delfzijl	115	66%	35%	0%	0%	0%	0%	€ 430		€ 410
Dorpen zuid van Delfzijl	145	34%	59%	1%	7%	0%	0%	€ 500		€ 425
Loppersum	385	26%	43%	7%	7%	0%	17%	€ 500	€ 270	€ 635
Middelstum	395	30%	58%	5%	4%	0%	3%	€ 515	€ 500	€ 500
Dorpen rond Loppersum	290	35%	58%	1%	0%	0%	5%	€ 450		€ 470
Dorpen rond Middelstum	140	36%	57%	4%	1%	0%	0%	€ 495		€ 430
EEMSDelta	7.010	19%	65%	6%	7%	1%	2%	€ 535	€ 495	€ 535

◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar huurprijs en de gemiddelde huurprijs per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. **Geel** = huurprijscategorie komt relatief veel voor c.q. gemiddelde huurprijs is relatief hoog. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. N.B.: Na mutatie gelden de (hogere) streefhuurprijzen, waardoor de goedkope en betaalbare voorraad kleiner wordt. Bron: VHE-bestanden Acantus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland (2021) en Aedes.nl (2021).

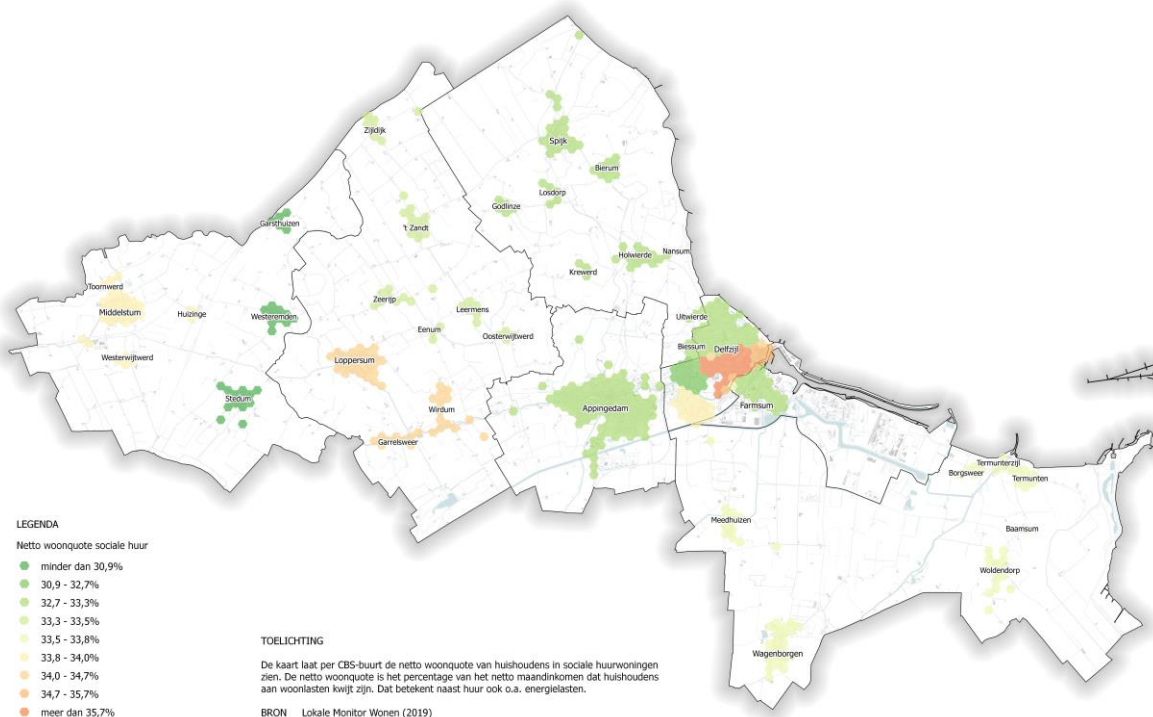
4.5 BETAALBAARHEID

Hoogste woonquotes rond Delfzijl-Centrum

De kaart rechts laat per kern de gemiddelde netto
woonquote van huishoudens in sociale huurwoningen zien.

De woonquote geeft de verhouding weer tussen de woonlasten van een huishouden (o.a. huur, energielasten, eventuele heffingen en servicekosten) en het netto inkomen.

De hoogste woonquotes zijn te vinden rondom het centrum van Delfzijl en in Loppersum en de dorpen ten zuiden daarvan. Ook in Tuikwerd en in Middelstum zijn huishoudens een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Dat is niet zozeer het gevolg van hoge netto huren, maar komt vooral doordat huishoudens weinig verdienen. In de omgeving van Stedum en Westeremden liggen de woonquotes het laagst. Dat geldt in mindere mate ook voor Appingedam, Delfzijl-Noord, Farmsum en de dorpen rondom Spijk en 't Zandt. Daar is het risico op betaalbaarheidsproblemen minder groot.



N.B.: In Borgsweer, Krewerd, Toornwerd en Westerwijtwerd staan geen corporatiewoningen. Op de kaart staan gemiddelde waarden per CBS-wijk, dus inclusief dorpen waar geen corporatiewoningen staan.

4.5 BETAALBAARHEID

Beperkt maar duur aanbod aan middenhuur

De twee schema's rechts laten zien hoeveel je per maand voor een vierkante meter woonoppervlakte betaalt in de vrijhuursector, en ter referentie in de corporatie- en koopsector.

De laatste jaren is er sprake van een groeiende markt voor middenhuur: woningen in de vrijhuursector met een prijs tussen ca. € 750 en ca. € 1.000 per maand (dus boven de grens voor sociale huur). Er is vooral vraag naar middenhuurwoningen door groepen die niet kunnen of willen kopen en te veel inkomen hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Denk aan ouderen met een goed pensioen, starters die door stijgende koopprijzen 'gedwongen' worden om te huren of gezinnen met een tijdelijke woonwens, bijvoorbeeld ter overbrugging van verkoop en aanvaarding van een koopwoning.

Parallel daaraan zien we in Eemsdelta een relatief grote groep die een woning op de vrije markt huurt, maar waarvan de huurprijs lager is dan € 750. Het gaat hierbij vaak om arbeidsmigranten of andere groepen die snel woonruimte nodig hebben, maar dat niet zoeken via de reguliere route (zie pagina 70).

De schema's rechts laten zien dat woningen in de vrijhuursector ongeveer anderhalf tot twee keer zo duur zijn als koop- en sociale huurwoningen. Hierbij gaat het om woningen die op Funda worden aangeboden. Het aanbod aan vrije huur is beperkt: in Appingedam en Delfzijl stonden eind november 2021 slechts een handvol woningen te huur en in Loppersum geen enkele. Voor groepen die eigenlijk een koopwoning zoeken, maar daar geen passend aanbod kunnen vinden, is de vrijhuurmarkt in Eemsdelta dus een duur alternatief met weinig keuze.

EENGEZINS	CORPORATIE-HUUR	VRIJE HUUR	KOOP
Appingedam	€ 5,75	€ 9,11	€ 4,90
Delfzijl	€ 5,29	€ 6,10	€ 4,02
Loppersum	€ 5,04	-	€ 4,73
EEMSDelta	€ 5,26	€ 8,11	€ 4,45

APPARTEMENT	CORPORATIE-HUUR	VRIJE HUUR	KOOP
Appingedam	€ 6,52	€ 11,05	€ 4,56
Delfzijl	€ 7,04	€ 12,49	€ 4,95
Loppersum	€ 6,90	-	-
EEMSDelta	€ 6,83	€ 11,77	€ 4,92

▲ Gemiddelde vierkantemeterprijs per maand van corporatie-, vrijhuur- en koopwoningen, onderverdeeld naar de oude gemeenten binnen Eemsdelta. Bij eengezinswoningen keken we naar rijwoningen van ca. 100 m², bij appartementen naar een oppervlakte van ca. 75 m².

De prijzen zijn gebaseerd op actueel aanbod aan vrijhuurwoningen op Funda, actuele huurprijzen van de corporaties en bedragen die kopers op dit moment kunnen lenen, onder de huidige hypotheekvoorwaarden.

Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020), VHE-bestanden Acantus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland (2021).

4.5 BETAALBAARHEID

Duurstste koop in Appingedam en Doklanden

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is.

In Delfzijl, Farmsum en Spijk is meer dan de helft van de koopwoningen minder dan € 150.000 waard. In Appingedam en Farmsum (Doklanden) staan naar verhouding de meeste duurdere koopwoningen van

meer dan € 300.000. Let wel: de vraag- en transactieprijzen liggen vaak veel hoger, waardoor het aandeel betaalbare koopwoningen kleiner is dan het op basis van WOZ-waarden lijkt.

CLUSTER	AANTAL	WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN								GEMIDDELTE WOZ-WAARDE PER TYPE				
		< € 100.000	€ 100. - € 150.000	€ 150. - € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 400.000	> € 400.000	ONBEKEND	RIJ	2 ¹	VRIJ	APP	'PATIO'
Appingedam	2.785	2%	36%	25%	16%	13%	5%	1%	1%	€ 120.000	€ 165.000	€ 225.000	€ 187.500	€ 132.500
Delfzijl	3.740	10%	45%	27%	10%	6%	1%	0%	1%	€ 105.000	€ 145.000	€ 200.000	€ 120.000	€ 170.000
Farmsum	740	18%	37%	15%	8%	9%	10%	1%	1%	€ 87.500	€ 137.500	€ 197.500	€ 135.000	€ 147.500
Spijk	395	4%	49%	35%	9%	2%	0%	0%	2%	€ 105.000	€ 122.500	€ 152.500		€ 167.500
Wagenborgen	565	6%	32%	35%	17%	7%	1%	0%	1%	€ 95.000	€ 125.000	€ 177.500		€ 125.000
Dorpen noord van Delfzijl	915	5%	38%	32%	14%	6%	2%	1%	2%	€ 107.500	€ 122.500	€ 175.000	€ 125.000	€ 137.500
Dorpen zuid van Delfzijl	860	9%	40%	33%	11%	4%	1%	0%	2%	€ 90.000	€ 107.500	€ 157.500		€ 105.000
Loppersum	640	1%	14%	42%	22%	13%	3%	1%	5%	€ 152.500	€ 157.500	€ 205.000	€ 100.000	€ 177.500
Middelstum	505	1%	24%	42%	21%	8%	3%	1%	1%	€ 127.500	€ 150.000	€ 190.000	€ 75.000	€ 195.000
Dorpen rond Loppersum	995	4%	27%	31%	21%	10%	4%	1%	3%	€ 117.500	€ 110.000	€ 182.500		€ 87.500
Dorpen rond Middelstum	685	3%	26%	33%	22%	11%	4%	1%	1%	€ 117.500	€ 145.000	€ 187.500		
EEMSDelta	12.830	6%	37%	29%	14%	8%	3%	1%	2%	€ 112.500	€ 145.000	€ 190.000	€ 135.000	€ 162.500

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = WOZ-waardecategorie komt relatief veel voor c.q. gemiddelde WOZ-waarde is relatief hoog. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020).

4.5 BETAALBAARHEID

Bestaand startersaanbod erg schaars

Koop-starters hebben steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning in Eemsdelta. Onder koop-starters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en een koopwoning zoeken. Dat zij moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, komt deels doordat koopwoningen hier relatief groot (en dus duurder) zijn, maar is vooral het gevolg van meer concurrentie en (dus) steeds hogere prijzen.

Het schema hiernaast laat per kern zien hoe groot de voorraad is die je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 30.000 en € 40.000. Daarmee ben je aangewezen op het goedkopere starterssegment, bijvoorbeeld als je alleen een woning wilt kopen.

Als je € 30.000 bruto per jaar verdient, kun je volgens de normen eind 2021 (op basis van Hypotheker) ongeveer € 136.000 lenen. Daarvoor kun je een

woning kopen met een WOZ-waarde van ongeveer € 100.000. Verdien je € 40.000 bruto per jaar, dan hoort daar een hypotheekbedrag van € 186.000 bij, wat neerkomt op een WOZ-waarde van zo'n € 136.000.

In theorie is er dus nog wel wat te kiezen voor starters, vooral als je bruto € 40.000 per jaar verdient. De markt is echter zo krap dat er nauwelijks beschikbaar aanbod is. In de rechterkolom staat hoeveel woningen tot € 186.000 er op dit moment te koop staan op Funda. In Delfzijl valt nog wat te kiezen, maar ook daar is de concurrentie groot. In andere kernen is überhaupt weinig aanbod. In het prijssegment daarboven is ook weinig aanbod: verhoog je het zoekcriterium tot € 225.000 vraagprijs, dan is het totale aanbod 47 woningen in heel Eemsdelta.

CLUSTER	BIJ BRUTO JAARINKOMEN VAN:		ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 30.000	€ 40.000	TOT € 186.000	TOT € 225.000
Appingedam	2%	19%	1	3
Delfzijl	5%	25%	12	13
Farmsum	10%	33%	2	0
Spijk	2%	19%	0	0
Wagenborgen	3%	20%	0	0
Dorpen noord van Delfzijl	3%	15%	1	1
Dorpen zuid van Delfzijl	6%	23%	5	1
Loppersum	1%	5%	0	0
Middelstum	1%	10%	1	0
Dorpen rond Loppersum	3%	13%	2	5
Dorpen rond Middelstum	3%	15%	0	0
EEMSDelta	4%	20%	24	23

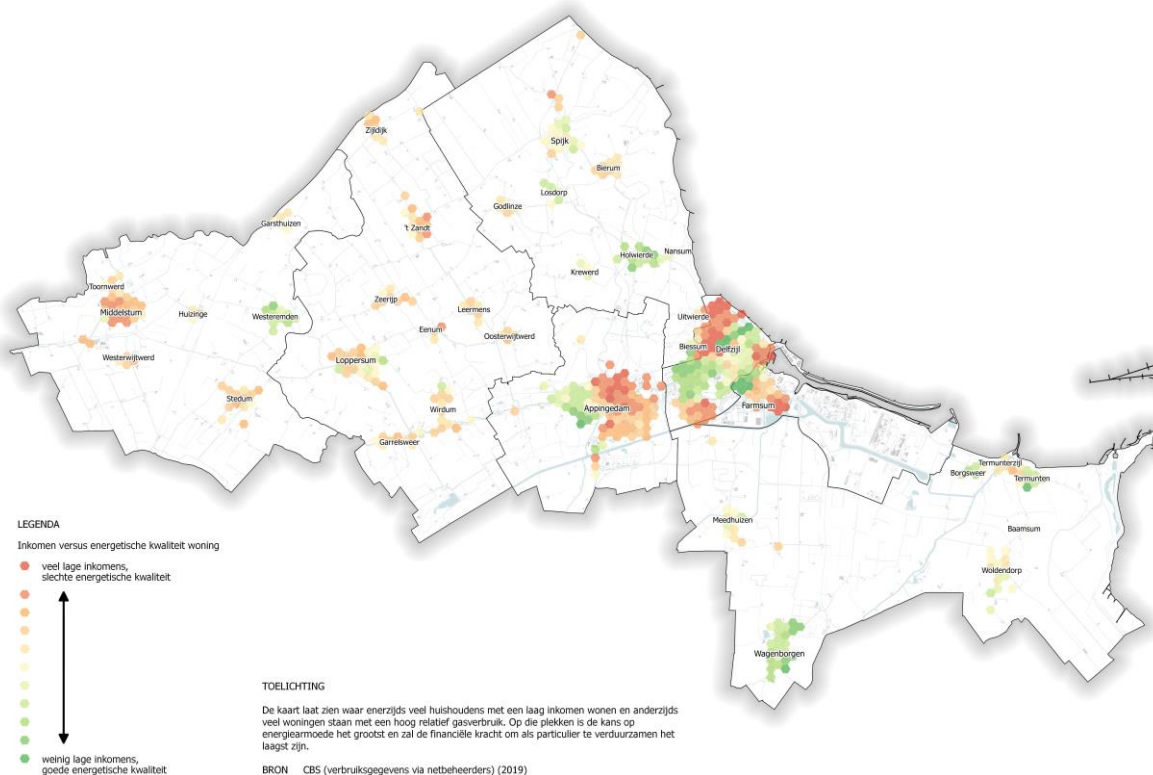
▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met € 30.000 of € 40.000 bruto jaarinkomen en actueel aanbod op Funda. Het prijssegment tot € 186.000 past bij een bruto jaarinkomen tot € 40.000. Bron: WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2020), Funda (peildatum: december 2021).

4.5 BETAALBAARHEID

Risico op energie-armoede grootst in koopsector

Betaalbaarheid van het wonen hangt niet alleen af van de hoogte van de maandelijkse huurprijs of hypotheeklast. Ook de energierekening bepaalt soms in hoge mate hoeveel geld een huishouden overhoudt om van te leven. De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is de kans op 'energie-armoede' het grootst (een te groot deel van je maandinkomen kwijt zijn aan energielasten) en is de urgentie om te verduurzamen het hoogst.

Het risico op energie-armoede is het grootst in delen van Delfzijl en Appingedam en in (dorpen rond) Middelstum en Loppersum. Het probleem is het grootst in de koopsector (zie ook pagina 47). In de sociale huursector zijn al veel woningen verduurzaamd of vernieuwd, waardoor de opgave in aantallen veel beperkter is. Op plekken met veel lagere inkomens in koopwoningen is financiële en praktische hulp bij verduurzaming onmisbaar.



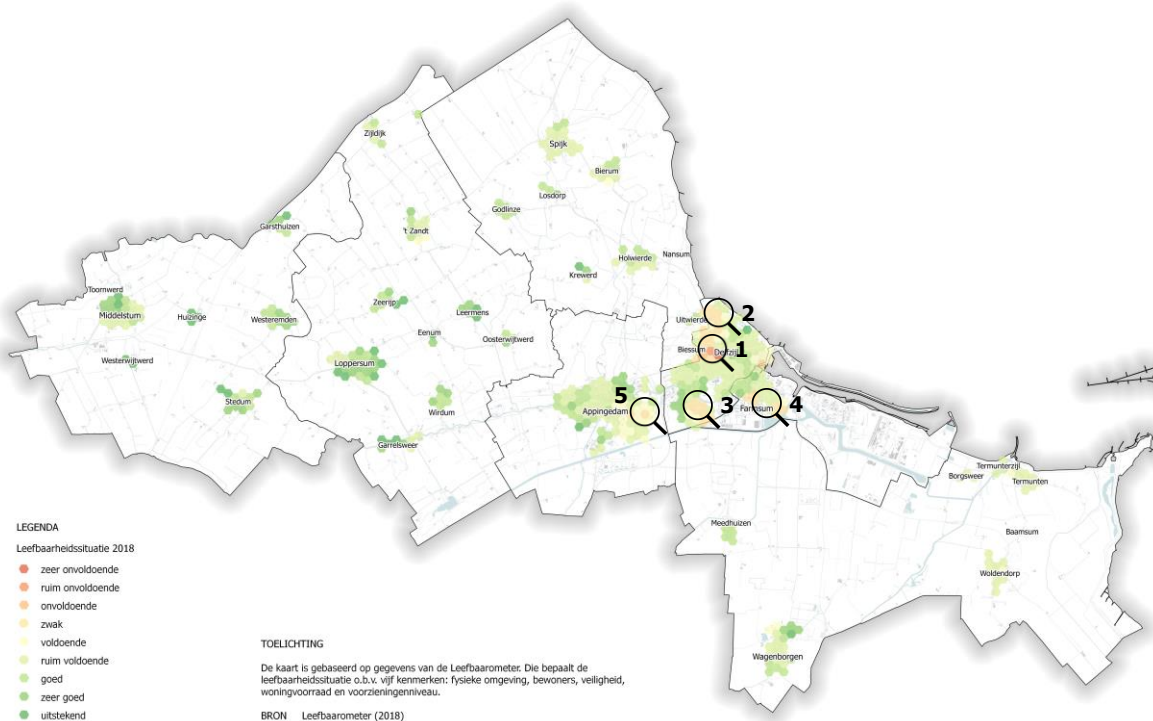
4.6 LEEFBAARHEID

Zwakke leefbaarheid in enkele stedelijke wijken

De kaart rechts laat zien hoe de leefbaarheid in steden, wijken en dorpen in Eemsdelta beoordeeld wordt. De gegevens komen uit de Leefbaarometer, waarin langs vijf thema's de leefbaarheid van een gebied gemeten wordt: woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, bewoners en veiligheid.

Op vrijwel alle plekken in Eemsdelta scoort de leefbaarheid *ruim voldoende* tot *uitstekend*. Er zijn vijf plekken waar de leefbaarheid *zwak* tot *onvoldoende* is. De cijfers komen overeen met de locaties op de kaart. Het gaat om *delen van of specifieke plekken in*:

1. Zandplatenbuurt-Zuid;
2. Bornholm;
3. Tuikwerd;
4. Farmsum;
5. Opwierde.



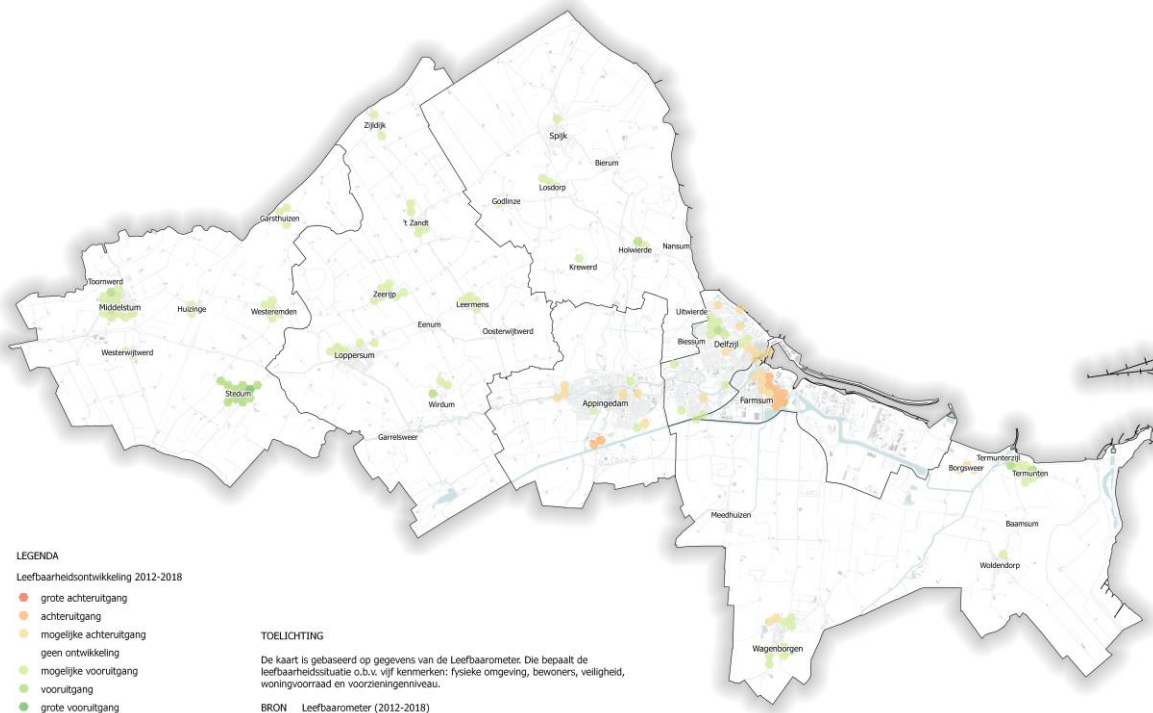
4.6 LEEFBAARHEID

Betere leefbaarheid in de dorpen, slechtere in Farmsum

De kaart rechts laat zien hoe de leefbaarheid in steden, wijken en dorpen in Eemsdelta zich ontwikkelde tussen 2012 en 2018. Plekken die stabiel bleven, worden niet op de kaart getoond.

Opvallend is dat de leefbaarheid in vrijwel alle dorpen stabiel is gebleven of erop vooruit is gegaan. Vooral op het onderdeel 'veiligheid' scoorden de dorpen in 2018 beter dan in 2012. De andere onderdelen zijn meestal stabiel gebleven. Ook delen van Delfzijl-Noord zijn erop vooruit gegaan, als gevolg van wijkvernieuwing.

In Farmsum is de leefbaarheid erop achteruit gegaan. Dat komt door een combinatie van factoren: een lagere score op veiligheid, een kwetsbaardere bevolkingssamenstelling en een woningvoorraad die ten opzichte van de omgeving slechter is geworden (lees: weinig vernieuwing).





5

**WONEN
TOEVOEGEN**

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We brengen in dit hoofdstuk de vraag naar sociale huur-, vrije huur- en koopwoningen voor de komende tien jaar in beeld. Dat doen we op basis van bestaand onderzoek, signalen van corporaties en makelaars en een inschatting van de marktpositie per kern (zie ook paragraaf 2.3). Dat leidt tot een programma-advies per kern. We doen ook aanbevelingen aan de corporaties over hoe je de sociale huurvoorraad kunt blijven vernieuwen.

Tijdens de interviewronde spraken we met corporaties, huurdersverenigingen en makelaars. Daarnaast hebben we informatie opgehaald tijdens zes dorpsavonden en in een online enquête. De rode draad uit de gesprekken staat in kaders verderop in dit hoofdstuk.

Wat betekent dit voor de woonvisie?

- De verwachting is dat er tot 2032 nog zo'n 200 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. Dat komt neer op 20 woningen per jaar. Belangrijk is dat de corporaties de vraag continu blijven monitoren en samen met andere corporaties in de gemeente signalen opvangen over de vraag naar (soorten) woningen. Zo kunnen corporaties op tijd zien of de vraag stijgt of daalt.
- Vooral voor ouderen is er behoefte aan patio's. Deze woningen moeten vooral dicht bij voorzieningen staan, zodat ouderen die zelfstandig wonen niet ver hoeven te reizen voor bijvoorbeeld boodschappen. In woondorpen is ook behoefte aan patio's, maar wel in kleinere aantallen.
- In Appingedam staat vrij veel sociale huur en woont een deel scheef. Het aandeel sociale huur kan daar dus wat omlaag. In Delfzijl is het precies omgekeerd: hier wonen relatief weinig mensen in de sociale huur, terwijl ze daar volgens hun inkomen wel recht op hebben.
- In de woondorpen hoeven niet per se méér sociale huurwoningen gebouwd te worden, maar er is wel een kwalitatieve behoefte: beter, nieuwer, duurzamer.
- Er is vraag naar zo'n 35 extra vrijhuurwoningen voor 'reguliere' bewoning, vooral in Appingedam en Delfzijl.
- In de koopsector is behoefte aan een mix van woningen. Het gaat om zo'n 365 woningen tot 2032. Voor starters is het lastig om in hun eigen dorp een huis te vinden. Voeg daarom ook betaalbare koopwoningen toe via nieuwbouw of via verkoop van sociale huurwoningen.
- Er liggen kansen om unieke woonmilieus te creëren waarmee je nieuwe doelgroepen kunt aantrekken. Denk aan wonen in relatie tot de haven en de zee.

5.2 SOCIALE HUUR

Hoe bepaal je de vraag naar sociale huur?

Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoe groot de vraag naar sociale huurwoningen in Eemsdelta en de kernen daarbinnen is. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk goed te voorspellen zijn, maar soms juist ook veel minder goed, zoals de economische conjunctuur.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 24.075 voor een- en € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 633 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 679 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).

Corporaties zijn verplicht om 'passend toe te wijzen' in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor woningen met een huur tot € 763 (liberalisatiegrens, prijspeil 2022).

- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Eemsdelta woont nu ongeveer 8% van de sociale huurders scheef. Dat is relatief weinig.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale

huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.

- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school.
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepele hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar koopwoningen.
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen.
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt: hoe goedkoper, hoe groter de concurrentie met de sociale huurmarkt en dus hoe lager de vraag naar sociale huurwoningen. In Eemsdelta is dit lange tijd een probleem geweest, vooral in Delfzijl.

5.2 SOCIALE HUUR

Relatief veel huishoudens in sociale huur

De verwachting is dat de totale woningbehoefte in Eemsdelta tot 2032 met ongeveer +600 huishoudens toeneemt (zie paragraaf 3.4). Die groei bestaat voor een deel uit huishoudens die tot de doelgroep voor sociale huur horen. In Eemsdelta is dat op dit moment 31,8%. We zien tegelijk dat een deel van de huishoudens in de sociale huur 'scheefwoont'. Zij wonen met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning. Het aandeel dat in Eemsdelta in een sociale huurwoning woont, is namelijk 32,7%. Deze scheefheid blijft de komende jaren waarschijnlijk bestaan: passend toewijzen zorgt er weliswaar voor dat nieuwe huurders niet scheefwonen, maar tegelijk zal een deel van de bestaande huurders meer gaan verdienen, waardoor bij hen juist scheefwonen ontstaat. In vergelijking met andere Groningse gemeenten is het percentage huishoudens dat in een sociale huurwoning woont in Eemsdelta het hoogst.

195 sociale huurwoningen erbij tot 2032

Het schema hierna laat zien hoe de behoefte aan sociale huur zich de komende jaren naar verwachting ontwikkelt. We houden rekening met:

- hoeveel mensen in Eemsdelta daadwerkelijk in een sociale huurwoning wonen;
- de verwachte behoefte voor sociale huur volgens het landelijke Socrates-model. Dat gaat ervan uit dat de aanspraak op sociale huur de komende tien jaar met +0,35% toeneemt.
- de scenario's voor de verwachte woningbehoefte in Eemsdelta, zoals aangegeven in paragraaf 3.4.

WONINGBEHOEFTE SOCIALE HUUR			
SCENARIO	2022-2027	2027-2032	2022-2032
laag	+75	+30	+105
midden	+125	+70	+195
hoog	+150	+60	+210
plus-scenario	+150	+60	+210

Verwachte behoefte hoger dan in Kr8-onderzoek

Het onderzoek dat begin 2020 voor de Kr8-corporaties is uitgevoerd gaat ervan uit dat de vraag naar sociale huur de komende tien jaar met -300 woningen daalt. Daarbij is uitgegaan van een 'voorzichtige' prognose, gebaseerd op modellen uit 2016 en 2019, die nog geen rekening houden met de gespannen markt van de laatste jaren en hernieuwde groei van het aantal huishoudens. Deze prognose voorspelde ook nog krimp in de koopsector. Binnenkort gaan de corporaties het Kr8-onderzoek updaten, waar de nieuwe raming voor gebruikt gaat worden.

◀ Verwachte netto behoefte in de sociale huurvoorraad, volgens de scenario's uit paragraaf 3.4. We rekenen (net als voor de totale behoefte) met het middenscenario (in **geel**). In het plus-scenario verwachten we geen extra behoefte in de sociale huur meer. Bron: Socrates, Lokale Monitor Wonen (cijfers uit 2019 vertaald naar situatie 2021), IPB-prognose provincie Groningen (2021), bewerking KAW.

5.2 SOCIALE HUUR

Doelgroep het grootst in Delfzijl-Noord

Binnen Eemsdelta bestaan uiteraard verschillen. Het schema rechts laat per CBS-wijk zien hoe groot de doelgroep voor sociale huur is en hoeveel huishoudens daadwerkelijk in een sociale huurwoning wonen. In Delfzijl-Noord is de doelgroep voor sociale huur met 44% het grootst. In het centrum van Delfzijl is de doelgroep ook relatief groot, maar wonen naar verhouding weinig mensen in een sociale huurwoning. Een deel van de doelgroep woont daar dus in een particuliere huur- of koopwoning. Hier zou het aandeel sociale huur omhoog kunnen, mits je huishoudens gelet op hun inkomen passender wilt huisvesten. In Appingedam wonen relatief veel huishoudens in een sociale huurwoning, maar is de doelgroep in omvang juist veel kleiner. Hier wonen dus relatief veel huishoudens scheef*. Het aandeel sociale huur *kan* hier iets omlaag, maar dat *heeft* niet, omdat een hoger aandeel past bij de functie die Appingedam heeft voor lage inkomens (veel voorzieningen, goed bereikbaar).

WIJK	OMVANG DOELGROEP O.B.V. INKOMEN	WOONT IN SOCIALE HUUR	% SOCIALE HUUR
Appingedam	32,4%	41,2%	43,3%
Delfzijl-Centrum	43,4%	30,1%	34,7%
Delfzijl-Noord	44,0%	51,1%	55,4%
Delfzijl-West	23,8%	19,5%	17,6%
Fivelzigt	11,8%	8,7%	7,5%
Tuikwerd	37,3%	32,6%	33,2%
Farmsum	28,8%	19,4%	20,8%
Noord van Delfzijl (incl. Spijk)	19,0%	10,7%	14,2%
Zuid van Delfzijl (incl. Wagenborgen)	21,3%	14,4%	18,4%
Loppersum e.o.	21,4%	27,3%	32,4%
Stedum e.o.	19,3%	18,6%	17,3%
Middelstum e.o.	27,0%	31,0%	36,1%
't Zandt e.o.	25,6%	19,1%	19,7%

▲ De omvang van de doelgroep voor sociale huur, het aandeel huishoudens dat in een sociale huurwoning woont en het aandeel sociale huur binnen de totale voorraad, in 2019, per CBS-wijk. Let op: dat is een andere indeling dan de indeling naar clusters die we in dit onderzoek gebruiken. Bron: Lokale Monitor Wonen (2019).

Blijf monitoren en buig zo nodig je strategie bij

De netto toevoeging van zo'n 200 sociale huurwoningen over de komende tien jaar is geen hard gegeven. We schetsten al dat er tal van onzekerheden zijn op de woningmarkt die ervoor kunnen zorgen dat dit aantal de komende jaren verandert. Het programmeren van extra sociale huurwoningen blijft daarom hoe dan ook 'management van onzekerheden', waarbij monitoring (in cijfers, maar ook op basis van signalen uit gesprekken) strategische keuzes moet voeden, zoals nieuwbouw, sloop, verdunning en verkoop per kern, met daarbij steeds oog voor de vraag van nu en eventuele overschotten in de toekomst. Zorg daarbij steeds voor goede afstemming tussen alle corporaties die in Eemsdelta actief zijn.

* Er zijn twee soorten scheefheid: (1) goedkope scheefheid: met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning (zoals in Appingedam dus het geval is), en (2) dure scheefheid: met een inkomen dat past bij de doelgroep voor sociale huur in een particuliere huur- of koopwoning.

5.2 SOCIALE HUUR

Risicobeperking: denk in een 'rollende voorraad'

Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige kleine kernen de zekerheid ontbreekt of er over enkele decennia nog voldoende vraag is. Corporaties kunnen hun risico's op overschotten op langere termijn beperken door te denken in een 'rollende voorraad' (zie de figuur rechts). Ongeacht hoelang een kern nog groeit, overal is inzet nodig. Denk aan:

- goed onderhoud van bestaande woningen;
- toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een oude school);
- sloop van woningen waar geen vraag naar is of te hoge investeringen nodig zijn (al dan niet gevolgd door vervangende nieuwbouw);
- verkoop (waarbij je oog moet houden voor wat dat betekent voor de particuliere markt op die plek);
- dit steeds binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid, duurzaamheid en financiële haalbaarheid van de corporaties.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen, zoals tijdelijke bouwvormen, maar daarmee onttrek je niet de kwalitatief slechte (en dus minder aantrekkelijke en toekomstbestendige) voorraad in kernen.

In groeiende kernen met voorzieningen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemming groter moeten zijn dan sloop en verkoop. Uitgangspunt is evenwel dat corporaties overal blijven investeren, omdat vrijwel overal een lokale vraag is naar sociale huur. Zonder investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen lopen corporaties het risico om in een negatieve spiraal terecht te komen, waarin matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag.



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incurante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je een kern gewild.

5.2 SOCIALE HUUR

Verduurzaming loont (bijna) altijd

In Eemsdelta wordt veel nieuw gebouwd en worden veel woningen verbeterd. Dat leidt tot hogere huren na mutatie. Daar staan lagere energielasten tegenover. In veel gevallen verbetert de woonlastensituatie van een huishouden dan: de verhoging van de huurprijs krijg je deels via huurtoeslag terug, maar bij een hoge energierekening krijg je dat niet. Het schema laat dat zien: een alleenstaande in de bijstand bij wie de huurprijs € 150 stijgt en de energierekening met maar € 50 daalt, houdt evenveel over als leefbudget.

Het toevoegen van goedkope woningen tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442 kan via huurprijsbeleid in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. Gelet op de kosten voor nieuwbouw, gaan we ervan uit dat aanpassing van huurprijzen van bestaande woningen de meeste kans van slagen heeft.

			Bijstand		Minimumloon		30.000	
Alleenstaand	Huurprijs		475	625	475	625	475	625
	Energielast		125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar		12900	12900	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag		225	325	95	195	0	0
	Netto woonlast		375	375	505	505	600	700
Gezin met 2 kinderen	Huurprijs		475	625	475	625	475	625
	Energielast		125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar		21825	21825	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag		225	325	225	325	60	155
	Netto woonlast		375	375	375	375	540	545
Alleen / stel 70+ AOW	Huurprijs		475	625	475	625		
	Energielast		125	75	125	75		
	Inkomen bruto per jaar (15.000 alleen / 20.000 stel)		15500	15500	20000	20000		
	Huurtoeslag		225	325	225	325		
	Netto woonlast		375	375	375	375		

▲ Overzicht van de netto woonlasten voor verschillende soorten huishoudens met verschillende inkomensniveaus. Per inkomensniveau geeft de eerste kolom de situatie vóór verduurzaming weer en de tweede kolom de situatie na verduurzaming. Afleesvoorbeeld: een gezin met twee kinderen in de bijstand betaalt vóór verduurzaming € 475 huur per maand en heeft een energielast van € 125. De huurtoeslag bedraagt € 225. Na verduurzaming gaat de huurlast weliswaar omhoog, maar de huurtoeslag neemt ook toe en de energielasten dalen, waardoor het gezin per saldo evenveel overhoudt als voor de verduurzaming. Verduurzaming hoeft dus niet tot hogere woonlasten te leiden! Bron: KAW, SCP en Ministerie van BZK.

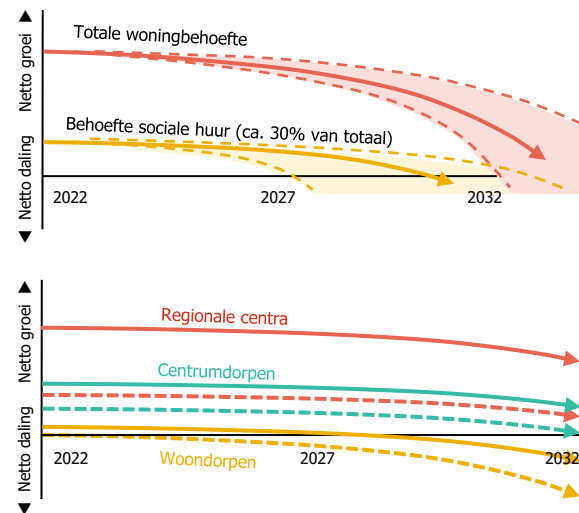
5.2 SOCIALE HUUR

Meeste behoefte dicht bij voorzieningen

Niet elke kern merkt in even grote mate de vraag naar extra sociale huurwoningen. Trends laten zien dat de vraag zich steeds meer concentreert in kernen met een goed voorzieningenpakket. Dat is logisch, gelet op de samenstelling van de doelgroep, die steeds meer uit ouderen en lage-inkomensgroepen bestaat. Zij wonen het liefst dicht bij voorzieningen en op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Rechts staan twee figuren. De bovenste figuur laat schematisch zien hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich verhoudt tot de totale behoefte in Eemsdelta, met een onzekerheidsmarge die in de loop der jaren groter wordt. De figuur daaronder laat de verwachte netto behoefte per soort kern zien, met in stippellijnen de behoefte aan sociale huurwoningen. In kernen met voorzieningen is de komende jaren nog netto toevoeging denkbaar, terwijl in woonkernen juist

sprake is van stabilisatie, met ruimte voor maatwerk en vernieuwing. Bijvoorbeeld: zes woningen slopen, vier terugbouwen. Daardoor beweeg je mee met de vraag, maar voeg je tegelijk kwaliteit aan het dorp toe.



▲ Boven: de behoefte aan sociale huurwoningen binnen de totale woningbehoefte in Eemsdelta, inclusief onzekerheidsmarge op de middellange en lange termijn. Onder: verwachte ontwikkeling per soort kern. Stippellijn = sociale huur, doorgetrokken lijn = totale behoefte.

KADER: WAT ZEGGEN CORPORATIES?

Meer vraag, andere strategie

De corporaties zien de laatste tijd een oplopende reactiegraad en langere zoektijden in Eemsdelta. Er is weer meer vraag naar sociale huurwoningen en dat vraagt om een omslag in denken en in strategie. De corporaties staan ervoor open om op kleine schaal nieuwbouw toe te voegen in kleinere dorpen, ondanks dat de toekomst onzeker is. De woningen moeten wel geschikt zijn voor verkoop, mocht de vraag op termijn teruglopen. Een andere oplossing is om juist bestaande woningen te verkopen. Dan behoud je de kwaliteit die je aan de sociale huurvoorraad hebt toegevoegd. Naast toevoegen moet er ook meer aandacht zijn voor bestaand vastgoed: herbestemming kan een goede (en snellere) oplossing zijn om extra woningen toe te voegen. Ook corporaties worstelen met de vraag hoe je lokale woningzoekenden voorrang kunt geven. De huidige manier van toewijzen geeft daar geen mogelijkheid toe.

Bezit in sommige dorpen verouderd

In sommige woondorpen staan sociale huurwoningen met een lage kwaliteit die opportunisten aantrekken: huishoudens zonder enige binding met het dorp die puur vanwege betaalbaarheid hiernaartoe verhuizen. Dat heeft soms invloed op de leefbaarheid, bijvoorbeeld doordat tuinen slecht onderhouden worden.

'Te veel huis' door bevestigssubsidies

Een dilemma waar corporaties mee worstelen, is dat ze door bevestigssubsidies 'te veel huis' bouwen met toch een lage huur. Na mutatie wordt de huur vaak hoger en verdwijnen woningen uit het betaalbare segment. Dat segment wordt daardoor steeds kleiner.

Wacht niet op lokaal initiatief

Niet elk dorp is even actief. Het is daarom ook aan de corporaties zelf om te kijken of er dorpen zijn waar extra woningen nodig zijn. Corporaties nemen hierin al de verantwoordelijkheid.

Geen middenhuur bouwen

Corporaties hebben sinds kort weer de wettelijke ruimte om in te spelen op de middenhuur: het vrije segment met huurprijzen tussen € 750 en € 1.000. De sociale verhuurders in Eemsdelta doen hier voorlopig niks mee: middenhuur bouwen is al snel te duur en het is op te kleine schaal om het rendabel te maken. Deze taak ligt primair bij andere partijen als ontwikkelaars en beleggers. De enige vorm van middenhuur waar corporaties in Eemsdelta over nadenken zijn combinaties van wonen met zorg, omdat een deel van de kosten daarvoor afgevangen wordt in zorgpartijen die de woningen huren.

Verlaag de parkeernormen

Corporaties moeten met parkeernormen werken die uitgaan van veel autobezit, terwijl vooral huurders in grotere kernen geen auto hebben. Dat maakt ontwikkelen onnodig duur. Verlaging van de parkeernormen kan bijdragen aan meer betaalbare woningen.

5.2 SOCIALE HUUR

Programma-indicatie per kern

Hierna geven we per kern of cluster van kernen aan wat het gewenste ontwikkelprogramma voor de sociale huurmarkt is. We kijken daarbij ook naar de informatie over de bestaande voorraad in hoofdstuk 4.

KWALITATIEVE AANWIJZINGEN VOOR ELKE KERN

1. Blijf overal vernieuwen. In sommige kernen staan vrij veel oude sociale huurwoningen en is de laatste decennia niet of nauwelijks nieuw gebouwd. Cijfers kunnen in zulke kernen een dalende vraag laten zien, maar die is dan vaak kwalitatief van aard. In elke kern is een vraag, soms niet per se naar meer, maar wel naar beter. Blijf daarom overal op kleine schaal vernieuwen, zodat lokale woningzoekenden ook keuze hebben uit nieuw, modern aanbod. Met name in kernen die niet in aanmerking komen voor subsidies als gevolg van aardbevingen verdient vernieuwing extra aandacht.

2. Voeg ook gezinswoningen toe. Ondanks dat de doelgroep voor sociale huur steeds meer uit kleine huishoudens bestaat, is er blijvend vraag naar betaalbare gezinswoningen met voldoende kamers. Dat komt doordat er meer 'gebroken gezinnen' zijn. Het is belangrijk om de vraag hiernaar steeds te monitoren.
3. Bouw voor ouderen niet alleen appartementen. Door de vergrijzing is er steeds meer vraag naar gelijkvloers wonen. Het is een misverstand dat ouderen massaal in appartementen willen wonen. Zeker in gemeenten als Eemsdelta zijn ouderen gewend om grondgebonden te wonen. De meesten zoeken een woning met een bad- en slaapkamer beneden én een klein tuintje. Bouw daarom woningen met een plattegrond die voor meerdere doelgroepen bruikbaar is. Neemt de vraag onder senioren weer af, dan zijn dezelfde woningen ook verhuurbaar aan (kleine) gezinnen.

ENKELE ACCENTEN PER KERN

- Appingedam: naast de grote vernieuwingsopgave die hier aan de gang is, is er ruimte voor 60 tot 75 extra sociale huurwoningen. Bij voorzieningen is ruimte voor appartementen, daaromheen vooral grondgebonden, óók gelijkvloers. In Opwierde is het aandeel sociale huur al vrij hoog.
- Delfzijl: er is ruimte voor 50 tot 65 extra woningen. Op stedenbouwkundige accentlocaties is stapelen om ruimtelijke redenen soms zinvol.
- Loppersum, Middelstum: ruimte voor 10 tot 15 woningen extra, met in Loppersum eventueel wat gestapeld in de dorpskern.
- Spijk: veel jonge gezinnen, ruimte voor extra gezins-rijwoningen;
- Spijk, Wagenborgen: kleine netto toevoeging, passend bij de lokale behoefte. Ook vernieuwen!
- Woondorpen: vernieuwen, soms gepaard met verdunning. Toevoegen is altijd maatwerk. Verkopen in combinatie met nieuwbouw is ook denkbaar.

5.2 SOCIALE HUUR

Programma sociale huur in één overzicht

In het schema hiernaast staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de sociale huur in één overzicht, met aantallen per kern of cluster van kernen, en binnen Appingedam en Delfzijl ook indicatief naar wijk. De accenten naar type woning drukken we uit in plussen en minnen.

► Gewenste programma voor de sociale huurmarkt in Eemsdelta voor de periode 2022-2032, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen en woningtypen, uitgedrukt in een bandbreedte. De bandbreedtes zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. Opgeteld moeten het 195 woningen zijn. Aantallen zijn inclusief zorggeschikte sociale huurwoningen. Gebaseerd op analyses eerder in dit woningmarktonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren.

* = bestaand aanbod is verouderd, dus vernieuwen

** = nauwelijks bestaand aanbod

*** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder: - = aanbod is groter dan de vraag, 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

CLUSTER	AANTAL 2020	BEHOEFTE 2022-2032	WONINGTYPE		
			EGZ	APP	'PATIO'***
Appingedam	2.515	60 - 75	+	+ / ++	++
- Centrum	585		0	++	0
- Opwierde	1.535		+	+	+
- West	395		0	0	+
Delfzijl	2.570	50 - 65	+	+ / ++	++
- Centrum	200		0	++	0
- Noord	1.565		+	+	++
- West	350		+	+	++
- Fivelzigt	55		0	0	+
- Tuikwerd	400		-	0	+
Farmsum	225	maatwerk	-	0	+**
Spijk	80	tot 10	+	0	+*
Wagenborgen	145	tot 10	0	0	+
Dorpen noord van Delfzijl	115	maatwerk	-	0	+*
Dorpen zuid van Delfzijl	145	maatwerk	-	0	+*
Loppersum	385	10 - 15	0	0 / +	+**
Middelstum	395	10 - 15	0	0	+*
Dorpen rond Loppersum	290	maatwerk	-	0	+
Dorpen rond Middelstum	140	maatwerk	-	0	+*
EEMSDelta	7.010	195	25 - 35	30 - 40	110 - 150

5.3 VRIJE HUUR

Circa 35 vrijehuurloningen erbij tot 2032

In Eemsdelta is ongeveer 7,5% van de woningvoorraad in handen van particulieren of beleggers die hun woningen verhuren op de vrije markt. We weten dat de vrijhuurmarkt in Eemsdelta twee gezichten heeft: een deel van de vrijehuurloningen is kwalitatief goed en wordt gehuurd door reguliere huishoudens, terwijl een ander deel slecht onderhouden wordt en vaak puur vanuit financieel oogpunt wordt verhuurd aan allerlei (kwetsbare) doelgroepen (zie ook pagina 70).

We verwachten dat er in Eemsdelta ruimte is voor een kleine netto toevoeging van vrijehuurloningen door nieuwbouw: zo'n 35 woningen tot 2032. In de praktijk betekent dat enkele complexen en/of enkele rijen grondgebonden (liefst gelijkvloerse) woningen. Het gaat hierbij om woningen in het middenhuursegment, met een maandelijkse huurprijs tussen ca. € 750 en € 1.000, voor reguliere bewoning.

Bouw vrije huur zo veel mogelijk op A-locaties

De doelgroep voor vrijehuurloningen bestaat in Eemsdelta naar verwachting voor een groot deel uit gepensioneerden die hun koopwoning verkocht hebben, een huurwoning zoeken, maar te veel inkomen hebben om voor sociale huur in aanmerking te komen. Het gaat hier om een kritische groep, bij wie het 'complete plaatje' moet kloppen. Dat betekent dat de woning modern, comfortabel en ruim moet zijn, dicht bij voorzieningen, niet alleen voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor bijvoorbeeld vermaak. Een klein deel van de doelgroep bestaat naar verwachting uit jongeren die niet willen of kunnen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In Eemsdelta komen dan alleen Delfzijl en Appingedam en in iets mindere mate Loppersum in beeld. Hier is ruimte voor zo'n 10 appartementen en 25 tot 35 patio's (zie het schema op de pagina hierna). Appartementen kun je het best concentreren in de centra of rondom wijkcentra, patio's zijn juist passend in de woonwijken daaromheen.



▲ Een complex met vrijehuurloningen aan het Burgemeester Buiskoolplein in Delfzijl, dicht bij het centrum. Bron: Google Streetview.

5.3 VRIJE HUUR

Programma vrije huur in één overzicht

Het schema hiernaast laat het gewenste ontwikkelprogramma voor de vrije huur zien, per kern of cluster van kernen, en binnen Appingedam en Delfzijl ook indicatief naar wijk. De accenten naar type woning drukken we uit in plussen en minnen.

► Gewenste programma voor de vrije huur in Eemsdelta voor de periode 2022-2032, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen en woningtypen. De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. Opgeteld moeten het 35 woningen zijn. Aantallen zijn inclusief zorggeschikte vrijehuuronwoningen. Gebaseerd op analyses eerder in dit woningmarktonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren.

* = bestaand aanbod is verouderd, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder: - = aanbod is groter dan de vraag, 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

In de tweede kolom staat het huidige aantal vrijehuuronwoningen. De huurprijs hoeft niet per se boven de liberalisatiegrens voor sociale huur te liggen. We weten de huurprijzen van vrijehuuronwoningen niet, en het is daarom mogelijk dat een woning tot de vrijhuursector behoort, maar toch wordt verhuurd beneden de liberalisatiegrens van € 752,33.

CLUSTER	AANTAL 2020	BEHOEFTE 2022-2032	WONINGTYPE		
			EGZ	APP	'PATIO'***
Appingedam	255	20 - 25	0	+	+**
- Centrum	130		0	+	0
- Opwierde	115		0	0	+
- West	10		0	0	+
Delfzijl	500	10 - 15	0	+	+
- Centrum	155		0	+	0
- Noord	50		0	0	+
- West	165		0	+	+
- Fivelzigt	10		0	0	0
- Tuikwerd	115		0	0	0
Farmsum	105	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Spijk	5	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Wagenborgen	25	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Dorpen noord van Delfzijl	40	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Dorpen zuid van Delfzijl	50	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Loppersum	75	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Middelstum	30	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Dorpen rond Loppersum	60	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
Dorpen rond Middelstum	10	maatwerk	- / 0	0	0 / +**
EEMSDelta	1.155	35	0	ca. 10	25 - 35

KADER: ONDERZOEK PARTICULIERE HUUR

Een 'tussenmarkt' waar we weinig over weten

In Eemsdelta is ongeveer 7,5% van de woningvoorraad in handen van particulieren of beleggers die hun woningen verhuren op de vrije markt. Dat is meer dan in omliggende gemeenten. De groep die particulier huurt, is heel divers: arbeidsmigranten die snel, maar voor korte duur onderdak zoeken, kwetsbare groepen, mensen in een verhuizing, maar ook bijvoorbeeld jongeren die net niet genoeg verdienen om een huis te kopen.

Er is ook veel 'illegale bewoning' door mensen die niet bij de gemeente ingeschreven zijn. Dat zorgt voor blinde vlekken: we weten niet wie er wonen, er is vaak geen contact met de verhuurder, en er is ook geen beleid voor dit deel van de markt. Tegelijk zien we ook dat de particuliere huurmarkt een functie vervult: mensen onderdak bieden die om diverse redenen via gangbare wegen geen woning kunnen vinden.

Samenhang met lagere leefbaarheid

Samen met andere gemeenten in Noord- en Oost-Groningen doet Eemsdelta nu onderzoek naar het functioneren van de particuliere huurmarkt. Het onderzoek is nog niet afgerond, maar we zien al wel een rode draad in de uitkomsten:

- Particuliere huur zorgt vaak voor problemen, zoals overlast, verloedering, een slechte en onveilige woonkwaliteit en een negatieve impact op woningen daaromheen (waarde, woongenot).
- Overlast en verloedering spelen op kleine schaal, maar het effect op het woongenot van mensen die er direct omheen wonen is groot. Ter illustratie: de burens ervaren soms heel veel overlast, maar vijf huizen verder maar nauwelijks.
- In buurten met veel particuliere huur is de leefbaarheid gemiddeld lager en daar blijven woningwaarden vaak ook achter.

Behoeftte aan instrumenten voor sturing

De gemeente heeft op dit moment beperkte instrumenten en mankracht om op het juiste moment in te grijpen. Het onderzoek moet straks met aanbevelingen komen over hoe dat wel kan. Er wordt al wel gewerkt aan instrumenten om te voorkomen dat woningen worden opgekocht om vervolgens verhuurd te worden, zoals een zelfbewoningsplicht.



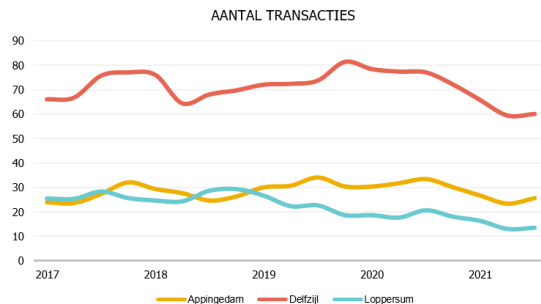
▲ Illustratie: particuliere verhuur in de buurt Over de Gracht in Delfzijl (geel = kleine verhuurder, rood = grotere verhuurder). Bron: Kadaster (2021).

5.4 KOOP

Steeds meer krapte op de koopmarkt

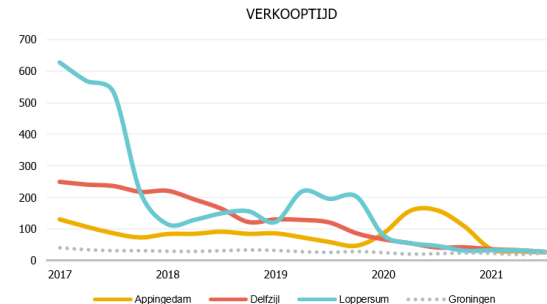
Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de krapte op de koopmarkt in Eemsdelta. We kijken naar het aantal transacties, de verkooptijd, transactiepreizen per m² en het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen ('keuze-indicator'). We hebben de ontwikkelingen gemeten tussen 2017 en medio 2021.

De figuren rechts laten zien hoe het aantal transacties en de verkooptijd zich ontwikkelden. In de tabellen eronder staan de ontwikkelingen per type woning. Opvallend is dat het aantal transacties vrij stabiel bleef, maar dat de verkooptijd veel korter werd, vooral in de voormalige gemeente Loppersum. Het gevolg daarvan is dat het aanbod opdroogt. Dat wordt ondersteund door gesprekken die we met de dorpen hadden (zie ook pagina 78). Vooral tussenwoningen werden schaars: in 2017-2018 was de verkooptijd nog zo'n 300 dagen, in 2019-2021 gemiddeld nog maar 40.



WONINGTYPE	'17-'18	'19-'21	VERSCHIL
tussenwoning	128	134	5%
hoekwoning	97	78	-20%
2-onder-1-kap	201	225	12%
vrijstaand	473	411	-13%
appartement	100	92	-8%
TOTAAL	999	940	-6%

▲ Ontwikkeling van het aantal transacties bij NVM-makelaars tussen 2017 en medio 2021. In de tabel: aantal transacties per woningtype en het verschil tussen de afgelopen twee jaar en de twee jaar daarvoor. Bron: NVM (2021).



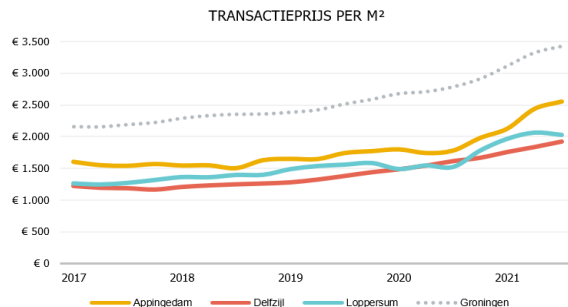
WONINGTYPE	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	301	41	-86%
hoekwoning	162	127	-21%
2-onder-1-kap	109	55	-50%
vrijstaand	153	80	-48%
appartement	223	101	-55%
TOTAAL	186	80	-57%

▲ Ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd van woningen (in dagen) tussen 2017 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en het verschil tussen de afgelopen twee jaar en de twee jaar daarvoor. De verkooptijd is het aantal dagen tussen het moment dat een woning op Funda wordt aangeboden en dat de koopovereenkomst is ondertekend. Bron: NVM (2021).

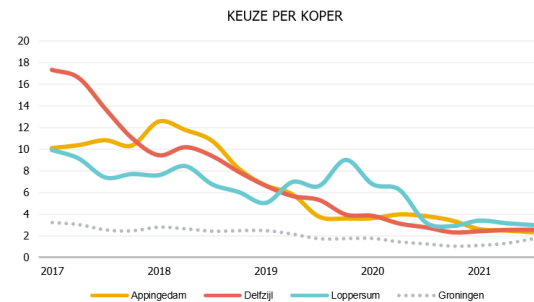
5.4 KOOP

Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

Koopwoningen in Eemsdelta zijn de afgelopen drie jaar gemiddeld 26% duurder geworden. Een gemiddelde koopwoning werd in 2017-2018 verkocht voor € 150.000, in 2019-2021 was dat € 190.000. Bij tussenwoningen en appartementen steeg de prijs het hardst. De prijsstijgingen zijn een direct gevolg van opdrogend aanbod. In 2017-2018 kon één woningzoekende op de koopmarkt nog kiezen uit gemiddeld 10,3 te koop staande woningen. In 2019-2021 waren dat nog maar 4,0. Ter vergelijking: in de gemeente Groningen zijn dat nu 1 à 2. Met name in de oude gemeente Delfzijl nam de keuzevrijheid snel af: van 17 begin 2017 naar iets meer dan 2 nu. Binnen Eemsdelta zijn duidelijke verschillen te zien: in Appingedam is de keuze al vanaf 2017 beperkter, in Delfzijl pas sinds 2019 en in Loppersum nog wat later, vanaf medio 2020. Dat betekent dat de koopmarkt nog maar weinig merkt van de invloed van aardbevingen in dat gebied.



▲ Ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs per m² van woningen tussen 2017 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en het verschil tussen de afgelopen twee jaar en de twee jaar daarvoor. Bron: NVM (2021).



▲ Ontwikkeling van het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen tussen 2017 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en het verschil tussen de afgelopen twee jaar en de twee jaar daarvoor. Bron: NVM (2021).

5.4 KOOP

365 koopwoningen erbij tot 2032

Het grootste deel van de extra vraag naar woningen in Eemsdelta komt terecht in de koopsector. We rekenen op een behoefte van zo'n 365 koopwoningen tot 2032. Dat zijn omgerekend dus 35 tot 40 woningen per jaar, waarbij het zwaartepunt ligt in de eerste vijf jaar. Het schema hieronder laat de behoefte zien volgens de scenario's die we eerder noemden (zie paragraaf 3.4). In de hoogste scenario's wordt het aandeel koopwoningen binnen de totale vraag groter. We gaan uit van het middenscenario.

SCENARIO	WONINGBEHOEFTE KOOP		
	2022-2027	2027-2032	2022-2032
laag	+130	+55	+185
midden	+235	+130	+365
hoog	+365	+250	+615
plus-scenario	+430	+225	+655

▲ Verwachte netto behoefte in de koopvoorraad, volgens de scenario's uit paragraaf 3.4. We rekenen (net als voor de totale behoefte) met het middenscenario (in **geel**). Bron: IPB-prognose provincie Groningen (2021), bewerking KAW.

Het Socrates-model uit 2020 geeft ook aan in welke prijssegmenten de koopwoningen gebouwd moeten worden. In Eemsdelta gaat het in de meeste gevallen om het betaalbare segment tot € 290.000. Een kwart van de totale vraag richt zich op het middeldure segment. Naar dure woningen van meer dan € 490.000 is bijna geen vraag. Dat is een nichemarkt.

PRIJSSEGMENT	% VOLGENS SOCRATES	BANDBREEDTE EEMSDDELTA
betaalbaar (tot € 290.000)	71%	220 - 300
middelduur (€ 290. - € 460.000)	24%	70 - 100
duur (boven € 460.000)	6%	15 - 25
TOTAAL		365

▲ Vraag naar koopwoningen per prijssegmenten en een vertaling naar aantallen voor Eemsdelta. Bron: Socrates (2020), bewerking KAW.



▲ Nieuwbouwproject Olingerhof in Appingedam. Bron: Kamp en Koolhof Makelaars (2021).

5.4 KOOP

Programma-indicatie per kern

Hierna geven we per kern of cluster van kernen aan wat het gewenste ontwikkelprogramma voor de koopmarkt is. We kijken daarbij ook naar de informatie over de bestaande voorraad in hoofdstuk 4.

KWALITATIEVE AANWIJZINGEN VOOR ELKE KERN

1. Maak van twee woningmarkten weer één. Er worden de komende veel koopwoningen toegevoegd, maar in vrijwel alle gevallen gaat het om vervangende nieuwbouw vanuit de versterkingsopgave. Er is weinig nieuwbouw voor de 'reguliere' koopmarkt. Er ligt nu een grote kans om met nieuwbouw nieuwe huishoudens aan de gemeente te binden. Bouw daarom méér koopwoningen dan alleen voor de versterking nodig is. Belangrijk is dat daarin voldoende variatie zit: de sloop-nieuwbouw door versterking vindt vooral plaats bij rijwoningen, dus daar wordt al genoeg van gebouwd. Er is ook behoefte aan

tweekappers, vrijstaand wonen, patio's en op sommige plekken ook gestapeld. Enige overmaat aanhouden bevordert doorstroming en biedt kansen voor instroom van buitenaf en binding aan de gemeente.

2. Bouw ook voor starters. Huizen worden steeds duurder. Daardoor is er steeds minder betaalbaar aanbod voor starters in de bestaande voorraad (zie ook paragraaf 4.5). Betaalbaar aanbod dat wél beschikbaar is, is vaak kwalitatief onder de maat, vraagt om grote investeringen en is daardoor vaak alsnog niet betaalbaar voor starters. Voeg daarom via nieuwbouw ook aanbod voor starters toe, op plekken waar een concrete behoefte is. Er zijn ontwikkelaars die compacte starterswoningen van ca. 70 m² voor zo'n € 200.000 in de markt kunnen zetten. Daarnaast bestaat de behoefte om bij nieuwbouw houtskeletbouw te gebruiken, zodat je woningen

op termijn makkelijker kunt aanpassen en goedkoper kunt bouwen. Gaat het om een groep starters die iets wil, overweeg dan of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een optie is. In het kader op de volgende pagina staan manieren om lokale woningzoekenden voorrang te geven tijdens hun zoektocht.

3. Bouw ook koop-patio's. Er is steeds meer behoefte aan comfortabele woningen met een bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Corporaties bouwen zulke woningen al, maar in de koopsector gebeurt dat nog maar weinig. Geef hier bij nieuwbouw ruimte voor, bijvoorbeeld door ook kleinere kavels uit te geven, omdat ouderen minder behoefte hebben aan een grote tuin. In kernen met voorzieningen zal de vraag groter zijn dan in de woondorpen, maar ook daar is behoefte aan zulke woningen.

5.4 KOOP

4. Voeg 'smaakmakers' toe om andere groepen aan te trekken. Er liggen kansen om met unieke woonmilieus nieuwe doelgroepen aan te trekken en het imago van Eemsdelta te versterken. Denk aan wonen in relatie tot haven en zee (zie afbeelding), zelfvoorzienend wonen bij een dorp of stad, een buurt waar je welstandsvrij kunt bouwen of herbestemming van een bestaand karakteristiek pand naar luxe appartementen. Het laten slagen van zulke 'smaakmakers' vraagt wel om een goede marketing bij een breed publiek, ook buiten Eemsdelta.



▲ Voorbeeld: wonen bij de haven. Foto: Isabel Nabuurs.

ENKELE ACCENTEN PER KERN

- Appingedam: er is ruimte voor 120 tot 175 extra koopwoningen, in een mix van typen. Rondom voorzieningen is ook plek voor kleine aantallen gestapeld. Bouw ook patio's.
- Delfzijl: 95 tot 165 netto erbij. Verdicht richting het centrum, verdun richting de randen. Zorg voor enige overmaat bij de vervangende nieuwbouw voor bewoners uit de Zandplatenbuurt, voor bewoners die een stap in de wooncarrière willen maken én voor instroom van buitenaf. Bouw een mix van woningen en maak ruimte voor 'smaakmakers'.
- Centrumdorpen: ruimte voor enkele tientallen koopwoningen extra in een mix van typen. In Loppersum en Spijk dicht bij voorzieningen enkele appartementen, mits daar concrete vraag naar is en draagvlak voor is vanuit het dorp.
- Woondorpen: op kleine schaal moet er ruimte zijn voor rij-starterswoningen. Verder de nadruk op tweekappers, vrijstaand en patio's.

Voorrang geven aan starters uit eigen dorp?

Bouw je woningen voor lokale starters, dan wil je dat die woningen ook door hen gekocht worden. Je kunt daar als gemeente of corporatie op sturen, met regelgeving, maar ook met slimme trucs buiten regelgeving om:

- Je kunt in een doelgroepenverordening vastleggen dat starters voorrang krijgen als ze een nieuwbouwhuis kopen.
- Je kunt als corporatie woningen verkopen aan starters uit eigen dorp of uit de gemeente. Dat kan rechtstreeks aan starters die zich melden of via een 'sollicitatieprocedure'.
- Je kunt eerst je eigen inwoners informeren over nieuwbouwprojecten voordat ze bijvoorbeeld op Funda worden gezet. Denk aan adverteren in de dorpskrant.
- CPO is een optie als een groep een plan wil uitvoeren. Zie ook de vorige pagina.

5.4 KOOP

Programma koop in één overzicht

In het schema hiernaast staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de koopmarkt in één overzicht, met aantallen per kern of cluster van kernen, en binnen Appingedam en Delfzijl ook indicatief naar wijk. De accenten naar type woning en prijssegment drukken we uit in plussen en minnen.

► Gewenste programma voor de koopmarkt in Eemsdelta voor de periode 2022-2032, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen, woningtypen en prijssegmenten. De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. Opgeteld moeten het 365 woningen zijn (met een bandbreedte van 325 tot 570). Aantallen zijn inclusief zorggeschikte koopwoningen. Gebaseerd op analyses eerder in dit woningmarktonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren.

* = mits in starterssegment, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn, **** = bij voorkeur aan de westkant, dicht bij Delfzijl. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

CLUSTER	AANTAL 2020	BEHOEFTE 2022-2032	UITLOOP PLUS- SCENARIO	WONINGTYPE					
				RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'***	
Appingedam	2.785	120 - 175	➔	190	+	++	++	+	++*
- Centrum	615				0	0	0	+	0
- Opwierde	1.190				+	+	+	+	++
- West	975				+	++	++	0	++
Delfzijl	3.740	95 - 165	➔	170	+	++	++	+	++
- Centrum	185				0	0	0	+	0
- Noord	1.125				+	+	+	0	++
- West	1.200				+	++	+	+	++
- Fivelzigt	570				+	++	++	0	+
- Tuikwerd	660				0	+	+	0	+
Farmsum	740	10 - 25			+	+	+	+****	+
Spijk	395	10 - 20	➔	25	+	+	+	+	++
Wagenborgen	565	10 - 15			+	+	+	0	++
Dorpen noord van Delfzijl	915	10 - 25			0 / +	+	+	0	++
Dorpen zuid van Delfzijl	860	10 - 25			0 / +	+	+	0	+
Loppersum	640	20 - 35	➔	45	+	+	+	+	+
Middelstum	505	15 - 35	➔	45	+	+	+	0	++
Dorpen rond Loppersum	995	35 - 50	➔	55	0 / +	+	+	0	++
Dorpen rond Middelstum	685	20 - 35	➔	45	0 / +	+	+	0	++
EEMSDelta	12.830	365			65 - 85	95 - 125	95 - 125	20 - 30	95 - 125

KADER: WAT ZEGGEN MAKELAARS?

Benut het vraagherstel op de koopmarkt

De overdruk op de koopmarkt rond de stad Groningen is nu ook in Eemsdelta voelbaar. Dat biedt kansen om nieuwe huishoudens aan te trekken en bestaande huishoudens te binden. Maak tempo met plannen maken en start met plannen die direct uitgevoerd kunnen worden. Dat vraagt volgens de makelaars om een bedrijfsmatige aanpak: durf te ontwikkelen en schrap regels die planvorming en -uitvoer in de weg staan, zoals welstandseisen. Als richtlijn noemen ze een '80/20'-aanpak: 80% reguliere woningbouw, en 20% voor maatwerk en vrijheid. Daarmee voeg je bijzondere woningen aan de gemeente toe. Belangrijk is om massa te creëren: prijzen in de bouw stijgen en door meer op één plek te bouwen verlaag je o.a. transportkosten. De boodschap: tekorten elders bieden unieke kansen voor woningbouw in Eemsdelta, dus speel daar nú op in!

Sleutel aan redenen om hier te wonen

Eemsdelta heeft veel kwaliteiten die beter vermarkt kunnen worden. Doordat er veel geldstromen naar de gemeente komen voor woningverbetering koop je straks veel kwaliteit voor een redelijke prijs. Er moet tegelijk aandacht zijn voor zaken als digitale bereikbaarheid, ook van de dorpen, en kansen op het gebied van werkgelegenheid, met de Eemshaven in de achtertuin. Dat biedt kansen voor woningbouw. Makelaars geven ook aan dat het belangrijk is dat (middelgrote) dorpen hun functies behouden, zoals een supermarkt of een basisschool. Dat zorgt voor reuring en vergroot de leefbaarheid en aantrekkelijkheid.

Er zijn ook zorgenkindjes

Met name in het stedelijk gebied zijn buurten die om aandacht vragen. Makelaars zien grote opgaven in wijken als Tuikwerd, waar matige woonkwaliteit, een homogeen aanbod en concentraties van lage-

inkomensgroepen in de koopsector samenkomen.

Particulieren hebben weinig investeringskracht en de wijk valt buiten de postcodegebieden die subsidie voor woningverbetering krijgen, waardoor de voorraad zonder hulp verder afglijdt ten opzichte van de rest van de gemeente. Omgekeerd zorgt de vervangingsopgave door aardbevingen ervoor dat huiseigenaren straks 'te veel huis voor hun budget hebben'.

Bouw ook nieuw voor starters

Starters komen nauwelijks aan een woning. Steeds meer woningen worden voor meer dan € 200.000 verkocht aan kopers van buiten de gemeente. Dat 'doorkruist' de verhuistreintjes. Er moeten daarom ook starterswoningen via nieuwbouw worden toegevoegd. Daar moet een voorwaarde aan zitten: lokale woningzoekenden moeten voorrang krijgen. Zie pagina 75 voor manieren hiervoor.

KADER: WAT ZEGGEN DE DORPEN?

Bouw voor starters én senioren

Tijdens de dorpsavonden en in de online enquête gaven dorpsvertegenwoordigers een duidelijk signaal: er is behoefte aan meer woningen voor starters en senioren. Jongeren die in hun dorp willen blijven, kunnen geen woning vinden die past bij hun budget. Meestal zoeken ze een koopwoning, maar soms ook een sociale huurwoning. Veel jongeren weten niet dat ze zich moeten inschrijven; daar moet aandacht voor zijn. Ouderen zoeken juist gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een klein tuintje. Die zijn er nauwelijks, al helemaal niet in de koopsector. Er moeten meer van zulke woningen toegevoegd worden, zodat de doorstroming op gang komt. Uit de gesprekken blijkt dat veel senioren zich in de woondorpen nog goed kunnen redden, ondanks dat er vaak weinig voorzieningen zijn. Noaberschap lost dat gemis vaak op.

De omgeving moet schoon, heel en veilig zijn

Leefbaarheid is een belangrijk thema, zeker nu veel buurten en dorpen 'overhoop' liggen door de versterkingsopgave. Er is behoefte aan verbondenheid, met elkaar en met de buurt. Zo merken bewoners dat in buurten met veel wisselwoningen de leefbaarheid en de binding met de buurt vermindert. Overal, maar met name in Delfzijl, Appingedam en Farmsum, wordt het groenonderhoud als onvoldoende gezien, wat doorwerkt in de leefbaarheid van straten en buurten. In Delfzijl dreigt bovendien een tweedeling te ontstaan tussen buurten waar vanuit bevestigssubsidies geïnvesteerd wordt in woningen en omgeving en buurten waar dat niet gebeurt, zoals Bornholm. Juist daar zijn investeringen hard nodig. Bovendien investeren ook particulieren sneller in de betere buurten. In het centrum van Appingedam is meer behoefte aan wonen in het kernwinkelgebied, om zo de sociale controle en het veiligheidsgevoel te vergroten.

Help dorpen bij initiatieven

Veel dorpen voelen zich onvoldoende ondersteund bij goede initiatieven die het dorp beter maken. Er is behoefte aan specifieke kennis, duidelijkheid over bij wie je moet zijn met plannen voor woningbouw en vooral aan terugkoppeling over wat de gemeente wel of niet doet met ingediende plannen. Met name dorpen in oud-Loppersum hebben hierdoor het gevoel 'dat er niks kan' en dat alle nieuwbouw plaatsvindt in de grote kernen.



▲ In de online Maptionnaire-enquête gaven inwoners aan waar zij kansen zien voor nieuwbouw of verbetering. Hierboven Spijk als voorbeeld. Hoe roder, hoe meer mensen die plek als kansrijk zien.

KADER: NIEUWBOUWKANSSEN VOLGENS INWONERS

In de online enquête konden inwoners van Eemsdelta plekken aangeven waar volgens hen kansen liggen voor nieuwbouw of waar echt iets moet gebeuren. Hieronder de plekken die het vaakst genoemd werden:

In **Appingedam** springt vooral het gebied ten zuidwesten van Oling eruit als geschikte plek voor nieuwbouw. De Eendracht wordt ook vaak genoemd. Hier liggen al plannen voor nieuwbouw. Andere plekken die volgens inwoners kansrijk zijn, zijn het gebied tussen de toekomstige scholencampus en de Farmsumerweg ('nieuwbouw aan het Damsterdiep') en het gebied ten noorden van het station in Appingedam.

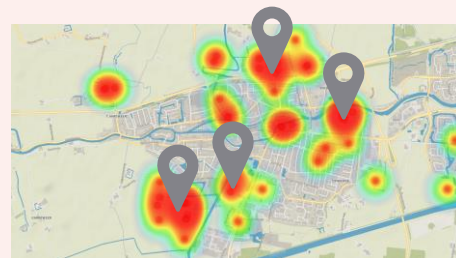
In **Spijk** zijn meerdere locaties aangewezen als geschikt voor woningbouw. Zo wordt de locatie van een oude school bij de Mevrouw Evers-Dijkhuizenlaan als kansrijk gezien. Ook de Hoge Akkers valt op waarbij het vooral gaat om vervanging van oude sociale

huurwoningen. Deze huurwoningen verkeren in een slechte staat en staan op de lijst voor sloop-nieuwbouw.

Het Henderico-terrein in **Holwierde** ligt al een tijd braak en inwoners zien hier graag snel nieuwe woningen voor de vraag uit het eigen dorp.

In **Garrelsweer** worden plekken dicht bij het water genoemd. Ze zien ook graag dat vaarroutes aan elkaar verbonden worden om zo het dorp aantrekkelijker te maken. Binnen het dorp wordt de Ockingeheemlaan genoemd, waar eerder woningen zijn afgebroken.

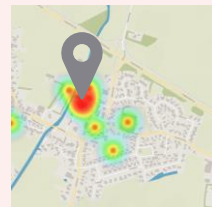
Ook inwoners van **Wagenborgen** zien een betere vaarverbinding naar het Hondshalstermeer als kans om hun dorp aantrekkelijker te maken.



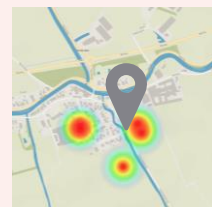
▲ Appingedam



▲ Spijk



▲ Holwierde



▲ Garrelsweer

5.5 VERGELIJKING MET DE PLANNEN

In veel kernen zijn te weinig plannen

De versterkingsopgave heeft grote invloed op de planlijst. Er wordt veel gesloopt en veel teruggebouwd, meestal op dezelfde plek, maar soms ook in een andere buurt, vooral door corporaties. Dat maakt het lastig om een eenduidige planlijst te maken. Het schema rechts laat in ordes van grootte zien hoeveel sloop- en nieuwbouwplannen er per cluster zijn en wat het netto resultaat is, ook voor de corporaties.

- In de hele gemeente liggen plannen voor een netto groei van 300 woningen tot 2032. De netto groei is het gevolg van toevoegingen in de koop, want de corporaties verdunnen met zo'n -250 woningen, vooral in Delfzijl.
- In vrijwel elke kern is het aanbod aan plannen kleiner dan de verwachte behoefte. Er moeten netto zo'n 300 plannen bij om in de vraag te voorzien, vooral in de sociale huur dus. Die aantallen kunnen ook bereikt worden door in koop-plannen meer sociale huur toe te voegen, zodat de balans beter wordt.

Waar zijn vooral meer plannen nodig?

In Appingedam en Delfzijl zijn de meeste extra plannen nodig. In Appingedam zijn 100 tot 150 harde plannen bekend, maar daar moeten nog zo'n 150 tot 200 bij. In Delfzijl verdunnen de corporaties sterk en ontstaat in de koop een plus. Het aantal plannen voor sociale huur moet hier omhoog, bijvoorbeeld door in koop-plannen meer sociale huur te realiseren. In andere kernen geldt:

- Spijk: genoeg locaties beschikbaar, iets meer nodig voor sociale huur;
- Wagenborgen: iets meer dan de behoefte;
- Loppersum: mag wat bij, vooral sociale huur;
- Middelstum: extra harde locaties nodig.

In de woondorpen zijn nauwelijks plannen. Dat komt doordat de afgelopen jaren veel plannen geschrapt zijn vanwege de verwachte huishoudensafname. Ook hier is ruimte voor extra plannen. In woondorpen waar al wel plannen liggen, is het zaak om deze zo snel mogelijk tot uitvoer te brengen.

CLUSTER	NIEUW	SLOOP	NETTO TOTAAL	NETTO CORPORATIES
Appingedam	++++	---	100-150	Ca. -30
Delfzijl	+++	---	0	Ca. -200
Farmsum	+	-	Ca. 20	0
Spijk	+	-	Ca. 25	Ca. -5
Wagenborgen	++	0	Ca. 40	Ca. 30
Dorpen noord van Delfzijl				
- Godlinze	+	-	Ca. -5	Ca. -5
- Holwierde	++	0	Ca. 25	0
- Losdorp	0	-	Ca. -5	Ca. -5
Dorpen zuid van Delfzijl				
- Termunterzijl	+	0	Ca. 5	Ca. 5
Loppersum	++	--	Ca. 30	Ca. -25
Middelstum	++	--	Ca. -10	Ca. -15
Dorpen rond Loppersum				
- 't Zandt	++	--	Ca. -10	0
- Zeerijp	0	-	Ca. 0	Ca. 0
Dorpen rond Middelstum				
- Stedum	++	-	Ca. 35	0
- Westeremden	+	0	Ca. 5	0
EEMSDelta	RUIM 3.000	BIJNA 3.000	CA. 300	CA. -250

▲ Plannen voor nieuwbouw en sloop, resulterend in een saldo. Bron: inventarisatie plannen in Eemsdelta, aangevuld met plannen van de corporaties (2021).

KADER: INNOVATIEVE WOONTRENDS

Voeg unieke woonproducten toe

Een veelgehoord geluid vanuit het veld is de behoefte aan unieke woonproducten waarmee je nieuwe groepen naar Eemsdelta kunt trekken en meer diversiteit in steden of dorpen krijgt. Denk aan wonen in relatie tot haven en zee of woningen aan het water zoals bij Blauwestad. Daarnaast is er de behoefte om welstandsvrij te kunnen bouwen, om zo ook meer karakter aan buurten te kunnen geven.

Woontrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

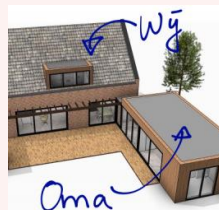


Wonen op het water

Woontrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Woontrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijns wil zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.



6

WONEN EN ZORG

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

De komende jaren neemt het aantal ouderen in Eemsdelta verder toe, met een piek rond 2030. Hierdoor groeit ook het aantal alleenstaanden en dat neemt de zorgvraag toe. Wet- en regelgeving zijn erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook wanneer ze afhankelijk zijn van zorg. In dit hoofdstuk gaan we in op de opgaven omtrent wonen en zorg tot 2030. Welzijn, sociale inclusie, bereikbaarheid van voorzieningen en met name noaberschap spelen hier een belangrijke rol in. Daarnaast gaan we in dit hoofdstuk in op zorgprojecten in Eemsdelta en geluiden uit het veld.

Het Groninger Zorgakkoord (GZA) gaat specifiek in op het welzijn, de leefbaarheid en het welbevinden in de provincie.

Wat betekent dit voor de woonvisie?

- Het Groninger Zorgakkoord leidt tot stevige investeringen in zorgvastgoed, met nieuwbouw in Delfzijl, Appingedam en Loppersum. Overal wordt zorgvastgoed versterkt. Er is nog geen antwoord op een gesignaleerde behoefte aan kleinschalige woonvormen in de kleinere dorpen.
- In vele dorpen zijn lokaal geïnitieerde projecten gaande. Deze zijn gericht op ontmoeting, als tussenschakel tussen formele en informele zorg, of voor nieuwe woonvormen. Het is niet in beleid vastgelegd welke rol de gemeente neemt bij zulke initiatieven. Toch is er ook de behoefte aan een gemeente die hierin faciliteert en noaberschap stimuleert.
- Door de toename van het aantal alleenstaande huishoudens met een zorgvraag zal met name de thuiszorg het steeds moeilijker krijgen. Doordat ouderen steeds langer thuis blijven wonen, zullen thuiszorgmedewerkers steeds grotere afstanden moeten afleggen. Ouderen stimuleren om naar kernen te verhuizen met voorzieningen zal niet alleen de reisafstand van ouderen naar voorzieningen verkleinen, maar dus ook de thuiszorg beter betaalbaar houden.
- Er is behoefte aan kleine patio's die ouderen verleiden om uit hun grotere gezinswoning te verhuizen. Daarnaast is er ook behoefte aan woonvormen zoals hofjes waarin ouderen bij elkaar wonen en er veel aanspraak is.
- Bereikbaarheid is voor de sociale inclusie van ouderen erg belangrijk. Daarom moet er rekening gehouden worden met de afstand naar bijvoorbeeld openbaar vervoer bij het bouwen van geschikte woningen voor ouderen. Ook de route naar een bushalte is daarbij erg belangrijk: is de route veilig en zijn de paden netjes en geschikt voor een scootmobiel?

6.2 OPGAVE TOT 2030

Een grote opgave

Zoals overal in Nederland heeft Eemsdelta te maken met ontwikkelingen als vergrijzing, langer thuis wonen, decentralisatie van beschermd wonen en meer verantwoordelijkheid bij gemeenten. Dat leidt overal tot opgaven. Daar komen de aardbevingsproblemen vervolgens bij. Het gaat om meer dan stenen: organisatie van wonen en zorg, zelfredzaamheid, inclusie en leefbaarheid spelen allemaal mee.

GRONINGER ZORGAKKOORD: WOONZORGOPGAVEN
Eemsdelta is deel van het aardbevingsgebied en kent daardoor bijzondere uitdagingen. Het welbevinden, de gezondheidszorg en de leefbaarheid staan onder druk. Het Groninger Zorgakkoord (GZA) geeft daar antwoord op. Het is een afspraak tussen 17 partijen gericht op het verbeteren van het toekomstperspectief van de zorg in het Groninger aardbevingsgebied. Het akkoord richt zich op:

- focus op toekomstbestendige zorg voor Groningers
- negen nieuwe zorggebouwen in Groningen
- unieke integrale samenwerking tussen 17 partijen
- nieuwe technologieën en innovaties

De samenwerkingsafspraken zijn ook een stimulans voor vernieuwing in de zorgsector en voor economische ontwikkeling en werkgelegenheid.

MEER DAN EEN ZORG- EN VASTGOEDVRAAGSTUK
Het GZA biedt een aantal belangrijke oplossingen voor wonen en zorg, maar niet voor alle vraagstukken. Naast oplossingen in vastgoed en professionele zorg is moet er ook aandacht zijn voor bestaande buurten en de vele inwoners die oud worden en/of een zorgvraag hebben in hun huidige woning. Het is belangrijk dat het ook 'gewoon thuis' goed gaat; dit raakt aan het sociale domein. En het is belangrijk dat het in een dorp of wijk

goed gaat: zorgen voor sociale inclusie, zelfredzaamheid, participatie en een goede balans in draaglast en draagkracht. Dat geldt ook voor dorpen en buurtschappen op afstand van voorzieningen. Het initiatief van zorgzame dorpen is een reactie daarop.

ZORGZAME DORPEN

De Stichting Groninger Dorpen signaleert een grote beweging in de dorpen als het gaat om langer zelfstandig thuis wonen, zorgen voor elkaar, noaberschap en aandacht voor oudere en kwetsbare dorpsgenoten. Deze signalering leidde tot oprichting van het netwerk Zorgzame Dorpen. Dit netwerk is een verzamelplaats van initiatieven op het gebied van zorgaanbod, tussenschakels tussen formele en informele zorg, nieuwe woonvormen, ontmoeting en activiteiten en plekken daarvoor.

6.2 OPGAVE TOT 2030

Hoeveel wonen met zorg is er extra nodig?

De tabel vat de uitkomsten van twee onderzoeken samen naar de behoefte aan wonen en zorg. Beide onderzoeken zijn in 2017 uitgevoerd in opdracht van de NCG. De belangrijkste conclusies:

- Zelfstandig wonen met zorgindicatie: een groei met zo'n 350 op een huidige omvang van 1.000 tot 1.500 woningen.
- Behoeftte aan 'tussenvormen' ZZP 1-3: vanaf meetpunt 2017 een behoefte aan ca. 175 woningen in de gemeente, verspreid over regionale centra en waar mogelijk ook kleinschalig in centrumdorpen.
- Intramuraal V&V voor ouderen (65+): een lichte groei, met enkele tientallen tot 2030. De aanname van KAW dat de woonduur in intramurale woonvormen nog verder afneemt, lijkt onjuist.
- Intramuraal wonen VG (verstandelijk): lichte afname van ruim 200 naar iets minder dan 200 plaatsen.
- Intramuraal wonen LG (lichamelijk): stabiel, zeer kleine groep;
- GGZ Verblijf met behandeling: stabiel op ca. 60.
- GGZ Beschermd wonen: stabiel op ca. 80, aandeel 'hoog intensief' blijft beperkt tot ca. 10.

KAW (2017)	DELFIJL				APPINGEDAM			LOPPERSUM			EEMSDDELTA				HHM (2017)	EEMSDDELTA			
	ZZP	'22	'27	'32	'22	'27	'32	'22	'27	'32	'22	'27	'32	'22-'30		ZZP	'17	'30	'22-'30
Zelfstandig wonen met zorgindicatie	1-3	790	900	980	455	545	605	295	370	405	1.540	1.815	1.990	345	VV Intramuraal *	1-3	820	1.040	135
Intramuraal V&V voor ouderen (65+)	4-8	230	195	180	95	90	85	55	45	40	380	335	305	-60	VV Intramuraal	4-8	170	225	30
Zelfstandig wonen voor andere groepen	1-2	375	350	325	235	230	220	145	140	130	760	715	670	-60	Geriatrische revalidatiezorg		150	190	25
Intramuraal wonen voor andere groepen	3-8	230	215	200	205	200	190	80	75	70	510	490	460	-35	Eerste Lijn Verblijf		170	230	35
Zelfstandig wonen met zorgindicatie		790	900	980	455	545	605	295	370	405	1.540	1.815	1.990	345	VG Intramuraal *	1-2	215	190	-15
- met begeleiding individueel		15	15	15	0	0	0	0	0	0	15	15	15	0	VG Intramuraal	3-8	15	10	0
- met begeleiding groep		40	45	50	45	55	60	45	60	65	130	160	175	35	LG Intramuraal		25	25	0
- zonder begeleiding		735	840	910	410	490	545	250	310	340	1.390	1.640	1.800	315	GGZ Verblijf met behandeling		70	60	-5
															GGZ Beschermd wonen hoog		10	10	0
															GGZ Beschermd wonen laag		80	75	-5
															Dagbesteding		105	110	0
Demografische aanname		23.475	21.910	20.335	11.600	11.190	10.690	9.325	8.760	8.220	44.400	41.860	39.240		Demografische aanname		46.655	40.290	

▲ Ontwikkeling van de behoefte aan soorten wonen met zorg op basis van twee bestaande onderzoeken. In **geel** staat de verwachte netto behoefte tussen 2022 en 2030. Er wordt nog gerekend met demografische cijfers die krimp verwachten, maar omdat de verwachte groei niet zit in oudere leeftijdsgroepen, zijn bovenstaande cijfers nog actueel. Bron: woningmarktonderzoek Noord- en Midden-Groningen KAW (2017) en HHM (2017), bewerking KAW.

KADER: GELUIDEN UIT HET VELD

Bewoners, dorpsvertegenwoordigers, zorgpartijen, corporaties en makelaars gaven aan hoe zij aankijken tegen opgaven in wonen met zorg. De rode draad:

Meer variatie in wonen, meer in kleine dorpen

Er is behoefte aan meer woningen voor senioren:

- In Delfzijl en Appingedam is wel veel aanbod, maar het is relatief eenzijdig (appartementen, huur, middelgroot). Hier is behoefte aan aanvulling met varianten: grondgebonden, koop, meerdere maten.
- Ook in centrumdorpen en zelfs woondorpen is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. Een bruikbare plattegrond én een traditioneel uiterlijk (puntdak) leidt tot een dilemma van (te) veel woning en daarmee hoge bouwkosten voor de beoogde groep.

Voeg ook koop toe voor doorstroming

Makelaars bestempelen het belang om te bouwen voor doorstroming. Met name in de centrumdorpen ligt een

kans om inwoners uit de dorpen zelf of omliggende woondorpen een alternatief te bieden.

Kleinschalige zorginitiatieven

Met regelmaat zijn er initiatiefnemers voor woonzorgvormen bij bestaande panden of plekken, ook in woondorpen en op het platteland. Soms is winstbejag de belangrijkste drijfveer. Niet altijd is de oplossing (blijvend) van meerwaarde. Het ontbreekt aan kader om hier richting aan te geven.

Noaberschap vangt veel op, maar niet alles

In woondorpen lijkt het moeilijk om te voorzien in goed, veilig en prettig wonen met een zorgvraag. Uit de kleinere dorpen zelf komt als tegengeluid dat de vaak hoge mate van noaberschap veel oplost. Denk aan halen en brengen van voorzieningen, minder eenzaamheid en elkaar een beetje in de gaten houden. Gebrek aan voorzieningen of bereikbaarheid heeft geen reden te zijn om niet voor senioren te willen bouwen.

Aandachtspunt: niet alles is met informele zorg en ondersteuning te ondervangen. Dit vraagt om een verstandhouding over wat inwoners in kleine dorpen van professionele partijen, bewoners en familie mogen verwachten en welke ongemakken zij voor lief nemen als gevolg van hun woonplek.

Bewaar de balans in de straat

Een landelijk verschijnsel is de samenkost van vele groepen met een bijzondere achtergrond in een beperkt aantal buurten. Het gaat vaak om mensen met een laag inkomen als overeenkomst. Daarbinnen is er een mix aan achtergronden: mensen met een verstandelijke beperking, mensen met geestelijke problemen, vluchtelingen, arbeidsmigranten, ex-gedetineerden. Samenleven gaat niet altijd soepel. De mogelijkheden om met toewijzing daar op voor te sorteren zijn beperkt. Ook in de koopsector komen probleemsituaties voor, bijvoorbeeld doordat beleggers panden kopen en verhuren zonder goede afspraken te maken met huurders en daarop te handhaven.

KADER: OVERZICHT VAN ZORGPROJECTEN

Projecten Groninger Zorgakkoord

Eendrachtsterrein Appingedam: Verpleeghuiszorg, zelfstandig grondgebonden wonen, dagbesteding.

Expertisecentrum Berjarijke: Cosis zet in Appingedam een expertisecentrum op voor kinderen met een ontwikkelingsachterstand of verstandelijke beperking. In dit centrum wordt nauw samengewerkt tussen onderwijs en zorg en kunnen kinderen met een (meervoudige) beperking zich maximaal ontwikkelen.

Expertisecentrum Eemsdelta: De Hoven, Lentis en Zonnehuisgroep Noord bundelen de krachten om de zorg voor ouderen, kinderen en gezinnen op een nieuwe manier vorm te geven. Dit gebeurt in het Expertisecentrum Eemsdelta, waaruit geestelijke gezondheidszorg en ouderenzorg intensief met elkaar samenwerken. Ook Revalidatiecentrum Eemsdelta vestigt zich in het gebouw, met 50 bedden voor revalidanten. Daarnaast werken we samen met Gold, Geriatrisch Expertisecentrum Eemsdelta. In het

Expertisecentrum is tevens ruimte om thuiswonende patiënten en cliënten te ontvangen voor diagnostiek en ambulante behandeling.

Woonzorg aan het Damsterdiep: aan het Damsterdiep in Delfzijl ontwikkelen organisaties De Hoven en Lentis een woonzorgvoorziening voor kwetsbare ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om mensen met een grote variatie aan zorgvragen.

Zorgproject Delfzijl-Noord: In het zorgproject Delfzijl-Noord geven Zonnehuisgroep Noord en Cosis samen met Acantus en de gemeente Eemsdelta de zorg voor kwetsbare ouderen, volwassenen, kinderen en gezinnen op een nieuwe manier vorm. Het project bevat zorgwooneenheden voor cliënten met een zorgvraag, cliënten van de ouderenzorg en cliënten met een verstandelijke of psychische beperking.

Daarnaast zijn er nieuwbouwprojecten zoals vastgelegd in het akkoord in 2019. Appingedam: Hogewerf, woonvorm De Zijlen, Bieremastraat, Damsterheerd, Woonhaven. Delfzijl: Betingestaete, Vliethoven, Ede Staalstaete, De Brug en Jachtlaan. Loppersum: Wiemersheerd. Middelstum: werk- en dagbesteding. En: een grote reeks aan versterkingen.

Projecten Netwerk Zorgzame Dorpen

De vele projecten binnen dit netwerk zijn te vinden in de volgende kernen:

- Tussenschakels wonen en zorg: Bierum, Holwierde, Woldendorp, Delfzijl, Spijk, Appingedam, Wirdum, Garrelswaer, Loppersum, Stedum;
- Ontmoeting: Holwierde, Woldendorp, Spijk, Wagenborgen, Termunterzijl, Losdorp, Godlinze, Zijldijk, Middelstum, 't Zandt;
- Woonvormen: zorgcollectief Krewerd, Hoogwatum Delfzijl, Hospice De Schutse Appingedam, Zorgboerderij De Heemen Stedum.

TITEL

Woningmarktonderzoek Eemsdelta

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Eemsdelta, corporaties en huurdersorganisaties

AUTEURS

Emiel Heuff

Peter Leliveld

STATUS

Definitief

DATUM

25 januari 2022

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

