

# Vastgoedrapport Groningen | Assen • 2011



## 2 • Demografie

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Bevolking blijft groeien tot 2040](#)
- > [Meer eenpersoonshuishoudens + meer eenouderhuishoudens](#)
- > [Aandeel 65-plussers stijgt, aandeel 20-65 jaar daalt](#)
- > [Minder verhuizingen, vooral binnen eigen gemeente](#)
- > [Toekomst](#)



Met betrekking tot de demografische ontwikkelingen hebben zich in 2010 geen grote veranderingen voorgedaan. Er was een lichte groei in de bevolking en in het aantal huishoudens en de bevolkingssamenstelling veranderde nauwelijks. Tussen 2020 en 2040 zullen er echter grote verschuivingen plaatsvinden in de Nederlandse demografie. Hierdoor ontstaan er kansen en bedreigingen voor de vastgoedmarkt. De vergrijzing zal zijn intrede doen, de bevolking zal dalen en er zullen grote veranderingen plaatsvinden in de samenstelling van huishoudens. Omstreeks 2040 zal het bevolkingsaantal in de regio beginnen af te vlakken.

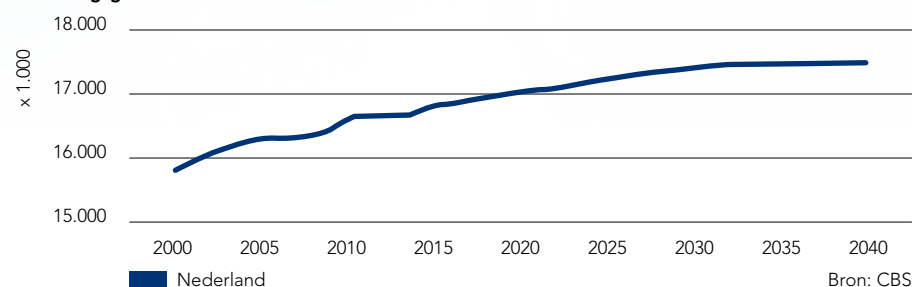
### Landelijke ontwikkelingen

#### 2.1 Bevolkingsgroei

Op 1 januari 2011 telde Nederland ruim 16,7 miljoen inwoners. Dit is een lichte stijging van 0,5% ten opzichte van 2009. Deze groei komt grotendeels voort uit het positieve migratie- en geboortesaldo. Hierbij nam het geboortesaldo licht af ten opzichte van vorig jaar.

De totale bevolkingsgroei in Nederland van 2000 tot en met 2011 bedroeg 4%. Voor de komende 10 jaar zal de verwachte groei met 2,15% beduidend minder zijn. Verdere afvlakking van de groei zal tussen 2030 en 2040 plaatsvinden. Verwacht wordt dat er omstreeks 2032 geen sprake meer zal zijn van een natuurlijke bevolkingsgroei. Desondanks zal er niet direct een afname van de bevolking optreden, als gevolg van het positieve migratiesaldo. Omstreeks het jaar 2040 zal er een keerpunt optreden. Naar verwachting zal dan de groei omslaan in een afname van de bevolking.<sup>1</sup>

Bevolkingsgroei 2000 - 2040



<sup>1</sup> Centraal bureau voor de Statistiek (2011), Bevolkingsgroei- en samenstelling, geraadpleegd op 28 maart 2011 via www.cbs.nl

## 2.2 Bevolkingssamenstelling en huishoudens

De samenstelling van de bevolking is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal 65-plussers nam in deze periode toe met 1%. Als gevolg van de vergrijzing zal de samenstelling in het jaar 2040 drastisch zijn veranderd. Dan zal circa een kwart van de bevolking bestaan uit 65-plussers.

Nederland	2000	2010	2020	2030	2040
Bevolkingssamenstelling					
0 tot 20 jaar	24%	24%	22%	21%	22%
20 tot 65 jaar	62%	61%	58%	55%	52%
65 jaar of ouder	14%	15%	20%	24%	26%

Bron: CBS, bewerking SVR

Het aantal huishoudens in Nederland bedroeg per 1 januari 2011 ruim 7,44 miljoen. Vergeleken met een jaar eerder is dit een stijging van 0,8%. Deze groei zal naar verwachting doorzetten tot 2045; het aantal huishoudens zal dan ten opzichte van nu zijn gegroeid met circa 1 miljoen. Opvallend is dat het aantal eenouder- en het aantal eenpersoonshuishoudens over deze periode het sterkst zullen toenemen. Dit is een belangrijke ontwikkeling voor de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen.<sup>2</sup>

## 2.3 Verhuizingen en migratie

Het aantal verhuizingen in Nederland bedroeg in 2010 circa 1,47 miljoen. Hiervan betrof 60% verhuizingen binnen de eigen gemeenten. Vergeleken met het aantal verhuizingen in 2009 is er sprake van een daling van 2,2%. In het recessiejaar 2009 daalde het aantal verhuizingen nog met 8,3%.

De immigratie in Nederland is toegenomen met 2,3%. Dit is een stijging van drieduizend immigranten ten opzichte van 2009. Deze groei is grotendeels toe te schrijven aan het aantal immigranten uit de lidstaten van de Europese Unie. Ook de emigratie groeide voor het eerst in drie jaar, met 5,2%. Volgens de prognose zal het migratiesaldo zich op lange termijn stabiliseren.<sup>3</sup>

## Regionale ontwikkelingen

### 2.4 Bevolking blijft groeien tot 2040

De regio Groningen-Assen telde op 1 januari 2011 circa 459.400 inwoners. Dit is een stijging van ruim 0,7%. Deze toename is toe te schrijven aan het positieve geboorte- en migratiesaldo. Zo vestigden er meer mensen vanuit andere gemeenten zich in de regio dan dat er vertrokken. Opvallend is dat het aantal geboorten is afgenomen. Binnen de regio was de absolute groei het sterkst in de gemeente Groningen. In enkele gemeenten nam de bevolking af, maar deze afname is minimaal.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolkingsgroei is er een aantal prognosemodellen ontwikkeld. In alle prognoses wordt een groei voor de regio verwacht, alleen verschillen deze in omvang, leeftijdsopbouw en spreiding over de gemeenten. Volgens de prognose van het CBS zullen er op middellange termijn duidelijke groeiverschillen optreden per gemeente. Tot aan 2020 zal de gemeente Slochteren de grootste groei doormaken. Deze prognose is vooral gebaseerd op de realisatie van Meerstad. Daarnaast wordt een toename van het aantal geboorten en immigranten verwacht. In de gemeenten Tynaarlo, Bedum, Ten Boer, Haren en Winsum zal de bevolking in de periode 2010-2020 licht afnemen. De oorzaak hiervan is het negatieve geboortesaldo.

Ondanks de afname van de bevolking in een aantal gemeenten zal binnen de gehele regio Groningen-Assen de bevolking in 2020 naar verwachting zijn gestegen met 4,5%. Deze groei komt deels voort uit de krimp in het achterland rondom de regio. Op de lange termijn, tot 2040, zal de bevolking in de regio naar verwachting zijn gegroeid met 11%. Dit komt deels door het positieve geboortesaldo. Hiermee onttrekt de regio zich volledig aan de sterke krimp in de omgeving. Met name in Noord- en Oost-Groningen en Midden- en Zuidoost-Drenthe krimpen de gemeenten. Een deel van de mensen uit deze gebieden vestigen zich in de regio Groningen-Assen vanwege werk en studie. Binnen de regio zullen op de langere termijn de gemeenten Slochteren, Assen en Groningen het sterkst groeien.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Centraal bureau voor de Statistiek (2011), Huishoudens, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>3</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Migratie, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>4</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Regionale bevolkingsgroei, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

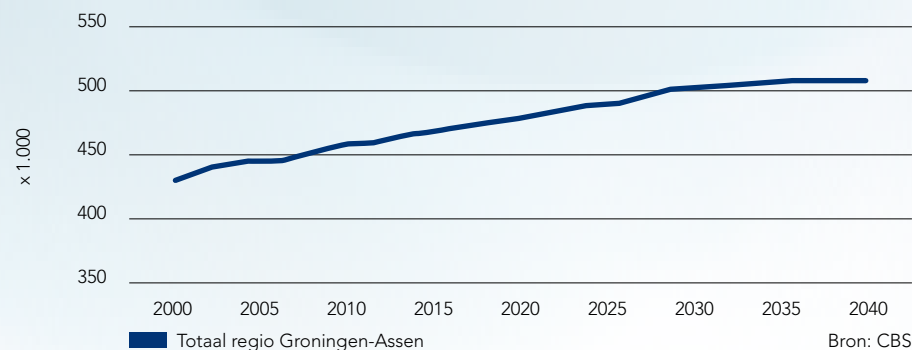
Regionaal bevolkingsgroei	09-'10	10-'20	10-'40
Assen	0,5%	9%	18%
Bedum	0,4%	-3%	1%
Ten Boer	0,3%	-3%	2,0%
Groningen	1,5%	7%	15%
Haren	-0,1%	-1%	0%
Hoogezand-Sappemeer	0,1%	2%	4%
Leek	-0,1%	3%	7%
Noordenveld	0%	2%	4%
Slochteren	-0,1%	11%	29%
Tynaarlo	0,2%	-5%	-2%
Winsum	-0,2%	-2%	-2%
Zuidhorn	0,3%	0%	6%
<b>Totaal</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>

Bron: CBS, bewerking SVR

Regionaal bevolkingsontwikkeling	2010	2020	2040
Assen	67.162	72.956	79.298
Bedum	10.491	10.145	10.550
Ten Boer	7.450	7.247	7.590
Groningen	190.148	204.226	219.105
Haren	18.503	18.303	18.550
Hoogezand-Sappemeer	34.803	35.435	36.337
Leek	19.336	19.942	20.738
Noordenveld	30.798	31.331	32.066
Slochteren	15.544	17.235	20.087
Tynaarlo	32.458	30.759	31.703
Winsum	14.050	13.812	13.802
Zuidhorn	18.628	18.652	19.734
<b>Totaal</b>	<b>459.371</b>	<b>480.043</b>	<b>509.560</b>

Bron: CBS, bewerking SVR

Bevolkingsgroei 2000 - 2040

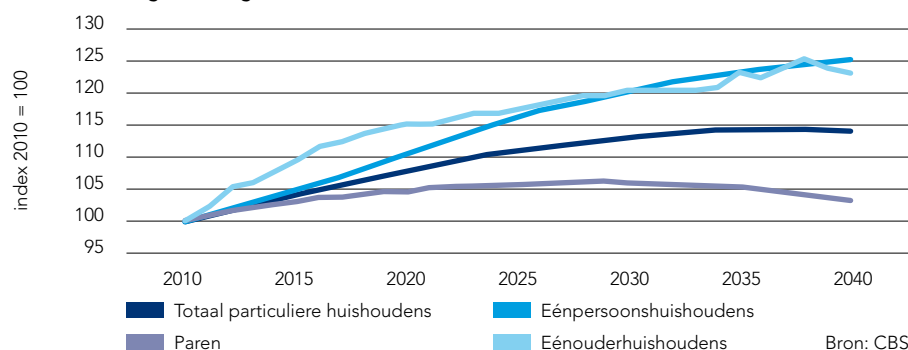


## 2.5 Meer eenpersoons- en eenouderhuishoudens

Het aantal huishoudens in de regio Groningen-Assen bedroeg op 1 januari 2010 circa 224.000. Dit is een stijging van 1,4% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal eenpersoonshuishoudens steeg relatief het snelst.

Voor de toekomstige groei wat betreft het aantal huishoudens zijn er net als voor de bevolkingsgroei verschillende prognoses. Uit onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen kwam de prognose naar voren dat er voor de komende jaren een nagenoeg gelijke stijging in het aantal huishoudens zal optreden. Wel bleken er duidelijke verschillen te zijn tussen de diverse typen huishoudens. Uit prognoses van het CBS blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Groningen-Assen tot 2040 zal toenemen met ruim 31.000. De toename zal het sterkst zijn in de gemeenten Groningen, Assen en Slochteren. De toename van het totaal aantal huishoudens in de regio komt deels voor rekening van de grote toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. In 2040 zullen er ruim 24.000 eenpersoonshuishoudens meer zijn dan nu het geval is. Deze toename kan worden toegeschreven aan het feit dat er relatief meer scheidingen plaatsvinden dan voorheen, mensen wonen eerder en langer op zichzelf en oudere mensen komen vaker alleen te staan als gevolg van het overlijden van hun partner of de overgang naar een verzorgingshuis. Ook de sterke toename van het aantal eenoudergezinnen is opvallend.

Huishoudens regio Groningen-Assen 2000 - 2040



Ontwikkeling huishoudens regio Groningen-Assen (in aantallen)

Per januari	2011	2020	2030	2040
Totaal huishoudens	222.400	238.300	249.400	251.900
Eenpersoonshuishoudens	95.100	104.300	113.500	118.000
Paren	111.300	115.500	117.000	114.000
Eenouderhuishoudens	14.100	15.900	16.600	17.000

Bron: CBS, bewerking SVR

## 2.6 Groter aandeel 65-plussers, aandeel 20 - 65 jaar neemt af

In 2010 nam het aandeel 65-plussers met 1% toe ten opzichte van 2000. Deze toename kwam voort uit de leeftijdsgroep 20 tot 65 jaar. Dat de toename relatief beperkt is gebleven komt omdat de doorstroom vanuit de leeftijdsgroep tot 20 jaar op een vergelijkbaar niveau lag. Relatief gezien heeft de regio Groningen-Assen ten opzichte van Nederland iets minder jongeren onder de 20 jaar. Er zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde wel meer mensen in de leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar, wat voor een groot deel is te verklaren door het grote aantal studenten in de stad Groningen.

Volgens de prognoses van het CBS zal de samenstelling van de bevolking omstreeks 2030 ook in de regio flink gaan veranderen. Het aandeel 65-plussers neemt flink toe met ruim 8% ten opzichte van 2010, 1% onder het landelijk niveau. De leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar zal in dezelfde periode met 6% afnemen. Ook is er een daling te zien binnen de leeftijdsgroep tot 20 jaar, deze neemt af met 2%.

De gevolgen van de vergrijzing voor de regio Groningen-Assen zullen in het jaar 2040 nog nadrukkelijker merkbaar zijn. In dat jaar zal ruim 24% van de bevolking uit 65-plussers bestaan. Het landelijke niveau zal zelfs nog 2% hoger liggen. Binnen de leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar zet de dalende trend zich naar verwachting voort. Het aandeel van jongeren onder de 20 jaar zal nagenoeg gelijk zijn aan het niveau van 2010.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bevolking, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

Regionaal bevolkingssamenstelling	2000	2010	2020
0 tot 20 jaar	23%	22%	20%
20 tot 65 jaar	63%	63%	61%
65 jaar of ouder	14%	15%	19%

Bron: CBS, bewerking SVR

Regionaal bevolkingssamenstelling	2020	2030	2040
0 tot 20 jaar	97.349	102.985	109.608
20 tot 65 jaar	290.002	283.968	275.972
65 jaar of ouder	92.692	113.970	123.980

Bron: CBS, bewerking SVR

Bevolkingsprognose stad Groningen '00-'30					
	0-20	20-30	30-50	50-70	70+
2000	19%	26%	29%	16%	9%
2010	18%	26%	27%	20%	9%
2020	17%	26%	24%	21%	12%
2030	18%	24%	24%	19%	15%

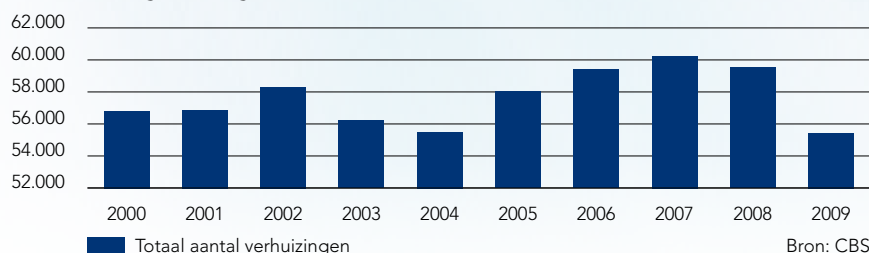
Bron: CBS, Lefier, bewerking SVR



## 2.7 Aantal verhuisbewegingen afgenomen, maar minder sterk dan landelijk

Het aantal verhuizingen in de regio Groningen-Assen bedroeg in 2009 ruim 55.000. Net als landelijk het geval was vond ook in de regio het grootste deel (60%) plaats binnen de eigen gemeenten. Vergeleken met het aantal verhuizingen in 2008 is er sprake van een daling van 6,9%. Deze daling is minder sterk dan de landelijke (8,3%). Er was al een dalende lijn zichtbaar van het aantal verhuizingen in 2007, maar de crisis halverwege 2008 heeft het effect in 2009 versterkt. Het sterk verminderde aantal verhuisbewegingen wordt vaak gezien als een van de hoofdoorzaken van de slecht functionerende huizenmarkt.<sup>6</sup>

Verhuismobiliteit regio Groningen-Assen 2000-2009



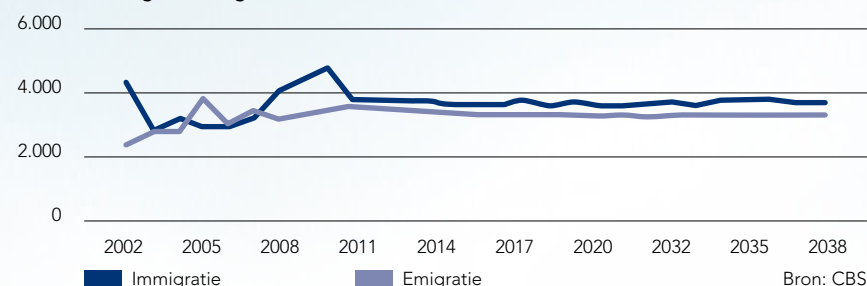
## 2.8 Migratiesaldo explosief toegenomen

Het aantal immigranten in de regio is afgelopen jaar met ruim 4.818 (8%) toegenomen ten opzichte van 2009. Hiermee ligt de immigratie hoger dan in de periode van 2003 tot 2007. Destijds daalde dit sterk door sluiting van een aantal asielzoekerscentra in de regio. De stijging van het aantal immigranten in 2009 was in de regio hoger dan landelijk. De groei is deels toe te schrijven aan de ontwikkelingen in het Eemshavengebied, aangezien daar relatief veel immigranten in dienst zijn. Daarnaast wordt een deel van de groei veroorzaakt door immigranten uit zowel nieuwe als oude lidstaten van de Europese Unie. Deze stijgende lijn begon in 2007, toen Bulgarije en Slovenië lid werden van de Europese Unie, waardoor het aantal immigranten mede groeide.

De immigratie in de regio groeide duidelijk harder dan de emigratie, terwijl dit landelijk niet het geval was. Het migratiesaldo nam explosief toe met ruim 23%. De grootste

toename van immigranten in absolute zin kwam op conto van de gemeente Groningen. In de gemeenten Assen, Hogeveen-Sappemeer en Noordenveld was er sprake van een afname van het aantal immigranten. Regionaal gezien emigreerden de meeste personen uit de gemeenten Assen, gevolgd door Groningen en Winsum. In de gemeenten Zuidhorn, Tynaarlo, Slochteren, Hogeveen-Sappemeer, Haren en Bedum nam het aantal emigranten af. Op lange termijn blijft het migratiesaldo nagenoeg gelijk tot 2039.<sup>7</sup>

Verhuismobiliteit regio Groningen-Assen 2020-2040



## Toekomst

De bevolking zal ook in de komende jaren blijven groeien, zowel landelijk als regionaal. Tot aan 2040 is in de regio Groningen-Assen naar verwachting nog geen sprake van krimp, maar in enkele gemeenten zal de bevolking wel afnemen. De samenstelling van de bevolking zal veranderen en wordt vooral gekenmerkt door twee belangrijke ontwikkelingen: de vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vergrijzing blijft een belangrijk thema, aangezien prognoses uitwijzen dat omstreeks 2040 ruim een kwart van de bevolking zal bestaan uit 65-plussers. Hierdoor zal ook het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen.

Het gevolg is dat er in de toekomst onder andere anders moeten worden gebouwd dan nu het geval is. Want door deze ontwikkelingen zal de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen drastisch gaan veranderen. De realisatie van meer eenpersoons- en eenouderwoningen zal in de toekomst een belangrijke rol gaan spelen.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Verhuisbewegingen, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>7</sup> Bureau voor de Statistiek (2011), Migratie, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>8</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bevolkingsprognose, geraadpleegd op 14 april 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

# Begrippenlijst

## **Aanbod**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

## **Bedrijventerrein**

Volgens het desbetreffende bestemmingsplan bestemd voor gebundeld gebruik voor bedrijven inclusief zeehaventerreinen.

## **Bruto Aanvangsrendement**

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

## **Direct rendement**

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

## **Indirect rendement**

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

## **Gemiddelde koop/huurprijs**

Het totale waarde van alle transacties gedeeld door het aantal.

## **Kantoorruimte**

Onroerend goed geschikt voor uitoefening van een bedrijf zonder product als direct resultaat

## **Leegstand**

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

## **Nieuwbouw**

Vervaardigde nieuwbouw projecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

## **Opname**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies

## **Structureel aanbod**

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

## **Totaal rendement**

De som van het directe en indirecte rendement op een belegging.

## **Voorraad**

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt en leegstaand de vierkante meters samen.

# Founders en Sponsors

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2011 is mede mogelijk gemaakt door:

## Founders:



## Sponsors

