BURGERBERAAD
HET HOGELAND

CIJFERS HET HOGELAND

Hoe wonen we nu en in de toekomst op Het Hogeland?



gemeente Het Hogeland

Inhoud

1. Kerngegevens
2. Inwoners
3. Woningvoorraad
4. Wachttijden sociale huurwoning
5. Woningvraag en nieuwbouw
6. Partijen op de woningmarkt
7. Nationale woon- en bouwagenda
8. Woon en zorg
9. Aardbevingen
10. Duurzaamheid

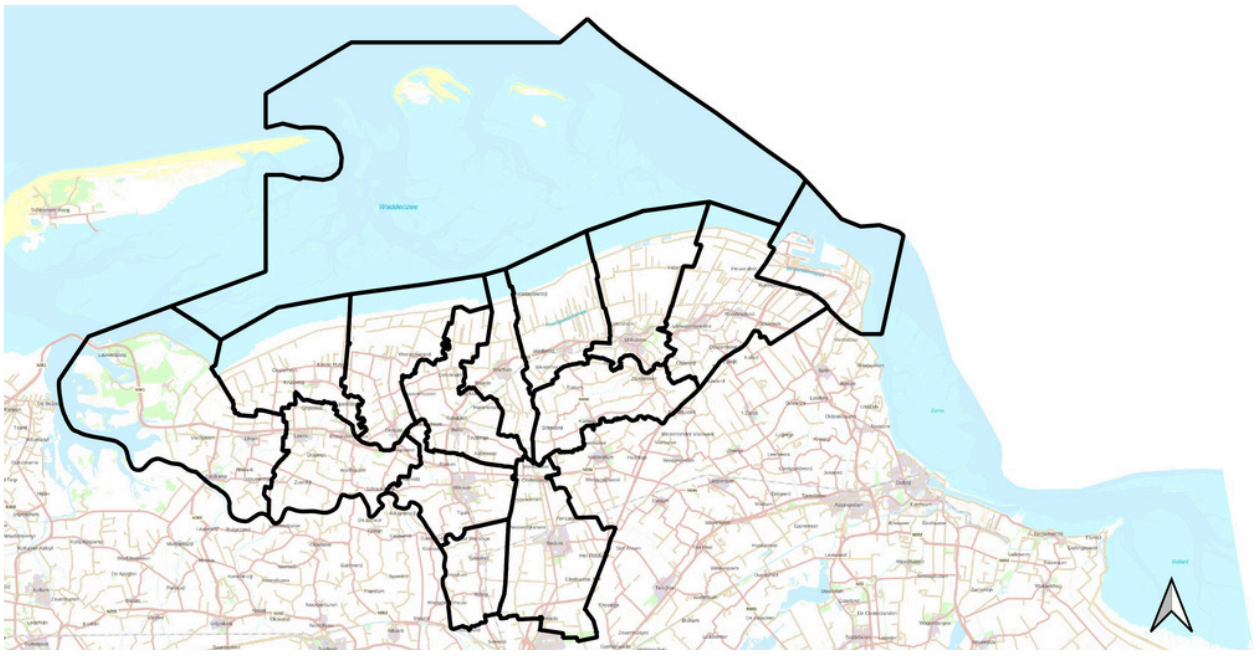
Bijlage: links naar relevante informatie



1 Kerngegevens

De gemeente Het Hogeland bestaat sinds 1 januari 2019 en is ontstaan na fusie van vier voormalige gemeenten, De Marne, Eemsmond, Bedum en Winsum. Het is een grote gemeente met een oppervlakte van ruim 907 km². Daarmee heeft Het Hogeland als gemeente het op één na grootste grondoppervlak van Nederland.

Met ruim 48.000 inwoners, 50 dorpen en een nog groter aantal kleine dorpen of buurtschappen is Het Hogeland een zeer divers gebied. Van de Waddenkust tot dorpen bij de grote stad Groningen, van beschermde natuur tot landbouw, van havens Lauwersoog en de Eemshaven, van oude wierdendorpen tot de regionale kernen en van Nationale Parken tot aardbevingsschade.



De grootste dorpen van de gemeente zijn achtereenvolgens Bedum, Winsum en Uithuizen. Zij fungeren als regionale centra met een uitgebreid pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, zoals grote supermarkten, winkels, zwembaden, treinstations en horeca.

De dorpen Baflo, Eenrum, Leens, Sauwerd, Uithuizermeeden, Warffum en Zoutkamp zijn centrumdorpen. Dat zijn kleinere kernen die een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen bieden, zoals een basisschool, huisarts, dorpshuis, supermarkt en openbaar vervoer. Verder kent Het Hogeland nog tal van kleine dorpen en buurtschappen die fungeren als woondorpen. Deze dorpen hebben weinig tot geen voorzieningen en zijn daarvoor aangewezen op de regionale centra en centrumdorpen.

Wijknaam	Aantal personen	Woningen	Aantal inwoners per km2
Baflo	2617	1323	82
Bedum	10653	4933	238
Eemshavengebied	2	2	2
Kantens	1540	767	51
Kloosterburen	1433	723	45
Leens	3203	1571	88
Oude Land	2145	1074	62
Sauwerd	1949	842	101
Uithuizen	5408	2996	167
Uithuizermeeden	4755	2211	103
Ulrum	3209	1568	49
Usquert	1377	677	50
Warffum	2271	1157	76
Winsum	7443	3345	278
Totaal	48005	23189	1392

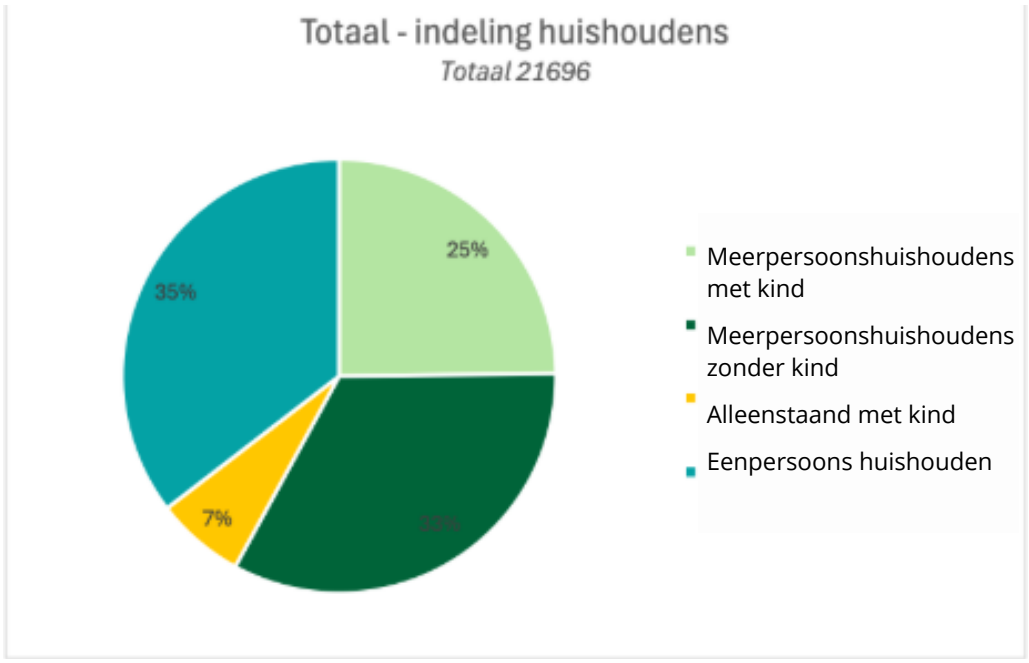
Bron: CBS volgens de wijkindeling 2025

2 Inwoners

In totaal wonen er ruim 48.000 inwoners in gemeente Het Hogeland, verspreid over een groot aantal dorpen en buurtschappen. Hoe wonen deze mensen, hoe oud zijn ze en wat verdienen ze?

Huishoudensamenstelling

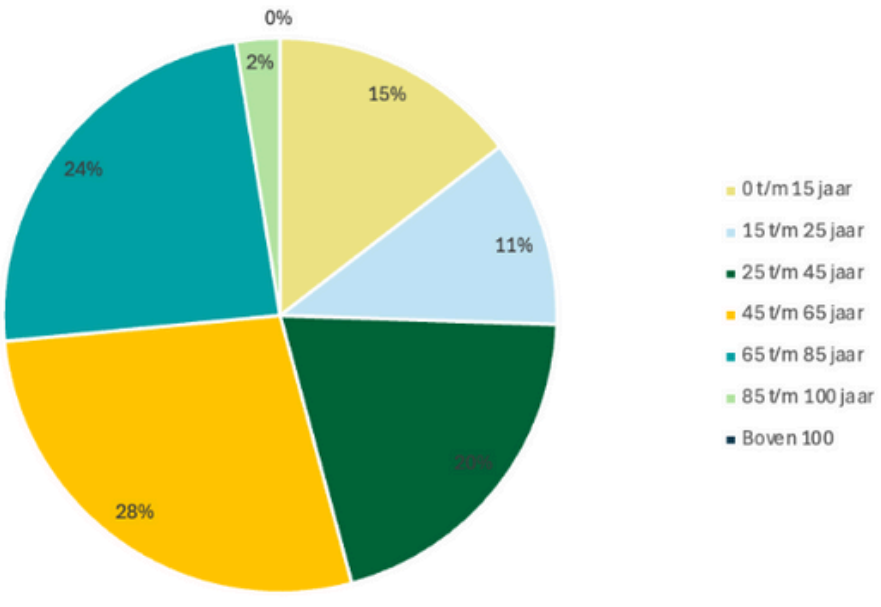
Iets meer dan een derde van de inwoners van Het Hogeland woont alleen. Een derde woont samen met kinderen, als stel of eenoudergezin. De overige een derde woont met meerdere personen, maar zonder kinderen.



wijknaam	Meerpersoons huishouden met kind	Meerpersoons huishouden zonder kind	Alleenstaand met kind	Eenpersoons huishouding
Baflo	21%	34%	6%	39%
Bedum	28%	34%	6%	32%
Eemshavengebied	0%	100%	0%	0%
Kantens	29%	37%	6%	28%
Kloosterburen	23%	35%	5%	37%
Leens	23%	33%	6%	39%
Oude Land	21%	34%	7%	38%
Sauwerd	28%	38%	5%	29%
Uithuizen	20%	31%	8%	41%
Uithuizermeeden	28%	32%	6%	34%
Ulrum	23%	32%	6%	39%
Usquert	24%	34%	7%	35%
Warffum	21%	37%	6%	36%
Winsum	27%	31%	8%	34%
Totaal	**25%**	**33%**	**7%**	**35%**

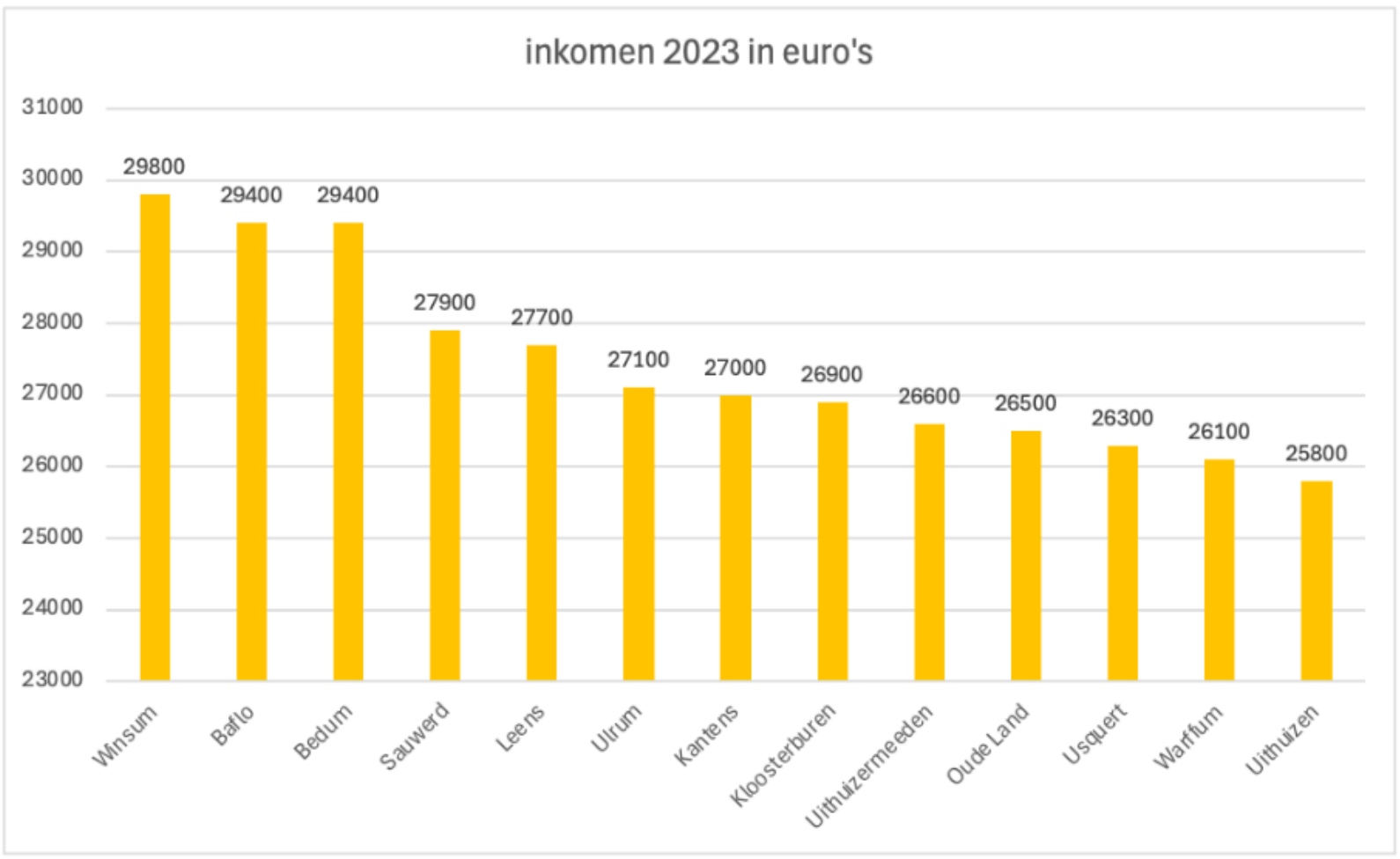
Leeftijdsklasse

Ongeveer tweederde van de gemeente is 45 jaar en ouder. Een derde is tussen 45 en 65 en een derde is 65+. Ongeveer 20 procent is tussen de 25 en 44 en 26 procent is jonger dan 25 jaar.



Inkomens

Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente Het Hogeland is €28.300. Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger is €34.200. Het Hogeland telt 39.000 inkomensontvangers op 48.000 inwoners .



Meer informatie

De website www.allecijfers.nl geeft veel informatie over gemeenten. Niet alleen over de bevolking en woningen, maar ook over bijvoorbeeld gezondheid, migratieachtergrond of misdaadcijfers. Via de zoekfunctie op die website kan deze informatie per gemeente worden opgezocht.

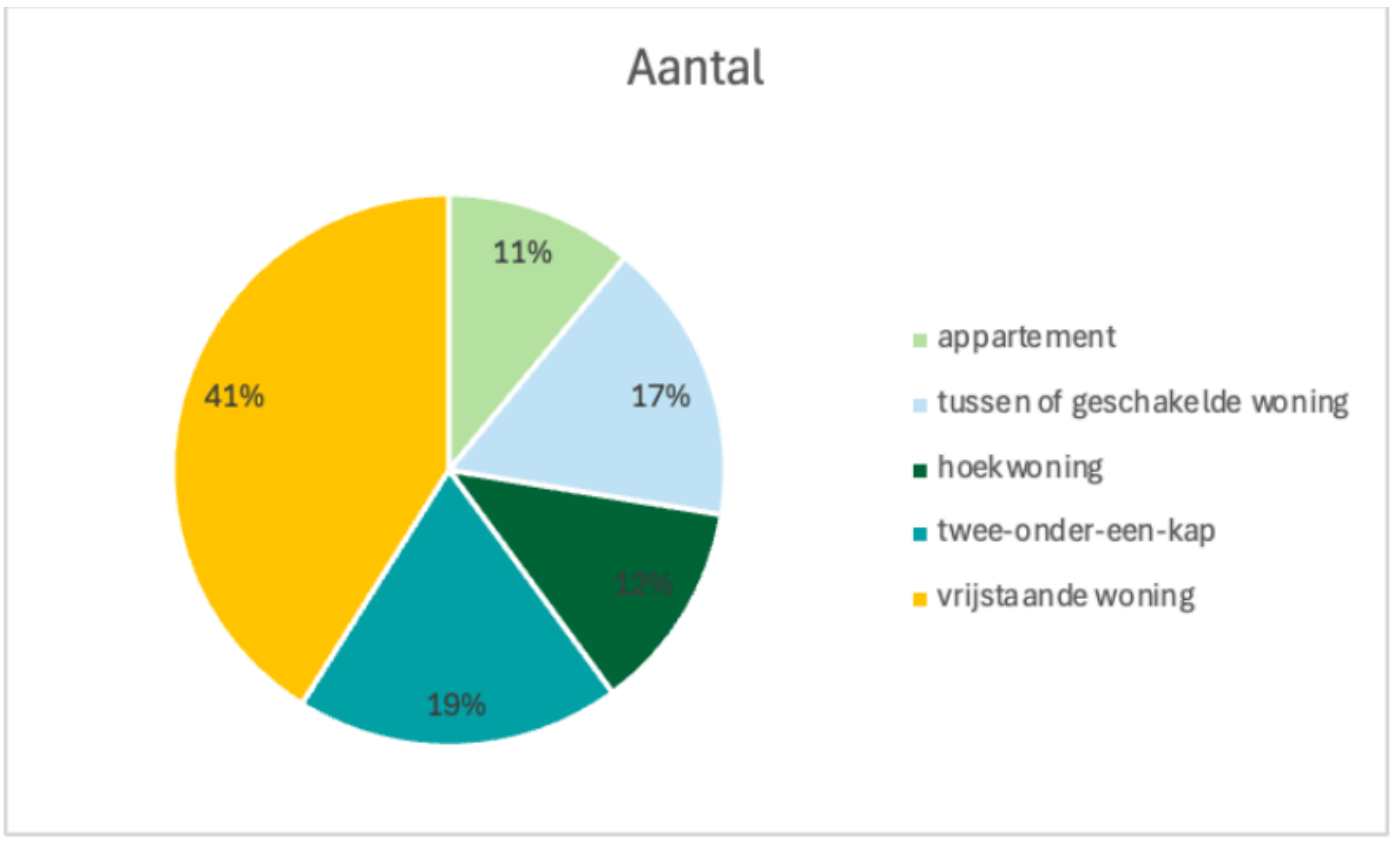
Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) houdt veel trends en ontwikkelingen in Nederland bij. Via www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/cijfers-op-de-kaart is veel informatie per gemeente op een kaart inzichtelijk.

3 Woningvoorraad

In de gemeente staan in totaal 20.883 woningen. Daarvan zijn ongeveer driekwart koopwoningen en een kwart huurwoningen.

Wijknaam	Koopwoning	Sociale Huurwoning	Particulier eigenaar niet bewoner
Baflo	911	354	50
Bedum	3374	1035	181
Eemshavengebied	1	0	0
Kantens	530	138	58
Kloosterburen	518	101	30
Leens	1072	400	66
Oude Land	749	262	38
Sauwerd	654	162	21
Uithuizen	1479	1048	157
Uithuizermeeden	1477	562	128
Ulrum	1034	341	134
Usquert	480	140	45
Warffum	744	296	99
Winsum	2313	710	128
Totaal	15336	5549	1135

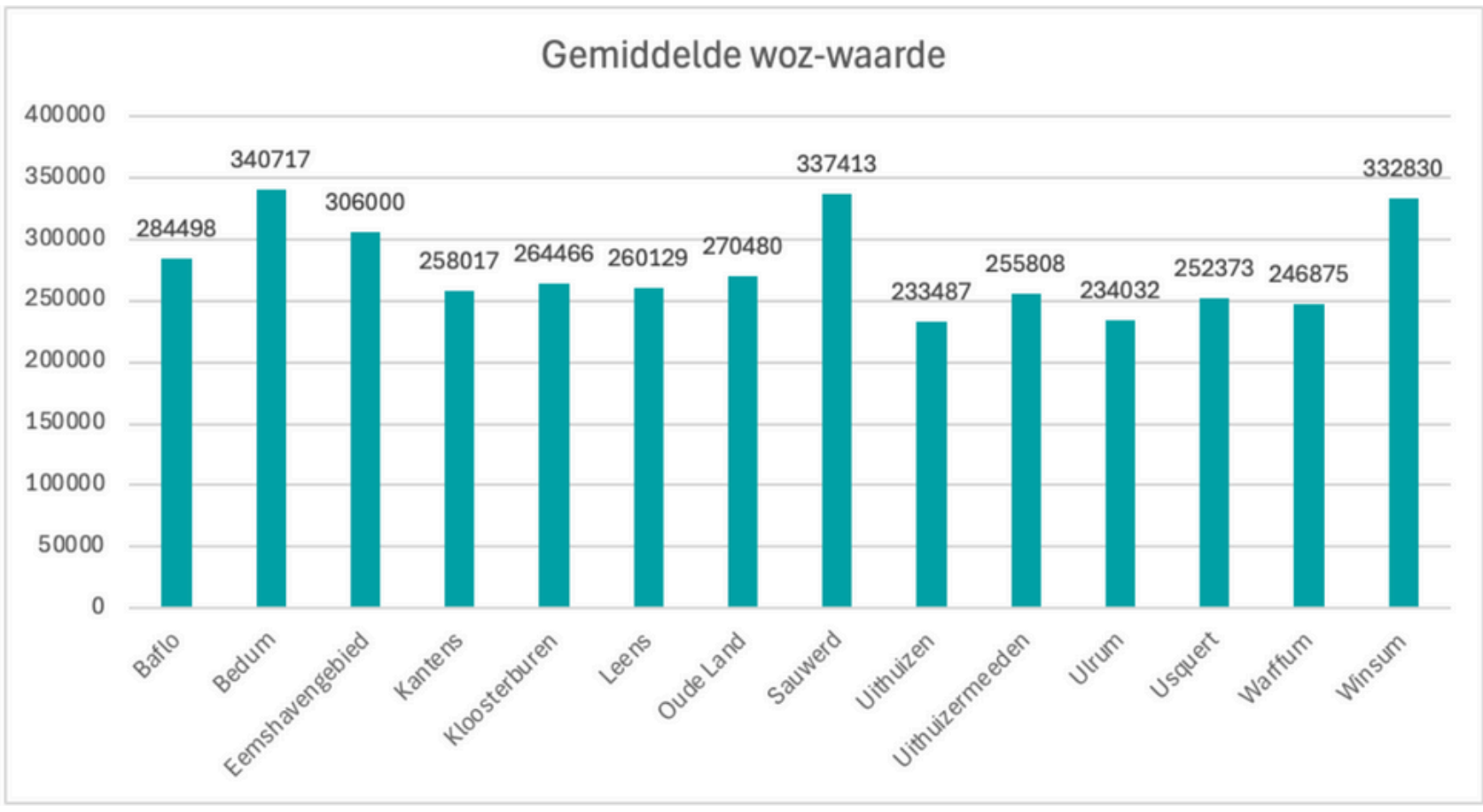
Soorten woningen



Soort woning	Aantal
appartement	2595
tussen of geschakelde woning	3919
hoekwoning	2912
twee-onder-een-kap	4493
vrijstaande woning	9701

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de waarde van de woning. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van enkele belastingen en heffingen te bepalen, zoals de onroerendezaakbelasting. Bij een huurhuis bepaalt de WOZ-waarde ook de hoogte van uw huur. Gemeenten bepalen de hoogte van de WOZ-waarde met een taxatie.



4 Wachttijden sociale huurwoning

Bronnen:
Goud Wonen: https://goud-wonen.nl/
Wierden en Borgen: https://www.wierdenenborgen.nl/
Woonzorg: https://www.woonzorg.nl/

In de gemeente Het Hogeland is het gemiddelde percentage sociale huurwoningen 25%. Het doel is om dit percentage in de regio Groningen - Assen te verhogen naar 30%. De groei naar dit doel is onderdeel van de Regionale Woondeal Groningen-Assen: (https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Beleid_en_documenten/Documentenzoeker/Wonen_en_welzijn/Groningen-Assen-met-handtekeningenA2a.pdf).

De sociale huurwoningen worden nu nog per woningcorporatie verhuurd. Vanaf november wordt dit provinciaal geregeld via het platform van Woningnet.

De wachttijd voor een sociale huurwoning verschilt per woningcorporatie. Voor Goud Wonen ligt de gemiddelde wachttijd op 2 jaar, bij Wierden en Borgen tussen de 3,5 - 4 jaar (dit is een gemiddelde wachttijd voor zowel de gemeente Het Hogeland als Eemsdelta).
Voor Woonzorg is dit moeilijk in te schatten omdat het per wooncomplex enorm verschilt hoeveel plekken er vrijkomen.

**De wachttijd is de laatste jaren iets hoger i.v.m. de versterkingsopgave waar ook sloop/nieuwbouw onderdeel van is, veel huurwoningen zijn toegewezen met urgentie, waardoor de reguliere wachttijd op kan lopen omdat die woningen niet beschikbaar zijn voor reguliere verhuur.*

5 Woningvraag en nieuwbouw

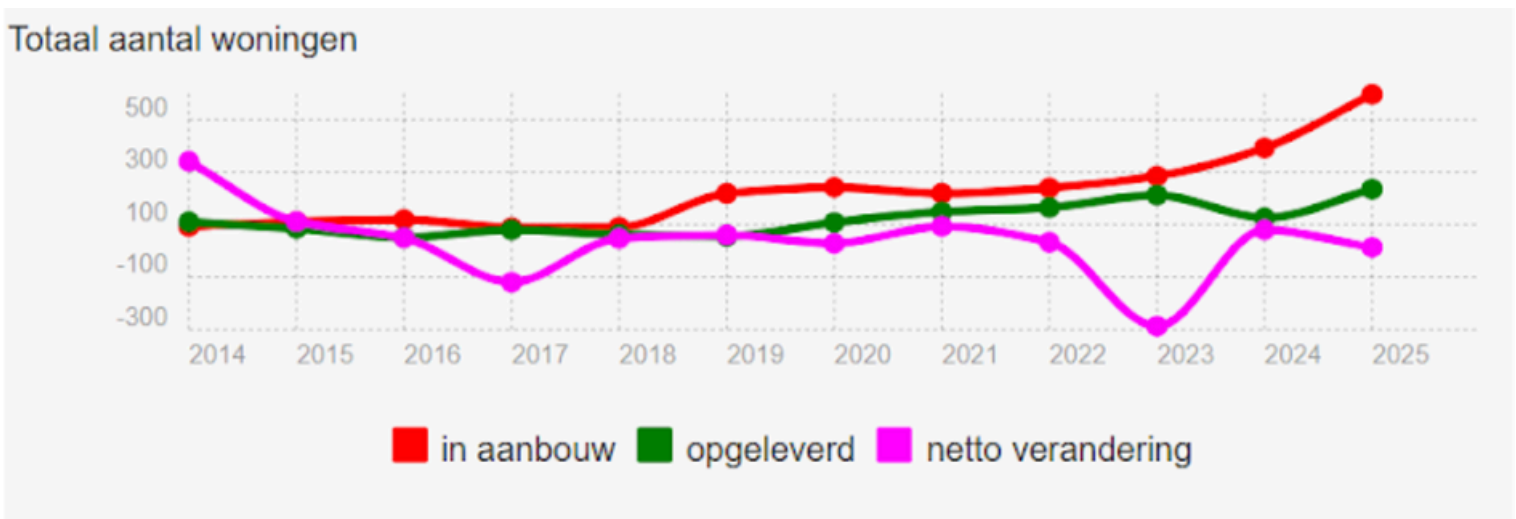
Woningvraag

In Het Hogeland is momenteel vraag naar 1319 woningen. Volgens de huidige plannen wordt het aanbod van woningen verhoogd met 1219 woningen netto. De komende jaren zullen 650 woningen gesloopt worden.

Dorp	Vraag	Aanbod (nieuw)	Sloop	Netto aanbod (nieuw)
Adorp	48	13		13
Baflo	26	71		71
Bedum	456	382	108	274
Eenrum	38	13		13
Kantens	7	73	68	5
Kloosterburen	13	27	18	9
Leens	31	27		27
Noordwolde		15		15
Onderdendam	13	22		22
Roodeschool	13	33	12	21
Sauwerd	60			0
Uithuizen	94	541	388	153
Uithuizermeeden	25	12	14	-2
Ulrum	13	59		59
Usquert	8	8		8
Warffum	29	30		30
Wehe den Hoorn	7	65		65
Winsum	390	348		348
Zandeweer	7	44	30	14
Zoutkamp	17	43		43
Zuidwolde	26	43	12	31
Totaal	1319	1869	650	1219

Nieuwbouw

Hieronder zie je het aantal woningen dat zijn gerealiseerd in de afgelopen jaren in de gemeente Het Hogeland.



Bron: Nieuwbouwmonitor, Rijksuniversiteit Groningen (Nieuwbouwmonitor)

Hieronder zie je het aantal nieuwe woningen dat is/wordt gerealiseerd vanaf 2023 tot aan 2027.

Jaar	Nieuwe woningen
2023	73
2024	152
2025	229
2026	153
2027	58

Projecten in Het Hogeland

In Het Hogeland zijn momenteel een aantal actieve projecten in nieuwbouw van woningen.
Hieronder zie je een lijst van de projecten met de meeste nieuwbouwwoningen.

Grootste projecten		
Naam	Dorp	Aantal nieuwe woningen
Folkerda	Bedum	120
grondpositie Plegt-Vos en Roosdom-Tijhuis	Winsum	100
Munster fase 2 en 3	Winsum	84
De Tille	Uithuizen	83
De Ster	Wehe-den-Hoorn	60
Heiploegterrein	Zoutkamp	43
De Meeden	Winsum	40

6 Partijen op de woningmarkt

Er zijn veel verschillende partijen actief op de Nederlandse woningmarkt.

Nationaal niveau
Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Bron: www.volkshuisvestingnederland.nl

Op landelijk niveau is de minister verantwoordelijk voor het bouwen van voldoende passende woningen en voor het goed gebruiken van de openbare ruimte in Nederland. In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld: een plan om in uiterlijk 2030 900.000 woningen in Nederland bij te bouwen. (lees ook: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda)

Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn van de huurbevriezing op de afspraken die in deze Woon- en Bouwagenda staan.

Provincie Groningen
Bron: https://www.provinciegroningen.nl/actueel/dossiers/wonen/

Om het woningtekort aan te pakken, moeten er de komende jaren versneld meer woningen worden gebouwd. Er is vooral behoefte aan meer betaalbare woningen. Om het woningtekort aan te pakken, moeten er in de provincie Groningen de komende jaren versneld 28.500 woningen worden bijgebouwd, waarvan 70% betaalbaar. Dit is een uitdagende opgave, waar in onze provincie overheden, corporaties en andere partijen gezamenlijk hard aan werken.

Gemeente
Bron: https://hethogeland.nl/wonen-en-leefbaarheid/woonvisie-het-hogeland

Het Hogeland vormt sinds 1 januari 2019 één gemeente, met 50 dorpen en een nog groter aantal kleine dorpen of buurtschappen. Als gemeente willen we in al deze dorpen voorwaarden scheppen voor goed wonen. Een woonvisie is daarvoor een belangrijk beleidsdocument.

- Met een woonvisie geven we aan welke ontwikkelingen we wenselijk of onwenselijk vinden, en hoe we daar samen met bedrijven, organisaties en bewoners aan willen werken;
- De woonvisie vormt ook de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken volkshuisvesting met de corporaties;
- Deze woonvisie vervangt eerdere woonbeleidsplannen voor wonen zoals die in de voormalige gemeenten De Marne, Eemsmond, Bedum en Winsum zijn eerder zijn vastgesteld.

Karakter van deze visie
De woonvisie voor Het Hogeland geldt voor het gehele gebied. Deze visie bevat keuzes en richtingen op hoofdlijnen, gericht op de langere termijn. Soms gelden uitspraken voor alle dorpen, soms richten ze zich op enkele dorpen, of één specifieke plek. Een woonvisie richt zich logischerwijs op het thema wonen. Maar goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. In deze visie gaan we ook in op aanverwante thema’s zoals leefbaarheid, zorg, duurzaamheid, bereikbaarheid, het aardbevingsdossier, voorzieningen en economie.

Daarnaast maakt de gemeente prestatieafspraken met corporaties. De prestatieafspraken volkshuisvesting Het Hogeland 2025 is de leidraad voor de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente op het gebied van wonen. We leggen hierin concreet vast welke resultaten we willen bereiken en welke procesafspraken we maken voor het komend jaar met betrekking tot de sociale huur.
Lees meer: https://hethogeland.nl/wonen-en-leefbaarheid/plannen-voor-sociale-huur/prestatieafspraken-volkshuisvesting-2025

Woningcorporaties
Bron: www.aedes.nl
In Nederland zijn ongeveer 280 woningcorporaties actief, die verantwoordelijk zijn voor het bouwen, verhuren en onderhouden van woningen voor mensen met een lager inkomen. De woningen hebben een maximale huurprijs.

In de gemeente Het Hogeland zijn drie woningcorporaties actief:
Goud Wonen: https://goud-wonen.nl/
Wierden en Borgen: https://www.wierdenenborgen.nl/
Woonzorg: https://www.woonzorg.nl/

De prestatieafspraken volkshuisvesting Het Hogeland 2025 is de leidraad voor de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente op het gebied van wonen. Hierin staat welke resultaten bereikt willen worden en welke procesafspraken gemaakt zijn voor het komend jaar met betrekking tot de sociale huur.
https://hethogeland.nl/wonen-en-leefbaarheid/plannen-voor-sociale-huur/prestatieafspraken-volkshuisvesting-2025

Vastgoedbeleggers
Bron: www.ivbn.nl

Vastgoed- en gebiedsontwikkelaars
Bron: www.neprom.nl

Huurders en woningeigenaren
Bronnen: www.woonbond.nl www.eigenhuis.nl

7 Nationale woon- en bouwagenda

Bron: www.volkshuisvestingnederland.nl

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. De belangrijkste doelen daarvan zijn:
1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.



Gemeenten, provincies en het Rijk hebben met steun van woningcorporaties en marktpartijen in februari 2023 afgesproken om tot en met 2030 de bouw van 28.500 woningen te realiseren in de provincie Groningen. Met de ondertekening van twee regionale woondeals - voor Eemsdelta en Oost-Groningen – en een interprovinciale woondeal voor Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen, de bouwlocaties en de randvoorwaarden. De gemeente Het Hogeland valt onder de Woondeal regio Groningen-Assen. Hierin werken de provincies Groningen en Drenthe nauw samen met de Groninger en Noord-Drentse gemeenten.
Deze regio stemt al ruim 25 jaar met succes de regionale woningbouw op elkaar af. Er staan met de woondeal 21.370 nieuwe woningen op de planning voor 2030 om aan de grote vraag te kunnen voldoen. Voor de gemeente Het Hogeland gaat het om 1.710 woningen.
Verduurzaming, versterking en vernieuwing spelen een belangrijke rol in deze deals.

8 Wonen en zorg

Bron: tinyurl.com/wonenenzorgvoorouderen

Onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het programma Wonen en Zorg voor Ouderen. Ouderen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen. Daar zijn nu niet voldoende geschikte woningen voor beschikbaar. Onderdeel van de nieuwbouwopgave is daarom 290.000 woningen geschikt voor senioren te bouwen (ongeveer 1/3e).



Doelen

- Van de 900.000 woningen die nieuw gebouwd worden tot en met 2030, minstens 290.000 woningen voor ouderen bouwen. Hiervan zijn 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken op basis van Wlz-zorg thuis (wel met geclusterde bouw, maar niet intramuraal).
- Meer ouderen passend laten wonen. Door meer ouderen te laten verhuizen, komen weer (eengezins)woningen vrij voor andere woningzoekenden. Zo komt de doorstroming beter op gang.
- De wijk als thuis: ervoor zorgen dat, naast de woning, ook de leefomgeving is aangepast aan oudere bewoners. Zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

9 Aardbevingen

Versterking - Gemeente Het Hogeland (https://hethogeland.nl/aardbevingen/versterking)

- Bovenstaande pagina bevat doorklik-linkjes voor sloop-nieuwbouw in Kantens, Uithuizen en Zandeweer met plaatjes van nieuwe wijken.

Afbeelding: in deze dorpen versterkt de gemeente huizen, scholen of zorggebouwen.



Lokaal Plan van Aanpak verstering Hogeland 2025

Naast opdrachtverstrekking aan NCG voor de versterkingsoperatie in 2025 fungeert het lokaal plan van aanpak als kapstok waar onderliggende plannen aan kunnen worden opgehangen. Bijvoorbeeld plannen in de specifieke versterkingsgebieden. Stedenbouwkundige plannen, ruimtelijke inpassingsplannen, sociaal- en emotionele ondersteuning, verbetering van de leefbaarheid, uitwerkingen van maatregelen uit Nij Begun die zijn gekoppeld aan de versterkingsopgave, plannen die verbonden zijn aan de gebiedsgerichte aanpak in het kader van agenda herstel van Groningen, etc. Wat we in dit kader aan het doen zijn, haakt aan bij de prioritering zoals beschreven in dit plan.

- lokaal-plan-van-aanpak-versterking-het-hogeland-2025.pdf

10 Duurzaamheid

Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid- en klimaatbeleid, die relevant zijn voor de bouwsector.

Klimaatakkoord
In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over hoe uiterlijk in 2050 alle woningen in Nederland aardgasloos zijn gemaakt en volledig duurzaam worden verwarmd en duurzame elektriciteit kunnen gebruiken. www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving

Klimaatadaptatie
Onder klimaatadaptatie worden maatregelen verstaan die de effecten van het veranderende klimaat tegengaan. Denk daarbij aan hitte-, droogte- en wateroverlast. Er is een ‘Regionale Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2023-2027.
https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Afbeeldingen/Dossiers/DEFINITIEF_3.7.23_REGIONALE_UITVOERINGSAGENDA.pdf

Bijlage: relevante informatie

Wonen in Het Hogeland
Vergadering Verdiepingsbijeenkomst ('Het Hogeland Inspireert' over Wonen) 20-11-2024 Gemeente Het Hogeland

Plannen per dorp
Plannen per dorp - Gemeente Het Hogeland

Woonvisie Het Hogeland
Woonvisie Het Hogeland - Gemeente Het Hogeland

Omgevingsvisie Het Hogeland
Omgevingsvisie - Gemeente Het Hogeland

Plannen voor sociale huur
Plannen voor sociale huur - Gemeente Het Hogeland

Verbeteren landschap rondom hoogspanningslijnen
Verbeteren landschap rondom hoogspanningslijnen - Gemeente Het Hogeland

Welstandsnota
Welstandsnota - Gemeente Het Hogeland

Plannen voor toerisme en recreatie
Plannen voor toerisme en recreatie - Gemeente Het Hogeland

Karakteristieke gebouwen
Karakteristieke gebouwen - Gemeente Het Hogeland

Glasvezel in Het Hogeland
Glasvezel in de gemeente Het Hogeland - Gemeente Het Hogeland

Alle centrumplannen in Het Hogeland
Centrumplannen - Gemeente Het Hogeland

Omgevingsplan
Omgevingsplan - Gemeente Het Hogeland

Eemshaven+
Eemshaven+ - Gemeente Het Hogeland

Oostpolder
Home - Het Digitale Diggelschip

Alle nieuwbouwplannen
Bouwkavel kopen - Gemeente Het Hogeland

Projecten uit het Lokaal Programma
Projecten uit het Lokaal Programma - Gemeente Het Hogeland

Aardbevingen
Aardbevingen - Gemeente Het Hogeland

Bijlage: relevante informatie – vervolg

Te koop / te huur
Te koop / te huur - Gemeente Het Hogeland

Dorpen
Dorpen - Gemeente Het Hogeland

Statistieken gemeente Het Hogeland
Gemeente Het Hogeland in cijfers en grafieken | AlleCijfers.nl

Website van RGA over wonen
Wonen - Regio Groningen-Assen

Kennisplatform over wonen
Wonen en woningmarkt - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio

Regiodeal Het Hogeland
Regio Deal Het Hogeland | Convenant | Rijksoverheid.nl

Nationale Woon- Bouwagenda
www.volkshuisvestingnederland.nl

Woonzorg ouderen
tinyurl.com/wonenenzorgvoorouderen

Provincie Groningen dossier wonen
https://www.provinciegroningen.nl/actueel/dossiers/wonen/

Prestatieafspraken Gemeente Het Hogeland
https://hethogeland.nl/wonen-en-leefbaarheid/plannen-voor-sociale-huur/prestatieafspraken-volkshuisvesting-2025

Versterkingsaanpak Het Hogeland
lokaal-plan-van-aanpak-versterking-het-hogeland-2025.pdf

Adviesrapport Burgerberaad Wonen Drenthe
https://www.drentsparlement.nl/Vergaderingen/Provinciale-Staten-PS/2024/25-september/13:00/ADVIESRAPPORT-VAN-HET-BURGERBERAAD-DRENTHE-WONEN-2024/PS250924-2024-43-Adviesrapport-Burgerberaad.pdf

Jongerenhuisvesting door Hieroo
https://www.hieroo.nl/actueel/win-win-in-hornhuizen-actiegericht-advies-over-jongerenhuisvesting