Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Gemeente Meppel

WOONSCAN MEPPEL



Bron: Adobe Stock, Jan van der Wolf

OPDRACHTGEVER:

GEMEENTE MEPPEL

IN SAMENWERKING MET:

ACTIUM, WOONCONCEPT

REFERENTIE:

BJ6292-101-100

STATUS:

DEFINITIEF

DATUM:

JULI 2024

OPGESTELD DOOR:

ROYAL HASKONINGDHV

Laan 1914, 35

3518 EX, Amersfoort

+31 (0)88 348 20 00

www.royalhaskoningdhv.com

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

INHOUDSOPGAVE

	SAMENVATTING	4
2.	INLEIDING	8
3.	MEPPEL OP STADSNIVEAU	10
4.	DORPSPROFIEL NIJEVEEN	20
5.	WIJKPROFIEL NIEUWVEENSE LANDEN	26
6.	WIJKPROFIEL HAVELTERMADE & WATERTOREN	32
7.	WIJKPROFIEL CENTRUM	38
8.	WIJKPROFIEL KOEDIJKSLANDEN & BERGGIERSLANDEN	44
9.	WIJKPROFIEL OOSTERBOER	50
10.	WIJKPROFIEL EZINGE	56
11.	PROFIEL ROGAT, BROEKHUIZEN EN DE SCHIPHORST	62
12.	VERANTWOORDING GEBRUIKTE DATA	68
13.	BEGRIPPENLIJST	70



Bron: Adobe Stock, Picture Partners

SAMENVATTING

De gemeente Meppel heeft de ambitie en de potentie om de komende jaren hard te groeien. Onder andere door huishoudensverdunning is er behoefte aan steeds meer woningen en daarnaast weten steeds maar vestigers van elders Meppel te vinden. In diverse onderzoeken op gemeentelijk en provinciaal niveau wordt inzicht gegeven in de huidige vraag, lopende trends en ontwikkelingen en de mogelijke toekomstige behoefte.

Mede op basis van deze documenten heeft de gemeente Meppel een aantal doelen geformuleerd.

1. Kiezen voor een stevige groeiambitie: 335-365 woningen per jaar.
2. Het bouwtempo versnellen: verschillende type woningen gelijktijdig ontwikkelen.
3. Realisatie van de woningbouwopgave monitoren.
4. Focus aanbrengen in ontwikkellocaties: Nieuwveense Landen, Noordpoort en het Stationsgebied.
5. Kiezen voor inbreiding en uitbreiding: om te voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve wensen.
6. Het karakter van Meppel versterken: groeien met kwaliteit: betaalbaar, duurzaam en passend bij het karakter van Meppel.

Om deze woondoelen te realiseren hebben de gemeente en de woningcorporaties Actium en Woonconcept met elkaar ambitieuze plannen opgesteld t.a.v. de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave binnen de gemeente. Deze zijn vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken Meppel 2023-2027.

Deze woonscan heeft als doel om een gedegen inzicht te verschaffen in de sociaaleconomische situatie en het woningbestand binnen de verschillende wijken en dorpen binnen de gemeente. Dit helpt de gemeente en de corporaties om de vertaling van de volkshuisvestelijke opgaven naar gebieden en vervogens concrete projecten te maken. Zo kan beter worden voorgesorteerd op het afstemmen van de juiste combinatie tussen vraag en aanbod. Op basis van deze woonscan kan de gemeente gaan toewerken naar het uitwerken van een passend wensprogramma.

Hieronder zijn de belangrijkste constateringen uit de woonscan op gemeentelijk niveau en op wijkniveau opgesomd. Deze constateringen zijn nadrukkelijk géén uitgewerkte adviezen.

Gemeente Meppel

- Op demografische en sociaaleconomische indicatoren ligt Meppel op veel aspecten dichtbij het Nederlandse gemiddelde.

- Binnen de gemeente Meppel zijn er naar verhouding wat meer koopwoningen en wat meer grondgebonden woningen dan huurwoningen en

appartementen ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

- De gemiddelde woonlasten zijn gemiddeld lager dan het gemiddelde voor Nederland.

- Binnen Meppel zijn er duidelijke verschillen tussen de wijken, bijvoorbeeld qua aanbod aan huurwoningen en sociaaleconomische status.

Nijeveen

- Nijeveen is qua sociaaleconomische status redelijk vergelijkbaar met het Meppeler gemiddelde. Er zijn wel minder eenpersoonshuishoudens dan gemiddeld binnen de gemeente.

- In Nijeveen domineren grondgebonden woningen, er zijn weinig appartementen.

- In verhouding met de rest van Meppel is de ontwikkelruimte voor aanvullend aanbod relatief beperkt; na Danninge Erve Zuid II is er geen grootschalige uitbreidingsmogelijkheid.

- Danninge Erve Zuid II biedt ruimte aan het invullen van de woonbehoeften van woningzoekenden met een hogere sociaaleconomische status.

Nieuwveense Landen

- NIeuwveense Landen is qua sociaaleconomische status een middenklasse wijk binnen de gemeente Meppel. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen.

- Het woningaanbod is qua typologie redelijk divers, maar het aanbod aan sociale huurwoningen lijkt ver achter te blijven bij de gemeentelijke doelstellingen. Er is wel relatief veel particuliere huur in deze wijk.

- Er is nog veel ontwikkelruimte in Nieuwveense Landen. Gelet op de woondoelen en de uitkomsten van het woononderzoek biedt dit kansen voor het realiseren van grotere, grondgebonden woningen gericht op meerpersoonshuishoudens met kinderen.

- In Nieuwveense Landen zijn nog relatief weinig voorzieningen voor zo'n grote wijk.

Haveltermade en Watertorenbuurt

- Haveltermade en Watertorenbuurt is binnen de gemeente Meppel duidelijk de wijk met de laagste gemiddelde sociaaleconomische status.

- De gemiddelde huishoudensgrootte is klein en de meeste inwoners zijn tussen de 25 en 44 jaar oud.

- Het aandeel huurwoningen in deze wijk is het hoogste van de gemeente, waarbij vooral het aandeel woningen dat corporatiebezit is opvalt. Koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn er relatief weinig.

- De grootschalige ontwikkellocatie Noordpoort biedt aanknopingspunten voor het diversifiëren van het woningaanbod en daarmee ook het sociaaleconomisch profiel van de wijk.

Centrum

- Qua inkomensverdeling laat het centrum een zeer divers beeld zien, overeenkomstig met de grote diversiteit aan inwoners in deze wijk. Het aandeel inwoners met een lager dan gemiddeld inkomen kan deels verklaard worden door de gemiddeld hogere leeftijd van de inwoners.

- Huishoudens met kinderen zijn ondervertegenwoordigd in het centrum, eenpersoonshuishoudens juist oververtegenwoordigd. Dit betreft met name ouderen. De vele voorzieningen maken het centrum aantrekkelijk voor deze groepen.

- Dit beeld past bij de diversiteit aan woningen (klein, groot, appartement en grondgebonden) in het centrum. Er zijn bovengemiddeld veel appartementen.

- Er zijn in het centrum bovengemiddeld veel particuliere huurwoningen. Het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen ligt onder het Meppeler gemiddelde.

- De grootschalige ontwikkellocaties Stationsgebied en Noordpoort liggen nabij het centrum en bieden kansen om deze groepen vestigers een plek te bieden in Meppel.

Koedijkslanden en Berggierslanden

- Zowel qua woningbestand als qua sociaaleconomische kenmerken verschillen Koedijkslanden en Berggierslanden aanzienlijk van elkaar. Berggierslanden heeft een hogere sociaaleconomische indicatie en er is (veel) minder huuraanbod dan in Koedijkslanden. Wel delen deze twee wijken dezelfde voorzieningen.

- In Koedijkslanden en Berggierslanden ligt de gemiddelde leeftijd onder het Meppeler gemiddelde. Er wonen dan ook relatief veel huishoudens met kinderen.

- Met name in Koedijkslanden zijn er relatief veel appartementen. In Berggierslanden zijn nauwelijks appartementen.

- De herontwikkelingslocaties Randweg en Leonard Springerlaan bieden kansen om voor een diverse doelgroep meer woningen te creëren. Ze hebben een gunstige ligging t.o.v. de voorzieningen in zowel Koedijkslanden als het Centrum.

Oosterboer

- In Oosterboer scoort gemiddeld tot hoog op sociaaleconomische kenmerken. Er lijkt sprake te zijn van vergrijzing; het aantal gezinnen met kinderen wat lager en de gemiddelde leeftijd wat hoger dan gemiddeld in Meppel. Dit past bij de periode waarin Oosterboer is gebouwd.

- Er zijn in deze wijk opvallend veel zorgvoorzieningen

- Oosterboer is een wijk met een beperkt aanbod aan huurwoningen (zowel corporatiebezit als vrije sector).

Ezinge

- De buurt Ezinge heeft een gemiddeld lage sociaaleconomische status, met bovengemiddeld veel sociale huurwoningen.

- De ontwikkellocatie Stationsgebied langs de westelijke rand van de wijk biedt door de gunstige ligging en de ontwikkelruimte mogelijkheden het woningaanbod te diversifiëren, waarbij vooral ruimte is voor huishoudens met een kleine gemiddelde huishoudensgrootte zoals starters en ouderen.

- Ezinge heeft nauwelijks voorzieningen (op het Onderwijspark na, dat echter vooral bezoekers naar Ezinge toe trekt) en is daarvoor aangewezen op het Centrum en/of Oosterboer. Hier liggen echter mogelijk gevoelde barrières als de snelweg en de spoorlijn tussen. De gebiedsontwikkeling Stationsgebied biedt mogelijkheden hier verandering in aan te brengen.

Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst

- De gemiddelde sociaaleconomische status van de inwoners van de drie buurtschappen is duidelijk hoger dan gemiddeld in Meppel.

- Het aandeel meerpersoonshuishoudens is groter dan gemiddeld in Meppel. Met name het aandeel inwoners van middelbare leeftijd (45-64) valt op; het aandeel kinderen, jongeren en ouderen ligt op of net onder het gemiddelde voor Meppel.

- Het woningaanbod in de buurtschappen bestaat dominant uit vrijstaande woningen.

- Het aantal sociale huurwoningen is nihil. Het aandeel particuliere huur is echter aanzienlijk hoger dan het Meppeler gemiddelde.

1. INLEIDING

De gemeente Meppel en de woningcorporaties Woonconcept en Actium hebben de ambitie om voldoende woningen van de juiste kwaliteit te realiseren in Meppel. Daarvoor moeten er nieuwe woningen gebouwd worden en moeten bestaande woningen worden aangepast. Deze woonscan toont de huidige situatie per wijk voor de stad Meppel en de dorpen Nijeveen en Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst. Door deze wijkscans verhelderen we ons beeld over de situatie per wijk, waar er nog behoefte aan is en welke kansen er liggen. We willen namelijk niet alleen woningen toevoegen en transformeren, we willen er vooral voor zorgen dat we de juiste woningen ontwikkelen: we willen bouwen in de juiste kwaliteit, op de juiste locatie en in het juiste tempo.

Doel van de woonscan

Het doel van de woonscan is het inzichtelijk maken van de huidige situatie rondom de woningvoorraad per wijk en het doen van constateringen met het oog op een nog op te stellen wensenprogramma. De woonscan ondersteunt bij het onderbouwen van besluitvorming over woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.'



LEGENDA

1 Nijeveen
2 Nieuwveense Landen
3 Haveltermade & Watertoren
4 Centrum
5 Koedijkslanden & Berggierslanden
6 Oosterboer
7 Ezinge
8 Rogat, Broekhuizen & De Schiphorst

Afbeelding 1.1: Verdeling wijken van de woonscan Meppel

Aanpak

Er zijn drie stappen doorlopen om tot deze woonscan te komen:

Stap 1: Meppel op stadsniveau

Op basis van bestaande onderzoeken zijn de belangrijkste doelen en uitdagingen van Meppel samengevat. Deze doelen en uitdagingen moeten straks in de wijken van de stad Meppel, in het dorp Nijeveen en de buurtschappen Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst een plek krijgen.

Stap 2: Woonscan per wijk

De gemeente Meppel is voor deze woonscan opgedeeld in acht gebieden. Zes daarvan betreffen wijken van de stad Meppel. Daarnaast wordt Nijeveen apart behandeld en de drie buurtschappen Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst gezamenlijk. Van alle 8 wijken is de huidige situatie in beeld gebracht met behulp van objectieve data (o.a. CBS, Meppel in Cijfers). De woningbouwsituatie in de wijken is in kaart gebracht en er is een overzicht van de belangrijkste demografische en sociaaleconomische indicatoren opgesteld.

Stap 3: Constateringen formuleren

De woonscans en de doelen en uitdagingen van Meppel op stadsniveau zijn met elkaar vergeleken. Op basis hiervan zijn er constateringen op gemeenteniveau en op wijkniveau gemaakt. Hierin staan kansen en trends waar bij de vervolgstap rekening mee gehouden moet worden. We kijken per gebied wat passend is.

Vervolg

De Woonscan helpt Meppel om (meer) grip en regie te hebben én te houden op de realisatie van de woondoelen. De volgende stap is het opstellen van een wensprogramma. Het in beeld brengen van de situatie per wijk helpt om de woondoelen te concretiseren en kaders te ontwikkelen over wat we waar willen realiseren. Daarnaast ondersteunt de woonscan bij het onderbouwen van besluitvorming over woningbouwplannen en gebiedsontwikkelingen

2. MEPPEL OP STADSNIVEAU

Meppel heeft de ambitie en de potentie om de komende jaren hard te groeien. Door verdunning ontstaan er meer huishoudens en steeds meer huishoudens weten Meppel te vinden.

Het Woningmarktonderzoek (Companen, 2021) en de Bouwstenennotitie Wonen t.b.v. de Omgevingsvisie (Gemeente Meppel, 2022) geven inzicht in wat de huidige vraag is en wat de toekomstige behoefte is. De belangrijkste ambities en uitdagingen zijn in dit hoofdstuk samengevat.

Woondoelen Meppel

Meppel wil bijdragen aan het verminderen van het woningtekort. Dat willen we doen met kwaliteit. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de behoeften van woningzoekenden en passen bij de omgeving. Hiervoor is meer regie op huisvesting nodig: kaders en daadkracht helpen om de juiste woningen te ontwikkelen.

De Bouwstenennotitie Wonen beschrijft hoe Meppel de aankomende jaren wil omgaan met huisvesting. Hiervoor zijn zes bouwstenen benoemd:

1 Kiezen voor een stevige groeiambitie

Meppel kiest voor een stevige groei. Dat betekent dat we streven naar een groei van 335-365 woningen per jaar. Het is belangrijk dat de groei in balans is met de voorzieningen. Hiermee houden we onze wijken leefbaar.

2 Het bouwtempo versnellen

We willen sneller meer bouwen. Dat doen we door meerdere deelgebieden met verschillende type woningen gelijktijdig te ontwikkelen.

3 Realisatie van de woningbouwopgave monitoren

We willen de voortgang van de woningbouw goed bijhouden. Dat doen we op de schaal van de provincie en van de gemeente.

4 Focus aanbrengen in ontwikkellocaties

Met behulp van subsidies werken we aan het ontwikkelen van diverse grootschalige woningbouwlocaties die ook vanuit de provincie een prioriteit hebben gekregen, zoals Nieuwveense Landen, Noordpoort en het Stationsgebied.

5 Kiezen voor inbreiding en uitbreiding

We voegen woningen in het bestaande bebouwde gebied toe én aan de randen van de kernen. Een mix van locaties is nodig om te voorzien in de totale woningbehoefte en de wensen van de verschillende doelgroepen.

6 Het karakter van Meppel versterken

We willen groeien met kwaliteit: betaalbaar, duurzaam en passend. De verstedelijking biedt kansen om Meppel mooier te maken.

Vraag en aanbod

Over de vraag en aanbod binnen de gemeente Meppel bestaan verschillende onderzoeken, verwachtingen en afspraken. De conclusies van de verschillende onderzoeken en de afspraken zijn te vinden in:

1. Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta: Verstedelijkingsstrategie Zwolle (2022)
2. Woningmarktonderzoek van Companen (2021)
3. Bouwstenennotitie Wonen t.b.v. de Omgevingvisie (2022)
4. Meerjarige prestatieafspraken 2023-2027 (2022)
5. Regionale Woondeal Zuidwest Drenthe (2022)

Prestatieafspraken

De gemeente Meppel heeft in 2022 met de woningcorporaties meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2023-2027. De prestatieafspraken hebben betrekking op zowel kwanitatieve en kwalitatieve opgaven:

- voorraad sociale huur groeit met minimaal 315 woningen
- het uitgangspunt van de gemeente is 30% sociale huurwoningen van de woningvoorraad in de gemeente Meppel, daarbij streven we naar evenwichtig samengestelde wijken (sociaal en particulier).
- borgen van de beschikbaarheid van voldoende levensloopgeschikte woningen, om ouderen te faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.
- inzet op het realiseren van meer geclusterde ouderenwoningen.
- de gemeente en de corporaties streven naar een flexibele huisvestingsschil in de gemeente Meppel om de verschillende groepen spoedzoekers te huisvesten.
- opstellen van wijkagenda's met een brede scope om zo tot een integrale aanpak per gebied te komen op basis van data en dialoog.
- Deze woonscan tracht te voorzien in een onderbouwing voor besluitvorming die voortvloeit uit de afspraken. De hieruit voortvloeiende (resultaats)verplichtingen zijn gebaseerd op de geschatte autonome groei. Voor de potentieel aanvullende behoefte geldt een inspanningsverplichting. De gemeente en de corporaties zijn momenteel bezig met de nadere invulling van deze afspraken.
- In figuur 1.1 zijn deze verschillende vraagscenario's voor het te verwachten aantal woningen in Gemeente Meppel in 2030 overzichtelijk gemaakt.

Verstedelijkingsstrategie

In de verstedelijkingsstrategie van Zwolle wordt ingezet dat er in stationsgebieden in de regio wordt gezocht naar mogelijkheden om 9.000 - 12.000 woningen te bouwen. Meppel staat hierin benoemd als een van de verdichtingskernen.

Autonome groei woningmarktonderzoek

Het woningmarktonderzoek van Companen heeft de toekomstige woningbouwopgave tot 2030 in beeld

gebracht en schat in dat is er tot 2030, elk jaar behoefte is aan ca. 175 nieuwe woningen.

Aanvullende groei Bouwstenennotitie Wonen

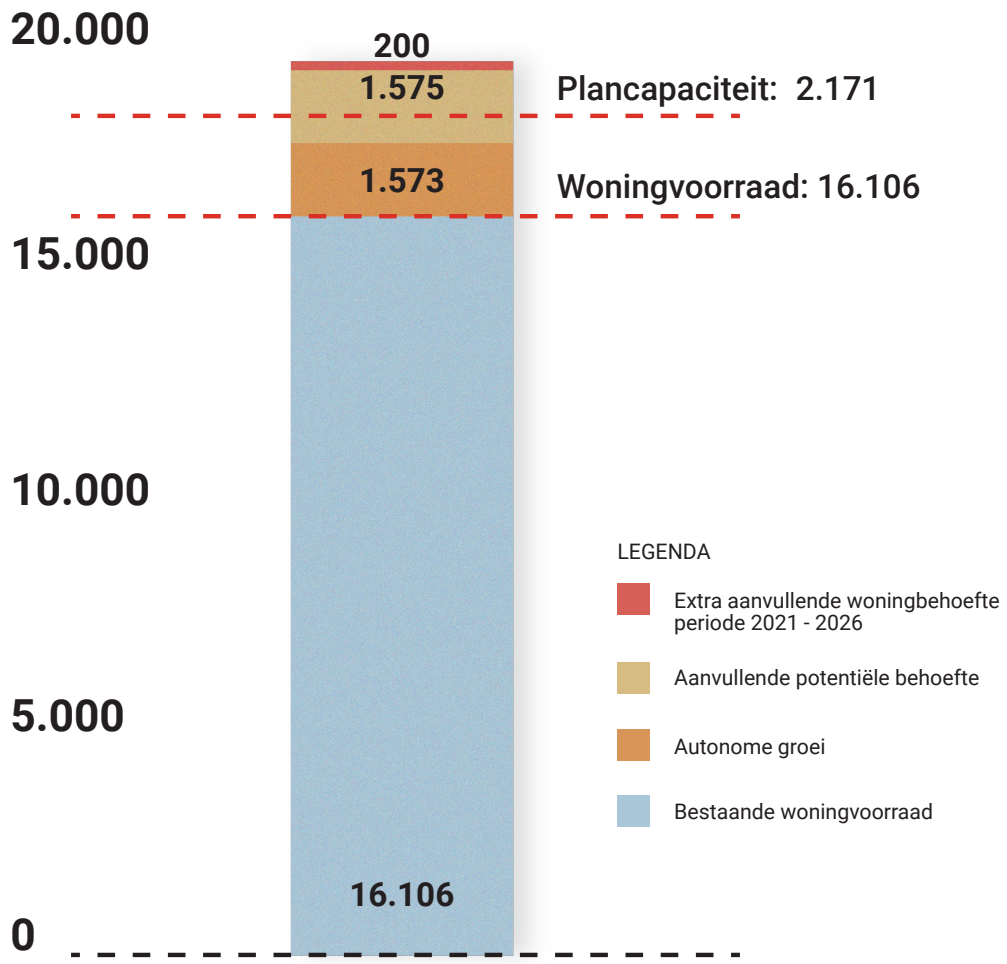
Het woningmarktonderzoek van Companen heeft in kaart gebracht dat er een potentieel aanvullende woningbehoefte is van 160 tot 190 woningen per jaar. Dat maakt dat er wordt gestreefd naar de bouw van 320 woningen per jaar t/m 2030. Daarnaast is er voor de periode 2021 - 2026, een aanvullende woningbehoefte van 200 woningen geraamd voor deze gehele periode.

Mogelijke plancapaciteit

In de Bouwstenennotitie Wonen van de gemeente Meppel wordt de ambitie gesteld om alle mogelijke woningen volgens de plancapaciteit te realiseren.

Harde plancapaciteit

Er staan momenteel 1.779 woningen gepland voor realisatie. Vergeleken met de mogelijke plancapaciteit van 2171 woningen is er nog ruimte onbenut van circa 392 woningen.



Figuur 1.1: Woningvoorraad Meppel



Bron: Dion Glastra

ANALYSE

Opbouw gemeente Meppel

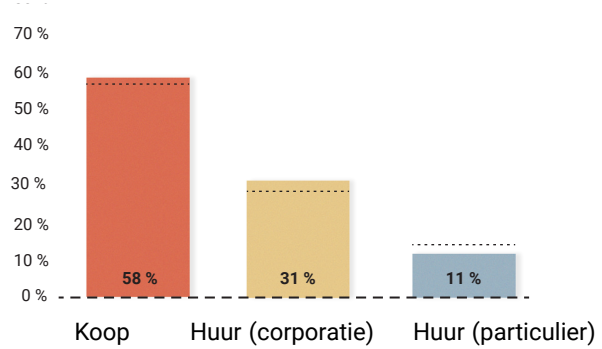
De gemeente Meppel had in 2023 35.464 inwoners. Het overgrote deel hiervan woont in de stad Meppel (circa 31.000 inwoners). Ten noordwesten van Meppel ligt het dorp Nijeveen met circa 3.600 inwoners (incl. Kolderveen). Ten (zuid)oosten liggen de drie buurtschappen Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst (gezamenlijk zo'n 300 inwoners). De resterende circa 500 inwoners wonen verspreid over het landelijke buitengebied.

De stad Meppel

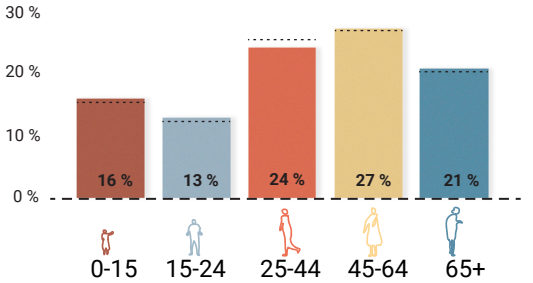
De stad Meppel bestaat uit acht wijken. Het oudste gedeelte van Meppel is het centrum, dat in de Middeleeuwen is ontstaan op de plek waar drie beekjes samenvloeien in het Meppelerdiep. Onder het centrum verstaan we nu het vooroorlogse deel van Meppel. Na de oorlog volgden achtereenvolgens de Watertorenbuurt, Haveltermade, Ezinge, Koedijkslanden en de Oosterboer. De wijken Berggierslanden en Nieuwveense Landen zijn na de eeuwwisseling ontstaan. Meppel heeft weinig hoogbouw. Deze hoogbouw bevindt zich voornamelijk in het centrum en de wijken Haveltermade en Koedijkslanden. Er zijn dus meer dan gemiddeld grondgebonden woningen binnen

	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	18%
SES-WOA Score	0,043
Spreidingsmaat	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	27%

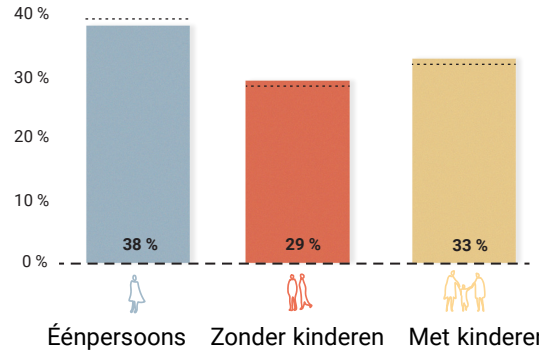
Figuur 1.4: Statistieken Meppel



Figuur 1.2: Woningvoorraad Meppel t.o.v. NL



Figuur 1.3: Leeftijdsgroepen Meppel t.o.v. NL



Figuur 1.5: Huishoudenssamenstelling Meppel t.o.v. NL

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor Nederland aan.

ANALYSE

de stad Meppel. Keerzijde daarvan is dat ouderen die binnen hun wijk willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning weinig keus hebben. Met 20% ouder dan 65 jaar is dat een aandachtspunt. In de analyse worden Haveltermade en Watertoren samengenomen, net als Koedijkslanden en Berggierslanden. De zwarte stippellijn in de figuren duidt de gegevens van Nederland (algemeen) t.o.v. Meppel.

Koop en huur

58% van de woningen binnen de gemeente betreft een koopwoning, 31% van de woningen betreft een sociale huurwoning en 11% van de woningen is een vrije sector huurwoning. Het aandeel huur wisselt sterk per wijk. Uitschieters naar boven zijn Haveltermade/Watertoren met maarliefst 72% (67% sociaal) huurwoningen en Ezinge (57%, 51% sociaal). In de Oosterboer (28%) en in Nieuwveenselanden (27%) vinden we relatief weinig huurwoningen. Ook in de dorpen zijn weinig huurwoningen te vinden (rond de 25%).

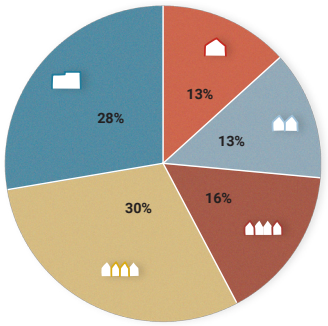
Woonquote

De woonquote is verschillend voor woningeigenaren en woninghuurders. Gegevens specifiek voor de gemeente Meppel zijn niet beschikbaar. In Drenthe bedroeg de woonquote in 2021 (meest recente gegevens) voor eigenaren 24,6% (gemiddeld voor Nederland: 23,4%). Voor huurders bedroeg de woonquote in 2021 35,3% (gemiddeld voor Nederland: 36,3%). Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Meppel bedraagt €26.100,- en dat is vergelijkbaar met het gemiddeld besteedbaar inkomen binnen de provincie Drenthe (€27.000,-).

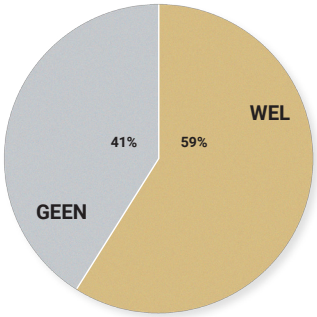
Dorpen Nijeveen en Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst

Het dorp Nijeveen is van oorsprong een veenontginningsdorp. Het is ontstaan langs de Dorpsstraat, die nu wordt gekenmerkt door de oude boerderijen. De kern ligt op het kruispunt tussen de Dorpsstraat en de Schuurmans-/Meppelerweg. Aan de zuidoostelijke rand van de kern Nijeveen ligt de nieuwbouwlocatie Danninge Erve. Aan de westelijke zijde van Nijeveen loopt het lint over in de bebouwing van Kolderveen.

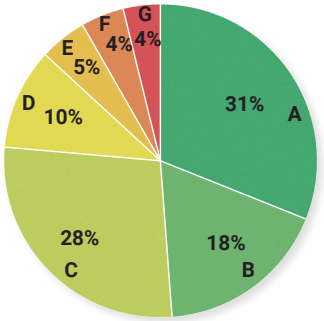
Ten zuiden en oosten van Meppel liggen drie kleinere plaatsen. Rogat heeft een eigen kern tussen de Hoogeveense Vaart en het bedrijventerrein en de A28. Broekhuizen en De Schiphorst bestaan uit verspreide bebouwing.



Figuur 1.6: Woningtypen



Figuur 1.7: Aandeel woningen met bekende energielabels



Figuur 1.8: Verdeling bekende energielabels



Bron: Adobe Stock, Milos

SWOT-ANALYSE

Meppel als gemeente heeft een aantal kenmerken en eigenschappen die bepalen hoe de woonsituatie binnen de gemeente is ten opzichte van andere gemeenten. De woonsituatie binnen de gemeente Meppel wordt daarnaast voor een deel beïnvloed door ontwikkelingen van buitenaf. Daarom is op basis van documenten een beknopte SWOT-analyse uitgevoerd vanuit deze documenten:

- Woningmarktonderzoek Zuidwest- en Midden-Drenthe (Companen, 2021)
- Woningmarktonderzoek gemeente Meppel (Companen, 2021)
- Bouwstenennotitie wonen t.b.v. Omgevingsvisie (Gemeente Meppel, 2022)
- Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta: verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle (2022)
- Aanvullende verstedelijkingsbehoefte vanuit Deltaplan voor het Noorden en Verstedlijkingsstrategie Regio Groningen/Assen
- Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Drenthe (Companen, 2023)
- Drents woonlastenonderzoek 2023

STERKE PUNTEN

- Bewustzijn en commitment binnen de gemeentelijke organisatie en de woningcorporaties om integraal de woningmarkt te versterken;
- Vestigers uit verschillende generaties geven blijk van de aantrekkelijkheid van Meppel als vestigingsgemeente;
- Goede balans tussen wonen en arbeidsplaatsen;
- Concrete ontwikkellocaties voor uitbreiding en inbreiding, planologisch aangewezen;
- Goede bereikbaarheid per auto en met het ov, verbindingen naar zowel Groningen/ Leeuwaarden, Zwolle als de Randstad
- Relatief laag betaalbaarheidsrisico bij sociale huurwoningen i.v.m. relatief lage gemiddelde energielasten en huurprijzen.
- Zowel in huidige situatie als richting prognose 2040 positieve verwachte vraag/ aanbodbalans qua woonzorglocaties.

ZWAKKE PUNTEN

- Mismatch tussen vraag en aanbod: te weinig variatie;
- Tekort aan betaalbare huur/ koop, toegankelijke woningen, geclusterde woonvormen, grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment en koopappartementen;
- Er is te weinig huisvesting beschikbaar voor arbeidsmigranten in Meppel;
- Duidelijke tweedeling in wijken met relatief veel hoge of lage inkomens;
- Uitstroom uit vakantieparken is moeilijk in te schatten;
- Er is te weinig betaalbare koop en huur in nieuwbouwprojecten;
- Geen actief beleid op het huisvesten van arbeidsmigranten, terwijl dit een significante maar onzekere factor is in de woningmarktbehoefte.
- Te weinig beschikbare ambtelijke capaciteit om bouwtempo te verhogen;

KANSEN

- Als gemeente meer regie pakken' toevoegen op ontwikkeling van uitbreidings- en inbreidingslocaties, om woondoelen te behalen;
- Bouwtempo verhogen door momentum en sturing vanuit Rijk en Provincie;
- Verwachte groei in woningbehoefte biedt kans voor Meppel om draagkracht van voorzieningen in de gemeente te borgen
- Potentieel aanvullende woningbehoefte van 160-190 woningen per jaar tot 2030 en daarvoor is planologische ruimte beschikbaar;
- Bouwen voor directe vraag en bouwen voor doorstroming: richten op toevoegen van woningen in de ontbrekende schakel;
- In wijken verder van het centrum inzetten op mensen met hogere SES met meer duurdere/grotere grondgebondenwoningen;
- Aantrekkingskracht centrum en omringende wijken op jongeren benutten door aanbod op deze doelgroepen af te stemmen.
- Ambitie en potentie voor forse groei aantal woningen in in alle segmenten.
- Groeiende behoefte aan wonen nabij ov-knooppunten (zoals Meppel)

BEDREIGINGEN

- Uitstroom uit vakantieparken is moeilijk in te schatten, maar van invloed op beschikbare woningen;
- Groeiambities en potentie staan sterk onder invloed van de economische conjunctuur en zijn gevoelig voor verandering;
- Groeiende vraag naar sociale huurwoningen (zoektocht naar geschikte locaties), vooral vanuit kleine huishoudens;
- Groeiende vraag naar toegankelijke woningen maar aanbod blijft vooralsnog achter;
- Verduurzamingsopgave voor zowel bestaande als nieuwe bouw kan ambities vertragen;
- Huishoudensverdunning zet zich naar verwachting door. Dat creëert mogelijk aanvullende woningbehoefte;
- Betaalbaar bouwen is steeds lastiger door hoge materiaal- en procedurekosten.

KAARTEN MEPPEL

De kaarten op deze pagina laten een overzicht van de verschillende harde en zachte woningbouwplannen binnen de gemeente Meppel en laten zien welke delen van de gemeente in het bezit van welke corporatie zijn.

Deze planlijst betreft een moment-opname d.d. juni 2024.

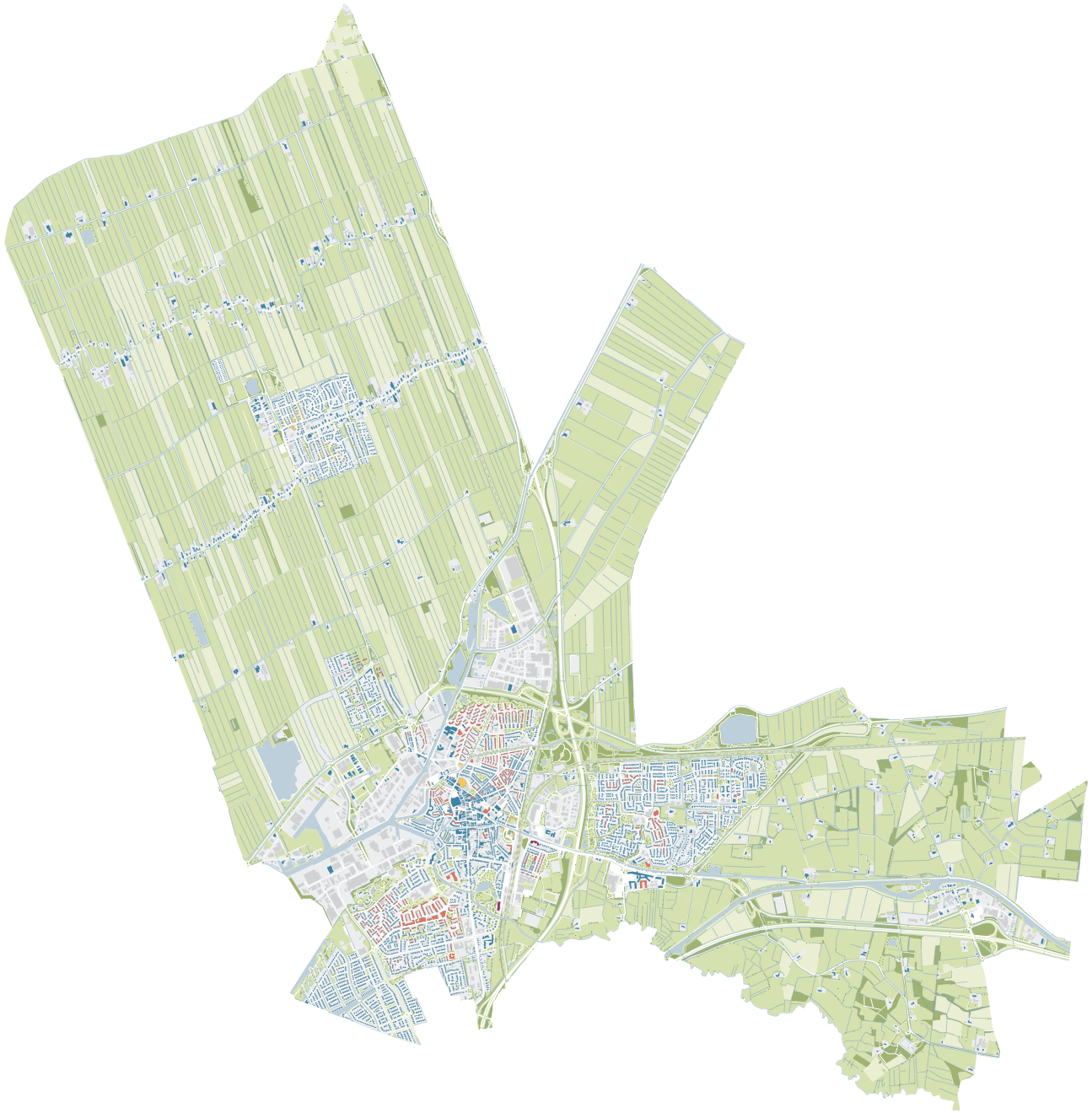


Harde plannen (H)

H.1 Initiatieven Noordpoort
H.2 Meppel KPN-Locatie Weerddwarsstraat
H.3 Nieuwveense Landen
H.4 Raadhuislaan/Het Wheeme
H.5 Randweg 1
H.6 Urzo Locatie
H.7 Steenwijkerstraat 23
H.8 Commissaris De Vos van Steenwijklaan 10
H.9 Julianastraat 18
H.10 Leonard Springerlaan 35
H.11 Eendrachtstraat

Zachte plannen (Z)

Z.1 Danninge Erve Zuid
Z.2 Ogterop Prinses Marijkestraat
Z.3 Stationsgebied
Z.4 Ziekenhuis Oude Ziekenhuis Terrein
Z.5 Schiphorsterweg 25
Z.6 Steenwijkerstraatweg 31



LEGENDA

- Woningbezit Actium
- Woningbezit Woonconcept
- Woningbezit Woonzorg Nederland
- Particulier woningbezit
- Gebouw geen woning zijnde

3. DORPSPROFIEL NIJEVEEN



Afbeelding 2.1: Nijeveen op de kaart



Afbeelding 2.2: Bouwjaren

DORPSPROFIEL NIJEVEEN

In het dorp Nijeveen wordt de komende jaren naar verwachting een 80-tal woningen gerealiseerd op de uitbreidingslocatie Danninge Erve-Zuid 2 aan de zuidoostelijke rand van het dorp. Verder is de locatie Raadhuislaan in beeld voor realisatie van 18 woningen. In verhouding met de rest van Meppel is de ontwikkelruimte voor aanvullend aanbod relatief beperkt; na Danninge Erve Zuid II is er geen grootschalige uitbreidingsmogelijkheid.

3.590/35.464
Aantal inwoners

1.495/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 2.3: ***Hervormde kerk Nijeveen (bron: Adobe Stock, A)***

	Nijeveen	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	28.400,-	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	33%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	22%	18%
SES-WOA Score	0,209	0,043
Spreidingsmaat	0,648	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	39%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	38%	27%

Figuur 2.1: Statistieken van de wijk

Educatie:

E.1 OBS Commissaris Gaarlandtschool (PO)

E.2 CBS De Wel (PO)

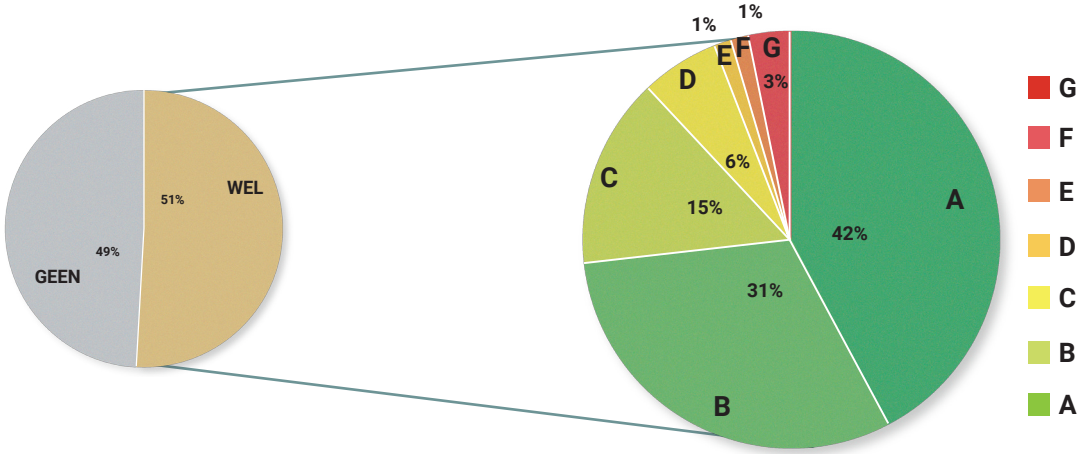
Buurtcentra:

B.1 Dorpshuis De Schalle



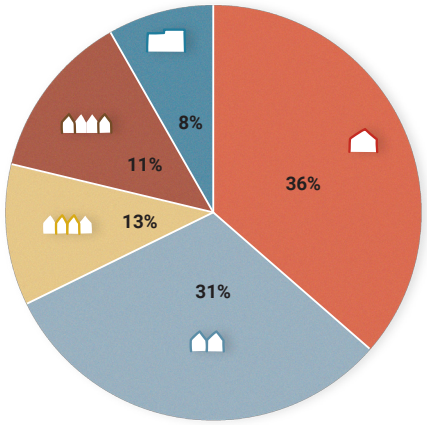
Afbeelding 2.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

DORPSPROFIEL NIJEVEEN

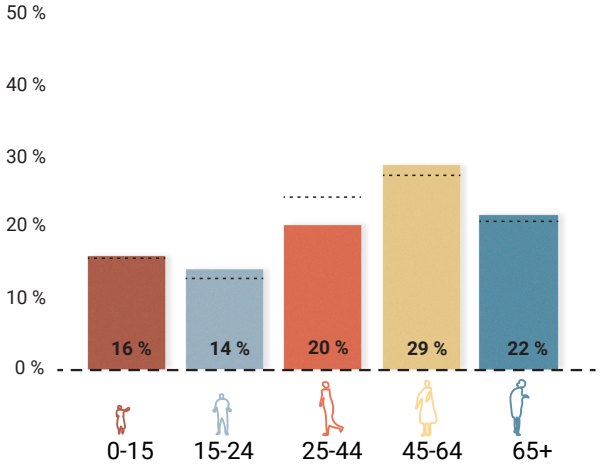


Figuur 2.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

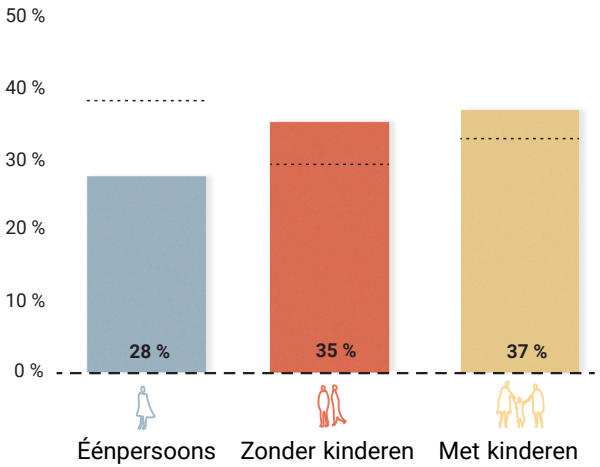
Figuur 2.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



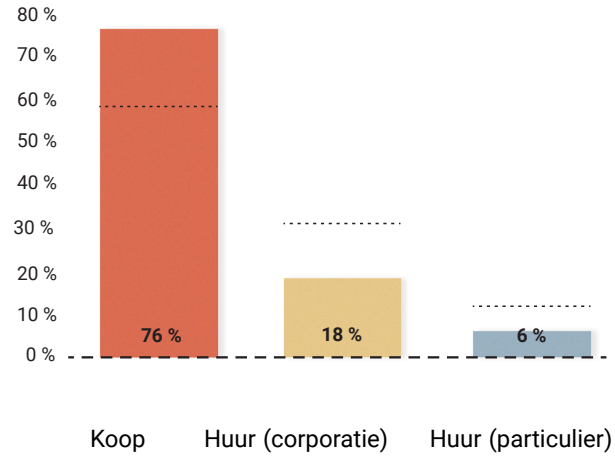
Figuur 2.4: Verdeling woningtypen



Figuur 2.5: Leeftijdsgroepen



Figuur 2.6: Huishoudenssamenstelling



Figuur 2.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

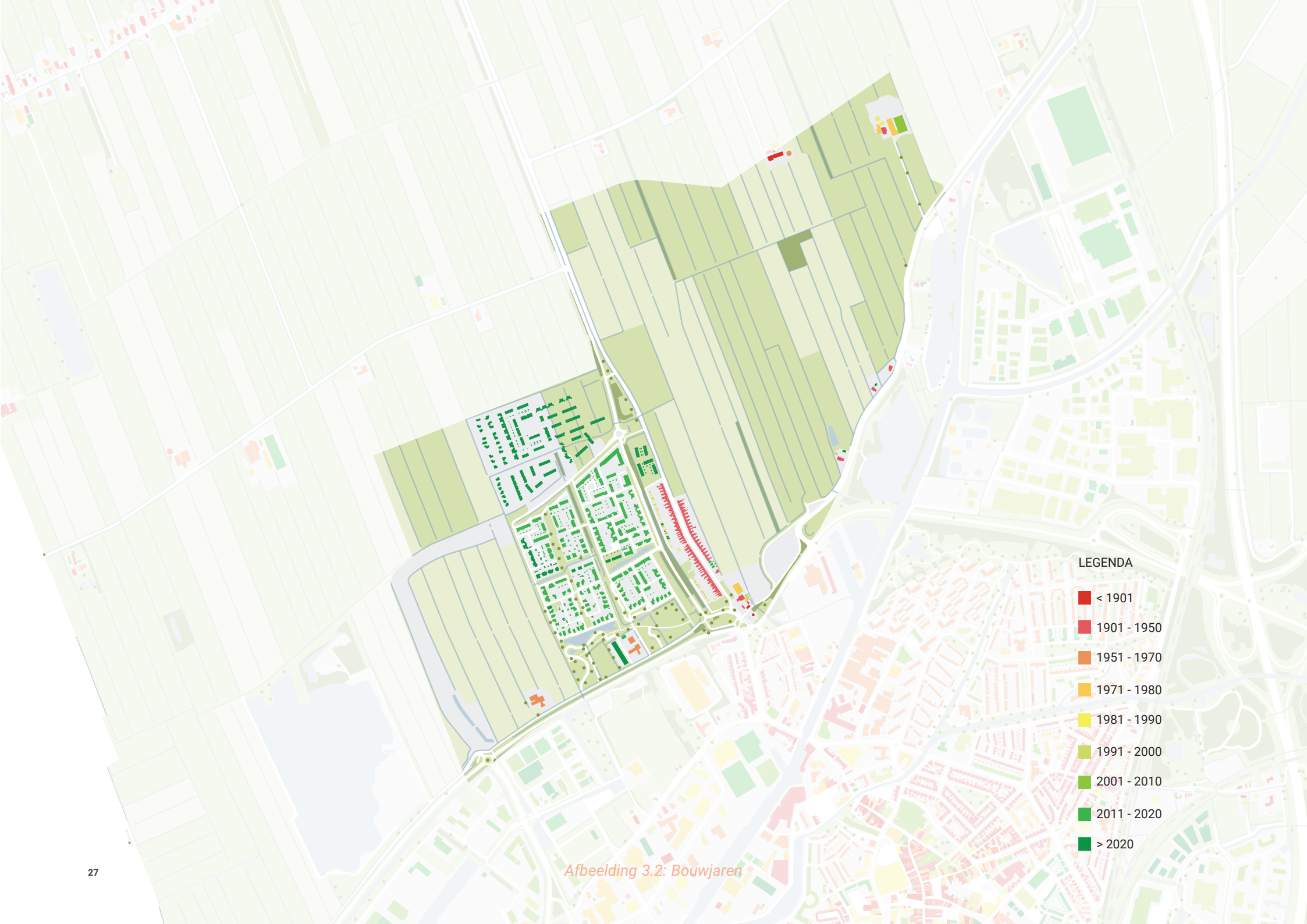


Afbeelding 2.5: Woningtypen

4. WIJKPROFIEL NIEUWVEENSE LANDEN



Afbeelding 3.1: Nieuwveense Landen op de kaart



Afbeelding 3.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL NIEUWVEENSE LANDEN

Nieuwveense Landen is de nieuwste wijk van de stad Meppel. De wijk aan de noordwestelijke stadsrand is sinds de jaren '10 van de 21e eeuw in aanbouw en is nog volop in ontwikkeling. Er worden nog circa 1000 woningen gebouwd. In totaal zijn er na voltooiing circa 1800 woningen gerealiseerd. Gelet op de woondoelen en de uitkomsten van het woononderzoek biedt dit kansen voor het realiseren van grotere, grondgebonden woningen gericht op meerpersoonshuishoudens met kinderen.

1.595/35.464
Aantal inwoners

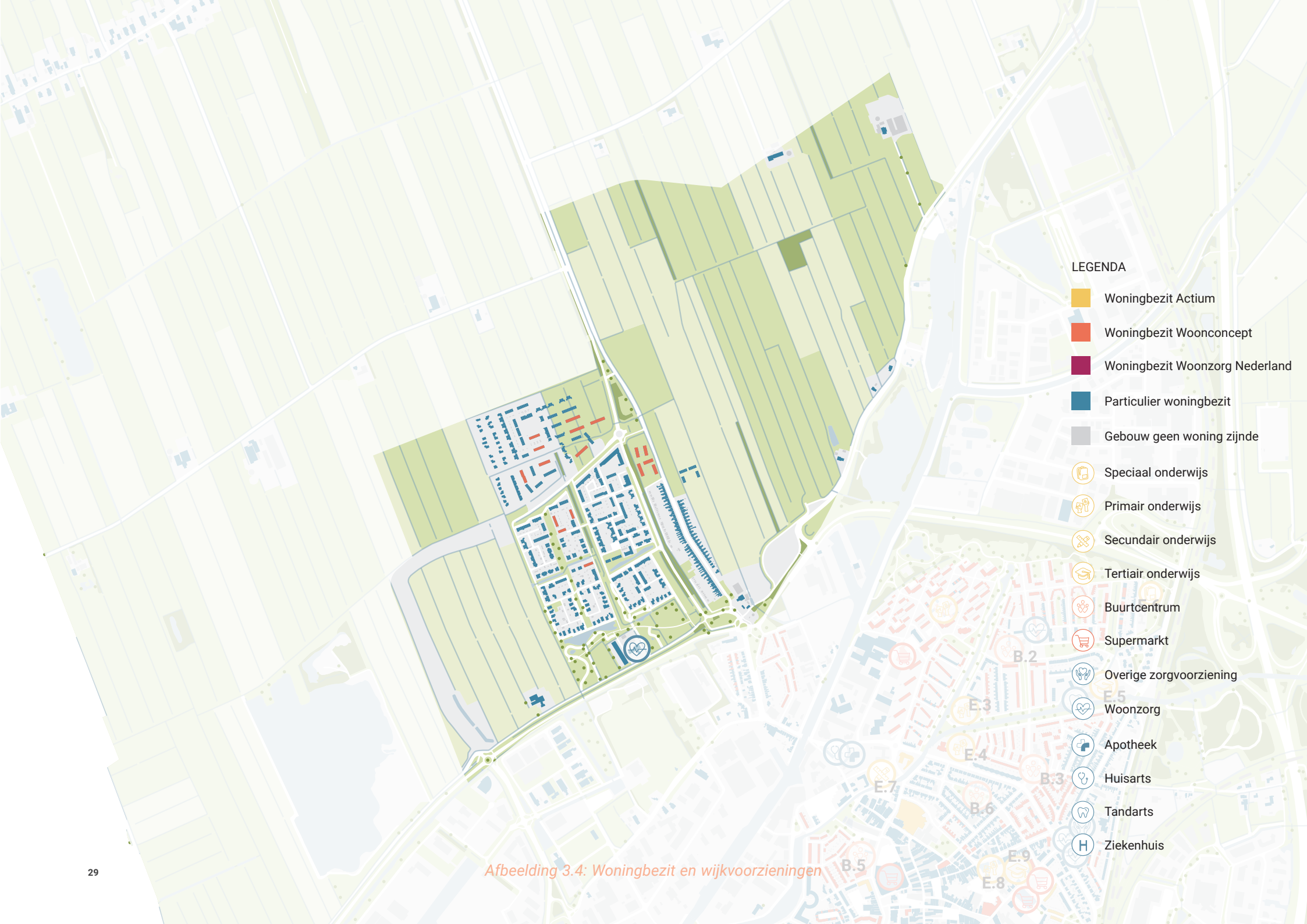
635/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 3.3: Nieuwveense Landen (bron: Gemeente Meppel)

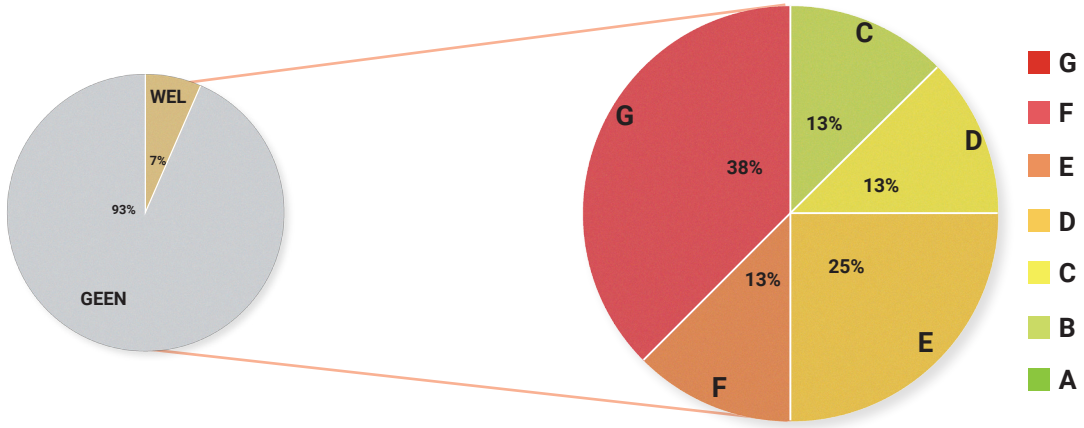
	Nieuwveense Landen	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	N/A	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	21%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	21%	18%
SES-WOA Score	0,345	0,043
Spreidingsmaat	0,500	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	46%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	0%	27%

Figuur 3.1: Statistieken van de wijk



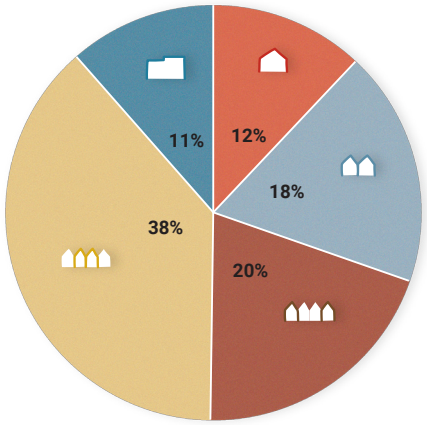
Afbeelding 3.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

WIJKPROFIEL NIEUWVEENSE LANDEN

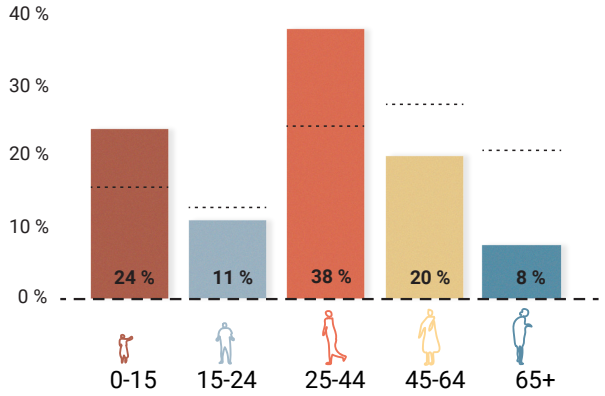


Figuur 3.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

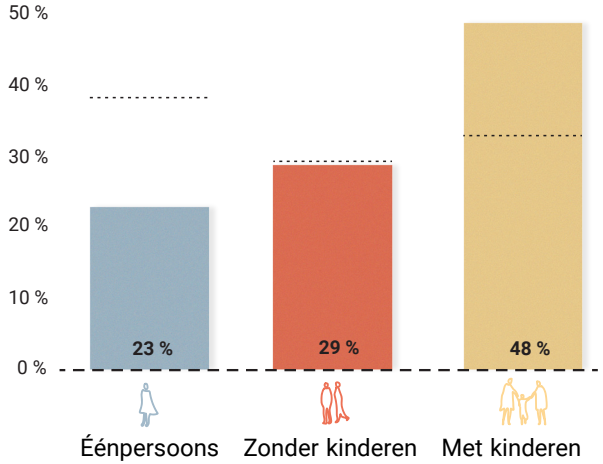
Figuur 3.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



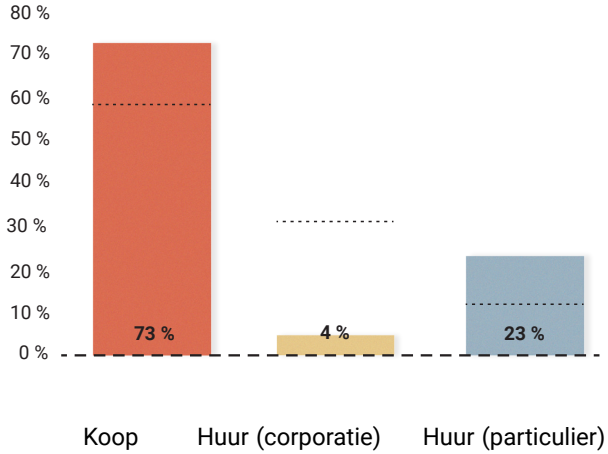
Figuur 3.4: Verdeling woningtypen



Figuur 3.5: Leeftijdsgroepen

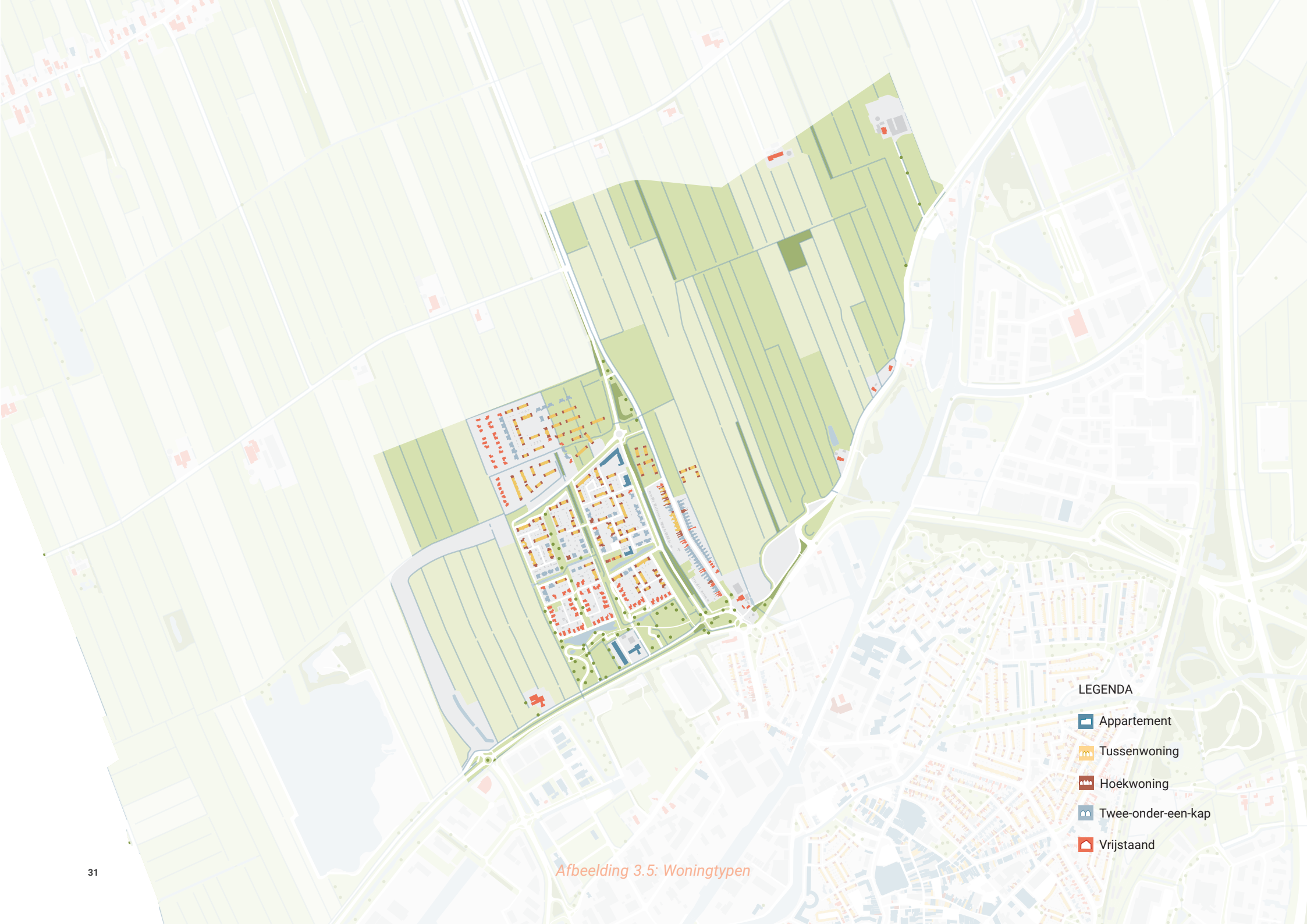


Figuur 3.6: Huishoudenssamenstelling



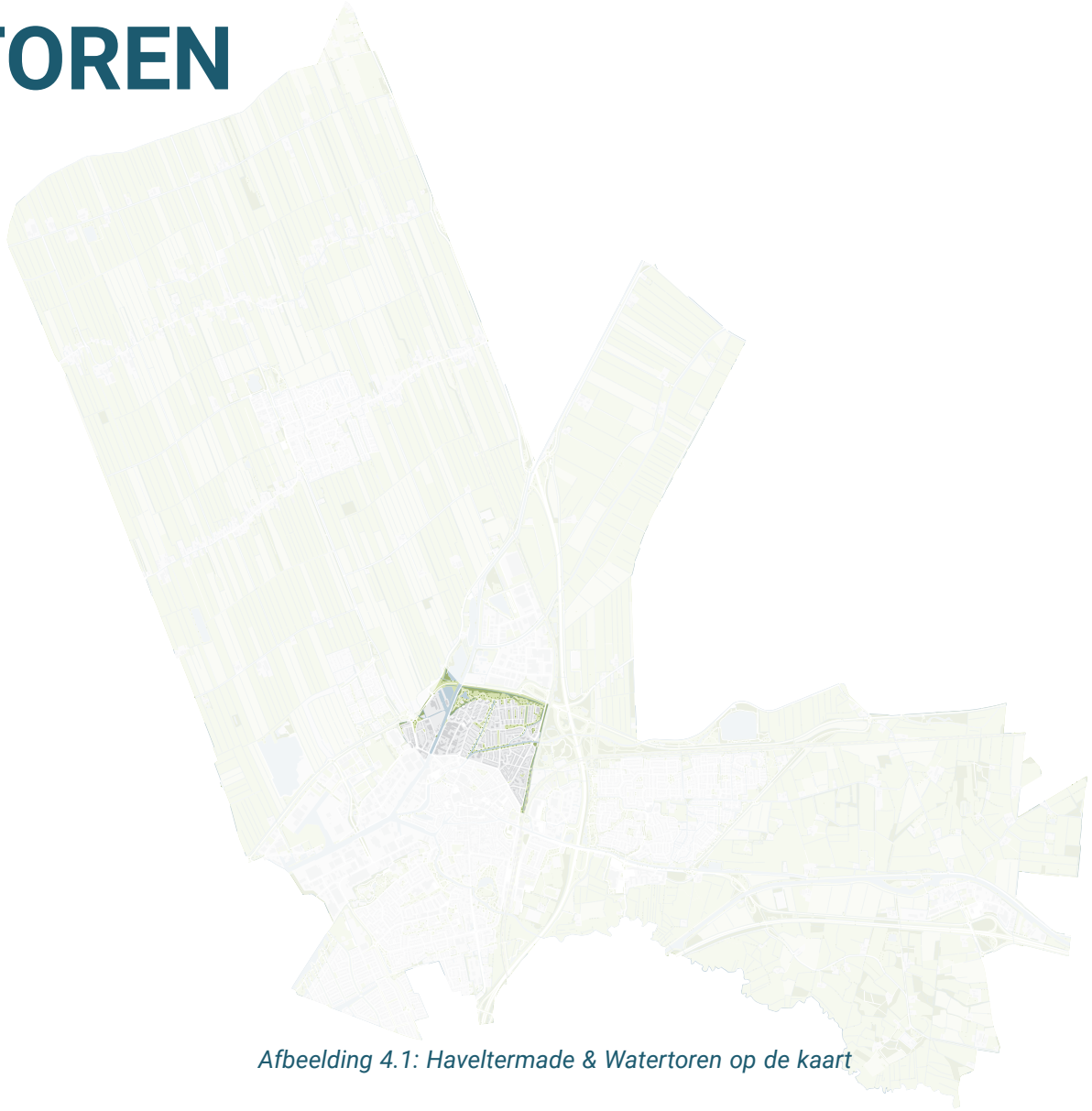
Figuur 3.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

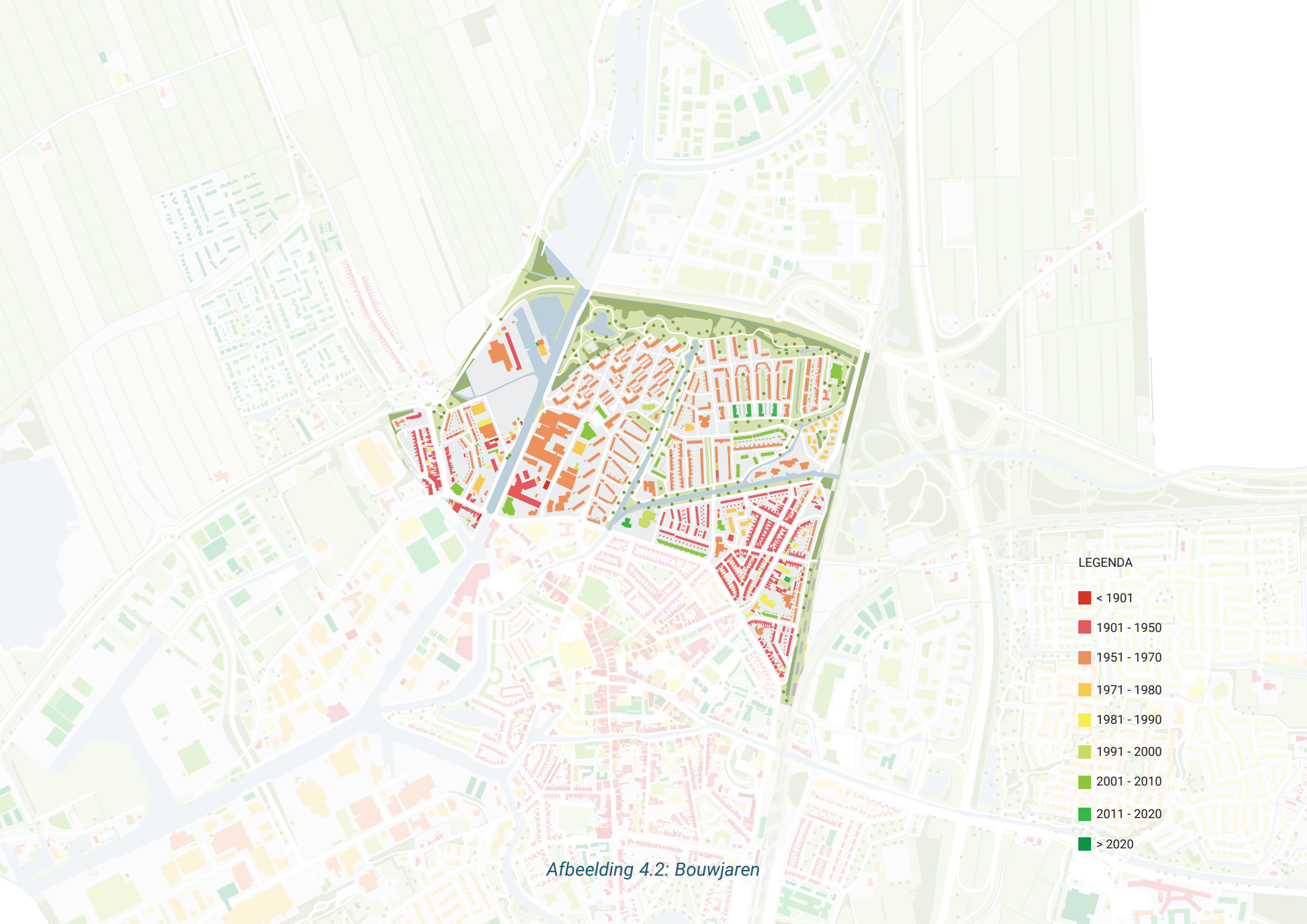


Afbeelding 3.5: Woningtypen

5. WIJKPROFIEL HAVELTERMADE & WATERTOREN



Afbeelding 4.1: Haveltermade & Watertoren op de kaart



Afbeelding 4.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL HAVELTERMADE & WATERTOREN

De wijken Haveltermade en de Watertorenbuurt liggen ten noordwesten van het centrum. De bedrijventerreinen Oude Vaart, en Steenwijkerstraatweg worden op termijn getransformeerd tot het diverse woon/werkgebied Noordpoort. Hier worden circa 975 woningen ontwikkeld.

4.340/35.464
Aantal inwoners

2.340/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 4.3: Watertoren Meppel (bron: Adobe Stock, Gerrit)

	Haveltermade & Watertoren	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	24.100,-	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,9	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	63%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	5%	18%
SES-WOA Score	-0,315	0,043
Spreidingsmaat	0,890	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	14%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	10%	27%

Figuur 4.1: Statistieken van de wijk

Educatie:

E.3 CBS Beatrix (PO)

E.4 OBS De Woldstroom (PO)

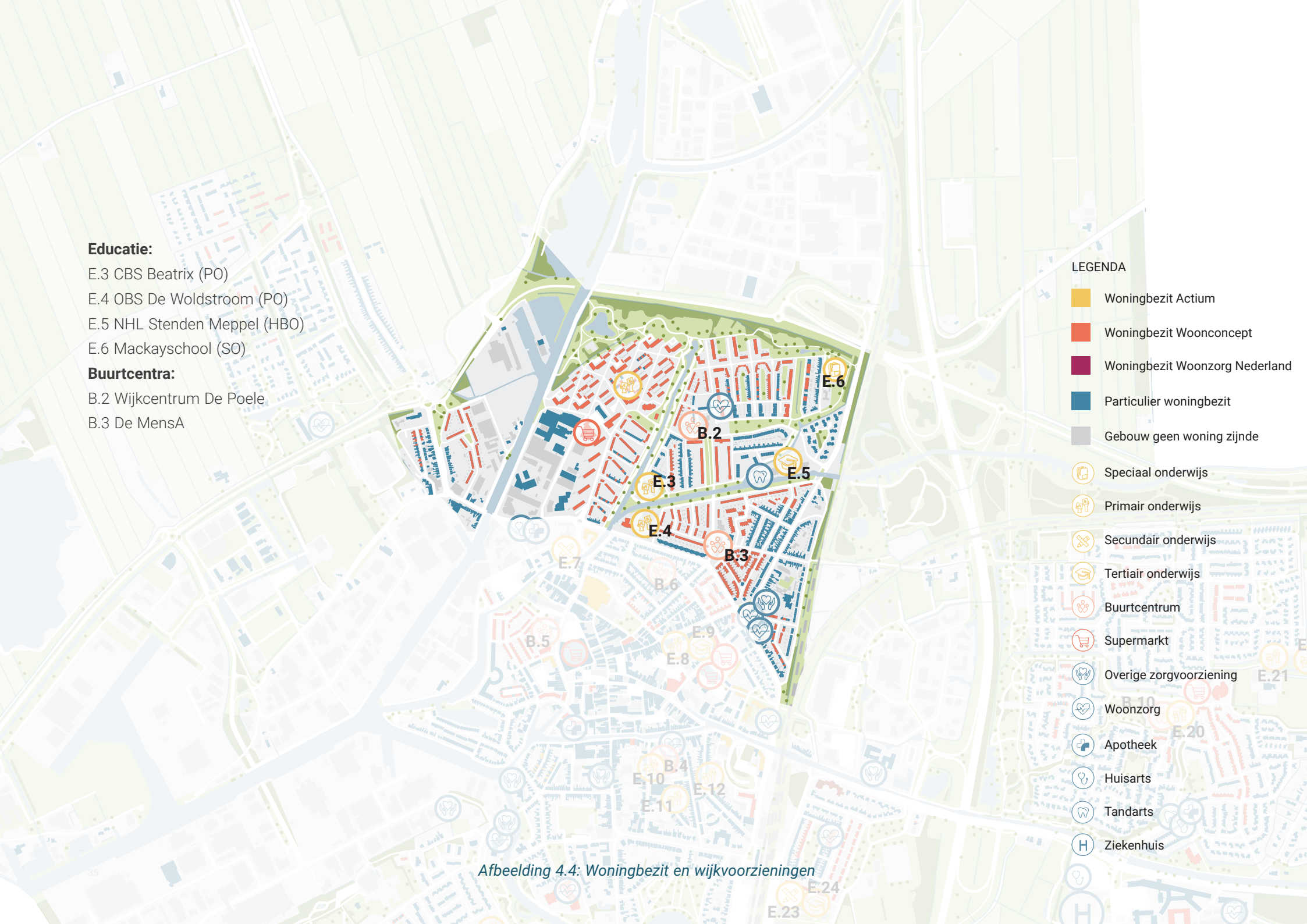
E.5 NHL Stenden Meppel (HBO)

E.6 Mackayschool (SO)

Buurtcentra:

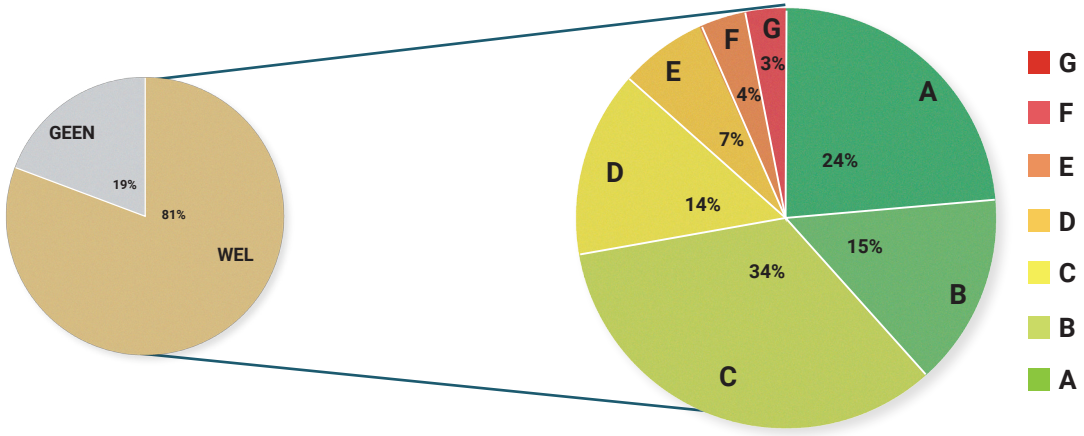
B.2 Wijkcentrum De Poele

B.3 De MensA



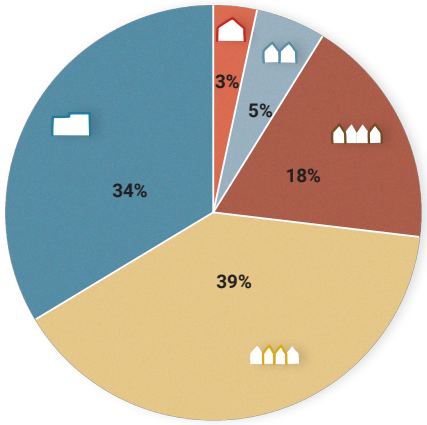
Afbeelding 4.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

WIJKPROFIEL HAVELTERMADE & WATERTOREN

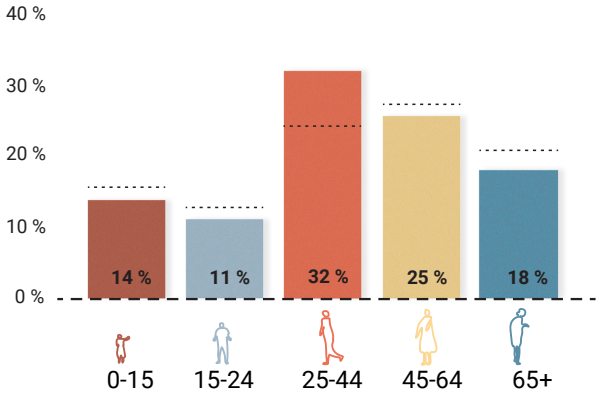


Figuur 4.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

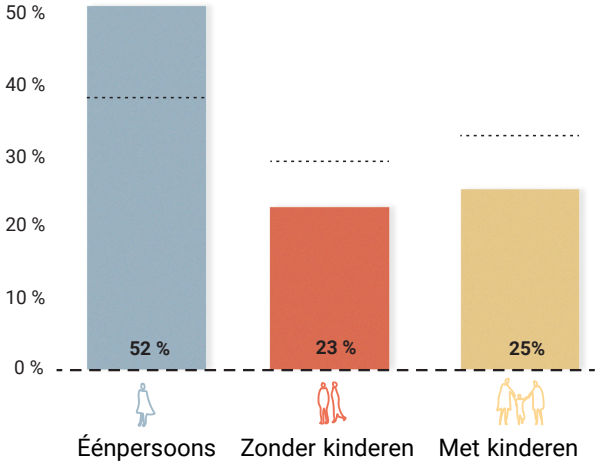
Figuur 4.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



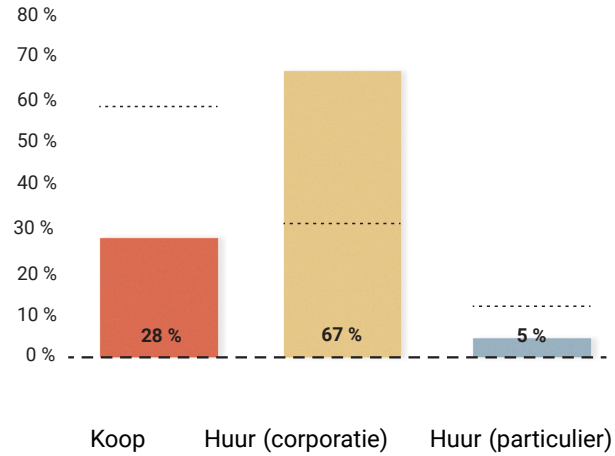
Figuur 4.4: Verdeling woningtypen



Figuur 4.5: Leeftijdsgroepen

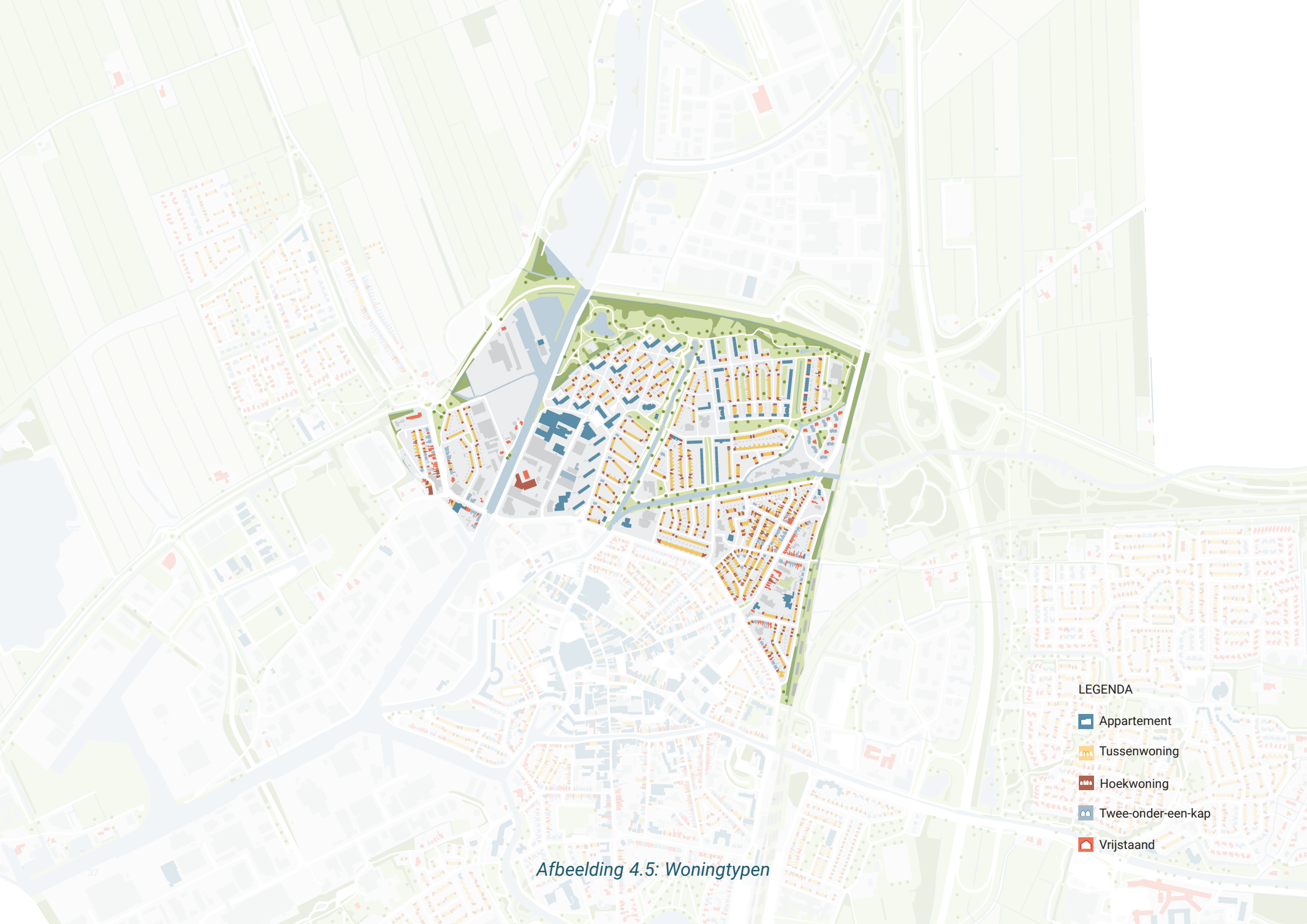


Figuur 4.6: Huishoudenssamenstelling



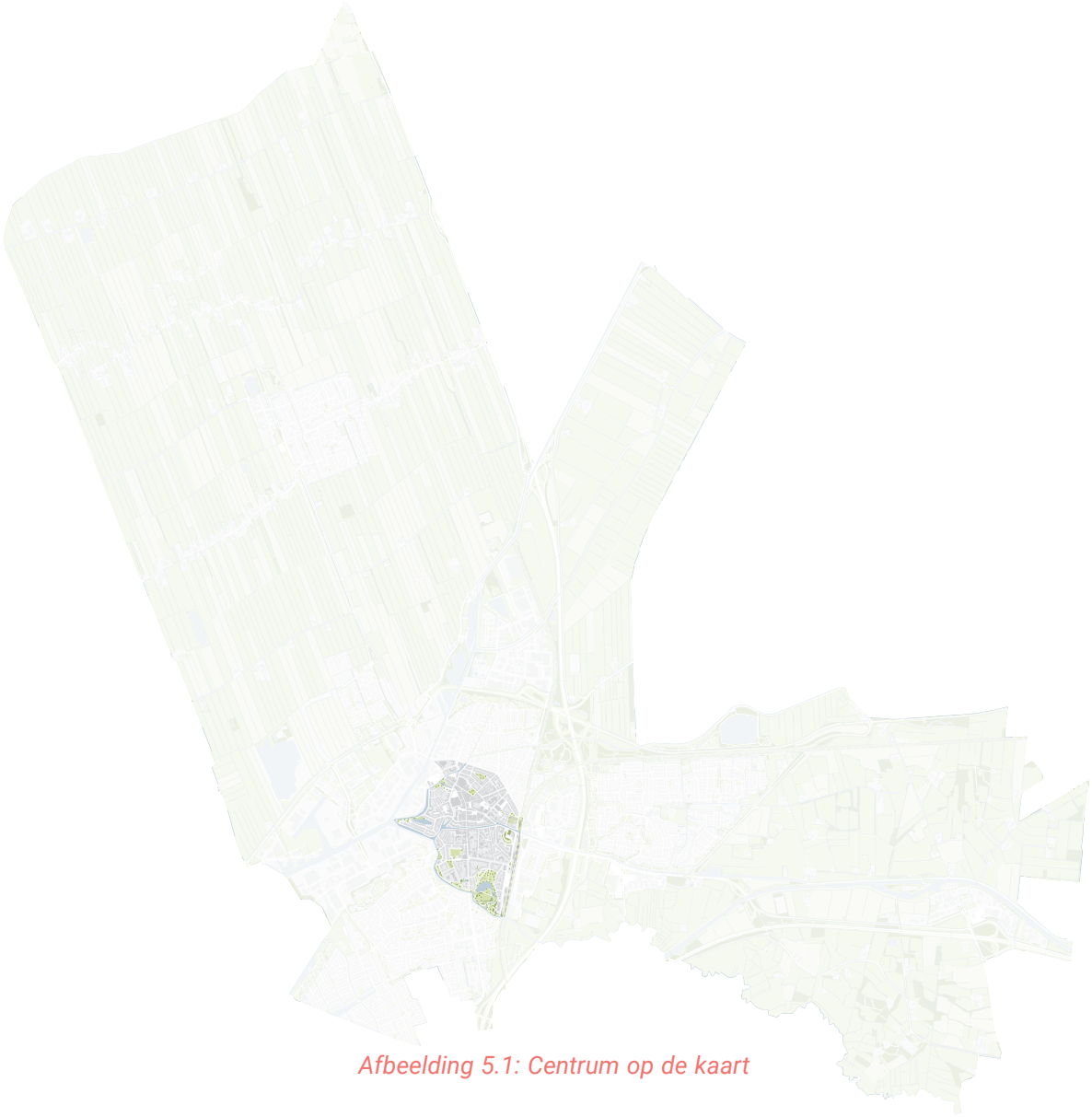
Figuur 4.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

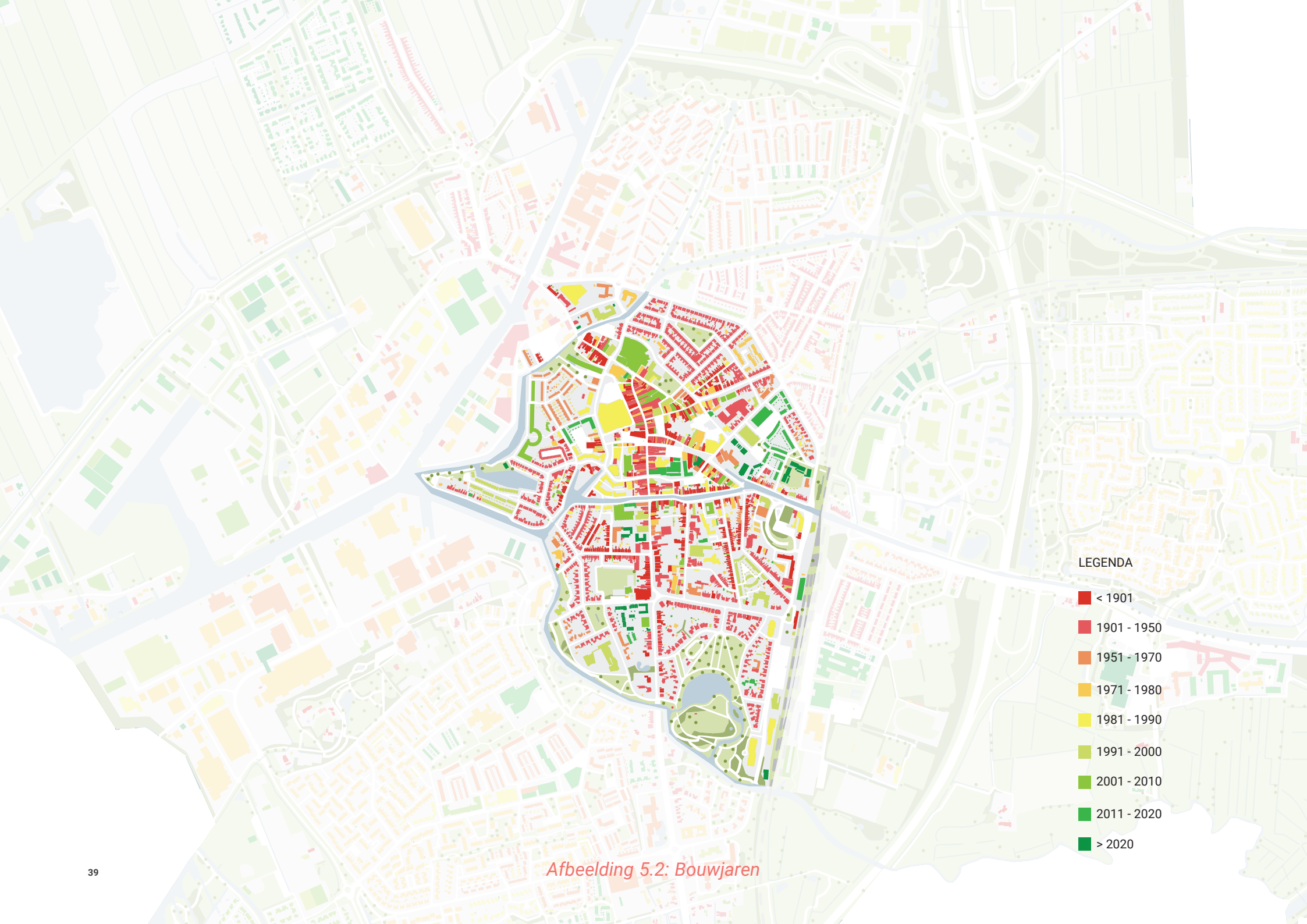


Afbeelding 4.5: Woningtypen

6. WIJKPROFIEL CENTRUM



Afbeelding 5.1: Centrum op de kaart



Afbeelding 5.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL CENTRUM

Het woningaanbod van het centrum van Meppel is zeer divers. Op diverse plekken staat herontwikkeling op het programma. Het merendeel daarvan betreft kleinschalige projecten. Uitzondering is de transformatie van het stationsgebied in het kader van de gebiedsvisie Stationsgebied. Naar verwachting worden er daardoor circa 500 woningen gebouwd in het gebied rondom het NS-station Meppel. Het aandeel inwoners met een lager dan gemiddeld inkomen kan deels verklaard worden door de gemiddeld hogere leeftijd van de inwoners.

6.075/ 35.464
Aantal inwoners

3.490/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 5.3: Molen De Vlijt in het centrum (bron: Adobe Stock, Jan van der Wolf)

	Centrum	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	33.200,-	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,7	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	51%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	12%	18%
SES-WOA Score	-0,055	0,043
Spreidingsmaat	0,819	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	26%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	68%	27%

Figuur 5.1: Statistieken van de wijk

Educatie:

E.8 KBS De Plataan (PO)

E.9 Drenthe College Vledderstraat (MBO)

E.10 CBS Stadskwartier (PO)

E.11 Vrije School De Toermalijn (PO)

Buurtcentra:

B.4 Buurthuis De Inloop

B.5 Buurt-, wijk- en speeltuinvereniging 't Meugien

B.6 Speeltuinvereniging Meppel

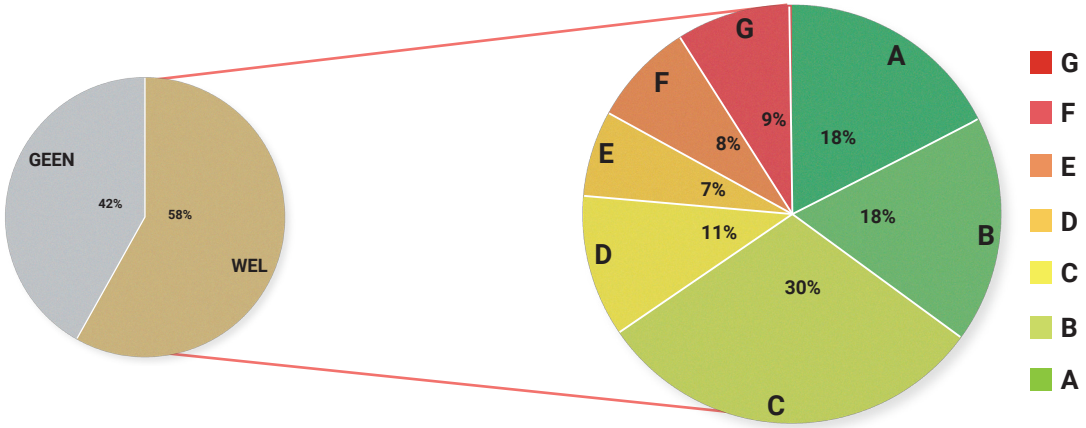


LEGENDA

- Woningbezit Actium
- Woningbezit Woonconcept
- Woningbezit Woonzorg Nederland
- Particulier woningbezit
- Gebouw geen woning zijnde
- Speciaal onderwijs
- Primair onderwijs
- Secundair onderwijs
- Tertiair onderwijs
- Buurtcentrum
- Supermarkt
- Overige zorgvoorziening
- Woonzorg
- Apotheek
- Huisarts
- Tandarts
- Ziekenhuis

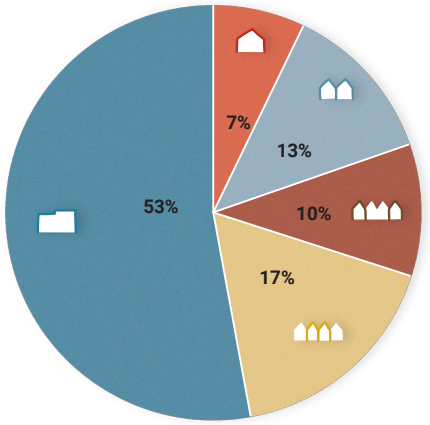
Afbeelding 5.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

WIJKPROFIEL CENTRUM

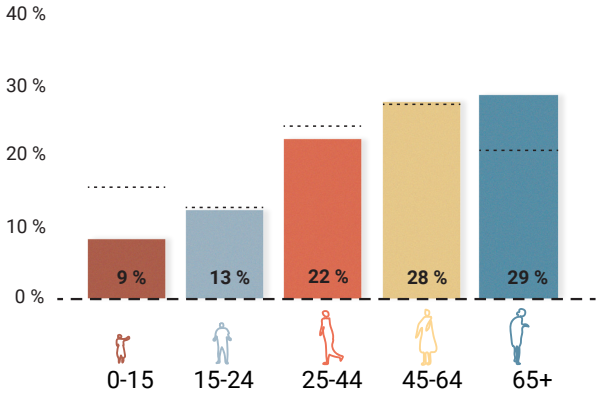


Figuur 5.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

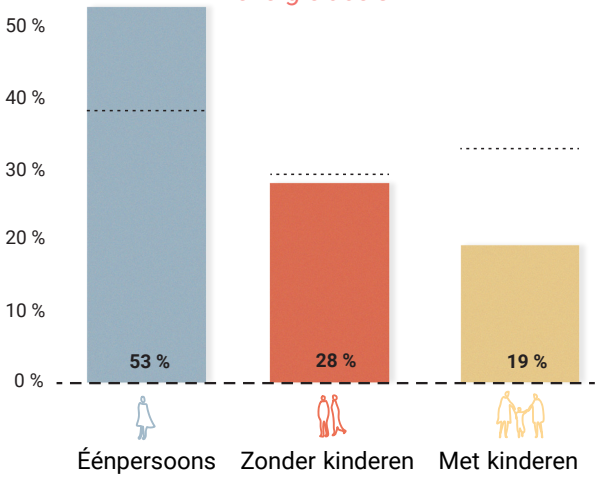
Figuur 5.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



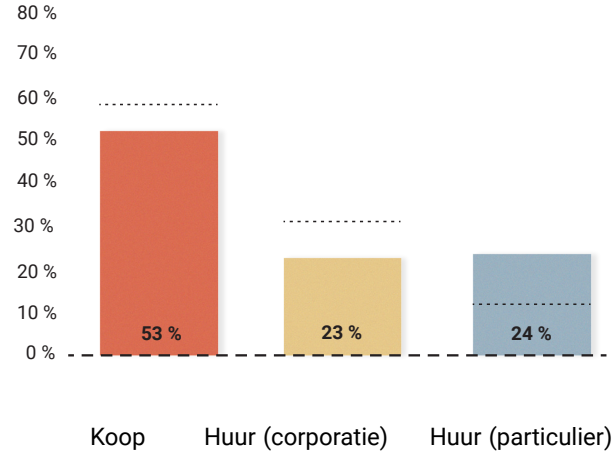
Figuur 5.4: Verdeling woningtypen



Figuur 5.5: Leeftijdsgroepen

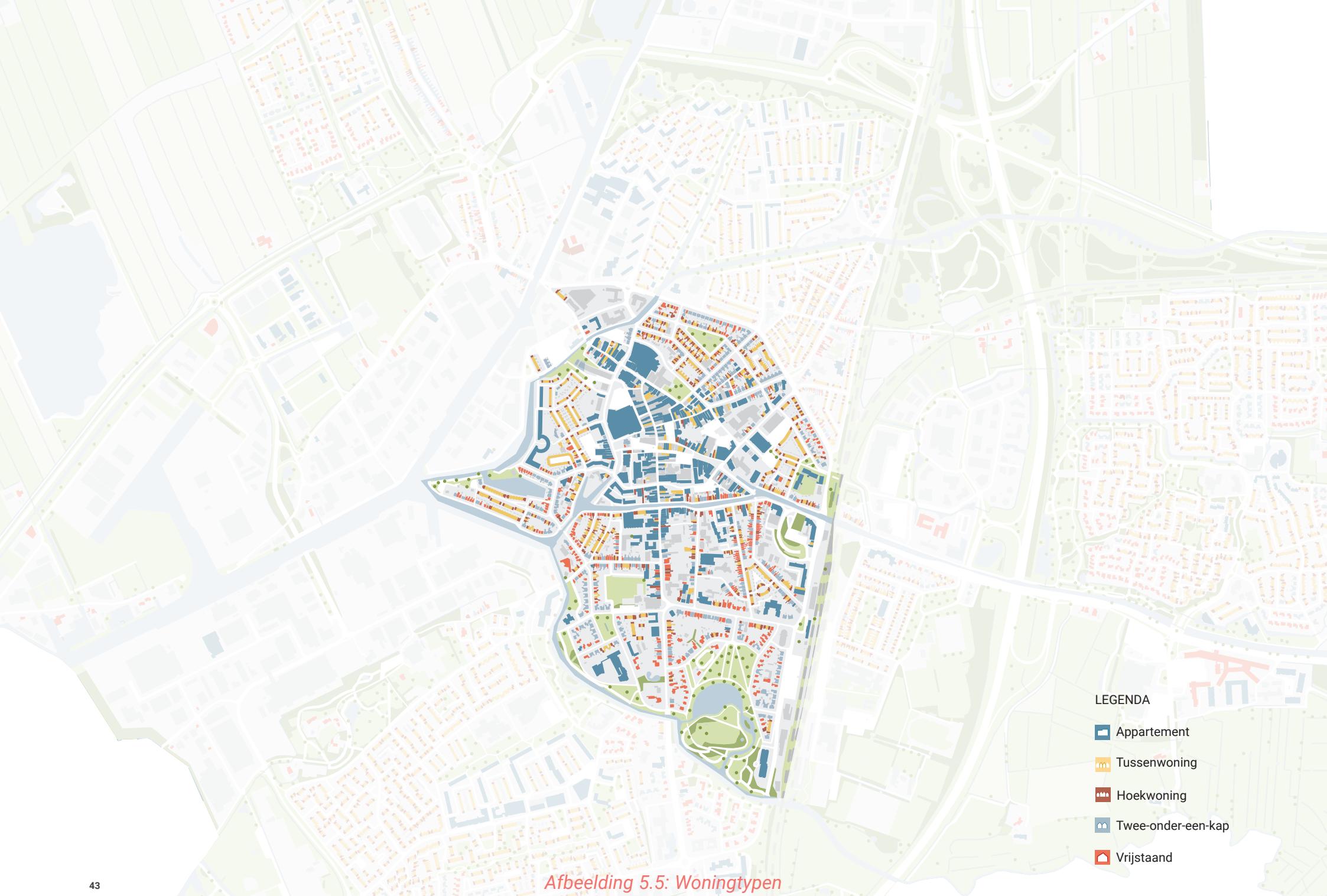


Figuur 5.6: Huishoudenssamenstelling



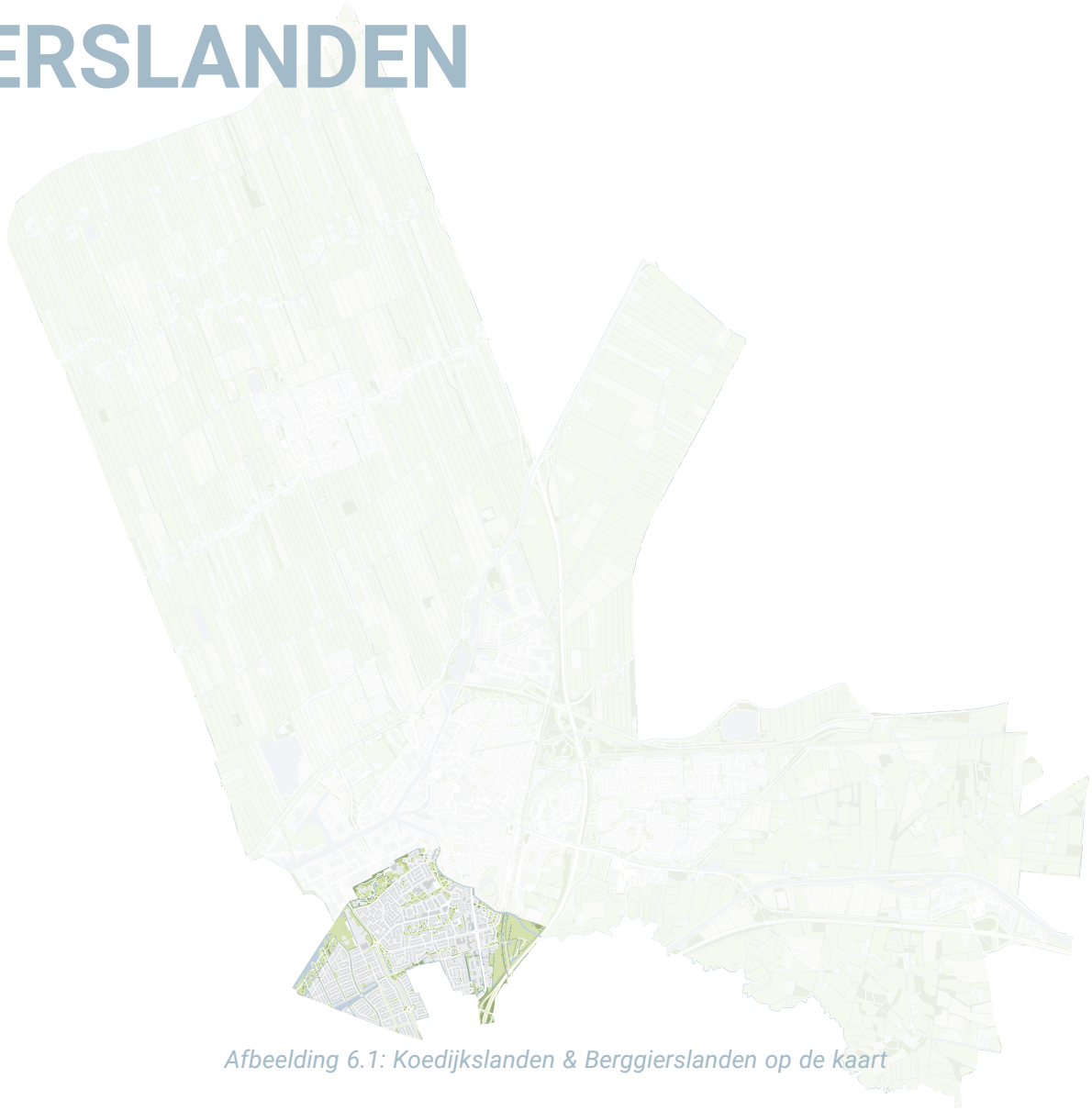
Figuur 5.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

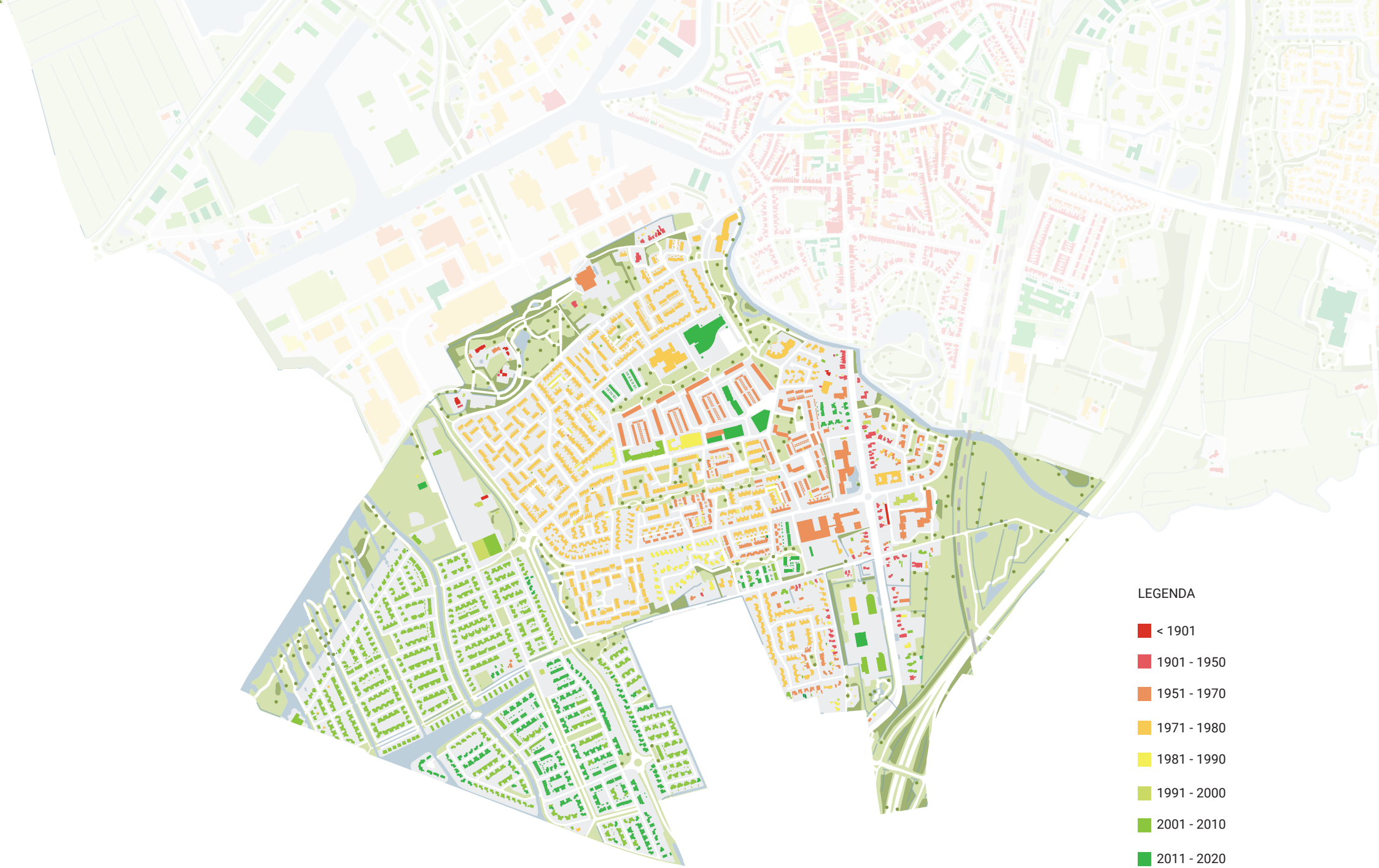


Afbeelding 5.5: Woningtypen

7. WIJKPROFIEL KOEDIJKSLANDEN & BERGGIERSLANDEN



Afbeelding 6.1: Koedijkslanden & Berggierslanden op de kaart



Afbeelding 6.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL KOEDIJKSLANDEN & BERGGIERSLANDEN

Koedijkslanden en Berggierslanden liggen ten zuidwesten van het centrum van Meppel. Zowel qua woningbestand als qua sociaaleconomische kenmerken verschillen Koedijkslanden en Berggierslanden aanzienlijk van elkaar. Berggierslanden heeft een hogere sociaaleconomische indicatie met minder huuraanbod dan Koedijkslanden. Wel delen deze twee wijken dezelfde voorzieningen. Met de realisatie van de laatste fase van Berggierslanden medio jaren '10 is grootschalige ontwikkeling hier voorlopig niet aan de orde. Er staan enkele herontwikkelingsprojecten op het programma, zoals de herontwikkeling van Stad en Esch aan de Randweg.

10.515/35.464
Aantal inwoners

4.205/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 6.3: Vergroening in Koedijkslanden (bron: Sjoerd Banga)

	Koedijkslanden & Berggierslanden	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	27.835,-	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	34%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	21%	18%
SES-WOA Score	0,085	0,043
Spreidingsmaat	0,678	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	21%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	34%	27%

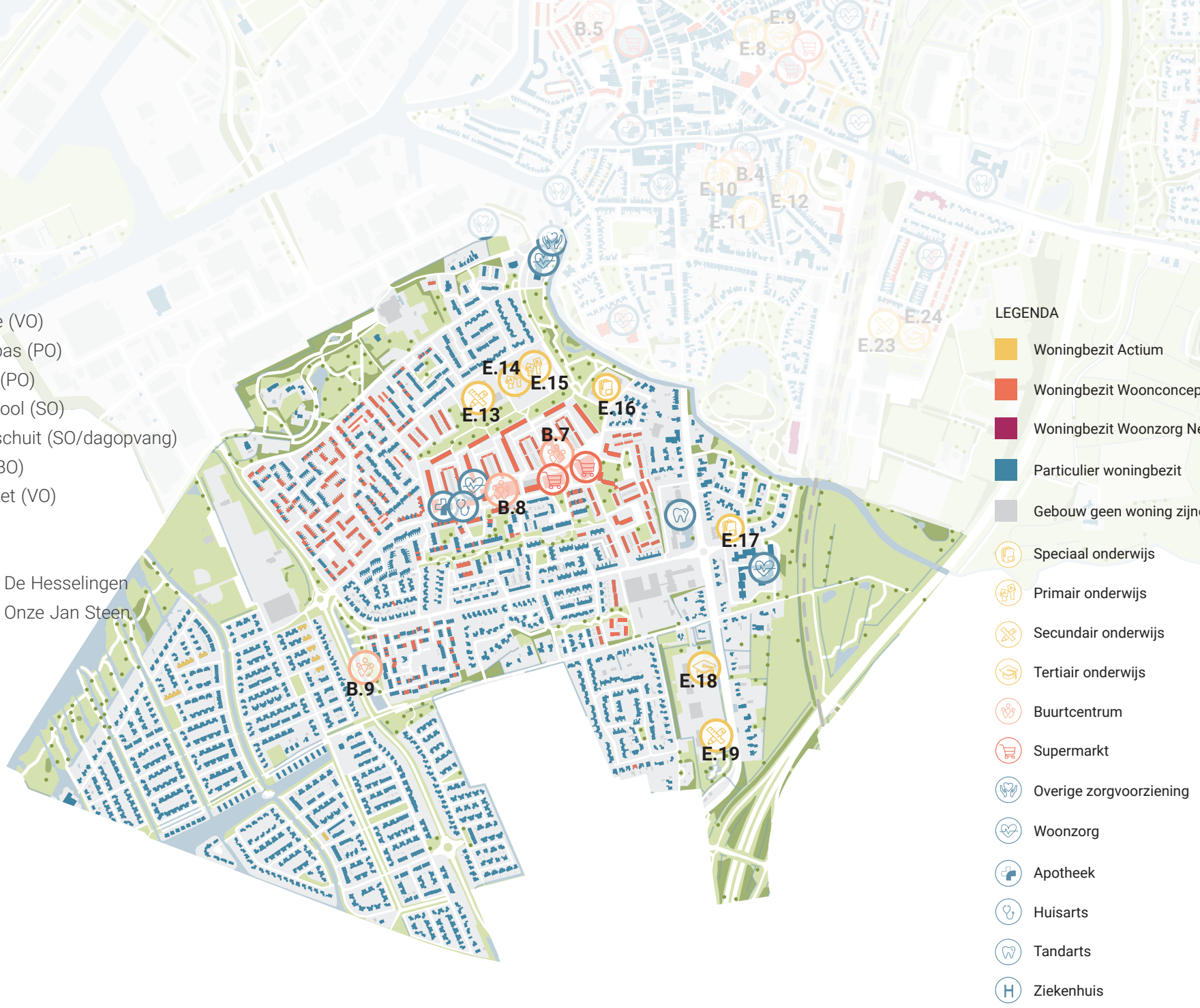
Figuur 6.1: Statistieken van de wijk

Educatie:

E.13 CSG Dingstede (VO)
E.14 CBS Het Kompas (PO)
E.15 OBS Sprinkels (PO)
E.16 Reestoeverschool (SO)
E.17 Cosis De Trekschuit (SO/dagopvang)
E.18 Terra MBO (MBO)
E.19 Terra Voortgezet (VO)

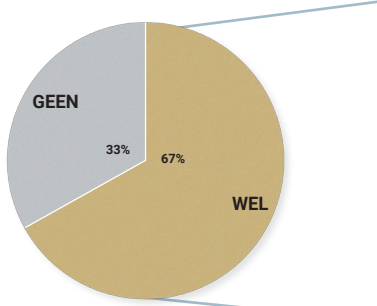
Buurtcentra:

B.7 De KoeBerg
B.8 Buurtvereniging De Hesselingen
B.9 Buurtvereniging Onze Jan Steen

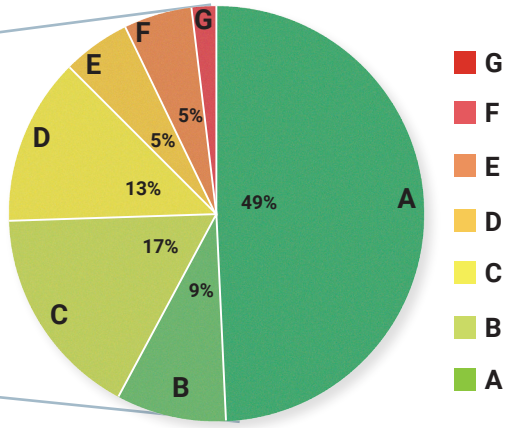


Afbeelding 6.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

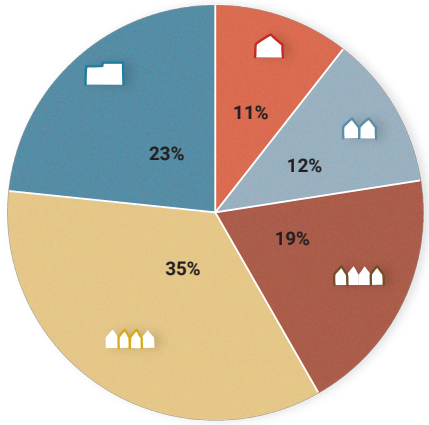
WIJKPROFIEL KOEDIJKSLANDEN & BERGGIERSLANDEN



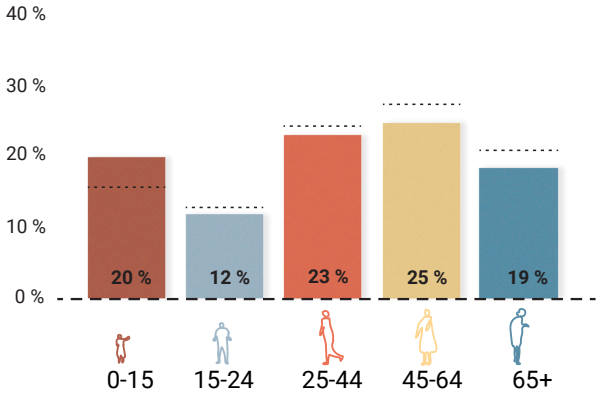
Figuur 6.2: Aandeel woningen met bekende energielabels



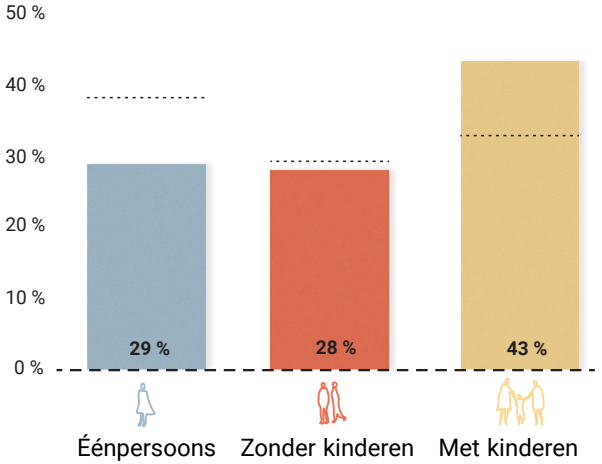
Figuur 6.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



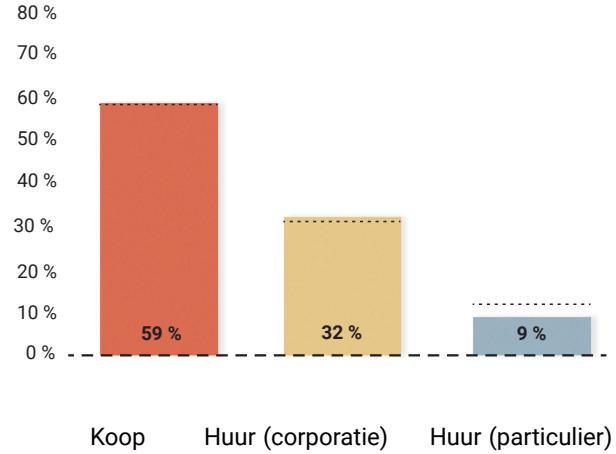
Figuur 6.4: Verdeling woningtypen



Figuur 6.5: Leeftijdsgroepen

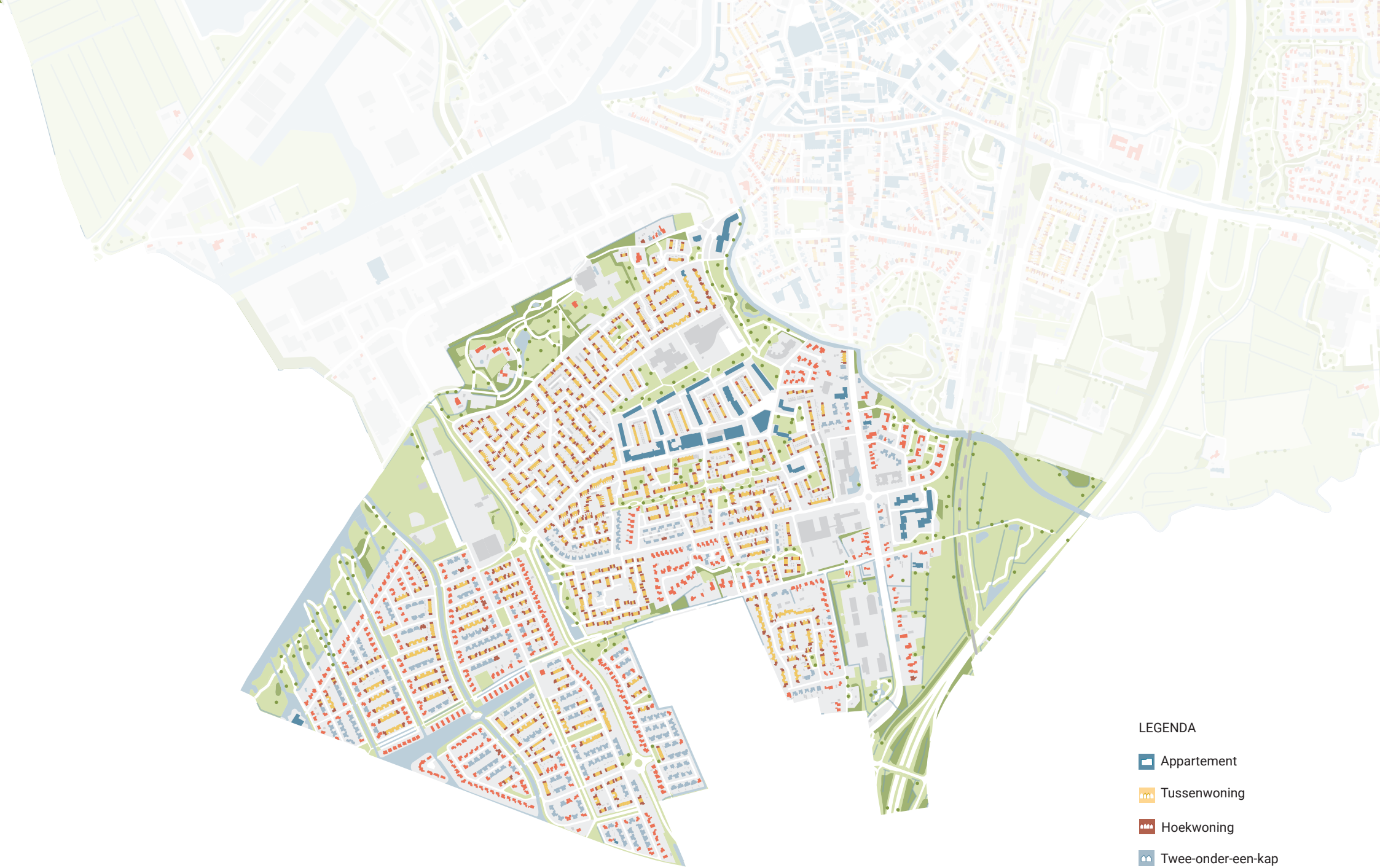


Figuur 6.6: Huishoudenssamenstelling



Figuur 6.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

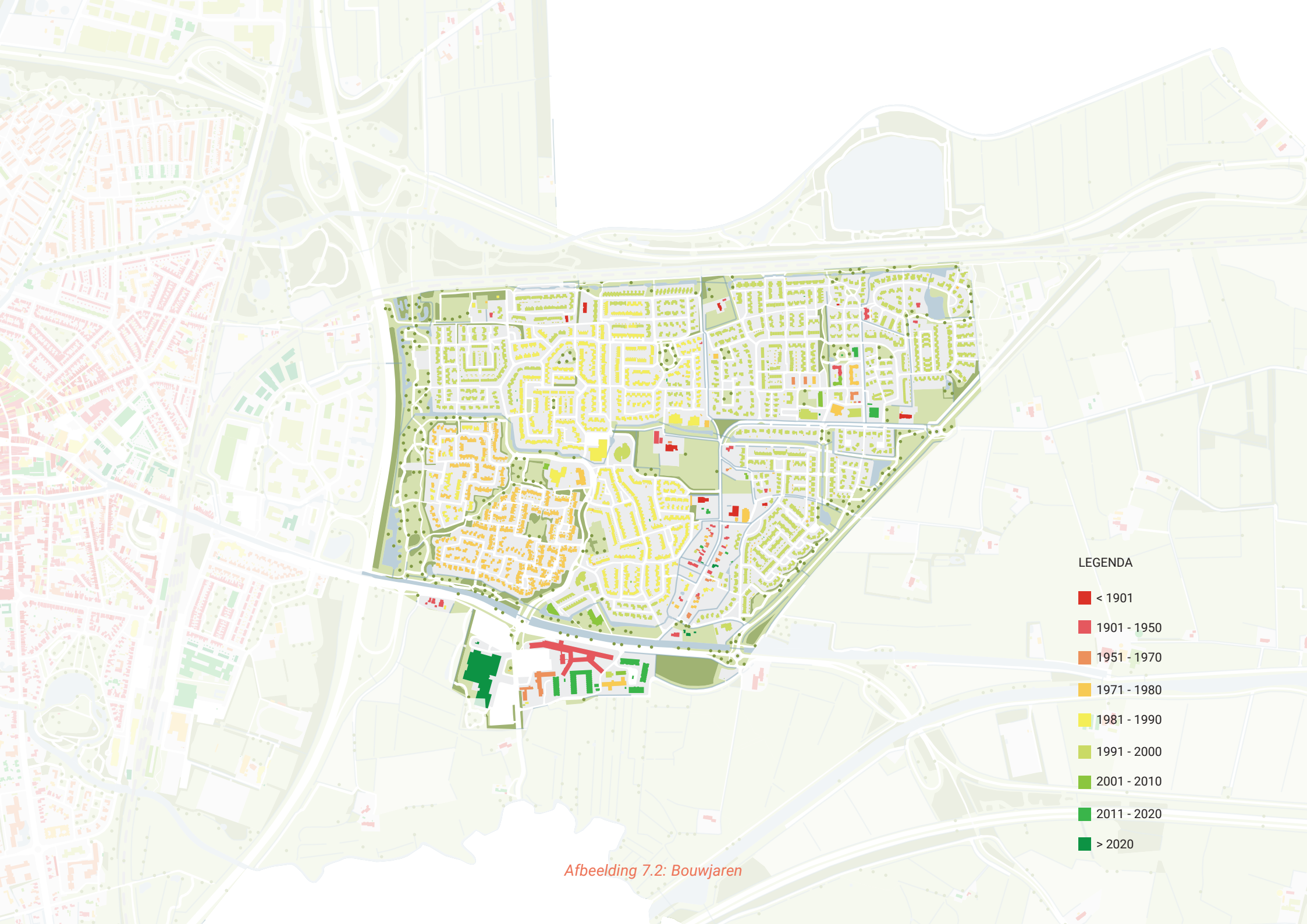


Afbeelding 6.5: Woningtypen

8. WIJKPROFIEL OOSTERBOER



Afbeelding 7.1: Oosterboer op de kaart



Afbeelding 7.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL OOSTERBOER

Direct ten zuiden van de Oosterboer wordt op termijn de oude ziekenhuislocatie herontwikkeld. Verder staan er de komende jaren geen grote herontwikkelingen op het programma in de wijk Oosterboer.

7.395/35.464
Aantal inwoners

3.075/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 7.3: Manege Oosterboer (bron: Adobe Stock, A)

	Oosterboer	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	31.600,-	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	24%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	24%	18%
SES-WOA Score	0,257	0,043
Spreidingsmaat	0,643	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	21%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	11%	27%

Figuur 7.1: Statistieken van de wijk

Educatie:

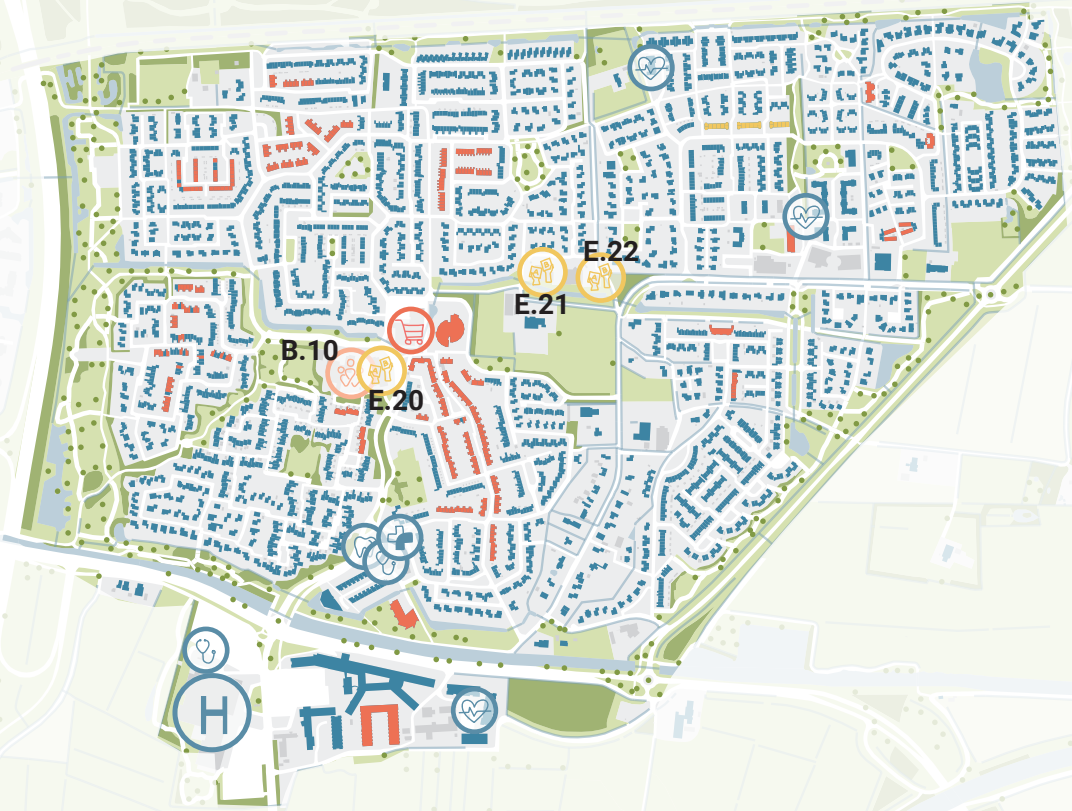
E.20 CBS Anne Frank (PO)

E.21 KC De IJsvogel (PO)

E.22 CBS De Akker (PO)

Buurtcentra:

B.10 Wijkvereniging Oosterboer

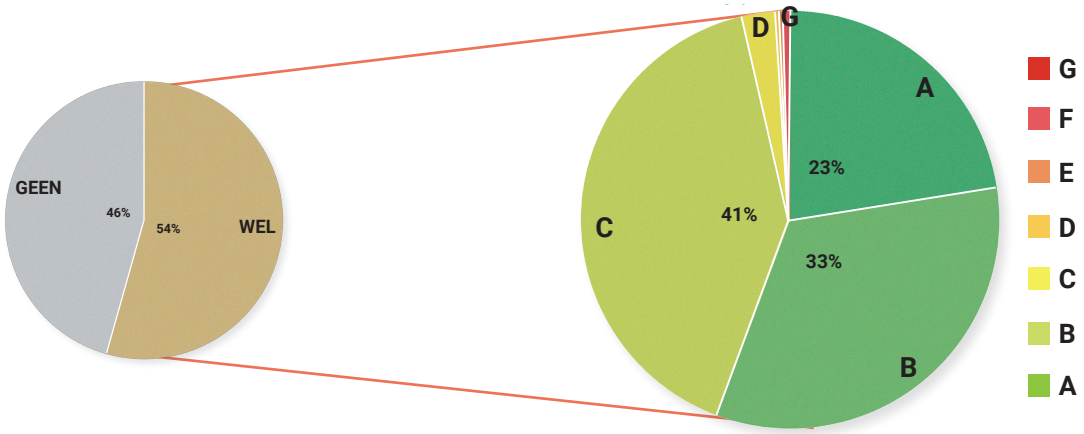


LEGENDA

- Woningbezit Actium
- Woningbezit Woonconcept
- Woningbezit Woonzorg Nederland
- Particulier woningbezit
- Gebouw geen woning zijnde
- Speciaal onderwijs
- Primair onderwijs
- Secundair onderwijs
- Tertiair onderwijs
- Buurtcentrum
- Supermarkt
- Overige zorgvoorziening
- Woonzorg
- Apotheek
- Huisarts
- Tandarts
- Ziekenhuis

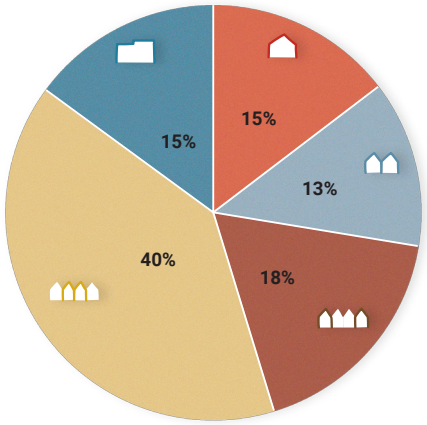
Afbeelding 7.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

WIJKPROFIEL OOSTERBOER

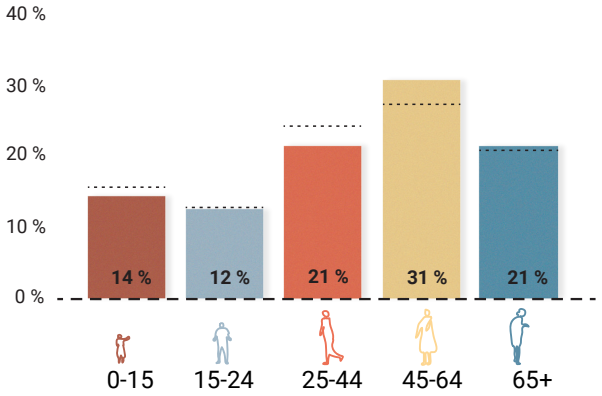


Figuur 7.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

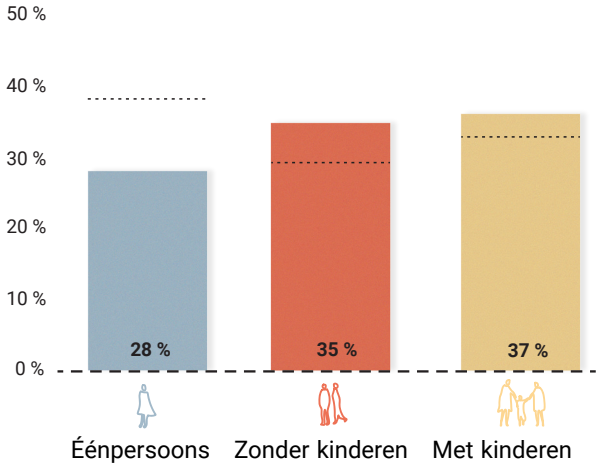
Figuur 7.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



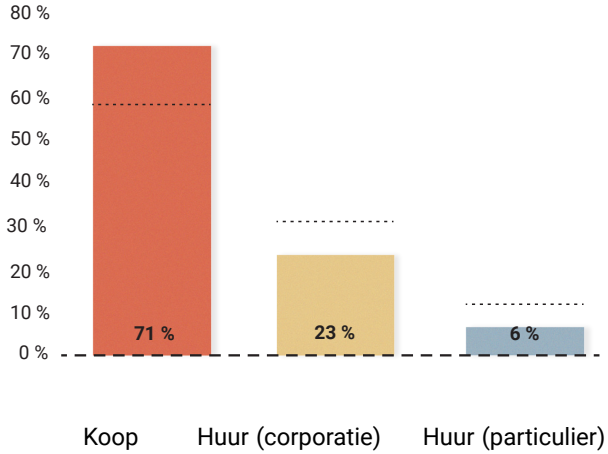
Figuur 7.4: Verdeling woningtypen



Figuur 7.5: Leeftijdsgroepen

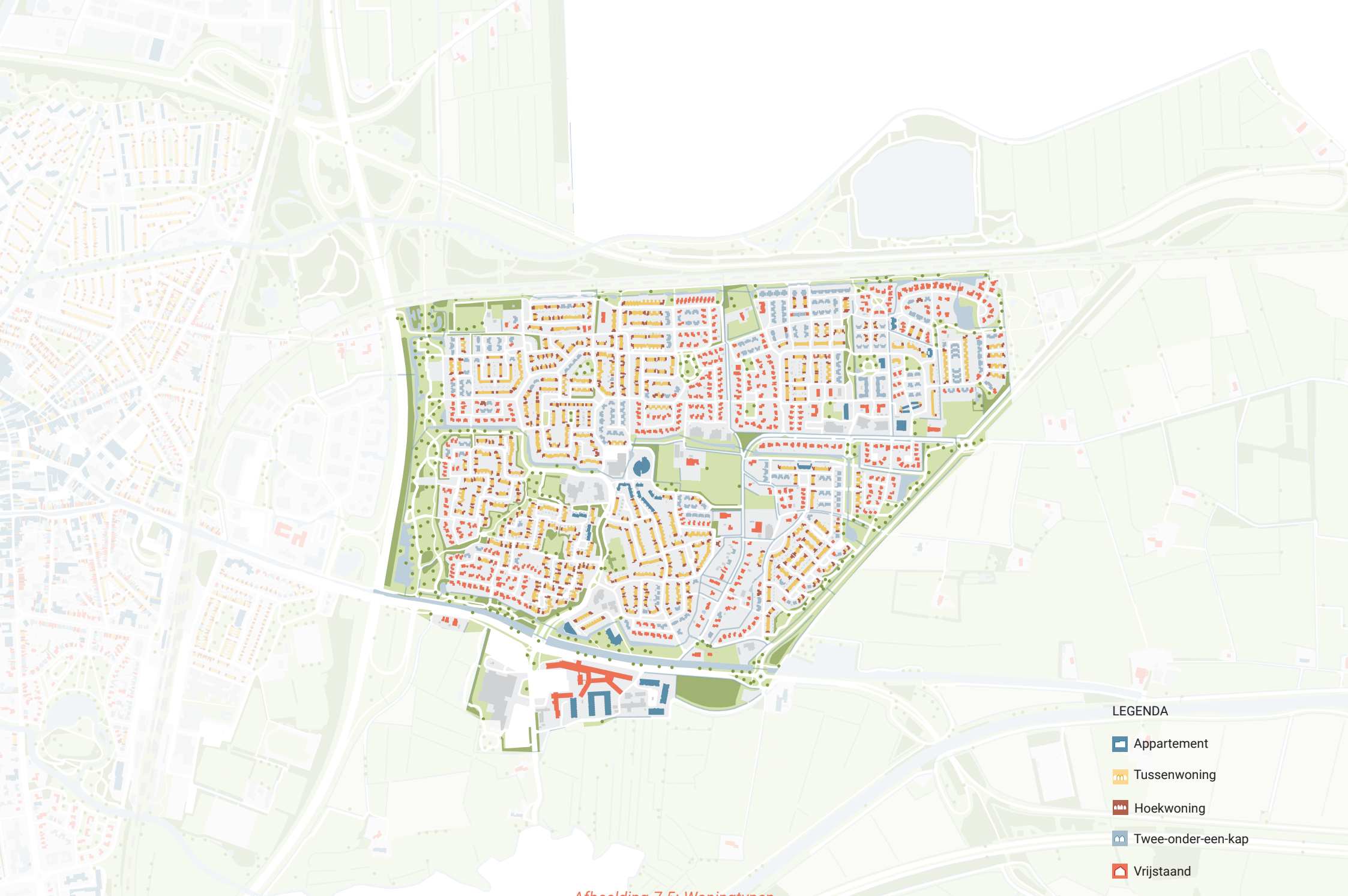


Figuur 7.6: Huishoudenssamenstelling



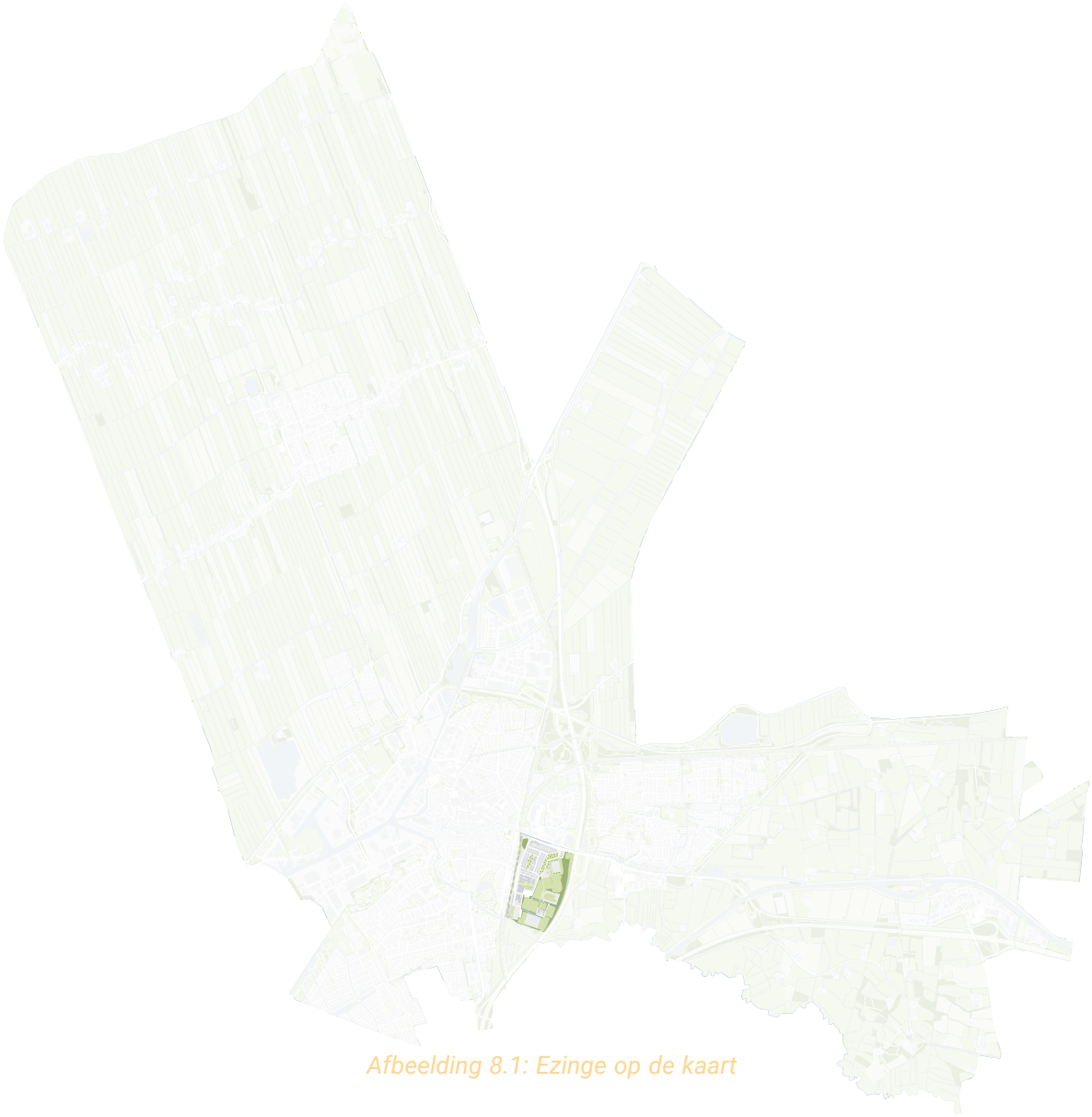
Figuur 7.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

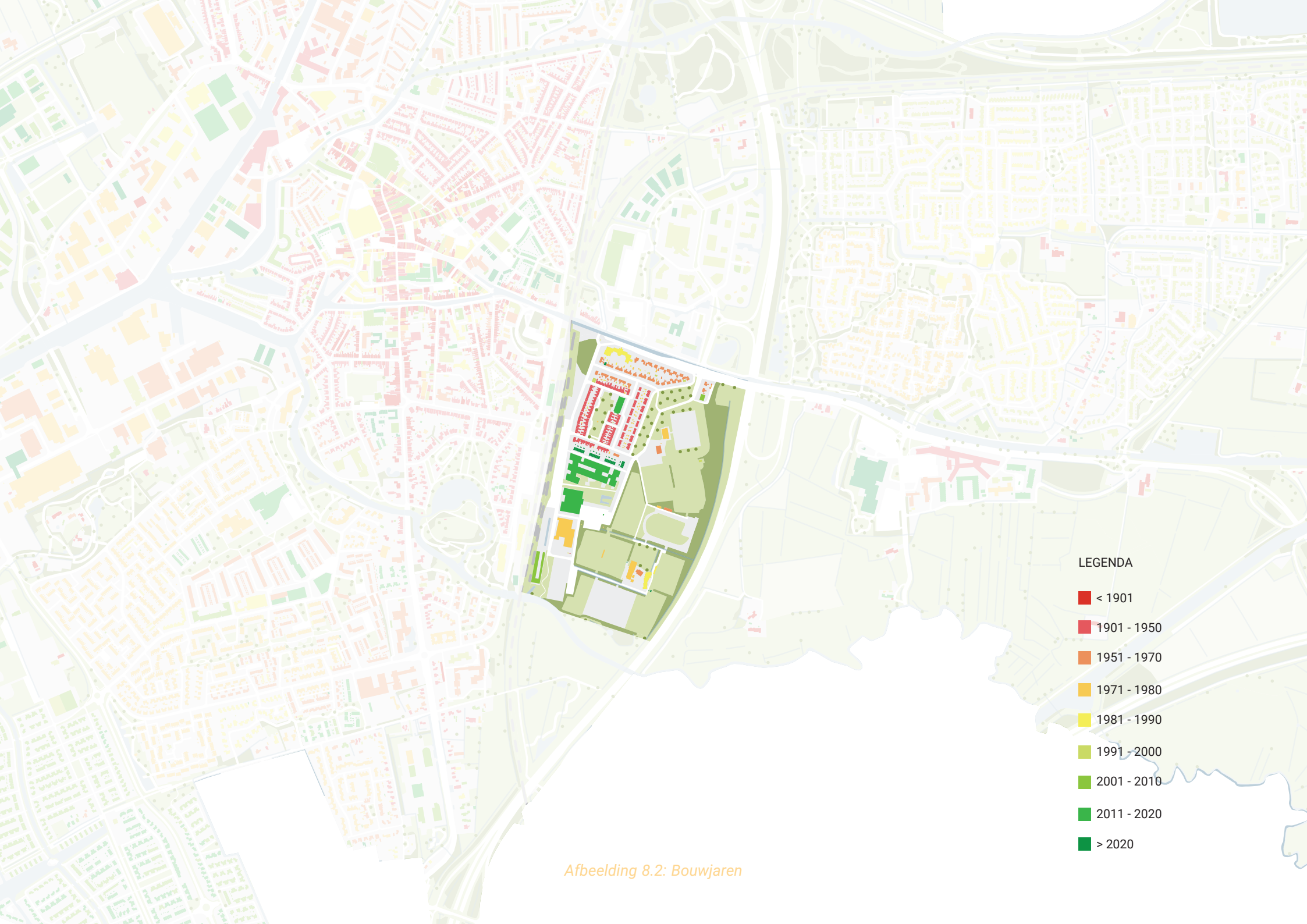


Afbeelding 7.5: Woningtypen

9. WIJKPROFIEL EZINGE



Afbeelding 8.1: Ezinge op de kaart



Afbeelding 8.2: Bouwjaren

WIJKPROFIEL EZINGE

Voor de wijk Ezinge staan er geen concrete herontwikkelingen op het programma. De herontwikkeling van het stationsgebied heeft echter wel invloed op het karakter van deze wijk. Ezinge heeft nauwelijks voorzieningen en is daarvoor aangewezen op het Centrum en/of Oosterboer. Hier liggen echter mogelijk gevoelde barrières als de snelweg en de spoorlijn tussen. De gebiedsontwikkeling Stationsgebied biedt mogelijkheden hier verandering in aan te brengen.

705/35.464
Aantal inwoners

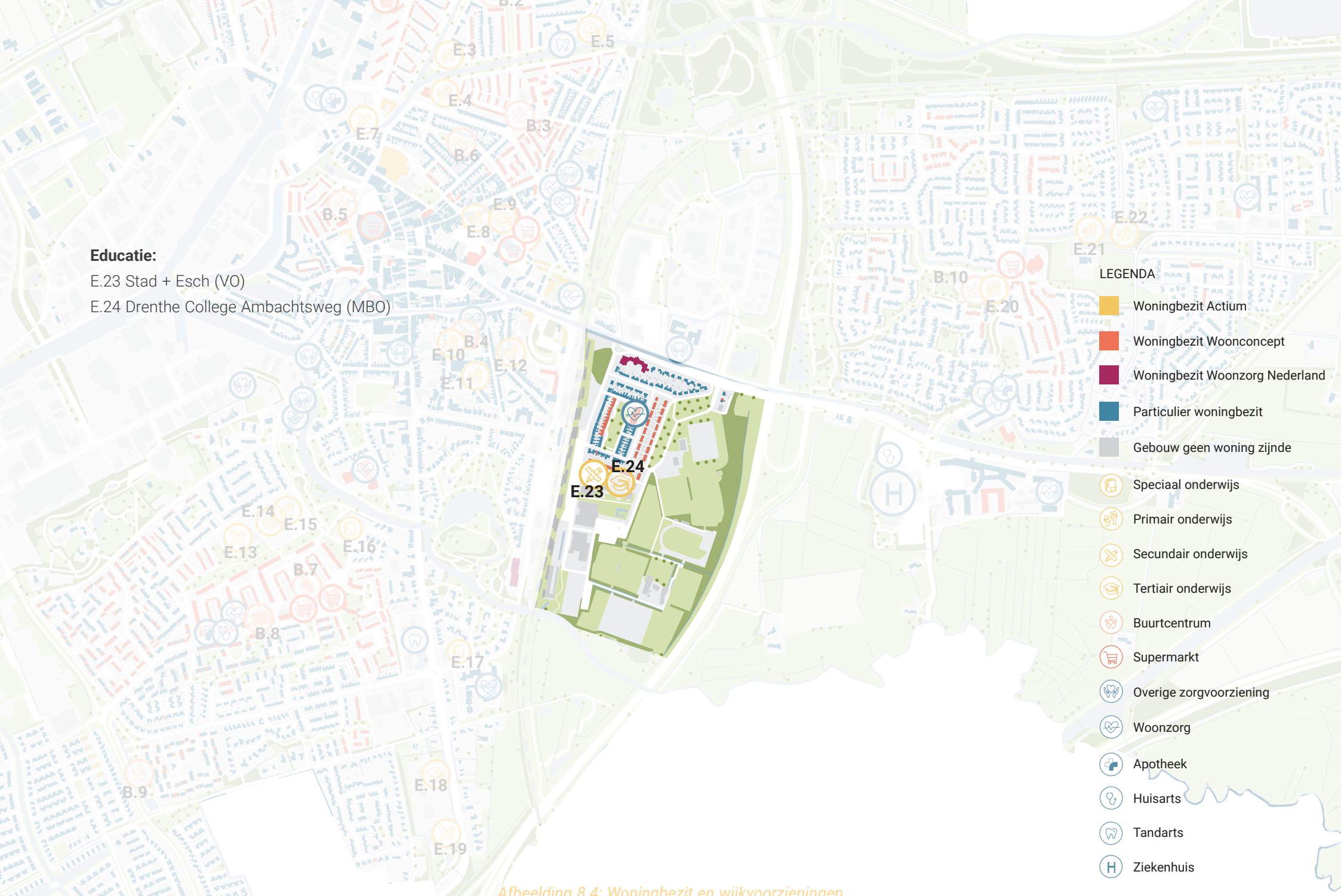
395/16.235
Aantal huishoudens



*Afbeelding 8.3: **Onderwijspark Ezinge (bron: Wikipedia Commons, Gouwenaar)***

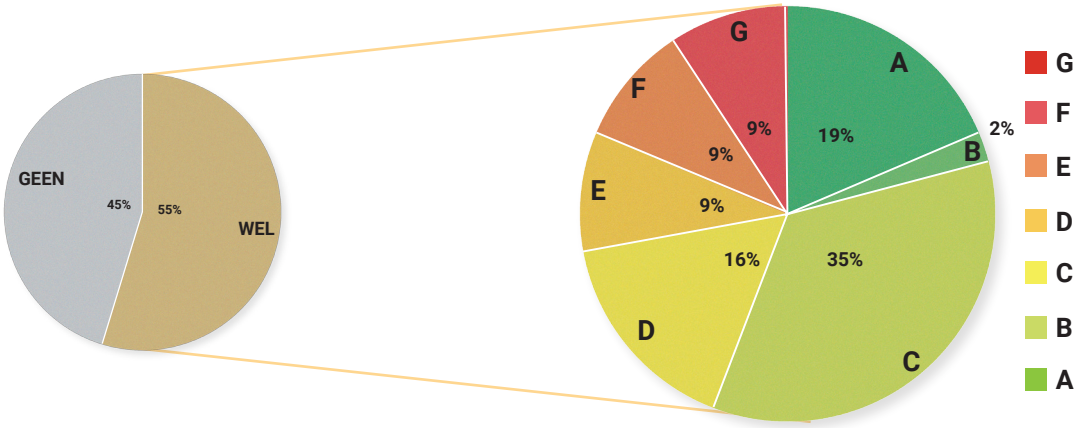
	Ezinge	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	N/A	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,8	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	58%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	46%	18%
SES-WOA Score	-0,274	0,043
Spreidingsmaat	0,893	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	15%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	0%	27%

Figuur 8.1: Statistieken van de wijk



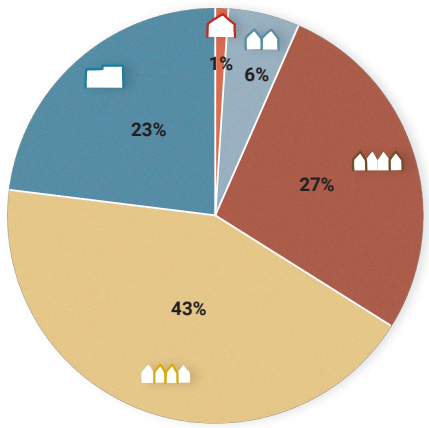
Afbeelding 8.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

WIJKPROFIEL EZINGE

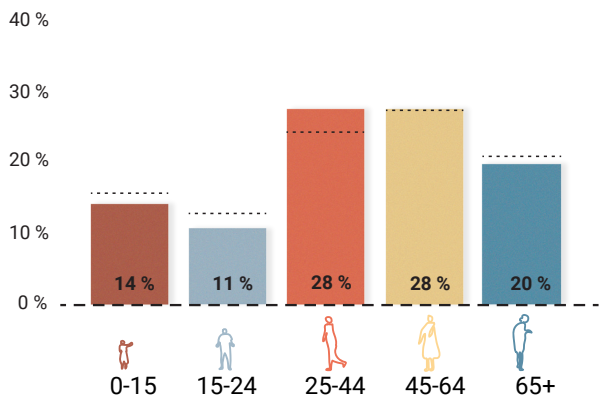


Figuur 8.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

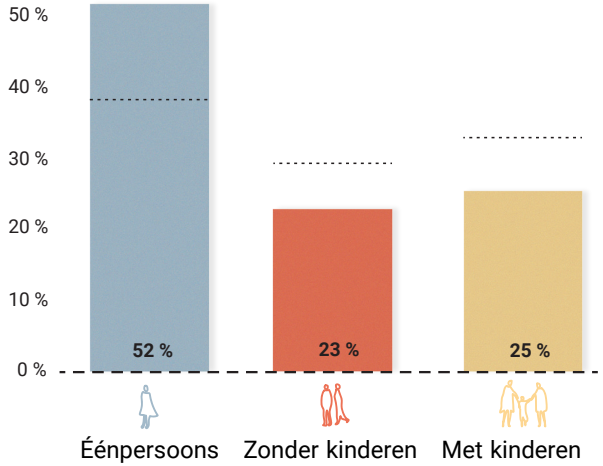
Figuur 8.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



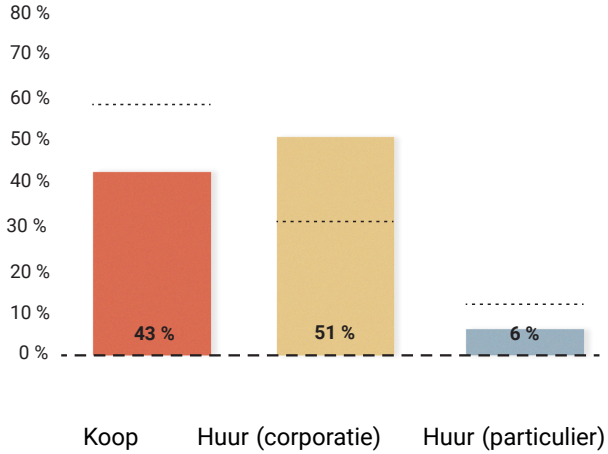
Figuur 8.4: Verdeling woningtypen



Figuur 8.5: Leeftijdsgroepen

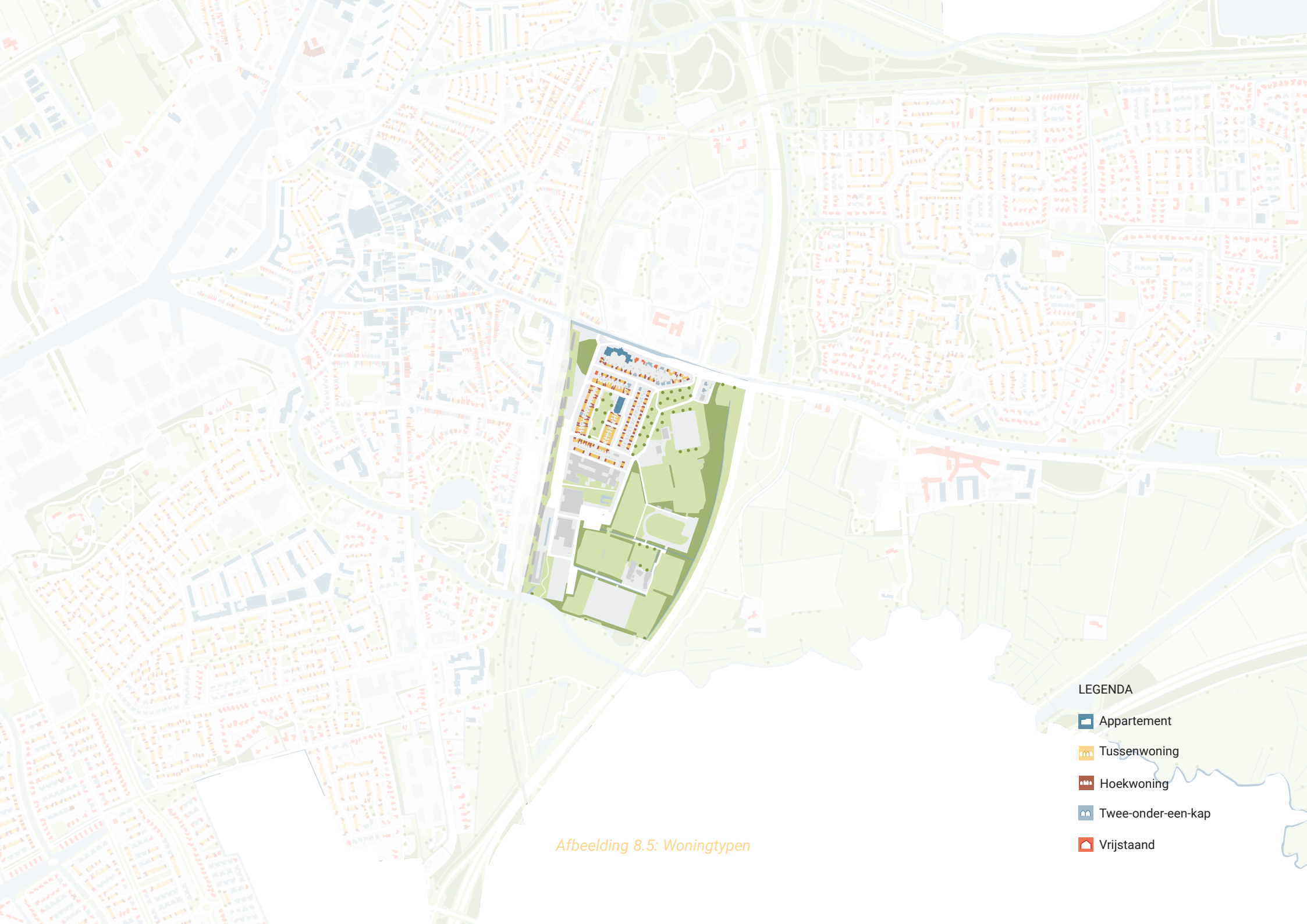


Figuur 8.6: Huishoudenssamenstelling



Figuur 8.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.

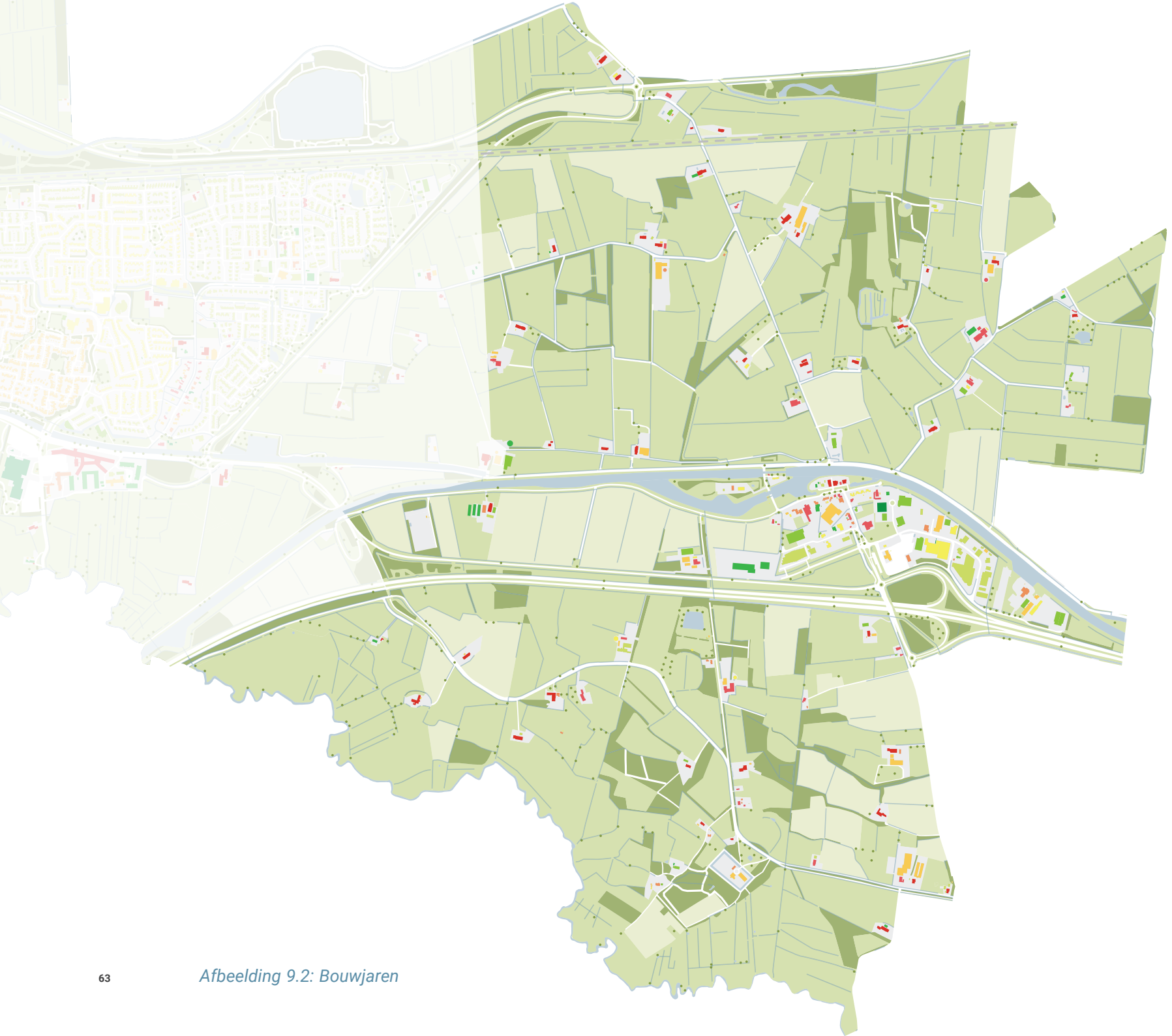


Afbeelding 8.5: Woningtypen

10. PROFIEL ROGAT, BROEKHUIZEN EN DE SCHIPHORST



Afbeelding 9.1: Rogat, Broekhuizen en Schiphorst op de kaart



Afbeelding 9.2: Bouwjaren

PROFIEL ROGAT, BROEKHUIZEN EN DE SCHIPHORST

Rogat heeft een kleine woonkern met zowel oudere als nieuwere bebouwing, aansluitend op het bedrijventerrein ten noorden van de A28. Broekhuizen en De Schiphorst bestaan uit verspreide bebouwing, voornamelijk boerderijen.

305/35.464
Aantal inwoners

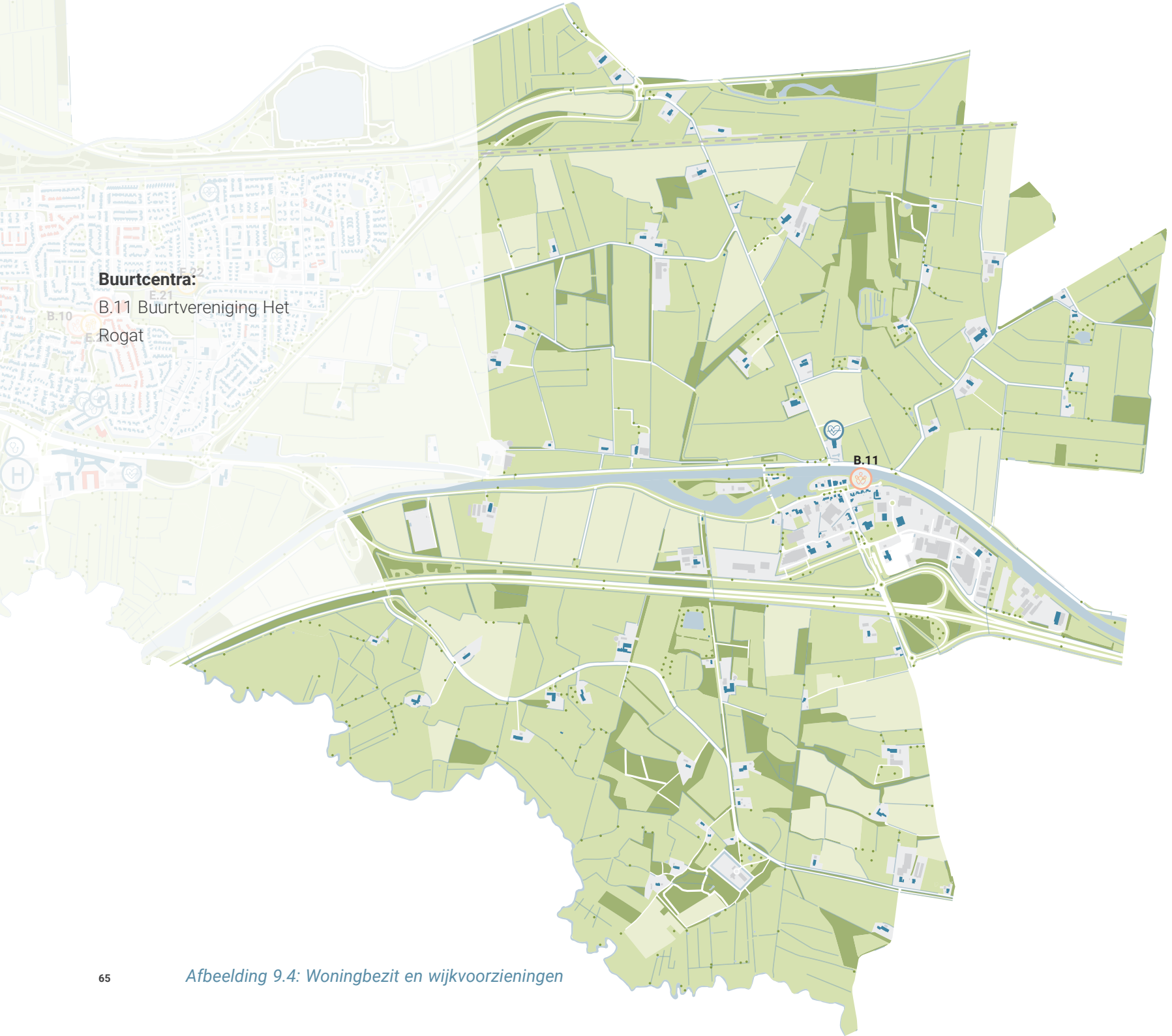
125/16.235
Aantal huishoudens



Afbeelding 9.3: Havezathe de Havixhorst (bron: Adobe Stock, A)

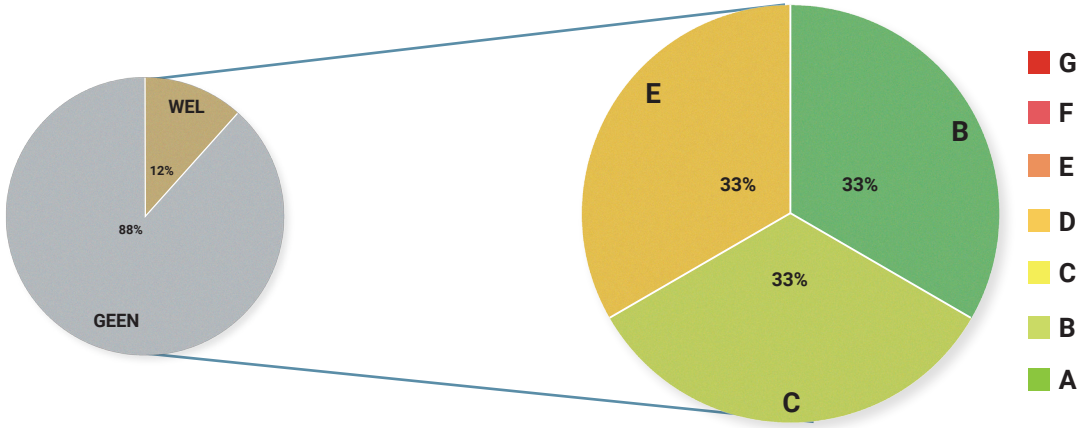
	Rogat, Broekhuizen en de Schiphorst	Meppel
Gemiddeld inkomen per inwoner	N/A	29.000,-
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,1
Huishoudens in laagste 40% NL	25%	40%
Huishoudens in hoogste 20% NL	36%	18%
SES-WOA Score	0,374	0,043
Spreidingsmaat	0,610	0,795
Aandeel toegankelijke woningen totale woningbestand	39%	24%
Aandeel toegankelijke woningen sociale woningvoorraad	0%	27%

Figuur 9.1: Statistieken van de wijk



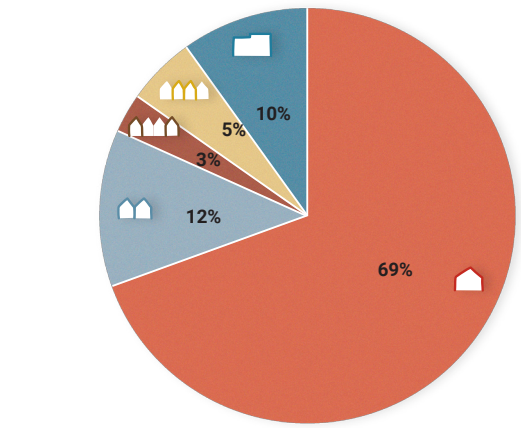
Afbeelding 9.4: Woningbezit en wijkvoorzieningen

PROFIEL ROGAT, BROEKHUIZEN EN DE SCHIPHORST

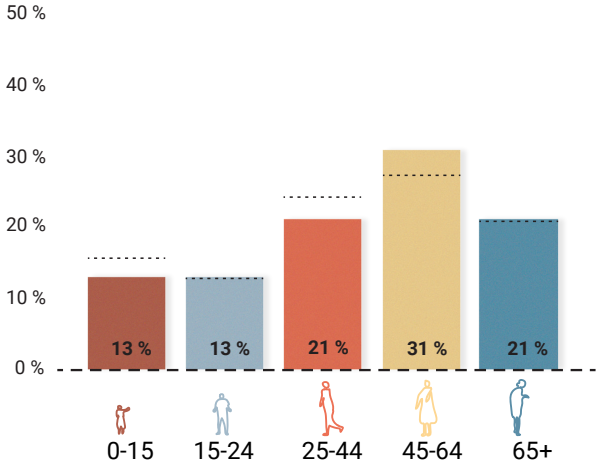


Figuur 9.2: Aandeel woningen met bekende energielabels

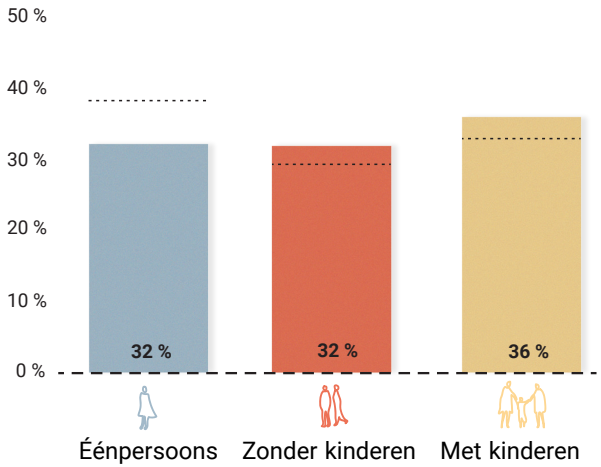
Figuur 9.3: Verdeling woningen met bekende energielabels



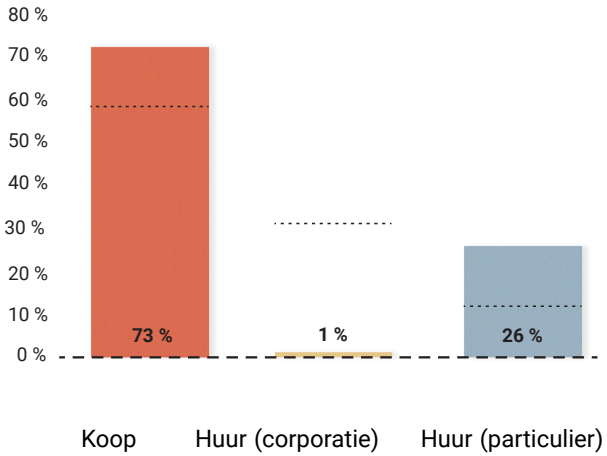
Figuur 9.4: Verdeling woningtypen



Figuur 9.5: Leeftijdsgroepen

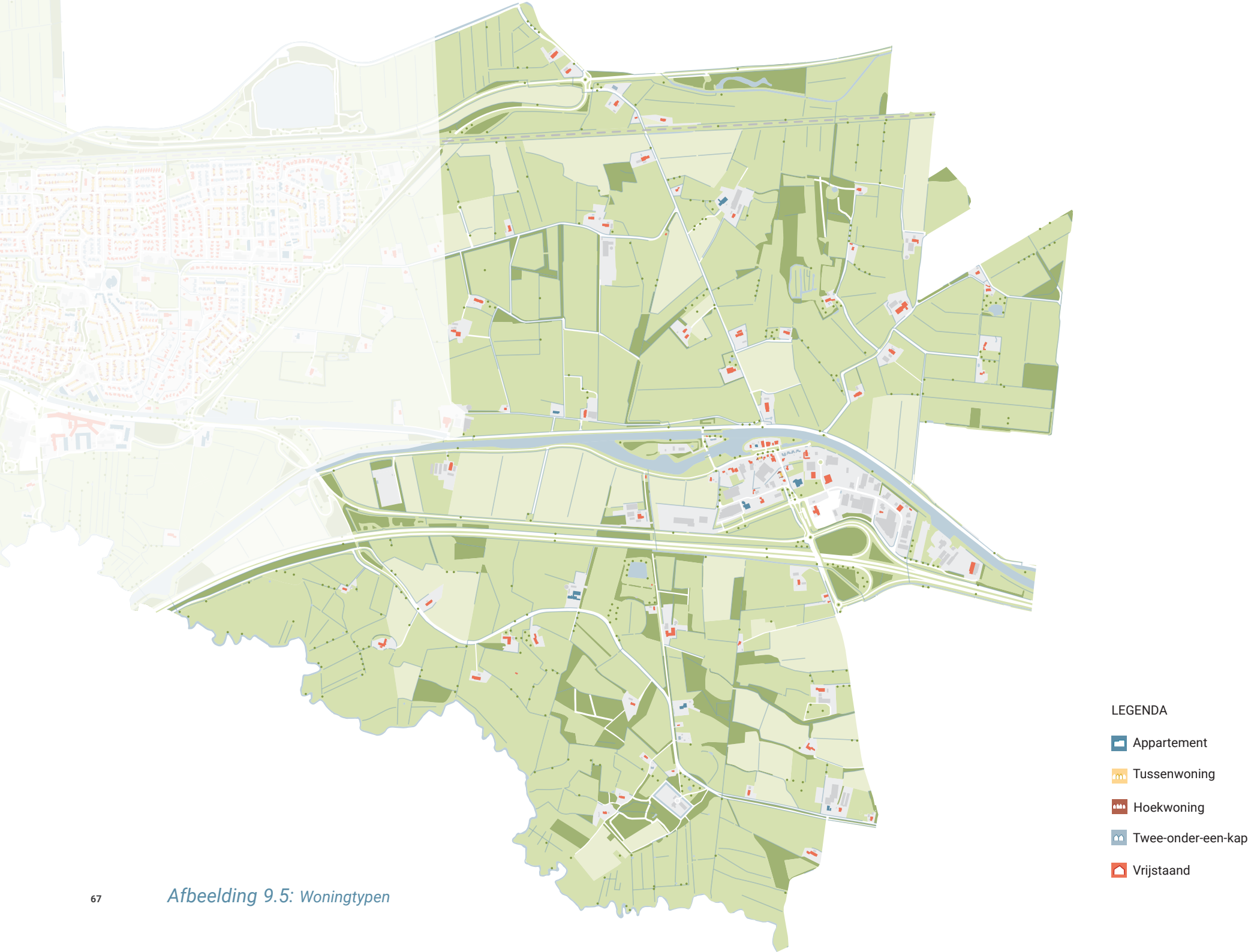


Figuur 9.6: Huishoudenssamenstelling



Figuur 9.7: Woningvoorraad

* De zwarte stippellijn in de figuren duidt het gemiddelde van deze waarde voor de gemeente Meppel aan.



Afbeelding 9.5: Woningtypen

11. VERANTWOORDING GEBRUIKTE DATA

In deze woonscan wordt nader ingezoomd op de de demografische kenmerken en het bestaande woningbestand in de dorpen Nijeveen, Rogat, Broekhuizen en De Schiphorst en de wijken van de stad Meppel. De kaarten en diagrammen die worden getoond laten een momentopname zien, gebaseerd op statistische gegevens en door de gemeente en de woningcorporaties aangeleverde data.

In de diagrammen staat middels een stippellijn aangegeven hoe de betreffende gegevens zich verhouden tot het gemiddelde voor de gemeente Meppel van de genoemde peiljaren.

De tabel hieronder maakt de verantwoording van de gebruikte data inzichtelijk, inclusief het gebruikte peiljaar.

Een verklaring van de gebruikte begrippen is te lezen in de begrippenlijst.

Kenmerk	**Schaalniveau**	**Bron**	**Peiljaar**
Aantal huishoudens	Buurt	CBS	2023
Huishoudenssamenstelling	Buurt	CBS	2023
Gemiddelde huishoudensgrootte	Buurt	CBS	2023
Leeftijdsgroepen van inwoners	Buurt	CBS	2023
Gemiddeld inkomen per inwoner	Wijk	CBS	2022
Huishoudens in laagste 40% inkomens Nederland	Buurt	CBS	2022
Huishoudens in hoogste 20% inkomens Nederland	Buurt	CBS	2022
SES-WOA score	Buurt	CBS	2019
Woningvoorraad naar categorie koop/sociale huur/particuliere huur	Buurt	CBS	2023
Woningvoorraad naar type	Gemeente	BAG	2024
Woningvoorraad naar bouwjaar	Gemeente	BAG	2024

Kenmerk	Schaalniveau	Bron	Peiljaar
Aandeel toegankelijke woningen van totaal woningvoorraad	Wijk	ABF Research	2023
Aandeel toegankelijke woningen van totaal sociale huurwoningen	Gemeente	Eigen bewerking o.b.v. gegevens Woonconcept en Actium	2023
Bestaande energielabels	Gemeente	EP-Online	2023
Bestaande harde en zachte plannen	Gemeente	Gemeente Meppel	2024
Woningbezit sociale huurwoningen naar corporatie	Gemeente	Gemeente Meppel	2023
Voorzieningen			
Onderwijsinstellingen	Wijk	Scholenopdekaart (PO-raad, VO-raad, 2024)	2024
Buurtcentrum	Wijk	Gemeente Meppel	2024
Supermarkten	Wijk	Eigen onderzoek	2024
Woonzorginstellingen	Wijk	Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Drenthe (Companen, 2023); Zorgkaart Nederland	2023
Primaire zorgvoorzieningen (ziekenhuis, huisarts, tandarts, apotheek, overige primaire zorg)	Wijk	Zorgkaart Nederland	2024

12. BEGRIPPENLIJST

Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee-onder-één-kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

Eenpersoonshuishouden

Een particulier huishouden dat bestaat uit één enkel persoon.

Energielabels

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. De letter op het energielabel van het huis geeft onder meer aan hoeveel energie er nodig is om de woning te verwarmen en/of te koelen. Hoe beter geïsoleerd de woning is, hoe minder energie dit kost. Bepalend voor het energielabel is het soort woning (bijvoorbeeld een rijtjeshuis of bungalow), het energieverbruik en hoe deze energie wordt opgewekt. Heeft een huis zonnepanelen of een warmtepomp? Dan wordt de energieopbrengst verrekend met wat je nog nodig hebt van een energieleverancier. Op basis hiervan wordt berekend in welke labelklasse het huis valt.

Gemiddeld inkomen

Het totale inkomen van alle inwoners van een bepaald gebied bij elkaar opgeteld, gedeeld door het aantal inwoners. In deze woonscan wordt het gemiddeld inkomen per inwoner gebruikt. Hoewel het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger een relevanter inzicht biedt, zijn gegevens per inkomensontvanger niet op wijkniveau beschikbaar voor de gemeente Meppel.

Gemiddeld inkomen, huishoudens in hoogste 20% NL

Het aandeel huishoudens in een gebied dat een inkomen heeft dat binnen het cohort van de 20% hoogste inkomens van Nederland valt. Deze waarde is voor het gebied Nederland per definitie 20%. Een waarde onder de 20% geeft aan dat er in dat gebied minder huishoudens dan gemiddeld zijn met een hoog inkomen. Een waarde boven de 20% geeft aan dat er in dat gebied meer huishoudens dan gemiddeld zijn met een hoog inkomen. In de wijkprofielen wordt gerefereerd aan de waarde voor dit kenmerk voor de gemeente Meppel.

Gemiddeld inkomen, huishoudens in laagste 40% NL

Het aandeel huishoudens in een gebied dat een inkomen heeft dat binnen het cohort van de 40% laagste inkomens van Nederland valt. Deze waarde is voor het gebied Nederland per definitie 40%. Een waarde onder de 40% geeft aan dat er in dat gebied minder huishoudens dan gemiddeld zijn met een laag inkomen. Een waarde boven de 40% geeft aan dat er in dat gebied meer huishoudens dan gemiddeld zijn met een laag inkomen. In de wijkprofielen wordt gerefereerd aan de waarde voor dit kenmerk voor de gemeente Meppel.

Gemiddelde huishoudensgrootte

Gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van een particulier huishouden. Wordt berekend door de totale bevolking in particuliere huishoudens te delen door het aantal particuliere huishoudens.

Huishouden

Een of meer personen die gezamenlijk een woning bewonen. Er zijn particuliere huishoudens (een of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften) en institutionele huishoudens (een of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats. Het gaat om personen in instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven).

Huishouden met paar met kinderen

Particulier huishouden bestaande uit een paar met ten minste één thuiswonend kind (en met mogelijk ook overige leden).

Huishouden met paar zonder kinderen

Particulier huishouden bestaande uit een paar zonder thuiswonende kinderen (en met mogelijk ook overige leden).

Huishoudensverdunning

Het verschijnsel dat een huishouden gemiddeld uit steeds minder personen bestaat. Dat leidt er toe dat er ook minder personen in een woning wonen.

Inwoner(tal)

Persoon behorende tot de bevolking van een bepaald gebied. In de CBS-bevolkingsaantallen zijn uitsluitend personen begrepen die zijn opgenomen in het bevolkingsregister van een Nederlandse gemeente. In principe wordt iedereen die voor onbepaalde tijd in Nederland woont, opgenomen in het bevolkingsregister van de woongemeente. In de bevolkingsregisters zijn niet opgenomen de in Nederland wonende personen waarvoor uitzonderingsregels gelden met betrekking tot opneming in de bevolkingsregisters (bijvoorbeeld diplomaten en NAVO-militairen) en personen die niet legaal in Nederland verblijven.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Ontwikkellocatie

Een locatie die in beeld is voor het bouwen van woningen. Ontwikkellocaties kunnen zowel transformatiegebieden zijn (bestaande gebieden die

op een andere manier worden ingevuld, brownfield) als nieuwe locaties (agrarisch terrein waarop woningen worden gebouwd, greenfield).

Plancapaciteit

Het aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen. Harde plannen zijn woningbouwplannen met een vastgesteld omgevingsplan, zachte plannen zijn woningbouwplannen in voorbereiding of potentiële locaties voor de lange(re) termijn.

SES-WOA-score en spreidingsmaat

De SES-WOA-score is een numerieke indicator die een indicatie van de gemiddelde sociaaleconomische status van een wijk of buurt ten opzichte van andere wijken of buurten in beeld brengt, op basis van welvaart, opleidingsniveau en recent arbeidsverleden van huishoudens. SES-WOA staat voor Sociaaleconomische Status – Welvaart, Opleiding en Arbeidsverleden. Het gemiddelde van Nederland is 0,000 en voor Meppel is dit 0,043. Een score lager dan het gemiddelde betekent dat er in die wijk of buurt gemiddeld sprake is van een lagere sociaaleconomische status, een hogere score betekent een hogere sociaaleconomische status. Er is doorgaans sprake van variatie binnen een wijk of buurt, die wordt in beeld gebracht met de spreidingsmaat.

Toegankelijke woning

In deze woonscan wordt een toegankelijke woning gedefinieerd als een woning die geheel gelijkvloers is.

Transformatie(gebied)

Transformatie van een gebied houdt in dat de dominante functie van een gebied (bijvoorbeeld industrie) verandert naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen). Een gebied waarin transformatie plaatsvindt, noemen we ook wel een transformatiegebied. In Meppel wordt het gebied Noordpoort gezien als transformatiegebied. Het verrommelde en deels verlaten industrie- en haventerrein zal de komende decennia een gemengd woon/werkgebied worden.

Verstedelijking

Het verschijnsel dat een steeds groter deel van de bevolking in steden woont en een bepaalde plaats steeds meer een stedelijk karakter krijgt. Dat betekent dat er meer voorzieningen aanwezig zijn die op mensen buiten de plaats zelf gericht zijn. Stedelijke voorzieningen zijn onder andere ziekenhuizen, theaters, bioscopen en intercitystations. De kern Meppel heeft stedelijke voorzieningen.

Woning

Woningen zijn alle verblijfsobjecten met een woonfunctie volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Woningaanbod

Het totale aantal woningen dat in een bepaald gebied (gemeente, woonplaats, wijk, buurt, …) aanwezig is.

Woningbehoefte

Het totaal aantal woningen dat nodig is om alle huishoudens in een bepaald gebied (gemeente, woonplaats, wijk, buurt, …) te vestigen. Een andere term voor woningbehoefte is woningvraag.

Woningbouwopgave

Het totale aantal woningen dat gebouwd moet worden de plancapaciteit te realiseren. De woningbouwopgave is vaak dienend aan het invullen van (een deel van) de woningbehoefte.

Woningvoorraad

Tot de woningvoorraad behoren alle verblijfsobjecten met een woonfunctie volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) die 'in gebruik' zijn. Dat wil zeggen dat de woning opgeleverd en bewoonbaar moet zijn of bij tijdelijke onbewoonbare staat in afzienbare tijd weer bewoonbaar zal zijn. Woningen kunnen een dubbelfunctie hebben, zoals kantoor, gezondheidszorg of winkel en voor andere doeleinden in gebruik zijn dan bewoning, bijvoorbeeld voor logies (denk aan B&B's), opslagruimte (bijvoorbeeld boven winkels) of bedrijfsruimte. Zolang bewoning mogelijk is en niet dusdanig verbouwd wordt dat de bouwkundige functie verandert, blijft het verblijfsobject tot de woningvoorraad behoren. Verplaatsbare woonruimten zoals woonboten, woonwagens en stacaravans horen niet tot de woningvoorraad. Ook recreatiewoningen waar permanente bewoning niet is toegestaan worden niet tot de woningvoorraad gerekend. Onzelfstandige woonruimten, zoals kamers in studentenhuisvestingscomplexen of verzorgingstehuizen -zonder eigen adres of voordeur, waarbij voorzieningen as badkamer en keuken worden gedeeld- tellen niet als afzonderlijke woningen mee. Wel kunnen zij samen één of meer verblijfsobjecten vormen die als woning worden geteld.

Woonquote

De totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen. De woonquote is doorgaans verschillend voor woningeigenaren en woninghuurders. Gegevens specifiek voor de gemeente Meppel zijn niet beschikbaar.



Bron: Adobe Stock, A