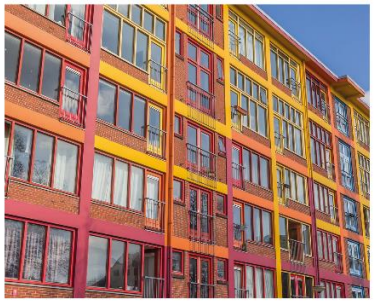
Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Westerveld





7 december 2021

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	7 december 2021
TITEL	Woningmarktonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Regio Zuidwest- en Midden-Drenthe
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Valentine Reijers Menno van Setten
PROJECTNUMMER	118.105
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **4**

Kern van het onderzoek **6**

2 Typering gemeente Westerveld **11**

2.1 Bevolkingsopbouw en -ontwikkeling 11

2.2 De woningvoorraad van Westerveld 18

3 Toekomstige ontwikkeling woningbehoefte **23**

4 Een evenwichtiger woningmarkt **28**

4.1 Veranderende bevolkingssamenstelling 28

4.2 Woningvraag van starters en doorstromers 28

4.3 Behoefte aan sociale huur 30

4.4 Behoefte aan wonen met zorg 31

4.5 Accenten in de vraag per dorp 38

5 Match van vraag en aanbod **40**

5.1 Optimale match op de woningmarkt 40

5.2 Van analyse naar een bouwprogramma 43

Bijlage: Aanbod en behoefte wonen met zorg **47**

Bijlage: Overzicht aanbodinventarisatie **49**

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente en corporaties in Westerveld willen een goed beeld van het functioneren van de woningmarkt. De turbulentie op de woningmarkt is hoog. Nieuwe woningzoekenden melden zich. Verhuizingen over gemeentegrenzen heen nemen toe. Als hier geen rekening mee wordt gehouden, ontstaat groeiende concurrentie op de woningmarkt met nadelige gevolgen voor groepen woningzoekers: starters, mensen met een laag of middeninkomen, mensen met spoed op zoek naar een huis, etc. De veranderende situatie op de woningmarkt vraagt aandacht en inzet van gemeenten en corporaties. Voor een adequate woonstrategie of portefeuillestrategie willen de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe en Westerveld, en de corporaties Actium, Domesta, Woonconcept en Woonservice een goed zicht op de woningmarkt: voor nu en voor de toekomst. Een actueel woningmarkt-onderzoek moet hierin voorzien.

Het onderzoek is regionaal uitgevoerd. Daarnaast is voor iedere gemeente een lokale rapportage uitgewerkt. In deze rapportage zoomen we in op de gemeente Westerveld en besteden we aandacht aan de lokale vraag en verschillen tussen de kernen in de gemeente Westerveld.

Werkwijze

In het woningmarktonderzoek is gebruik gemaakt van een combinatie van objectieve cijfers op een zo laag mogelijk schaalniveau, meer subjectieve uitkomsten van enquête-onderzoek en brede maatschappelijke trends die in meer of mindere mate ook in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe spelen. Op basis van de Primos-prognose zijn meerdere scenario's van de toekomstige huishoudensontwikkeling uitgewerkt.

In het databestand op basis van CBS Microdata zijn alle verhuizingen naar huishoudens- en woningkenmerken geregistreerd. Daaruit is te herleiden welke stappen huishoudens maken in hun wooncarrière. Dit kan tot op het niveau van de individuele kernen en wijken. Daarnaast is gebruik gemaakt van cijfers van het CBS, de Lokale Monitor Wonen en gegevens van gemeenten en corporaties.

Feitelijk verhuisgedrag is niet het hele verhaal. Onvervulde wensen van zowel starters en doorstromers zijn in beeld gebracht met de flitsenquête, waarop meer dan 600 inwoners van de regio hebben gereageerd, en het landelijk en regionaal representatieve WoON-onderzoek. De toekomstige woning-behoefte is uitgewerkt op basis van verwachte huishoudensontwikkeling, economische ontwikkelingen, woon-wensen van huishoudens en de woning die huishoudens zouden achterlaten bij verhuizing. De kwalitatieve woning-behoefte is vertaald naar de kernen in de gemeente, zodat op lager schaalniveau inzicht ontstaat.

De deelname aan de enquête is met 606 respondenten (waarvan slechts 13 uit Westerveld) op regioniveau waardevol en geeft op dat niveua bruikbare inzichten en richtingen die het beeld van de regionale woning-markt verrijken.
De gekozen werkwijze beoogde niet een statistisch representatief beeld te geven. Daarvoor was de groep deelnemers niet a-select (geen afspiegeling van de gehele bevolking). Wel is de respons naar omvang van de groep respondenten voldoende om richtinggevende uitspraken te doen (tendensen en duiden van verschillen tussen gemeenten en groepen).

Leeswijzer

In deze rapportage wordt een beeld geschetst van de woningmarkt in de gemeente Westerveld en de belangrijkste kernopgaven van 2021 tot 2030 (9 jaarsperiode), met een doorkijk naar 2040. Voor een enkele situatie is de tijdshorizon vanaf 2020, vanwege beschikbare informatie. Dan gaat het om de doelgroepen ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, omdat de

meest recente gegevens over Wlz-indicaties beschikbaar zijn van het jaar 2020. Voor de doelgroep Beschermd Wonen nemen we als startjaar 2021 omdat we gebruik kunnen maken van de meest recente gegevens uit 2021.
De rapportage heeft de volgende opzet:

- We presenteren eerst een overzicht van kerncijfers uit het onderzoek. Erna volgt een leeswijzer hoe deze cijfers geduid kunnen worden. Daarbij presenteren we ook aanknopingspunten voor beleid die uit het onderzoek volgen.
- Vanaf hoofdstuk 2 staan de onderzoeksuitkomsten weergegeven. In hoofdstuk 2 is de huidige situatie op de woningmarkt toegelicht. Daarin gaat het eerst over de bevolking en vervolgens de woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de factoren die van invloed zijn op de omvang van de woningbehoefte. Hierbij gaat het zowel over migratietrends als actuele ontwikkelingen die leiden tot een bepaalde woningvraag.
- In hoofdstuk 4 komt de vraag van verschillende groepen op de woningmarkt aan de orde. Het gaat om de vraag van starters en doorstromers. We zoomen specifiek in op de behoefte aan sociale huurwoningen, en de gevolgen van de ontwikkelingen rond wonen en zorg voor de woningbehoefte: langer thuis en weer thuis.
- Tot slot biedt hoofdstuk 5 een beeld van vraag en aanbod op de woningmarkt. Welke woningen komen vrij bij doorstroming, welke woningen worden gevraagd door de verschillende doelgroepen. De match van vraag en aanbod biedt inzicht in de urgente opgaven op de woningmarkt naar segmenten: huur, koop, woningtypologie en prijsklasse. Het hoofdstuk sluit af met een advies voor een woningbouwprogramma.

Kernindeling:

In het onderzoek voor Westerveld zoomen we in op de kernen. Daarbij kijken we naar de vier grote kernen Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder. Bij basisinformatie kijken we daarnaast naar de kleinere kernen rondom deze grote kernen. Daarbij volgen we de volgende kernindeling:

Havelte
Kernen rond Havelte
• Uffelte
• Darp
• Havelterberg
Dwingeloo
Kernen rond Dwingeloo
• Lhee
• Eemster
Diever
Kernen rond Diever
• Zorgvlied
• Dieverburg
• Geeuwenbrug
• Doldersum
• Boschoord
Vledder
Kernen rond Vledder
• Wilhelminaoord
• Wapserveen
• Wapse
• Nijensleek
• Vledderveen
• Frederiksoord

We clusteren de kernen rond de grote kernen als de zeggingskracht van het kernniveau voor een bepaalde analyse onvoldoende is (bijvoorbeeld woningbehoefte of rond wonen en zorg op het niveau van de kleinste kernen).

Kern van het onderzoek

1 Vertreksituatie: woningvoorraad 2021

	Koop	Corporatie	Part.huur	Totaal
Havelte	1.210	395	125	1.725
Uffelte	455	85	0	600
Darp	245	15	35	295
Havelterberg	75	0	5	80
Dwingeloo	974	235	85	1.295
Lhee	180		20	200
Eemster	125		15	140
Diever	978	228	70	1.275
Geeuwenbrug	145		40	185
Zorgvlied	125	7	15	150
Dieverburg	95		25	120
Doldersum	25		5	30
Boschoord	15			15
Vledder	670	166	85	920
Wilhelminaoord	271	125	25	420
Wapserveen	290	12	35	335
Wapse	220	5	30	255
Nijensleek	185		15	200
Vledderveen	135	12	15	165
Frederiksoord	105	27	10	145
Gemeente	**6.522**	**1.308**	**723**	**8.553**

2 Verwachte trendmatige ontwikkeling woningbehoefte 2021 tot 2030

	2021 tot 2030	Groei/jaar
Havelte	125	14
Kernen rond Havelte	35	4
Dwingeloo	75	8
Kernen rond Dwingeloo	20	2
Diever	80	9
Kernen rond Diever	30	3
Vledder	55	6
Kernen rond Vledder	90	10
Totaal	510	**57**

2a Factoren potentiële extra woningbehoefte 2021 tot 2030 (onzeker)

Arbeids-migranten	Vitale vakantieparken	Studenten	Ambitie extra verstedelijking
205-255	465		150-300 (tot 2040)

3 Woningbehoefte obv doorstroming 2021 tot 2030 (trendraming)

	Sociale huur	Vrije sect.-huur	Koop		Toegan-kelijk*
Havelte					
Kernen rondom Havelte					
Dwingeloo					
Kernen rondom Dwingeloo					
Diever					
Kernen rondom Diever					
Vledder					
Kernen rondom Vledder					
Totaal	**+65**	**+105**	**+340**		**+500**

** Is behoefte aan toegankelijke woningen in huur en koop op basis van de match van vraag en aanbod. De groei van het aantal toegankelijke woningen kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of aanpassing in de bestaande woningen. Dit voorziet zowel in de behoefte aan geclusterd wonen als in de behoefte aan 'reguliere' toegankelijke woningen: voor ouderen en andere (zorg)doelgroepen. De verhoudingen naar (zorg)doelgroepen is uitgewerkt in hoofdstuk 4.4.*

Definities woonsegmenten

- ***Sociale huur:*** kale huurprijs tot de liberalisatiegrens
- ***Vrije sectorhuur:*** kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens
- ***Betaalbare koop:*** transactieprijs tot € 225.000 (prijspeil 1-1-2021)
- ***Middeldure koop:*** transactieprijs van € 225.000 tot € 325.000
- ***Dure koop:*** transactieprijs vanaf € 325.000
- ***Toegankelijk:*** woon-, slaapkamer, keuken, badkamer, wc zijn zonder traplopen bereikbaar

4 Advies woningbouwprogramma 2021 tot 2030 (trendraming)

	Westerveld
Sociale huur	20-25%
Vrije sectorhuur	20-25%
Betaalbare koop	10-15%
Middeldure koop	30-35%
Dure koop	0-5%
Totaal	**100%**
Trendprognose bouwprogramma	**510**

Netto toevoeging toegankelijk woningaanbod (aandeel van het programma in het segment), mits passend bij de omgeving (binnen ca. 500 meter van zorg, welzijns- en primaire winkelvoorzieningen). Bij meer (vervangende) nieuwbouw (boven de behoefte van 65 sociale huurwoningen, zie stap 3) gaat dit aandeel naar beneden.

• *Sociale huur*	*100%*
• *Vrije sectorhuur*	*>50%*
• *Koop*	*>25%*

*Transformatie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen**

1,5%/jr	*210*

* ***Transformatie*** *kan zowel verbetering, sloop/nieuwbouw als verkoop/nieuwbouw zijn. Niet elke maatregel heeft effect op het benodigde bouwprogramma. Dat geldt wel voor sloop/nieuwbouw, waarbij nieuwbouw vooruitloopt op sloop om de druk op de sociale huurvoorraad te beheersen. Het geldt ook voor verkoop waarbij nieuwbouw ter compensatie is. Het geadviseerde programma biedt ruimte aan deze nieuwbouw vooruitlopend of ter compensatie van transformatie.*

Toelichting op de tabellen

In het onderzoek zijn verschillende stappen gezet die samengevat zijn in deze kerntabellen. Per tabel geven we een korte toelichting:

***Tabel 1:** hierin beschrijven we de feitelijke samenstelling van de woningvoorraad. Het gaat om zelfstandige woningen, waarbij we onderscheid maken naar koopwoningen, huurwoningen van corporaties en huurwoningen van andere verhuurders. Huurwoningen van corporaties vallen overwegend in het sociale segment (tot circa € 750). Huurwoningen van overige verhuurders betreffen zowel woningen in het sociale segment als boven het sociale segment.*

***Tabel 2:** in het onderzoek is de woningbehoefte naar aantallen geraamd voor de periode 2021 tot 2030. Hierbij hebben we de migratietrend van de afgelopen jaren doorgetrokken naar de toekomst. Hoeveel mensen willen binnen de gemeente blijven wonen, en hoeveel vestigen zich in de gemeente? De trend van de periode 2010 tot 2021 trekken we door naar de komende jaren. Vandaar dat we dit aanduiden als 'trendmatige behoefte'.*

***Tabel 2a:** naast de trendmatige behoefte zijn er actuele ontwikkelingen die kunnen leiden tot een extra woningbehoefte. Een deel van deze actuele ontwikkelingen, zoals het langer zelfstandig wonen van ouderen is al verwerkt in de prognoses. De huisvesting van arbeidsmigranten, herhuisvesting als gevolg van de aanpak vitale vakantieparken, extra studenten voor de (internationale) Pabo, en de ambities vanuit de verstedelijkingsstrategie zijn hierin niet verwerkt. Dit kan leiden tot een extra woningbehoefte. We hebben deze afzonderlijk gepositioneerd, omdat dit additioneel is op de 'trendmatige' vraag en naar samenstelling anders is. Zo hebben arbeidsmigranten en studenten doorgaans behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen, terwijl vestigers van buiten de regio vaak kiezen voor ruimte en doorgaans ook meer te besteden hebben. De cijfers van de verstedelijksstrategie hebben betrekking op de periode tot 2040, de overige cijfers in de tabel op de periode tot 2030.*

***Tabel 3:** we hebben in beeld gebracht wat de match van vraag en aanbod op de woningmarkt is. We baseren ons hierbij op de trendmatige behoeftegroei, verhuiswensen van doelgroepen, en aanbod van woningen die doorstromers bij het realiseren van hun verhuiswens achterlaten. Deze match van vraag en aanbod biedt inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen, overige huurwoningen en koopwoningen. Daarnaast is er zicht op de behoefte en het beschikbaar komen van toegankelijke woningen (huur en koop). Deze behoefte aan toegankelijke woningen is in het rapport en de hierna volgende "aanknopingspunten voor beleid" verder uitgewerkt. De groeiopgave per segment en aan toegankelijke woningen hoeft overigens niet alleen door nieuwbouw ingevuld te worden. Zo kan bijvoorbeeld het tekort aan koopwoningen deels ingevuld worden door verkoop van huurwoningen. Het tekort aan toegankelijke woningen kan ingevuld worden door het verbeteren van bestaande woningen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de accenten per kern.*

***Tabel 4:** om de onderzoeksuitkomsten te duiden werken we een advies uit voor het programma. In dit programma richten we ons op het zo goed mogelijk oplossen van tekorten aan woningtypen, huur / koop / toegankelijk. Om van analyse naar een advies te komen, kiezen we enkele uitgangspunten:*

- *Vanwege het ontbreken van uitwijkmogelijkheden voor de doelgroep voor sociale huurwoningen, en om ruimte te bieden aan transformatie in de sociale huursector (verbeteren, verkoop, sloop-nieuwbouw) adviseren we een relatief groter aandeel van het bouwprogramma in de sociale huur; meer dan enkel de behoefte.*
- *Het restant van het bouwprogramma verdelen we naar rato van de geraamde behoefte over de tekorten in de huur- en koopsector.*
- *We geven op basis van de behoefte per deelsegment aan welk aandeel van de toevoegingen toegankelijke woningen zouden moeten zijn. Daaruit blijkt dat de tekorten in de sociale huursector per saldo vooral toegankelijke woningen betreft. In de koopsector is dit minder het geval. Overigens kan het aandeel toegankelijke woningen bij nieuwbouw lager zijn, als of locaties hiervoor minder passend zijn (uitleglocaties) of in de bestaande voorraad meer woningen toegankelijk gemaakt kunnen worden.*

We hebben ter illustratie aangegeven hoeveel woningen in de sociale huur de komende jaren getransformeerd worden als we circa 1,5% van de woningvoorraad jaarlijks vernieuwen (verversen). Daarmee blijft de sociale huursector in de regio bij-de-tijd. Deze transformatie biedt gelegenheden om op de vraag in te spelen. Soms is nieuwbouw hiervoor noodzakelijk, bijvoorbeeld bij sloop of als verkoop gecompenseerd moet worden.

Aanknopingspunten voor beleid

Groei van de woningbehoefte

De druk op de woningmarkt groeit. Het aantal (zelfstandig wonende) huishoudens blijft ook de komende jaren groeien. Naast interne factoren als langer zelfstandig wonen van doelgroepen en de noodzaak tot voldoende arbeidskrachten, is migratie een belangrijke bepalende factor achter deze groei. Veel huishoudens weten momenteel Westerveld te vinden. De druk vanuit steden als Groningen en Zwolle neemt bovendien toe (boeggolf van verstedelijking vanuit de stad naar het ommeland). Dit vraagt op korte termijn inzet op realisatiekracht voor nieuwbouw. Dan gaat het tot 2030 om **510 woningen** (uitgaand van de verstedelijkingsdruk vanuit Zwolle kan dit oplopen met indicatief 150 tot 300 woningen extra tot 2040 ten opzichte van Primosprognose, al zal dit vanwege de focus op OV-knooppunten en banen in Westerveld ook nihil kunnen zijn). Op korte termijn is er behoefte. Aanvullend hierop ligt er nog een opgave vanuit het project vitale vakantieparken. Dit zou gaan om circa 465 huishoudens die elders een woonplek moeten vinden.

Het is zaak om bij deze woningbouwplanning vinger aan de pols te houden. De gemeente is namelijk voor groei sterk afhankelijk van migratie van elders. Die vestiging is nu positief, maar fluctueert zeker in Westerveld sterk met de economische ontwikkeling in Nederland. Deze afhankelijkheid vraagt een strategie waarbij woningbouwplannen voorbereid kunnen worden, maar ook uitgesteld/afgeschaald kunnen worden bij tegenvallende groei. Dit vergt enige voorzichtigheid in de exploitatie en flexibiliteit in de planvorming.

Behoefte sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc. Er is een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen van in totaal **65 woningen tot 2030** (13% van de behoeftegroei, uitgaande van een trendmatige groei van de woningbehoefte).
In het verleden speelde bij de groeiende vraag naar sociale huurwoningen de vergrijzing een belangrijke rol. Steeds meer ouderen hebben een goed pensioen en eigen woning. Daardoor groeit de behoefte aan sociale huurwoningen relatief iets minder snel. Tegelijkertijd, zolang de doorstroming stagneert, er steeds nieuwe doelgroepen komen, en de effecten van de Covid-pandemie nog onduidelijk zijn, is de groeiopgave in de sociale huursector groter dan bij een goed functionerende woningmarkt.
Tot slot ligt er in de sociale huursector een belangrijke verschuiving naar meer woningen voor kleine huishoudens. Dit vraagt transformatie van woningen, wat eerst toevoeging van woningen vraagt om dit mogelijk te maken. Als jaarlijks een **vervangingsopgave** speelt van circa 1,5% van de sociale huurwoningen zou de bouwopgave in de sociale huur verveelvoudigen. Voor een belangrijk deel gebeurt dit door grondige verbetering of sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie. Een deel zal gecompenseerd moeten worden door nieuwbouw op andere locaties.
Daarom adviseren we in plaats van een toevoeging van 13% (op basis van de behoefte) van minimaal 20% van het programma, waarmee er ook ruimte is voor transformatie.

Behoefte wonen en zorg: langer thuis en weer thuis

Wonen en zorg voor ouderen

- Er zijn nu voldoende plaatsen 24-uurszorg voor ouderen. De behoefte groeit door de vergrijzing met 100 plekken richting 2030. Dit kan ingevuld worden door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een beperkt deel in de reguliere woning. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel).
- De behoefte aan **geclusterde woonvormen groeit met 270 woningen**, waarvan 175 sociale huurwoningen. Deze behoefte is al onderdeel van de trendraming. Kwalitatief kan dit door aanpassing van bestaande woningen

of door nieuwbouw. Dit is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie vervolg).

- De behoefte aan geschikte woningen groeit. Deze groei is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie vervolg). Deze groei hoeft zeker niet alleen door nieuwbouw, maar zal ook door aanpassing van bestaande woningen moeten gebeuren; ook ten behoeve van variatie in buurten.

Wonen en zorg voor VG

De doelgroep gaat in toenemende mate lokaal wonen en hierdoor verandert het aandeel mensen met een verstandelijke beperking op de bevolking richting het landelijk gemiddelde. Het aantal VG-indicaties in de regio Zuidwest-Drenthe en Westerveld ligt boven het landelijk gemiddelde. De vraag zal dalen doordat we meer richting het landelijk gemiddelde gaan.

- Er is een actueel tekort aan **95 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking.** Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden.
- Vraag en aanbod aan gespikkeld wonen zijn in balans.

Wonen en zorg voor doelgroep BW en MO

De opgave voor uitstroom uit BW en MO vatten we de komende jaren als volgt samen:

Tabel A: Westerveld, Verdeling huurprijsklassen voor jaarlijkse uitstromers uit BW en MO

	2021	2025	2030
Tot € 422	7	7 tot 9	7 tot 10
€ 422 tot € 633	2	2	2 tot 3
Totale uitstroom	**9**	**9 tot 11**	**9 tot 13**

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen flexwonen, bewerking Companen.

De huisvestingsopgave is onderdeel van de reguliere woningvraag.

Advies voor een woningbouwprogramma

Programma op basis van de trendraming

In Westerveld zitten middengroepen (koopstarters, jonge stellen) en ouderen het meest in de knel op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod duurdere ruime woningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen tot € 225.000 is onvoldoende aanwezig. Hierdoor stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande (luxere) woningen komen de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. De vrijkomende woningen bieden een extra kans voor vestigers van buiten de gemeente.

Betaalbaar programma

Een speciale opgave ligt in het realiseren van betaalbaar koopwoningaanbod. Door gestegen bouwkosten, schaarste aan menskracht en materialen is dit steeds complexer. Dit aanbod komt dan ook niet als vanzelf tot stand, maar vraagt actie van de gemeente en corporaties. Corporaties kunnen bij verkoop van huurwoningen aanbod creëren in het betaalbare koopsegment, mits voldoende aanbod van sociale huurwoningen geborgd is. De gemeente kan hieraan bijdragen door andere bouwvormen te propageren en hier ook constructief aan mee te werken (bijvoorbeeld als één gemeente een concept door Bouw- en Woningtoezicht onderschrijft, geldt dit voor alle gemeenten). Daarnaast is zelfwerkzaamheid potentieel kansrijk, zeker in de kleinere kernen. Te denken is aan hofjes, tiny houses en meergeneratiewoningen. Regelgeving als opkoopbescherming en doelgroepenverordening kunnen de schaarse woningen in deze segmenten beschikbaar houden voor de doelgroep.

Toegankelijke levensloopbestendige woningen

Door de vergrijzing groeit de behoefte aan toegankelijke woningen; woningen waar alle primaire vertrekken zonder traplopen bereikbaar zijn. In beginsel zouden alle toe te voegen sociale huurwoningen levensloopbestendig moeten zijn, en een kwart van de koopwoningen. De doelgroep wil vaak niet zozeer

specifiek voor hen gelabelde woningen. Een combinatie met andere (jongere) huishoudens heeft de voorkeur. Dit pleit ervoor dat bij een substantieel deel van het woningbouwprogramma de toegankelijkheid van woningen een belangrijke voorwaarde is.

Aanvullend programma bij extra vestiging

Het gepresenteerde adviesprogramma gaat uit van een trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Bij meer nieuwbouw treden hierin accentverschuivingen op voor de extra groeiopgave. Deze accenten zijn enerzijds afhankelijk van beleid: voor wie wil je groeien? Bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld vaak om betaalbare huur- en koopwoningen. Anderzijds kunnen we op basis van vestigers in het verleden ook zien voor wie de regio aantrekkingskracht heeft.

Er liggen kansen voor groei door komst van vestigers. In het bijzonder Dwingeloo en Havelte zijn in trek bij gezinnen met kinderen en huishoudens met een hogere sociaaleconomische status. Vledder trekt meer ouderen. Diever is in trek bij een brede groep.

Vergeleken met lokale woningzoekenden richten vestigers zich meer op het duurdere segment in zowel huur als koop. De extra groeiopgave zal daardoor een iets zwaarder accent moeten hebben in het koopsegment vanaf € 225.000 (waarbij we ook rekening moeten houden met vrijkomend aanbod voor vestigers in de bestaande woningvoorraad; niet alle vraag moet door nieuw-bouw ingevuld worden). Daarmee biedt de extra groeiruimte ook gelegenheid om de kwalitatieve mismatch in de bestaande woningvoorraad op te lossen - in het belang van de regionale vraag.

2 Typering gemeente Westerveld

2.1 Bevolkingsopbouw en -ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt geschetst wat de gemeente Westerveld typeert en in hoeverre dit aansluit bij andere gemeenten in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe. Hierbij wordt ingegaan op ontwikkelingen wat betreft demografie en woningmarkt.

Tabel 2.1: Gemeente Westerveld. Aantal inwoners en huishoudens per kern (2021)

	Inwoners (afgerond)	Woningen	Personen/-woning
Havelte	3.795	1.725	2,20
Uffelte	1.425	600	2,38
Darp	610	295	2,07
Havelterberg	205	80	2,56
Dwingeloo	2.785	1.295	2,15
Lhee	505	200	2,53
Eemster	340	140	2,43
Diever	2.835	1.275	2,22
Zorgvlied	485	150	3,23
Dieverburg	310	120	2,58
Geeuwenbrug	460	185	2,49
Doldersum	120	30	
Boschoord	230	15	
Vledder	1.955	920	2,13
Wilhelminaoord	930	420	2,21
Wapserveen	785	335	2,34
Wapse	655	255	2,57
Nijensleek	565	200	2,83
Vledderveen	360	165	2,18
Frederiksoord	305	145	2,10
Gemeente Westerveld	**19.661***	**8.553***	**2,30**

* afrondingsverschillen op basis van beschikbare data bij het CBS.
Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

In de kleinere kernen van Westerveld wonen gemiddeld meer mensen per woning dan in de grotere kernen. In grote kernen als Havelte Dwingeloo, Diever en Vledder is de gemiddelde woningbezetting relatief laag. Dat geldt ook voor enkele kleine kern als Vledderveen en Frederiksoord.
De afgelopen jaren ontwikkelde de bevolking en het aantal woningen per kern zich als volgt.

Tabel 2.2: Gemeente Westerveld. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens per kern (2010-2021)

	Inwoners		Woningen	
	2010	2021	2010	2021
Havelte	3.640	3.795	1.440	1.725
Uffelte	1.440	1.425	575	600
Darp	610	610	295	295
Havelterberg	205	205	80	80
Dwingeloo	2.790	2.785	1.170	1.295
Lhee	500	505	185	200
Eemster	325	340	135	140
Diever	2.850	2.835	1.190	1.275
Zorgvlied	410	485	145	150
Dieverburg	300	310	105	120
Geeuwenbrug	575	460	180	185
Doldersum	115	120	30	30
Boschoord	195	230	15	15
Vledder	1.965	1.955	910	920
Wilhelminaoord	915	930	405	420
Wapserveen	790	785	320	335
Wapse	625	655	235	255
Nijensleek	525	565	185	200
Vledderveen	355	360	160	165
Frederiksoord	215	305	105	145
Gemeente Westerveld	**19.345**	**19.661**	**7.865**	**8.553**

Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

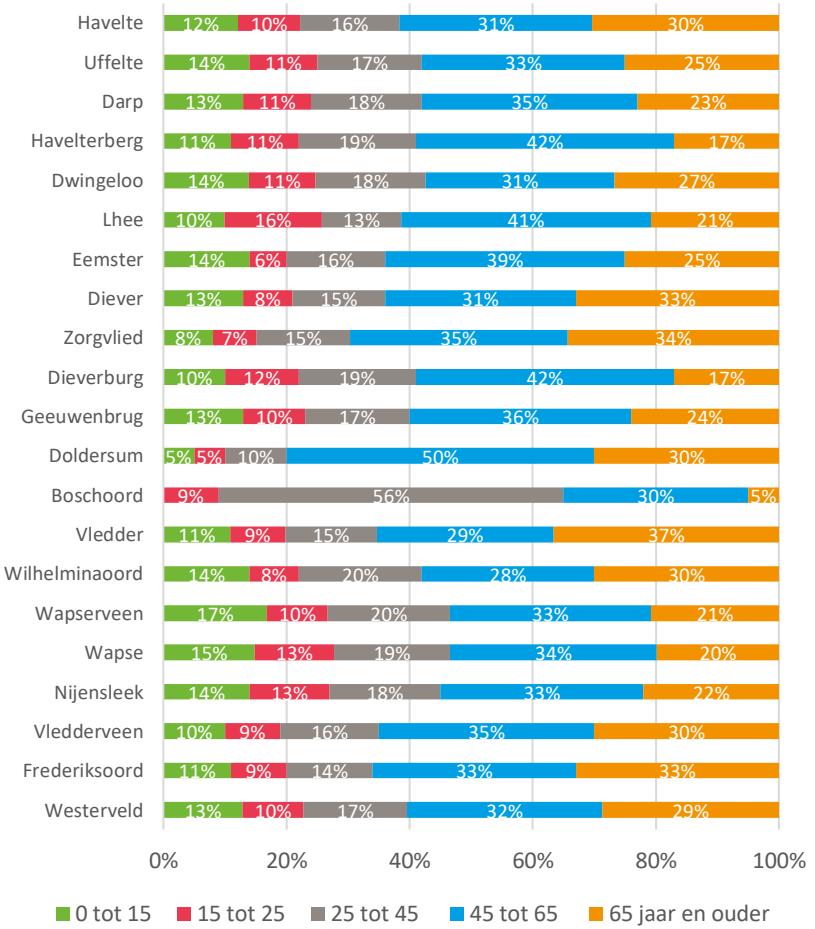
De bevolking van Westerveld is het afgelopen decennium licht gegroeid, met 300 inwoners. Het aantal woningen is gegroeid met bijna 700. De snellere groei van het aantal woningen betekent dat er gemiddeld minder mensen per woning wonen (gezinsverdunning).
De groei van de woningvoorraad clusterde zich in de grote kernen. Zo groeide Havelte met bijna 300 woningen, Dwingeloo en Diever groeiden met een kleine 100 woningen. In de overige kernen was de groei enkele tot een tiental woningen. Naar inwonersaantallen zijn alle kernen min of meer gelijk gebleven (kleine plus of kleine min). Havelte kende een duidelijk groei van het aantal inwoners. Geeuwenbrug als enige kern een relatief grote daling. Er lijkt daarmee een beperkte samenhang tussen de grotere groei van de woningvoorraad in kernen en de bevolkingsgroei.

Wie wonen in de kernen?

De leeftijdsopbouw van de bevolking naar leeftijd en inkomenspositie verschilt per kern.

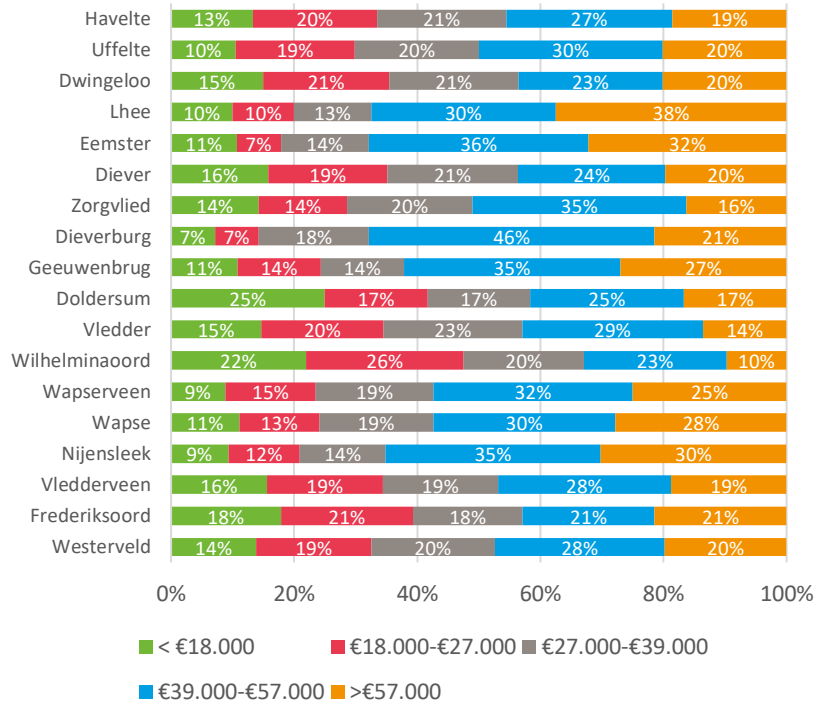
- De gemeente Westerveld telt relatief veel 65-plussers: 29% van de bevolking, waar dit in de provincie 23% is. De grootste kernen tellen nog eens relatief meer ouderen, zeker in Vledder en Zorgvlied.
- In de middelgrote kernen als Nijensleek, Wapserveen en Wapse wonen relatief iets meer jongeren tot 15 jaar en tussen 15 en 25 jaar. Het aandeel ouderen (65-plus) ligt in deze kernen onder het gemeentelijk gemiddelde.
- In Wilhelminaoord een Wapse wonen relatief veel mensen tussen 25 en 45 jaar (indicatie voor jonge gezinnen in deze kernen). Het aandeel van 45 tot 65 jaar is groot in de kleinste kernen als Dieverbrug en Lhee.

Figuur 2.1: Gemeente Westerveld. Bevolking kernen naar leeftijd, 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

Figuur 2.2: Gemeente Westerveld. Inkomen huishoudens per kern, 2019[1]



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

- In de grote kernen als Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder wonen relatief veel huishoudens met een inkomen tot € 39.000 (prijspeil 2019, doelgroep woningcorporaties). Ook de koloniedorpen Wilhelminaoord en Frederiksoord kennen veel mensen met een laag inkomen.

[1] Darp en Havelterberg zijn formeel CBS-buurten. Op dit schaalniveau zijn geen inkomensgegevens beschikbaar.

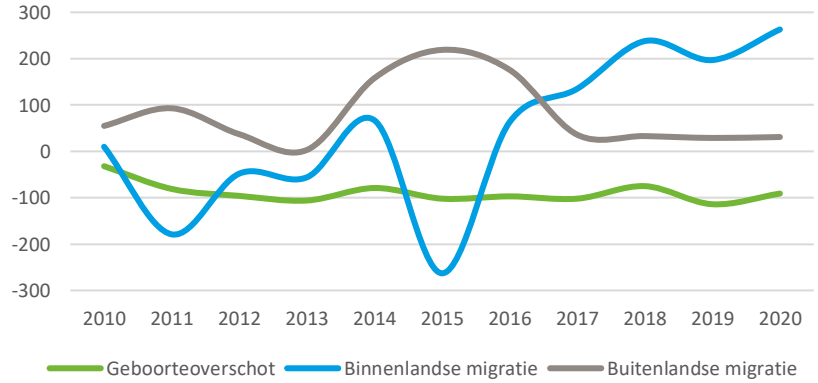
- In de kleinere kernen wonen relatief veel huishoudens met hoge inkomens.

Achtergronden van de bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Westerveld is de afgelopen 10 jaar in omvang iets gegroeid. Het aantal kinderen dat geboren wordt is weliswaar kleiner dan het aantal mensen dat overlijdt (negatieve natuurlijke aanwas). Dit wordt zeker de laatste jaren gecompenseerd door vestiging van mensen elders uit Nederland.

De binnenlandse migratie beweegt mee met de conjunctuur. Tot 2016 lag de binnenlandse migratie op of rond de nullijn. Vanaf 2016 groeit Westerveld. Er vestigden zich meer mensen in Westerveld vanuit een andere Nederlandse gemeente dan dat er mensen vertrokken. De migratie naar het buitenland is, met uitzondering van 2015/2016, redelijk stabiel. In 2015 en 2016 was sprake van een grote asielinstroom.

Figuur 2.3: Gemeente Westerveld. Componenten bevolkingsontwikkeling, 2010 tot 2021

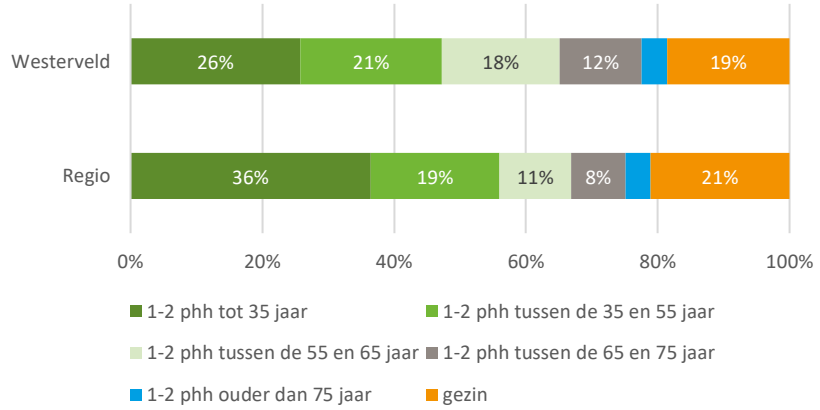


Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

Wie vestigen zich in Westerveld?

Tot 2016 kwamen jaarlijks gemiddeld ruim 800 mensen uit andere Nederlandse gemeenten in Westerveld wonen. Het vertrek lag gemiddeld op 900 personen. Sinds 2016 is het aantal vestigers gegroeid naar gemiddeld ruim 1.200 per jaar. Vertrek liep in dezelfde mate op in deze periode. Het vertrek groeide veel minder snel naar ruim 1.000 per jaar. Dit betekent voor de gemeente Westerveld een omslag van krimp naar groei van de bevolking.

Figuur 2.4: Westerveld. Profiel vestigers naar leeftijd en samenstelling, 2010 tot 2020

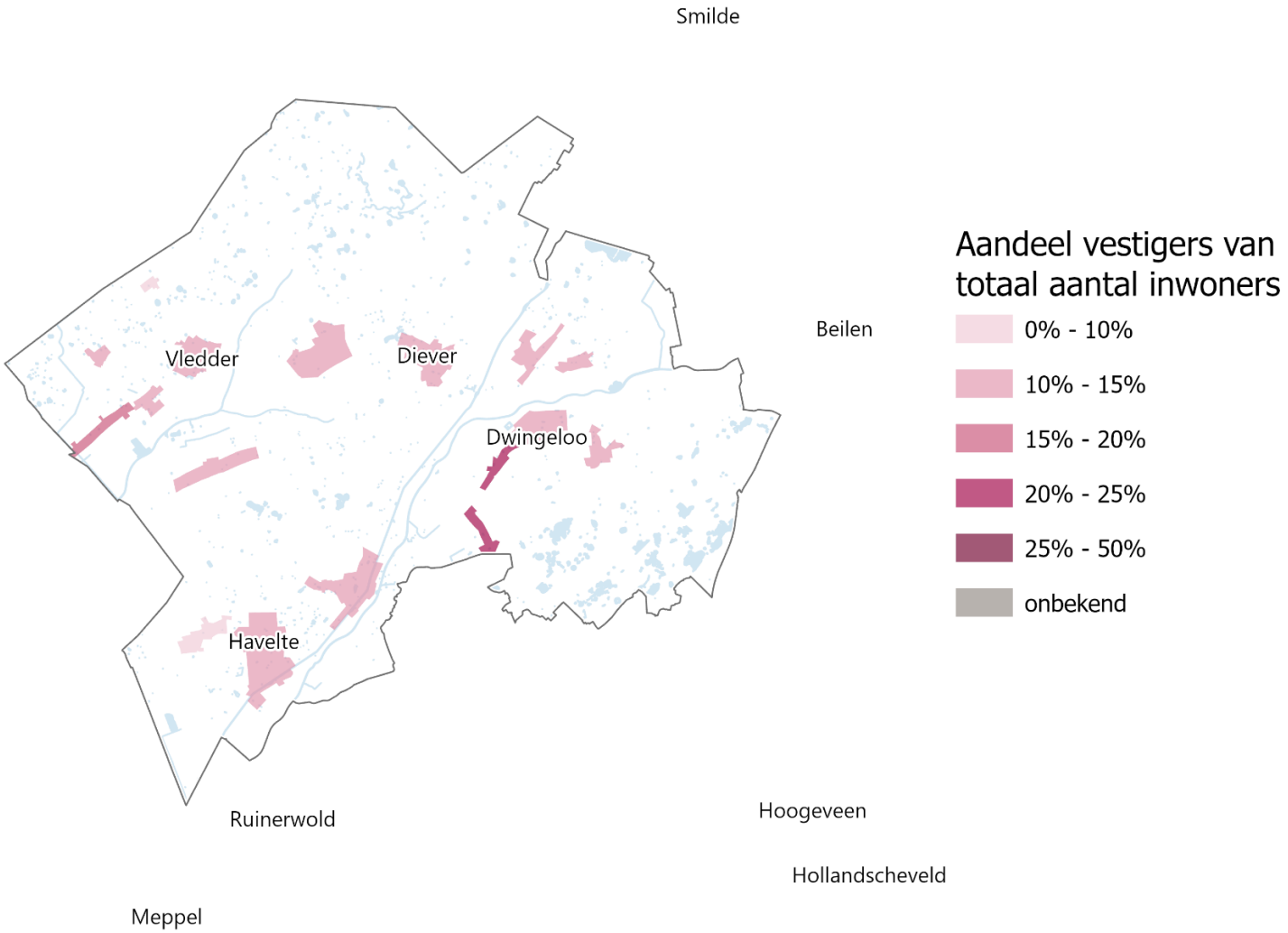


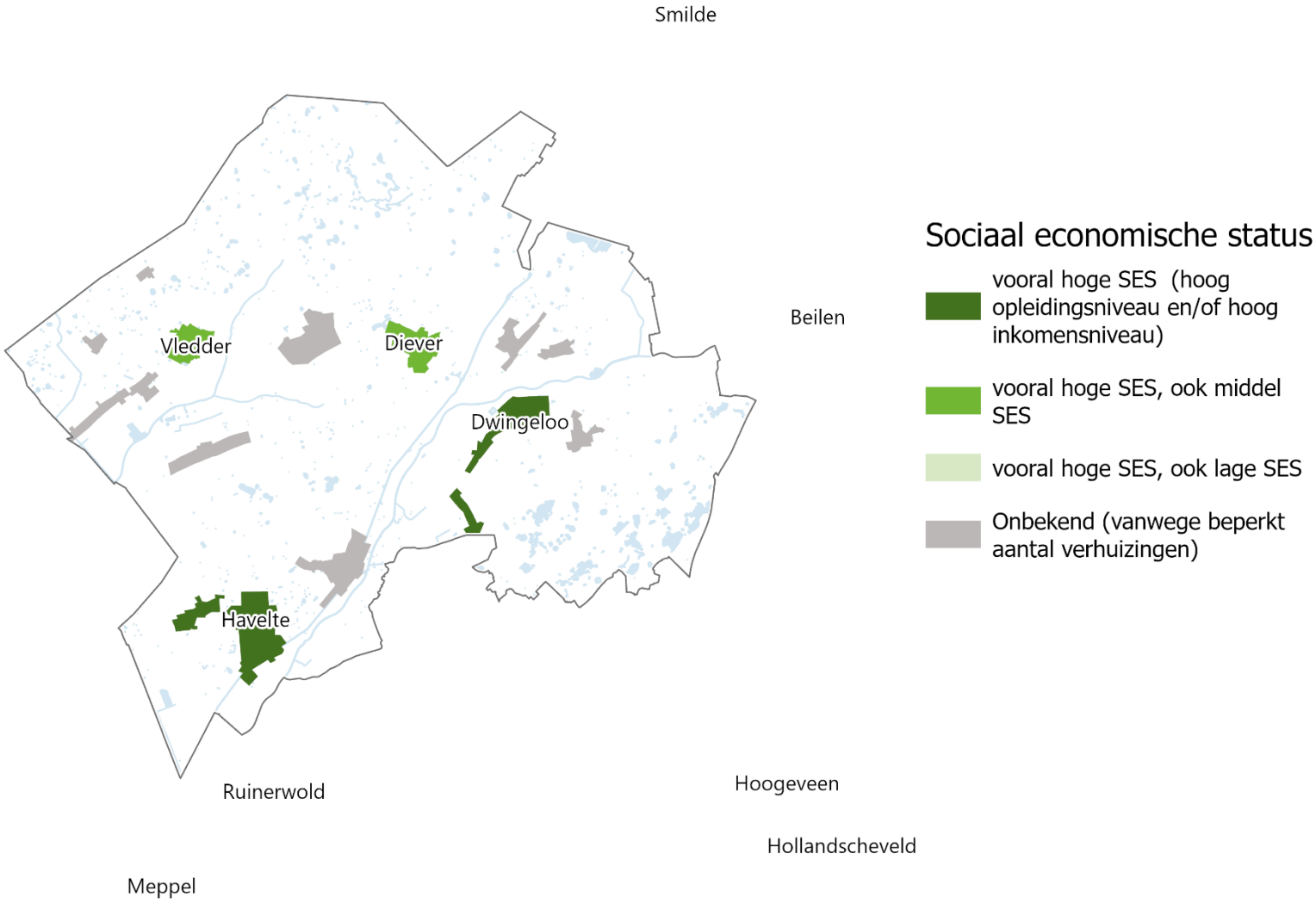
Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

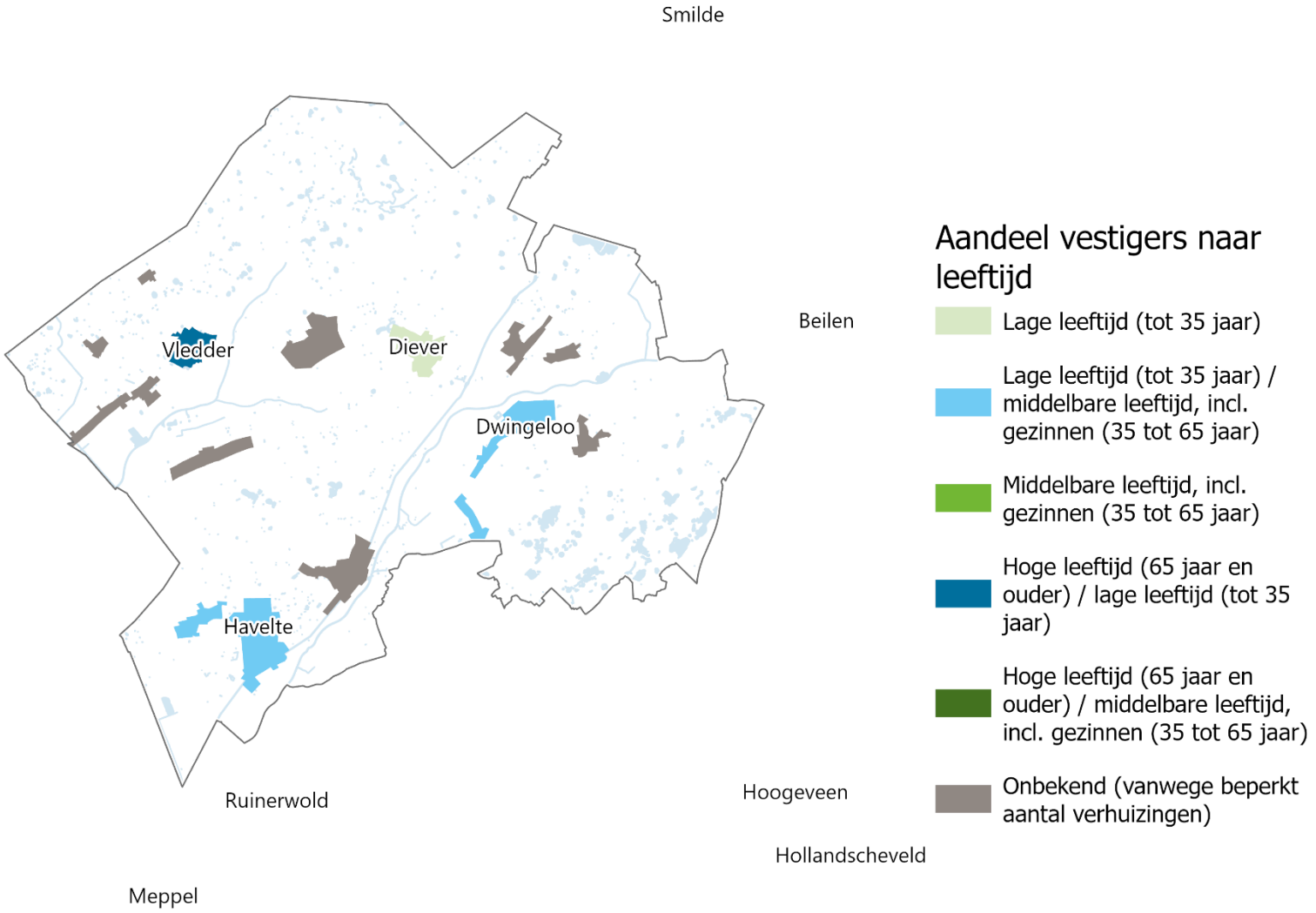
In de gemeente Westerveld komen ten opzichte van andere regiogemeenten relatief veel ouderen wonen: zeker de leeftijdsgroepen van 55 tot 65 jaar en van 65 tot 75 jaar. Het aandeel jongeren tot 35 jaar onder de vestigers is relatief beperkt.

In de grotere kernen als Dwingeloo en Havelte vestigden zich de afgelopen 11 jaar relatief meer vestigers dan in andere kernen. We brengen ook in beeld wie in welke kern is gaan wonen.

Figuur 2.5: Gemeente Westerveld. Vestigers naar leeftijd en sociaaleconomische status (2010 tot 2019)




Smilde
Vledder
Diever
Beilen
Dwingeloo
Havelte
Ruinerwold
Hoogeveen
Hollandscheveld
Meppel
Sociaal economische status
vooral hoge SES (hoog opleidingsniveau en/of hoog inkomensniveau)
vooral hoge SES, ook middel SES
vooral hoge SES, ook lage SES
Onbekend (vanwege beperkt aantal verhuizingen)



Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

Diever is vooral in trek bij huishoudens met een lagere leeftijd. Zij hebben doorgaans een middelbare of hoge Sociaal Economische Status (combinatie van opleidingsniveau en inkomen; SES). In Dwingeloo en Havelte vestigden zich daarnaast gezinnen met kinderen. Zij hebben vaak een hoge SES. In Vledder zien we vooral vestiging van ouderen, vaak met een hoge SES ook met een midden-SES. Bij kleinere kernen is het aantal vestigers beperkt, waardoor deze informatie onvoldoende beschikbaar is.

2.2 De woningvoorraad van Westerveld

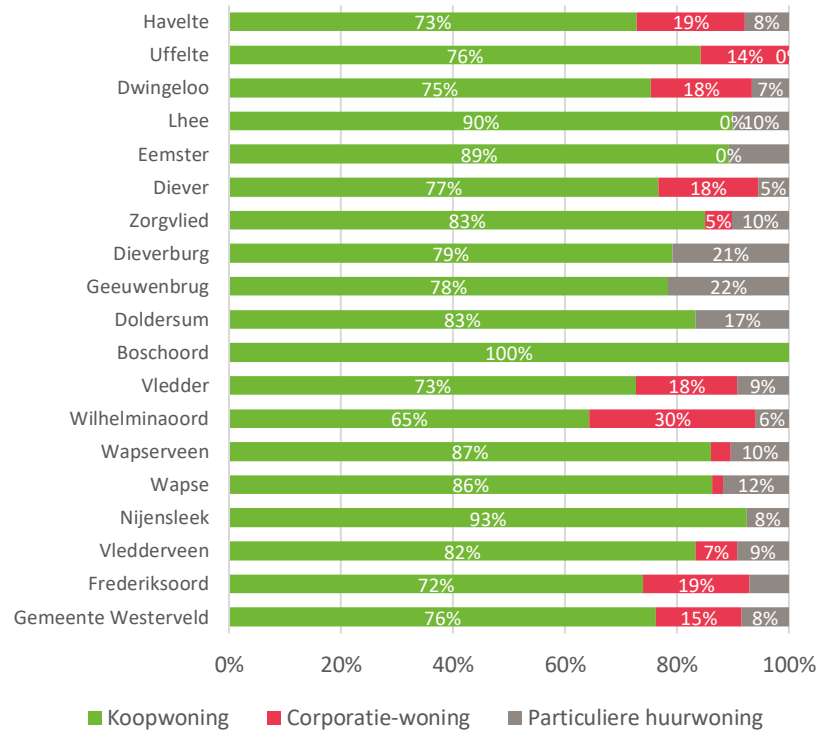
We beschrijven de opbouw van de woningvoorraad in Westerveld. Daarbij ordenen we de kernen naar de vier grote kernen, en de kernen rondom.

Tabel 2.3: Gemeente Westerveld. Woningvoorraad per 1-1-2021 per kern

	Koopwoning	Corporatie-woning	Particuliere huurwoning	Totaal
Havelte	1.210	395	125	1.725
Uffelte	455	85	0	600
Darp	245	15	35	295
Havelterberg	75	0	5	80
Dwingeloo	974	235	85	1.295
Lhee	180		20	200
Eemster	125		15	140
Diever	978	228	70	1.275
Geeuwenbrug	145		40	185
Zorgvlied	125	7	15	150
Dieverburg	95		25	120
Doldersum	25		5	30
Boschoord	15			15
Vledder	670	166	85	920
Wilhelminaoord	271	125	25	420
Wapserveen	290	12	35	335
Wapse	220	5	30	255
Nijensleek	185		15	200
Vledderveen	135	12	15	165
Frederiksoord	105	27	10	145
Gemeente Westerveld	**6.522**	**1.308**	**723**	**8.553**

Bron: WOZ-gegevens gemeente Westerveld (2021), bewerking Companen.

Figuur 2.6: Gemeente Westerveld. Eigendom woningen per kern, 2019

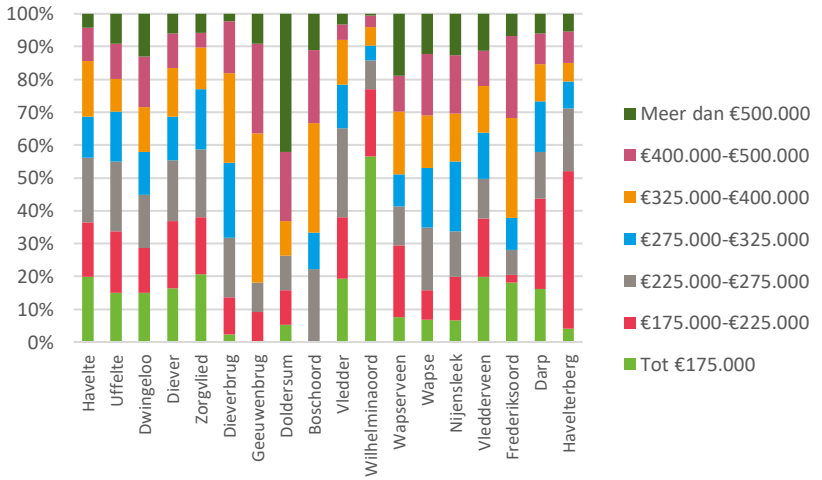


Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen. Darp en Havelterberg zijn formeel CBS-buurten. Op dit schaalniveau zijn geen inkomensgegevens beschikbaar in de Lokale Monitor Wonen.

Vergeleken met het provinciale en landelijke gemiddelde heeft Westerveld relatief veel koopwoningen en minder huurwoningen.

- De vier grote kernen Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder, en Wilhelminaoord en Frederiksoord kennen relatief veel sociale huurwoningen. Zeker in de kleinste kernen is het aandeel huurwoningen zeer laag of afwezig.
- Particuliere huurwoningen zijn er verhoudingsgewijs veel in de kleinste kernen.

Figuur 2.7: Westerveld. Verdeling WOZ-waarde koopwoningen, 2021

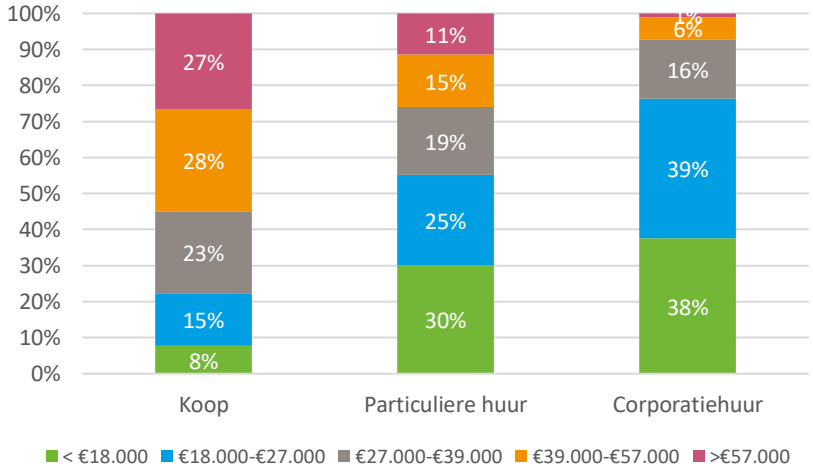


Bron: WOZ-registratie gemeente Westerveld.

De prijzen van de koopwoningen variëren tussen de kernen. In Wilhelminaoord liggen de WOZ-waardes relatief laag. In de kleinste kernen staan relatief de meeste duurdere woningen. In kernen als Wapserveen, Wapse, Nijensleek, Geeuwenbrug, Doldersum en Boschoord heeft dan 30% van de koopwoningen een WOZ-waarde boven € 400.000.

De verdeling van inkomensgroepen over de verschillende marktsegmenten is redelijk eenduidig.

Figuur 2.8: Gemeente Westerveld. Huishoudinkomen naar eigendom, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

In de corporatiewoningen wonen overwegend huishoudens met een inkomen tot € 39.000 (de doelgroepgrens voor de corporatiehuur, prijspeil 2019[2]). Er zijn daarmee weinig zogenaamde scheefhuurders: mensen die met een hoger

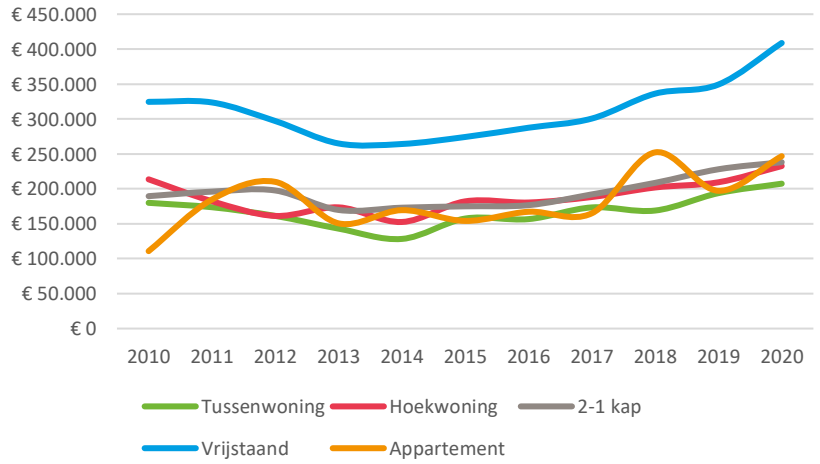
[2] Inkomensgegevens zijn met een vertraging na ongeveer 2 jaar bij het CBS beschikbaar omdat ze dan definitief zijn vastgesteld door de Belastingdienst.

inkomen toch in een sociale huurwoning wonen. De bewoning van koopwoningen is gevarieerder. Ook in koopwoningen heeft nog circa 46% een inkomen tot € 39.000.

Toenemende druk koopmarkt en sociale huursector

Het wordt voor bepaalde groepen huishoudens steeds moeilijker om een woning te vinden. De druk op de woningmarkt neemt in het hele land toe. Dat zien we ook terug in Westerveld.

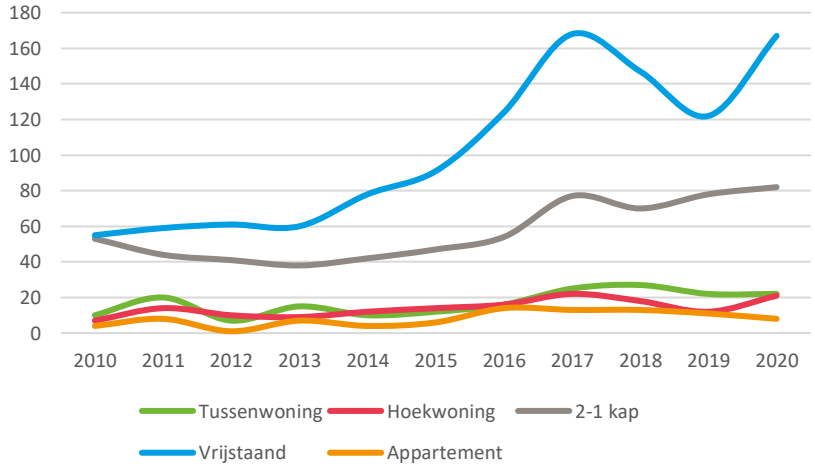
Figuur 2.9: Gemeente Westerveld. Gemiddelde koopsom koopwoningen naar type, 2010 tot 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

In het afgelopen decennium zijn de prijzen van koopwoningen gestegen. Dat speelt in alle segmenten. Er worden in Westerveld vooral duurdere koopwoningen (vrijstaand of twee-onder-één-kap) verkocht. Het aandeel rijwoningen en appartementen onder de verkochte woningen is zeer beperkt. Deze woningtypen kennen doorgaans lagere prijzen. Dat laat ook zien dat het aanbod relatief betaalbare koopwoningen in de gemeente Westerveld relatief (zeer) klein is.

Figuur 2.10: Gemeente Westerveld. Aantal transacties koopwoningen naar type, 2010 tot 2021

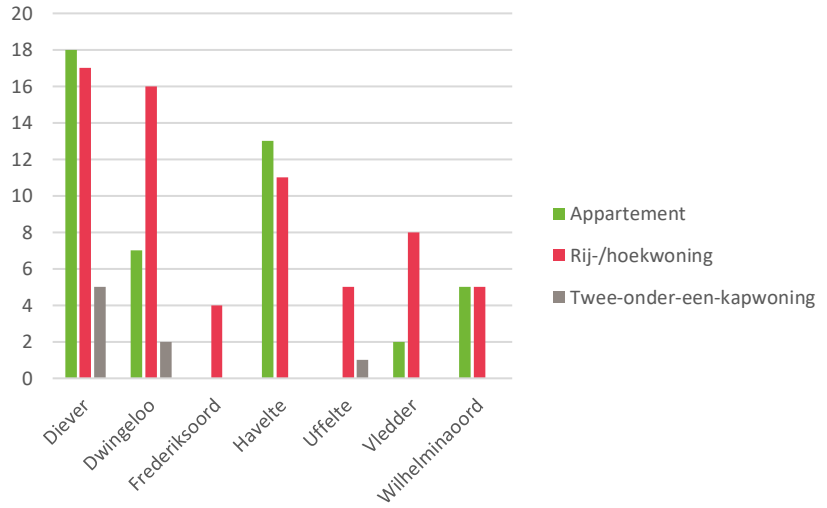


Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

Ook in de sociale huursector is de afgelopen jaren de zoektijd en het aantal reacties opgelopen. Dat bleek over de periode 2018 tot 2020 waarin de corporaties hun eigen verdeelsystemen hadden. Sinds 2020 werken zij samen in Thuiskompas. Hierdoor zijn de zoeksystemen en daarmee indicatoren veranderd, waardoor vergelijking in de tijd moeilijk is.
Op basis van cijfers van Thuiskompas over de periode 2020 en 1e helft 2021 zien we dat er met uitzondering van Diever en Havelte vooral rijwoningen vrijkomen. In Diever en Havelte is het aantal vrijkomende appartementen en grondgebonden woningen ongeveer gelijk aan elkaar. De mutatiegraad bij

appartementen in de gemeente Westerveld is zeer hoog, wat erop wijst dat dit woningtype vooral een functie heeft voor een relatief tijdelijke periode.

Figuur 2.11: Westerveld. Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar type 2020-1e helft 2021



Bron: Thuiskompas (2021).

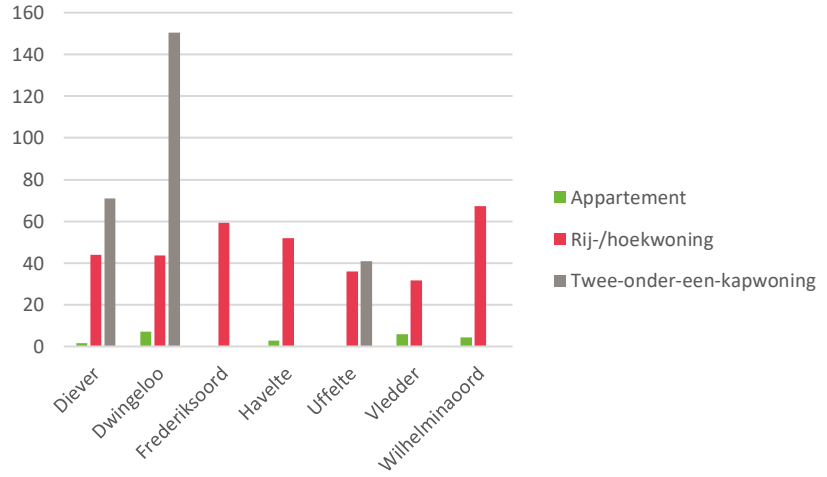
Tabel 2.4: Gemeente Westerveld. Mutatiegraad sociale huurwoningen naar woningtype

	Appartement	Rij/hoekwoning
Westerveld	23%	4%

Bron: Thuiskompas (2021).

Met name op het beperkte aantal twee-onder-een-kapwoningen komen veel reacties. Op de huurappartementen komen relatief weinig reacties. Het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende woningen is in alle kernen met sociale huurwoningen ongeveer gelijk aan elkaar. Dit aantal reacties ligt met gemiddeld 45 onder het niveau van Hoogeveen, Meppel en Midden-Drenthe (tegen 80 reacties).

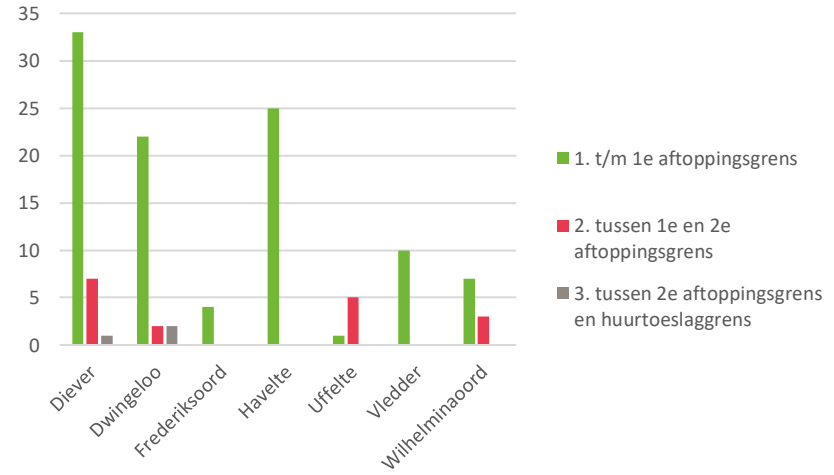
Figuur 2.12: Westerveld. Gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen naar type 2020-1e helft 2021



Bron: Thuiskompas (2021).

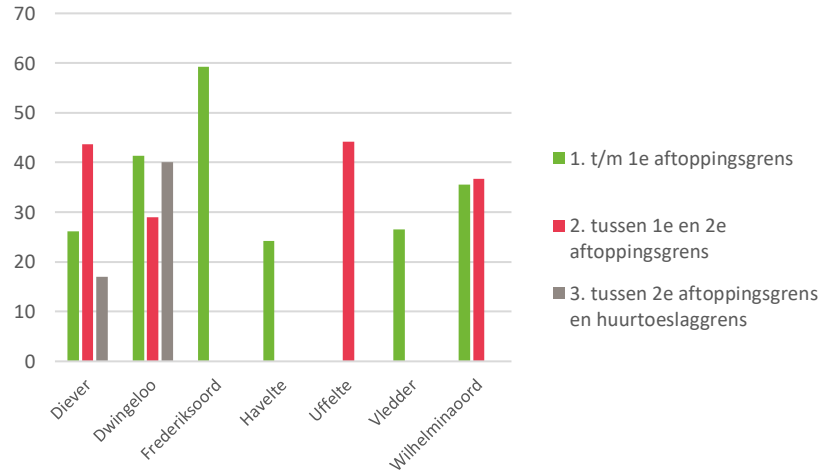
Een zelfde vergelijking maken we naar de prijzen van vrijkomende woningen. Daarbij zien we dat het grootste aantal vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs heeft tot de 1e aftoppingsgrens. Het gemiddeld aantal reacties verdeelt zich redelijk over de prijsklassen. Hieruit kunnen we de voorzichtige conclusie trekken dat het grote aanbod woningen tot de 1e aftoppingsgrens aansluit bij de wens van de woningzoekenden.

Figuur 2.13: Westerveld. Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar prijsklasse 2020-1e helft 2021



Bron: Thuiskompas (2021).

Figuur 2.14: Westerveld. Gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen naar prijsklasse 2020-1e helft 2021



Bron: Thuiskompas (2021).

Definities:

1e aftoppingsgrens: € 633,25 (prijspeil 2021)**.** 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens kunnen wettelijk tot deze grens een woning krijgen.

2e aftoppingsgrens: € 678,66. 3- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens kunnen wettelijk tot deze grens een woning krijgen.

Huurtoeslaggrens: € 752,33. Maximale huurprijs voor sociale huurwoningen.

3 Toekomstige ontwikkeling woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we naar de toekomst: hoe gaat de samenstelling van de bevolking de komende decennia veranderen (vergrijzing/ontgroening)? Met welke huishoudensontwikkeling krijgt Westerveld de komende jaren te maken? En hoe verdeelt de behoeftegroei zich over de kernen?

Scenario's voor groei woningbehoefte

Vertrekpunt voor de verkenning van de woningbehoefteontwikkeling is de landelijke Primos-prognose uit 2020. Deze landelijke prognose is uitgewerkt per gemeente. Uitgangspunt bij de opstellers van de prognose is tot 2025 de bij hen bekende woningbouwplanning per gemeente. Vanaf 2025 trekken zij trends van de afgelopen jaren door. Gemeenten met veel plannen op korte termijn groeien hierdoor relatief snel in deze Primos-prognoses. Andere gemeenten juist langzamer.

In onze analyses gaan we na in welke mate de Primos-prognose aansluit bij de trends uit het verleden. Daartoe stellen we twee varianten op die uitgaan van trends. Beide invalshoeken hebben hun waarde. De trend geeft een beeld van wat historisch 'lukte', de Primosprognose geeft wat het effect van nieuwbouw is.

Op grond van de vergelijking komen we tot een advies voor een te volgen (waarschijnlijke) prognose die we in het vervolg als uitgangspunt voor de analyses nemen.

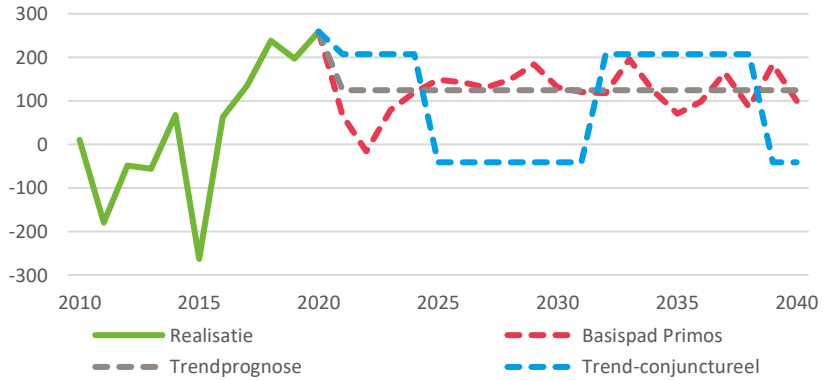
Vertreksituatie scenario's

De ontwikkelingen in Zuidwest- en Midden-Drenthe zijn de afgelopen jaren anders geweest dan de uitgangspunten ten aanzien van vestiging en vertrek binnen Primos. In twee alternatieve benaderingen variëren we met deze uitgangspunten door trends in beeld te brengen:

1. **Trendscenario:** in dit scenario trekken we migratietrends uit de afgelopen jaren door naar de toekomst. Vertrekpunt hierbij is het gerealiseerde (binnenlandse) migratiesaldo per gemeente in de periode 2010 tot 2021, waarbij we de periode 2016 tot 2021 twee keer zo zwaar meetellen.
2. **Trend conjunctureel:** Een variant op het trendscenario is een scenario dat rekening houdt met conjuncturele ontwikkelingen. De afgelopen decennia hebben laten zien dat in de migratie naar de regio schommelingen optreden: jaren met meer vestiging (vaak als het economisch goed gaat in Nederland) en jaren met minder vestiging (als het economisch minder gaat). In dit scenario houden we rekening met deze conjuncturele schommelingen. Concreet betekent dit dat we tot 2024 uitgaan van hoge conjunctuur met migratie volgens de afgelopen 5 jaar. Vanaf 2024 zijn er 7 magere jaren met migratie zoals in de periode 2010 tot 2016. Vervolgens zijn er weer 7 jaren met hogere conjunctuur etc.

In de volgende figuur zijn de uitgangspunten ten aanzien van migratie per gemeente in beeld gebracht. Daarin zijn zowel de gerealiseerde migratie als de uitgangspunten volgens Primos, de trendlijn (trendscenario) en de conjuncturele trendlijn zichtbaar.

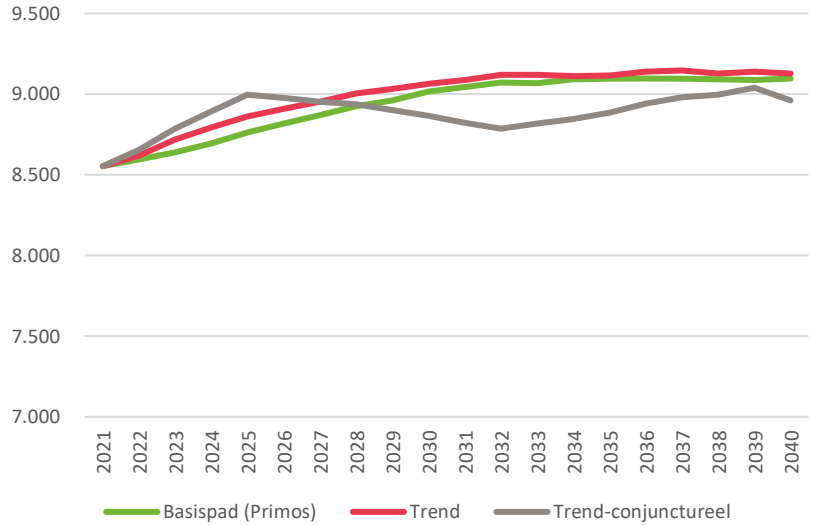
Figuur 3.1: Gemeente Westerveld. Binnenlands migratiesaldo: terugblik en scenario's (2010 tot 2040)



Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

De migratietrend ligt voor de gemeente Westerveld de eerste jaren op een iets hoger niveau dan het uitgangspunt in Primos. Op termijn lopen de lijnen meer gelijk. Bij het conjuncturele scenario zien we dat bij hoogconjunctuur de lijn ruim boven Primos loopt, omdat we dan aansluiten bij de recente vesting in Westerveld. Bij laagconjunctuur ontwikkelt de bevolking zich onder het niveau van Primos. Door deze migratietrend liggen Primos en het trendscenario redelijk in lijn met elkaar. Bij het trend-conjunctureel-scenario is op termijn de groei minder groot.

Figuur 3.2: Gemeente Westerveld. Scenario's huishoudensontwikkeling (2020 tot 2040)



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

Tabel 3.1: Woningbehoefteprognose Westerveld (2021 tot 2040, geijkt op woningvoorraad 2021)

	2021	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Basis Primos	8.553	8.760	9.020	9.090	9.100
Trend	**8.553**	**8.860**	**9.060**	9.120	9.130
Conjunctureel	8.553	8.990	8.860	8.880	8.960

Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

Tabel 3.2: Groei woningbehoefte Westerveld (2021 tot 2040)

	2021 tot 2030		**2030 tot 2040**	
	Groei (afgerond)	per jaar	Groei (afgerond)	per jaar
Basis Primos	+460	+51	+80	+8
Trend	**+510**	**+57**	+60	+6
Conjunctureel	+310	+34	+100	+10

Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

- Uitgaande van het trendscenario zou Westerveld de komende 9 jaar 510 woningen moeten toevoegen. Als we zouden uitgaan van het conjuncturele scenario zou de groei lager uitkomen op 310 woningen. De trend ligt daarmee iets boven het niveau van Primos.
- De groei van de woningvoorraad in het trendscenario (gemiddeld 57 per jaar) ligt boven het niveau van de afgelopen jaren (gemiddeld 20 per jaar). Dit heeft te maken met opgelopen achterstand en de toenemende gezinsverdunning, waardoor extra woningen nodig zijn.
- Na 2030 wijzen de scenario's op een voorzichtige groei van de woningbehoefte. Dit ligt echter ver weg in de tijd en is daardoor nog zeer onzeker.

Alle scenario's hebben een zekere waarschijnlijkheid in zich. Gelet op de actuele druk op de woningmarkt gaan we nu in dit onderzoek uit van het hoogste **(trend)scenario**. Dit kan in de praktijk hoger uitvallen, bijvoorbeeld doordat de trend uit het verleden geen spiegel is voor de toekomst. Zo heeft Westerveld de afgelopen tien jaar relatief weinig woningen toegevoegd. Vanaf 2016 was sprake van een relatief groot vestigingssaldo, afwijkend van de ontwikkeling in de voorgaande jaren. Dergelijke ontwikkelingen kunnen naar de toekomst toe leiden tot een hogere groei. Ook is belangrijk naast dergelijke extra groeifactoren rekening te kunnen houden met bijvoorbeeld een neerwaartse conjunctuur waardoor in de toekomst de behoefte lager uitvalt, zoals in het verleden gebeurde.

Vergelijking met analyse prognoses begin 2020

We vergelijken de uitkomsten kort met het onderzoek van Companen uit begin 2020, waar een andere Primos-prognose aan ten grondslag lag. Bovendien zijn destijds nog enkele andere factoren meegewogen (zie volgende hoofdstuk). Als we enkel uitgaan van vergelijking op basis van de trendramingen zien we dat in Westerveld de raming ligt op het niveau van de trendraming van destijds.

Wat nu nog niet in deze ramingen is verwerkt, en destijds wel was meegenomen betreft de suburbanisatie van Zwolle, huisvesting arbeidsmigranten, uitstroom vitale vakantieparken en studentenhuisvesting. Deze factoren zijn in de volgende paragraaf uitgewerkt.

De woningbehoefte vertalen we naar de verschillende kernen van de gemeente Westerveld. Hierbij kijken we enerzijds naar het aandeel van de groei op basis van de omvang van de verschillende kernen. Anderzijds betrekken we hierbij de bevolkingsopbouw van de kernen, waarbij we zien dat een meer vergrijsde gemeenschap doorgaans een relatief lagere woningbehoefte kent.

Tabel 3.3: Gemeente Westerveld. Verwachte groei per kern (2021 tot 2030)

Kern	Verwachte groei 2021 tot 2030 (trend)
Havelte	125
Kernen rondom Havelte	35
Dwingeloo	75
Kernen rondom Dwingeloo	20
Diever	80
Kernen rondom Diever	30
Vledder	55
Kernen rondom Vledder	90
Gemeente Westerveld	**510**

Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos (2020), bewerking Companen.

Aanvullende groeifactoren

Naast de geanalyseerde trends doen ook enkele nieuwe groepen een beroep op huisvesting in Westerveld. In het onderzoek van begin 2020 (actualisatie behoefteraming 2019 tot 2029) is een aantal factoren per gemeente in beeld gebracht. De belangrijkste zijn:

Tabel 3.4: Westerveld. Aanvullende vraag specifieke doelgroepen periode 2019 tot 2029

	Woningbehoefte 2019 tot 2029
Arbeidsmigranten	205 - 255
Vakantieparken	465
Studentenhuisvesting	0

Bron: Actualisatie behoefteraming Zuidwest- en Midden-Drenthe 2020.

Deze ramingen zijn indicatief. Bij arbeidsmigranten is bijvoorbeeld een raming gemaakt van de behoefte aan long-stayvoorzieningen (arbeidsmigranten die zich permanent vestigen) op basis van enerzijds een verwachte groei van het aantal arbeidsplaatsen en anderzijds de beroepsbevolking. In het provinciale onderzoek naar flexwonen hebben uitzendorganisaties in interviews ook een globale raming van het actuele tekort gemaakt. Zij komen voor een kortere periode op vergelijkbare aantallen maar wel voor short-, mid- en long-stay (zie hierna). De uitstroom uit vakantieparken is moeilijk te ramen en hangt sterk af van de voortgang van het project vitale vakantieparken (in combinatie met de handhaving van permanente bewoning) en de keuze van de bewoner van deze vakantieparken (waar zich te gaan hervestigen).

In het provinciale onderzoek naar flexwonen zijn verschillende groepen in beeld gebracht. Een deel van deze groepen is reeds meegenomen in het trendscenario. Een beperkt deel is dat nog niet volledig (aangeduid met * in de tabel).

Tabel 3.5: Westerveld. Aanvullende vraag specifieke doelgroepen (2021)

	Woningbehoefte (actueel)
Vergunninghouders *	10
Echtscheidingen	15
Zwerfjongeren	7
Arbeidsmigranten *	205
Expats *	2

Bron: Rapport doelgroepen flexwonen in Drenthe (2021). De doelgroepen gemarkeerd met een * zijn niet volledig opgenomen in het trendscenario.

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders wordt elk jaar vastgesteld door de Rijksoverheid en is afhankelijk van de instroom en het aantal vergunningen dat door het COA wordt afgegeven. De taakstelling ligt nu iets hoger dan trendmatig, maar fluctueert door de jaren. Vanwege deze onzekerheid benoemen we hem als afzonderlijke component en nemen deze niet mee in de trendraming. De vraag van expats is dermate klein dat een bijstelling van de trend weinig effect heeft.
De woningbehoefte van expats en arbeidsmigranten is niet volledig meegerekend in het trendscenario. De aantallen zijn onvoldoende concreet om in de trendraming mee te nemen. Zeker ten aanzien van arbeidsmigranten is het zinvol om de groei van deze groep te monitoren en de huisvestingsopgave voor deze groep de komende jaren nader te bepalen.

Verstedelijkingsscenario vanuit regio's Zwolle

In de stedelijke regio's Zwolle en Groningen-Assen is de verstedelijkingsdruk groot. In regionaal verband wordt gewerkt aan de verstedelijkingsstrategie Zwolle. Deze strategie heeft direct betekenis voor de gemeenten Meppel, Hoogeveen, De Wolden en Westerveld als onderdeel van de regio Zwolle.

Let op: *De uitkomsten van de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle staan los van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek. Deze heeft een eigen dynamiek en proces met bijbehorende tijdlijn. Daarin worden ook beleidsmatige keuzes gemaakt. Die keuzes zijn niet in dit onderzoek meegenomen. In het woningmarktonderzoek worden de uitkomsten gebaseerd op de scenario's uit de analysefase ter voorbereiding op de verstedelijkingsstrategie.*

Vanuit verstedelijkingsstrategie Zwolle ligt er ten opzichte van Primos een scenario-verkenning voor een ***extra groei tot 2040*** van gemiddeld circa 7.000 woningen voor het noordelijke deel van de regio Zwolle (naast De Wolden,

Hoogeveen, Meppel en Westerveld, ook Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland[3]). In regionaal verband maken gemeenten afspraken over de verdeling van deze aantallen over de gemeenten. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de grotere kernen die goed bereikbaar zijn ten opzichte van Zwolle.

Voor dit onderzoek kijken we vooral naar hoe de behoefte vanuit de stedelijke regio Zwolle zich spreidt over de regio. Hiervoor gebruiken we als indicatie de verhuisstromen uit Zwolle richting de noordelijke gemeenten. Dit staat los van de te maken (beleids)keuzes vanuit de verstedelijkingsstrategie Zwolle.

Van de 7.000 woningen uit de verstedelijkingsambitie regio Zwolle zouden op basis van verdeling van verhuisstromen 4.400 in Zuidwest-Drenthe terecht komen. Hiervan zouden er op basis van diezelfde verhuisstromen circa 150 tot 300 woningen in Westerveld landen (ten opzichte van de Primosprognose), zij het dat Westerveld naar bereikbaarheid niet het meest gunstig ligt in de regio. Gelet op de bestuurlijke keuzes die nog gemaakt moeten worden, en de focus op locaties nabij OV-knooppunten en banen is het ook mogelijk dat de extra groei voor Westerveld nihil is, vanwege focus op Meppel en Hoogeveen.

Naast de verstedelijkingsstrategie is er vanuit de noordelijke provincies ook aangesloten bij het **Deltaplan van het noorden**. Dit plan voorziet in grotere aantallen toe te voegen woningen. Vooralsnog is de uitvoering hiervan onzeker. Daarom hebben we dit niet doorgerekend. Wel zou het Deltaplan gezien kunnen worden als een verdere versterking van het verstedelijkingsscenario zoals we dat hier presenteren, inclusief de verdeling over de gemeenten.

Samenvattend woningbehoeftegroei:

De druk op de woningmarkt groeit. Dan gaat het tot 2030 om **510 woningen** (jaarlijks 57 woningen). Op korte termijn is de behoefte het grootst en adviseren we een hoger aantal te hanteren.

Aanvullend hierop zijn er potentieel de volgende opgaven:

- Verstedelijkingsambitie van de regio Zwolle en regio Groningen-Assen van circa 150 tot 300 woningen tot 2040 ten opzichte van Primos.
- Uitstroom uit vakantieparken in het kader van vitale vakantieparken. Dit gaat om 465 huishoudens.
- Huisvesting van arbeidsmigranten tot 205 à 255 plekken.

Het is zaak om bij de woningbouwplanning vinger aan de pols te houden. Vestiging in de regio is nu positief, maar fluctueert sterk met de economische ontwikkeling in Nederland.

[3] Eindrapport Analysefase Verstedelijking en bereikbaarheid – Regio Zwolle

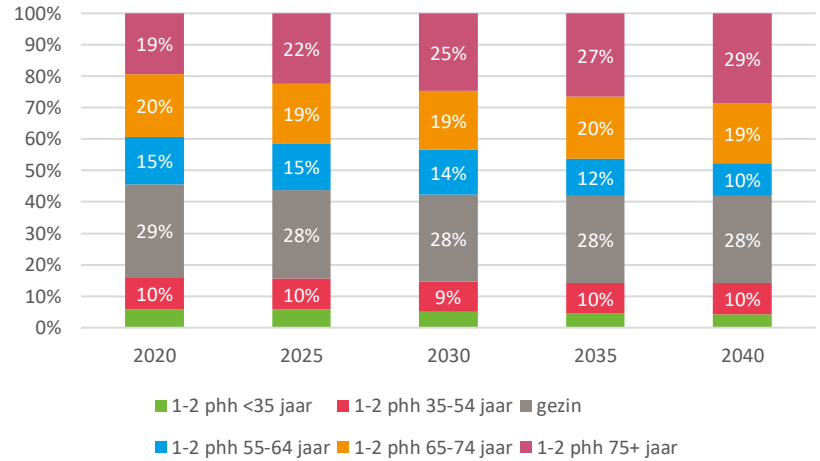
4 Een evenwichtiger woningmarkt

De bevolking verandert van samenstelling. Daarnaast veranderen woonwensen: enerzijds doordat mensen in andere levensfases komen. Anderzijds door ontwikkelingen in de samenleving als economische ontwikkelingen, instroom van nieuwe groepen vestigers (op zoek naar ruimte) of keuzes ten aanzien van langer of weer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Ook verandert het beschikbare woningaanbod, door prijsontwikkeling of doordat bepaalde groepen meer gaan doorstromen of uitstromen. Deze ontwikkelingen samen leiden tot een veranderende match van vraag en aanbod op de woningmarkt.
In dit hoofdstuk beschrijven we de factoren die van invloed zijn op vraag en aanbod. Dat mondt uit in een beeld van de samenstelling van de woningbehoefte, en uiteindelijk een advies (vanuit woningmarktperspectief) voor een kwalitatief woonprogramma (bestaande bouw en nieuwbouw).

4.1 Veranderende bevolkingssamenstelling

Westerveld heeft te maken met demografische veranderingen, waaronder vergrijzing.

Figuur 4.1: Westerveld. Samenstelling huishoudensopbouw, 2020 tot 2040



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

- Tot 2030 groeit het aandeel 75-plushuishoudens van 19% naar 25%. In absolute aantallen gaat het om een groei van 580 75-plushuishoudens. Dan is één op de vier huishoudens een 75-plushuishouden.
- Met name het aandeel (en aantal) gezinnen met kinderen daalt.
- Met deze veranderingen zien we dat de woningvraag voor een groter deel van kleine huishoudens komt.

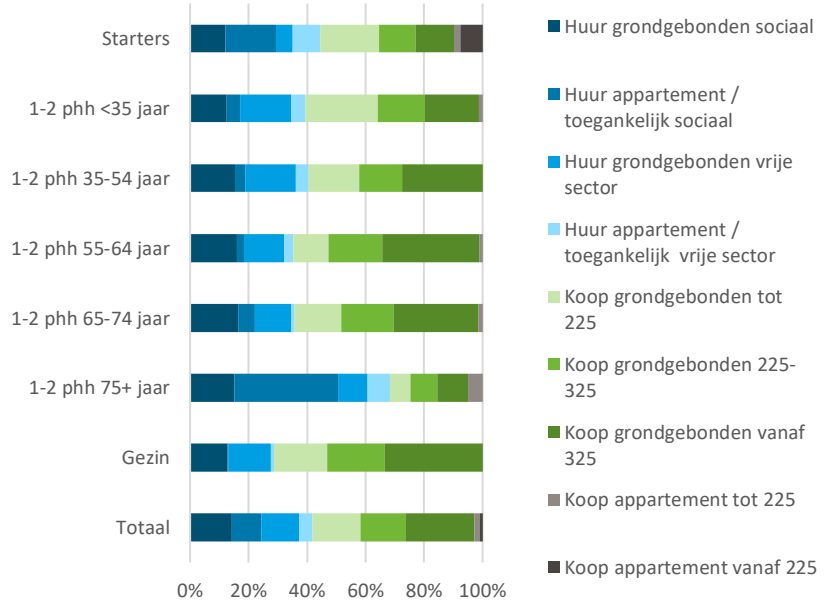
4.2 Woningvraag van starters en doorstromers

Voor een aantal groepen op de woningmarkt brengen we gericht de woonvoorkeuren in beeld. In de eerste plaats doen we dat breed voor starters en doorstromers. Daaruit herleiden we welke woningen door verschillende groepen gevraagd worden.

Woonwensen van huishoudens

De woonwens van verschillende huishoudensgroepen herleiden we uit enerzijds daadwerkelijke verhuizingen, en anderzijds uit woonwensen die in beeld gebracht zijn via de flitsenquête (voor Westerveld alleen regionaal te gebruiken door beperkte respons) en regionale data op basis van het landelijke WoON. Door gebruik van deze bronnen kunnen we inzicht geven in de specifiek vraag van groepen in Westerveld, waarbij we rekening houden met realiteitszin (wat kunnen mensen bijvoorbeeld betalen) en woonwensen (waar liggen voorkeuren).

Figuur 4.2: Westerveld. Woonwensen huishoudens



Bron: CBS Microdata (2021), WoON(2018), bewerking Companen.

- **De vraag van starters:** Circa 30% van de starters richt zich op een sociale huurwoning. Ongeveer 15% kiest een middenhuurwoning. Meer dan de helft van de starters wil een koopwoning: en dan vooral een grondgebonden woning tot € 225.000. Van de starters heeft 10% interesse in een koopappartement.
  De genoemde prijzen zijn voor veel koopstarters door gebrek aan eigen vermogen het maximum. De huidige lage rentestand, vrijstelling van overdrachtsbelasting en voor sommigen hulp van ouders, biedt iets extra ruimte. De praktijk is dat deze extra ruimte de prijsontwikkeling in de koopsector niet bijhoudt. In de praktijk komen daardoor relatief veel starters die een koopwoning wilden in de vrije sectorhuur terecht - als tussenstation. Door relatief hoge huurlasten zijn er voor hen dan minder mogelijkheden om vermogen op te bouwen.
  Uit de flitsenquête onder ruim 600 respondenten blijkt dat in de regio verhuisgeneigde jongeren moeite hebben met het vinden van een woning in de gewenste woonplaats of prijsklasse.
- **De vraag van doorstromers:** Onder doorstromers zien we drie groepen.
  - In de eerste plaats zijn er de alleenstaanden en stellen tot 65 jaar. Deze groepen richten zich sterk op een (grondgebonden) koopwoning. Zij kiezen verhoudingsgewijs vaak voor woningen vanaf € 325.000. Daarbij geldt: hoe ouder, hoe hoger het te betalen bedrag is. Ook de jonge stellen (tot 35 jaar) hebben in Westerveld een vrij traditionele woonwens voor grondgebonden woningen. De vraag naar (koop)appartementen onder deze groep is nagenoeg afwezig. In de huur is er bij deze groep wel vraag naar sociale huurwoningen; bij leeftijden tot 55 jaar ook beperkt naar middenhuur.
  - De tweede groep zijn de gezinnen met kinderen. Zij willen vooral een koopwoning, en willen hier ook voor betalen.

- De laatste groep zijn de 75-plussers. Hier zien we veel vraag naar toegankelijke woningen. De voorkeur gaat vaak uit naar een huurwoning: vooral in het sociale segment. Toch is die voorkeur in Westerveld minder groot dan in de andere gemeenten. Er zijn ook veel 75-plussers die kiezen voor een (onder andere grondgebonden) koopwoning. Bij koopappartementen zien we een kleine vraag naar appartementen in het betaalbare segment. Uit de flitsenquête blijkt dat verhuisgeneigde ouderen in de regio moeite hebben met het vinden van het gewenste (toegankelijke) woningtype. Zij zoeken naar beschutting en voorzieningen nabij.
  Toch is de ervaring dat het toevoegen van alleen passende woningen nog niet leidt tot doorstroming. Deze groep heeft namelijk momenteel vaak lage woonlasten. Bij verhuizing willen zij dit houden. De prijs-kwaliteitverhouding van appartementen/grondgebonden nultreden-woningen kan echter niet aantrekkelijk zijn (minder meters voor dezelfde prijs). Bovendien willen zij hun jarenlang opgebouwde inschrijftijd goed benutten, en zien zij vaak op tegen 'gedoe' rond verhuizing en het moeten loslaten van de vertrouwde sociale context. Als deze groep zou doorstromen komt er een doorstroomketen op gang. Dit vraagt dan wel gerichte inzet die verder gaat dan alleen een passende woning. Gelet op de grote groei van deze groep zijn 75-plussers in aantallen van groeiende betekenis.

Regionaal beeld: behoefte aan bijzondere woonvormen

In de flitsenquête hebben we gevraagd naar de belangstelling naar niet-traditionele woonvormen als hofjeswoningen, zelfvoorzienende en meergeneratiewoningen. Onder de ruim 600 respondenten gaat de voorkeur uit naar traditionele woonvormen. Die zijn echter niet altijd tijdig beschikbaar. De belangstelling voor bijzondere woonvormen is het grootst onder groepen die het meest in de knel zitten (starters, jongeren en ouderen). Uit de enquête blijkt dat het vaak een alternatief is voor een traditionele woning.
Hoewel uit de enquête niet te herleiden is hoe groot de vraag is, blijkt er onder een deel van de woningzoekenden wel animo voor dergelijke woonvormen. Er is onder alle leeftijdsgroepen brede belangstelling voor een collectieve woonvorm met ontmoetingsmogelijkheden (hofjeswoning of meergeneratiewoning).

4.3 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt naast woonwensen ook bepaald door de inkomenspositie van mensen en wettelijke regels. Daarom gaan we afzonderlijk van de woningvraag in op de behoefte aan sociale huurwoningen.

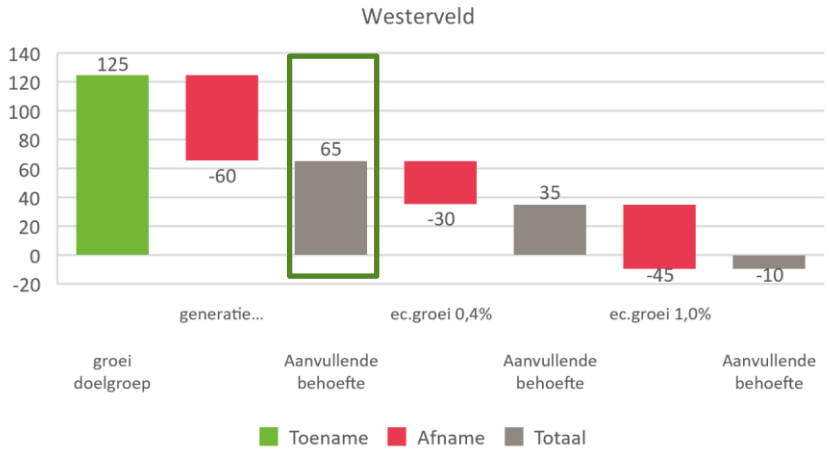
Methodiek doorrekening behoefte sociale huurwoningen
De behoefte aan sociale huur wordt naast de woonwensen van huishoudens bepaald door wettelijke toewijzingseisen. Huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 752,33 (prijspeil 2021). Verschillende ontwikkelingen bepalen daarbij de behoefteontwikkeling aan sociale huur; op basis van de volgende ontwikkelingen bepalen we de behoefte aan sociale huurwoningen:

- **Effect van huishoudensgroei.** Dit is inclusief toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).** Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect van welvaartsgroei.** Als de welvaart onder de doelgroep sterk verbetert, zal de behoefte aan sociale huurwoningen minder sterk stijgen of zelfs iets dalen. Voor de komende jaren voorspelt het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde welvaartsgroei van 0,4% per jaar. Gelet op de onzekerheid door de Covid-

pandemie is een lagere groei van de koopkrachtontwikkeling niet onwaarschijnlijk, in het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben.

Leeswijzer bij de figuren: *in de figuren is het effect van de verschillende factoren aangegeven. De eerste 'groene' kolom laat de groei van de doelgroep in een sociale huurwoning zien tot 2030. Daar gaat van af de generatie die meer koopt dan voorgaande generaties, waardoor zij niet 'ingroeien' in de sociale huur (eerste rode kolom). De eerste grijze kolom geeft dan het effect van huishoudensgroei na aftrek van het generatie-effect. Dit is de gewenste netto-groei van de sociale huurvoorraad bij de trendprognose als er geen welvaartsgroei is. Die netto-groei is 65 sociale huurwoningen. Vervolgens laat de tweede rode kolom het effect van welvaartsstijging zien voor de behoefte aan sociale huur. De tweede grijze kolom laat zien hoeveel sociale huurwoningen je in dat geval netto zou moeten toevoegen.*

Figuur 4.3: Westerveld. Aanvullende behoefte sociale huur per gemeente, 2021 tot 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen (2021), bewerking Companen.

Gelet op de huidige druk op de sociale huursector, onzekerheden over de nasleep van de Covid19-pandemie en de achterblijvende koopkracht bij de doelgroep (zeker gepensioneerden) adviseren we niet uit te gaan van welvaartsgroei.

Kijken we naar de eerder gepresenteerde verhuurscores, dan zien we dat de druk op de sociale huursector (op basis van het gemiddeld aantal reacties) relatief beperkt is en zich spreidt over de kernen met sociale huurwoningen.

Samenvattend behoefte sociale huur:
De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc. In alle gemeenten is er een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen: in Westerveld met **65 woningen tot 2030** (13% van de behoeftegroei, uitgaande van een trendmatige groei van de regio). In het verleden speelde bij de groeiende vraag naar sociale huurwoningen de vergrijzing een belangrijke rol. Steeds meer ouderen hebben een goed pensioen en eigen woning. Daardoor groeit de behoefte aan sociale huurwoningen relatief iets minder snel.

4.4 Behoefte aan wonen met zorg

Naast de behoefte die samenhangt met het inkomen, is er ook een specifieke woonvraag die verbonden is met de zorgvraag van inwoners. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt zowel van ouderen als

van cliënten in de gehandicaptenzorg (mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking), Geestelijke GezondheidsZorg (mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen of uitstromen naar zelfstandige woonvormen) en mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO). Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.
De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op de woonzorgweter van Companen (zie bijlage voor nadere toelichting hierop). Voor het aanbod hebben we gebruik gemaakt van landelijk verzamelde gegevens van onderzoeksbureau ABF, aangevuld met een nadere inventarisatie door de gemeenten en corporaties. Daarmee ontstaat een benadering van het beschikbaar woonzorgaanbod in de gemeente.

Wonen en zorg voor ouderen

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoefteraming van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonzorgbehoefte. Hoewel indicaties een grondslag vinden in doelgroep en zorgzwaarte, blijft het van belang om doelgroepoverstijgend te kijken.

Werkwijze zorgtredemodel ouderen: van zorgvraag naar woonvraag

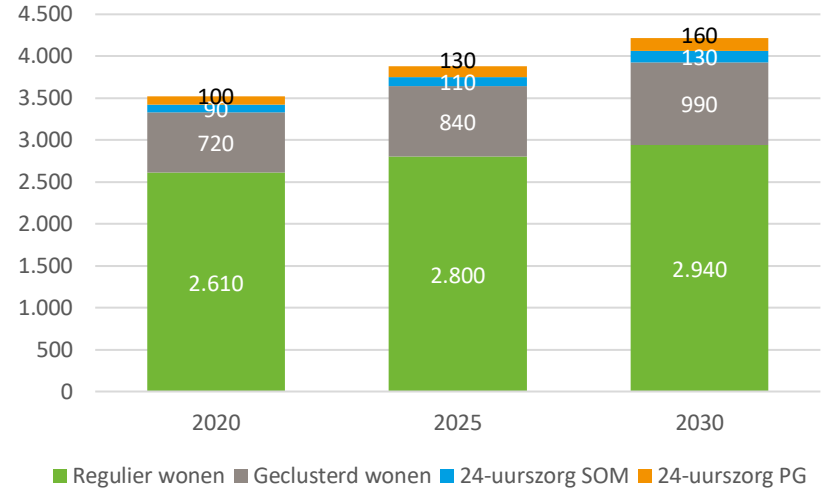
Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa (Nederlandse Zorgautoriteit). De weergave van het Zorgredenmodel van de NZa met toelichting staat in bijlage 5. In dit model worden alle 65-plussers ingedeeld per 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van CIZ-gegevens over het zorggebruik in de Wlz-zorg (Wet langdurige zorg).
Door de verdeling in het Zorgtredenmodel door te rekenen via de trendprognose per gemeente, kunnen we de toekomstige omvang van de zorgvraag ramen, waar we vervolgens de woonzorgvraag van afleiden. Naarmate het aantal oudere ouderen toeneemt, zal ook de vraag naar zorg en daarmee samenhangende woonbehoefte toenemen[4].
De 'zorgprognose' vertalen we naar een prognose van de woonvraag, door op basis van persoonskenmerken en woonvoorkeuren een toedeling te maken naar de (gewenste) woonsituatie. Daarbij maken we onderscheid naar regulier wonen, geclusterd wonen en 24-uurszorg.

- Regulier wonen: individuele woningen.
- Geclusterd wonen: een palet aan woonvormen van aanleunwoningen tot hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en mogelijkheid voor ontmoeting bieden.
- 24-uurszorg (somatisch en psycho-geriatrisch): zorg met verblijf.

Onder de prognose liggen een aantal aannames die we met woon- en zorgpartners uit de regio hebben besproken. Uit die bespreking bleek dat ouderen met somatische klachten vaker regulier of geclusterd wonen vergeleken met ouderen met psycho-geriatrische klachten. Dat hebben we verwerkt in onze prognoses (zie bijlage 5 voor de aannames).

[4] Hierbij is uitgegaan van een gelijkblijvende zorgvraag per leeftijdsgroep. Ontwikkelingen in de vitaliteit van ouderen zijn buiten de aannames van de bevolkingsprognose over de levens-verwachting, moeilijk te voorspellen en derhalve niet meegenomen.

Figuur 4.4: Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, gemeente Westerveld



Bron: Prognosemodel Companen.

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.

De vraag naar geclusterd wonen en 24-uurszorg (mensen met Somatische klachten (SOM) en met een psychogeriatrische indicatie (PG)) neemt naar de toekomst relatief sterk toe. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen hebben we per marktsegment in beeld gebracht, aansluitend bij de woonwens van 75-plushuishoudens.

Vraag en aanbod 24-uurszorg

Volgens aanbodgegevens van ABF zijn er op dit moment in Westerveld circa 110 24-uurswoonplekken voor mensen met somatische of psychogeriatrische klachten, circa 60 mensen krijgen 24-uurszorg thuis via een Persoonsgebonden Budget (PGB), Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT). Uit de aanbodinventarisatie van de gemeente en corporaties blijkt dat er in totaal 186 24-uurszorgplekken zijn voor ouderen. Vraag en aanbod zijn op het moment in balans. De verwachting is dat er in 2025 een tekort zal ontstaan en dit tekort zal groeien richting 2030.

In de volgende tabellen wordt de vraagontwikkeling van de verschillende woonvormen voor ouderen per kern in de gemeente Westerveld weergegeven.

Tabel 4.1: Vraagontwikkeling 24-uurszorg SOM naar kernen

Kern	2020	2025	2030
Diever	10	20	20
Dwingeloo	10	20	20
Havelte	20	30	30
Vledder	10	10	20
Overige kernen	30	30	40
Gemeente Westerveld	**90**	**110**	**130**

Bron: Prognosemodel Companen

Tabel 4.2: Vraagontwikkeling 24-uurszorg PG naar kernen

Kern	2020	2025	2030
Diever	20	20	30
Dwingeloo	10	20	20
Havelte	30	30	40
Vledder	10	20	20
Overige kernen	30	40	50
Gemeente Westerveld	**100**	**130**	**160**

Bron: Prognosemodel Companen

De behoefte doet zich vooral voor in de voorzieningenkernen.

Behoefte geclusterd wonen voor ouderen

De behoefte aan geclusterd wonen onder ouderen met een zorgvraag groeit. Zij zoeken een woonvorm waar zij nabij voorzieningen, in een zekere mate van beschutting en met de mogelijkheid van ontmoeting kunnen wonen.

Tabel 4.3: Vraagontwikkeling geclusterd wonen naar kernen.

Kern	2020	2025	2030
Diever	120	140	170
Dwingeloo	90	110	130
Havelte	180	210	250
Vledder	90	110	130
Overige kernen	230	270	320
Gemeente Westerveld	**720**	**840**	**990**

Bron: Prognosemodel Companen.

Tabel 4.4: Vraag geclusterd wonen voor ouderen naar marktsegment

	2020	2025	2030
Sociale huur	475	555	650
Vrije sector huur	86	100	120
Koop	158	185	220

Bron: Bevolkingsprognose, CIZ gegevens, CBS Microdata, WoON, bewerking Companen.

Aan de hand van een aanbodinventarisatie blijkt dat in de gemeente Westerveld 193 geclusterde sociale huurwoningen (voor ouderen) staan (zie bijlage voor overzicht van dit aanbod). Vergelijking van vraag en aanbod van geclusterd wonen voor ouderen duidt nu al op een tekort in de sociale huur. Dit tekort groeit richting 2030. De verwachting is dat ook in de koopsector dit tekort groeit door de stijgende vraag.

Een deel van het geschikte woningaanbod (6% van alle huurwoningen, 1% van de koopwoningen zijn mogelijk ook geclusterd). Als richting voor beleid is het nodig om de druk op geclusterde woonvormen in elk geval niet te verhogen. Dan moet de groei van de behoefte gerealiseerd worden: circa 270 woningen (waarvan circa 175 sociale huur). Deze groei kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of door aanpassing van bestaande woningen.

Regulier wonen in een geschikte woning

Op dit moment woont een aanzienlijk deel van de ouderen (3.330 65-plushuishoudens) in Westerveld in een reguliere woning. In 2030 zijn dit volgens de prognoses circa 3.930 huishoudens. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de woningvoorraad.

Analyse geschiktheid woningvoorraad

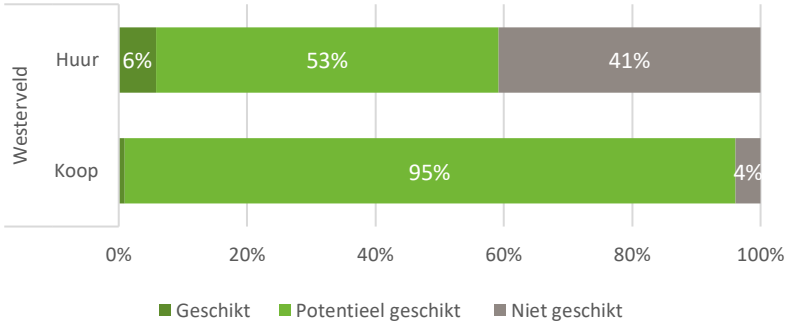
Om de geschiktheid van woningen te bepalen maken we gebruik van gegevens uit CBS-microdata over kenmerken van de woningvoorraad. Daarin hebben geschikte woningen alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers of zijn die zonder traplopen bereikbaar. De woningen voldoen aan tenminste één van deze kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

'Geschikt te maken' zijn woningen die met overzichtelijke investeringen wél geschikt te maken zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift.

De gemeente telt 190 geschikte (2%), circa 7.185 potentieel geschikte (84%) en circa 1.180 niet geschikte woningen (14%). Ook zien we in de huursector duidelijk meer geschikte woningen. In de koopsector zijn meer woningen potentieel geschikt, zeker in de landelijke kernen met gemiddeld ruimere woningen die makkelijker aanpasbaar zijn.

Figuur 4.5: Westerveld. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom en gemeente



Brom: Microdata, 2020.

In de komende jaren zal er een tekort ontstaan aan geschikte woningen voor ouderen. In deze vraag kan worden voorzien door nieuwbouw van levensloop-bestendige of doelgroeponafhankelijke woningen, en door aanpassing van woningen die potentieel geschikt zijn. In de match van vraag en aanbod (zie vervolg) zal blijken in welke mate geschikte woningen aanvullend nodig zijn. Daar bovenop komt de aanpassing van woningen van ouderen die in hun huidige reguliere woning blijven wonen.

Wonen en zorg voor de doelgroep VG

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2020 in Westerveld gestegen. In 2020 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 165 mensen met een VG-indicatie. In 2015 waren er 150 mensen met een VG-indicatie. Deze stijging komt mede doordat er omstreeks 2016 en 2017 een fors aantal mensen een herindicering naar de Wlz-zorg heeft gekregen.

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

- ***Geclusterd wonen*** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- ***Gespikkeld wonen:*** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Aan de hand van de indicatiestellingen en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2030 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario). De vraag verschuift door 'lokaal wonen' en extramuralisering:

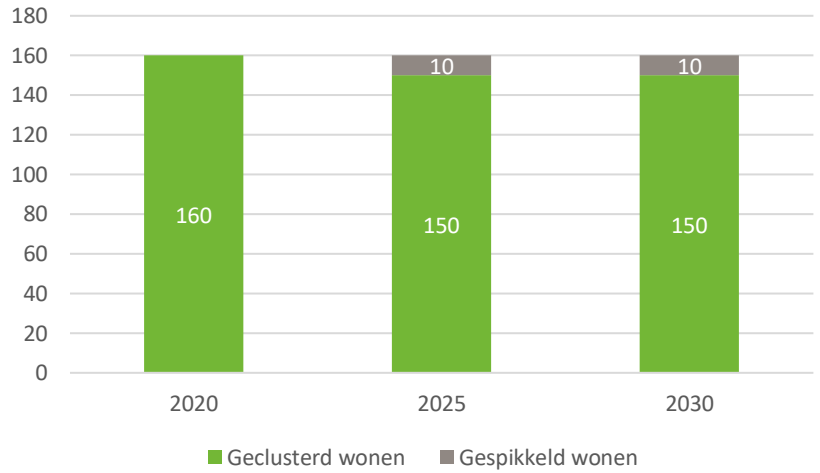
- 'Lokaal wonen' betekent dat er een toenemende behoefte is om te wonen nabij het ouderlijk huis of waar men is opgegroeid. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden over de regio. Gelet op het feit dat er momenteel veel mensen met een indicatie in de regio wonen, en de vraag bij 'lokaal wonen' meer naar het landelijke gemiddelde beweegt, zal het aandeel mensen met een Verstandelijke Beperking dalen richting het landelijk gemiddelde. Voor Westerveld betekent dit net als elders in de regio een afname in de vraag.
- Een andere trend is de extramuralisering. Hiervoor zet de rijksoverheid in op het zoveel mogelijk zelfstandig huisvesten van de VG-doelgroep. Zo wordt de groei in de vraag opgevangen. Als wij uitgaan van een gestage extramuralisering[5], dan zal de behoefte aan gespikkelde woonplekken

[5] De aanname is dat op termijn alle lichte VG, 15% van de VG3 en 10% van de VG gespikkeld wonen. Zie bijlage 7 voor het overzicht.

toenemen. Uit het woonzorgpanel kwam naar voren dat de nabijheid van voorzieningen zoals openbaar vervoer en winkels erg belangrijk is. Een clustering van woonplekken nabij voorzieningen en een zorgsteunpunt is daarom gewenst om deze extramuralisering te laten slagen.

Rekening houdend met beide trends verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woonplekken voor VG.

Figuur 4.6: Vraagprognose doelgroep VG



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Westerveld, bewerking Companen.

Op basis van informatie van aanbodinventarisatie van de gemeente en corporaties hebben we het aanbod van geclusterd wonen en gespikkeld wonen in Westerveld in beeld gebracht.

Tabel 4.5: Aanbod geclusterd en gespikkeld wonen VG

Gemeente	Geclusterde woonplekken	Gespikkelde woonplekken
Westerveld	65	0

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Westerveld

Vergelijking van de vraagprognose met het huidige woonzorgaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking laat zien dat het aanbod aan geclusterde woonvormen op dit moment onvoldoende is (95 plekken tekort). Het tekort zal naar de toekomst iets afnemen door minder vraag naar geclusterde woonplekken.

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking beperkt. Meer mensen met een lichte Wlz-indicatie of geen indicatie krijgen ondersteuning vanuit de Wmo. Uit het woonzorgpanel kwam naar voren dat er in de regio sprake is van een toename van de groep. Voor deze groep is het belangrijk dat zij een woonplek krijgen in de nabijheid van een instelling. Vaak moeten deze mensen rondkomen van een minimum inkomen. Daarom is het wenselijk in een woning te wonen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens; ook vanwege de grootte van deze woning.

Vraagontwikkeling doelgroep BW

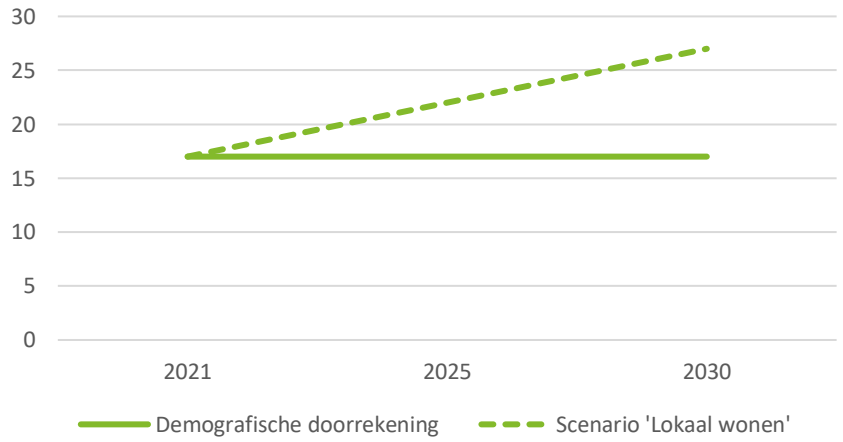
Voor de mensen die vanwege hun psychiatrische aandoening een beroep doen op Beschermd Wonen kan een deel aanspraak maken op Wlz-financiering door het zorgkantoor. Tot 1 januari kwam deze groep in aanmerking voor Wmo-financiering door de gemeenten. Dit fenomeen heet in vakjargon de ‘uitname Wlz uit het gemeentefonds’. De doelgroep met een psychiatrische aandoening woont beschermd, beschut of zelfstandig. Voor de woningmarkt is de behoefte aan beschut wonen en zelfstandig wonen (waaronder na uitstroom uit beschermd wonen) van belang. Tot slot gaat het om uitstroom uit maatschappelijke opvang.

Plekken beschermd wonen

Op 1 april 2021 hebben 17 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen in Westerveld.

- 17 mensen hebben een indicatie BW en wonen intramuraal met 24-uurstoezicht. Hierbij is rekening gehouden met de uitname Wlz (groep die sinds 1 januari 2021 onder de Wlz valt).
- Geen van deze personen valt onder Thuiswonen+. Deze personen wonen beschut en er is sprake van minder toezicht en meer zelfstandigheid vergeleken met de mensen die intramuraal (beschermd) wonen.

Figuur 4.7: Scenario's vraag naar BW-plekken, afgeronde cijfers



Bron: BW-indicaties en bevolkingsprognose gemeente Westerveld, bewerking Companen.

De middelen voor BW begeleiding worden vanaf 2022, in een periode van 10 jaar, stapsgewijs aan elke individuele gemeente beschikbaar gesteld. Nu liggen die nog bij de centrumgemeente Assen. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar BW-woonplekken in de verschillende gemeenten meer gelijkmatig verdeeld gaat worden naar rato van het aantal inwoners. Dit betekent dat het aantal BW-woonplekken zou stijgen naar het regionale niveau van circa 1,3 BW-cliënten per 1.000 inwoners (in regio Zuidwest- en Midden-Drenthe is dat circa 0,9 BW-cliënten per 1.000 inwoners).

Voor Westerveld betekent dit dat er meer plekken BW-woonplekken nodig zouden zijn: richting 25 tot 30 in 2030.

Uitstroom uit Beschermd Wonen

Beschermd Wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. De Commissie Dannenberg (VNG, 2015) stelt dat 33% tot 67% van het aantal woonplekken Beschermd Wonen met ambulante begeleiding thuis kan worden geboden in plaats van in een intramuraal verblijf. We sluiten in onze raming aan bij dit uitgangspunt. We gaan uit van een gemiddelde verblijfsduur van 2 jaar in Beschermd Wonen.
Op basis van deze uitgangspunten komen we uit op een uitstroom van jaarlijks 9 personen en een toekomstige uitstroom van 9 tot 13 personen in 2030.
Een wenselijke oplossing is om meer diversiteit in het woningaanbod voor deze uitstromende doelgroep te realiseren door tussenvormen toe te voegen. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden.

Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen vervolgens ook uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning. De verwachting is dat we in de gemeente Westerveld moeten rekenen op een uitstroom van 11 personen tot 2030.

Tabel 4.6: Verdeling huurprijsklassen voor uitstromers uit BW en MO, Westerveld

	2021	2025	2030
Tot € 422	7	7 tot 9	7 tot 10
€ 422 tot € 633	2	2	2 tot 3
Totale uitstroom	**9**	**9 tot 11**	**9 tot 13**

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen Flexwonen, bewerking Companen.

Circa 80% van deze doelgroep heeft een uitkering. We sluiten aan bij deze verdeling van de behoefte naar 80% naar goedkope huur (tot de kwaliteits-kortingsgrens) en 20% naar betaalbare huur (tot de 1e aftoppingsgrens).

Samenvattend behoefte wonen en zorg:

- Er zijn nu voldoende **plaatsen 24-uurszorg voor ouderen**. De behoefte groeit door de vergrijzing met **100 plekken** richting 2030. Dit kan ingevuld worden door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een beperkt deel in de reguliere woning. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel).
- De behoefte aan **geclusterde woonvormen groeit met 270 woningen**, waarvan 175 sociale huurwoningen. Deze behoefte is al onderdeel van de trendraming. Deze toevoeging zal grotendeels vorm moeten krijgen door aanpassing van bestaande woningen, en aanvullend daarop door nieuwbouw. Dit is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod.
- De behoefte aan geschikte woningen groeit. Deze groei is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie paragraaf 5.1).

Het aantal VG-indicaties in Westerveld ligt boven het landelijk gemiddelde en de vraag zal dalen richting het landelijk gemiddelde.

- Er is een actueel tekort aan **95 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking.** Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden.
- Vraag en aanbod aan gespikkeld wonen zijn in balans.

De opgave voor **uitstroom uit BW en MO** vatten we de komende jaren als volgt samen:

Tabel 4.7: Verdeling huurprijsklassen voor jaarlijkse uitstromers uit BW en MO, Westerveld

	2021	2025	2030
Tot € 422	7	7 tot 9	7 tot 10
€ 422 tot € 633	2	2	2 tot 3
Totale uitstroom regio	**9**	**9 tot 11**	**9 tot 13**

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen flexwonen, bewerking Companen.

De huisvestingsopgave is onderdeel van de reguliere woningvraag.

4.5 Accenten in de vraag per dorp

De behoefteramingen zijn beschreven voor de gemeente met zo af en toe een uitsplitsing naar de kernen. Op basis van bevolkings- en woningvoorraad-kenmerken per kern kunnen we indicaties geven van de verdeling van de kwalitatieve woonopgave over de kernen. Daarbij kijken we naar vraag-factoren als leeftijdsopbouw, inkomensopbouw, vestiging in de kernen. Ook betrekken we hierbij de aanbodzijde door inzicht in populariteit van huurwoningen, en huur-koopverhoudingen. Zo krijgen we per kern een indicatie van de kenmerken daarmee een richting voor de te verwachten kwalitatieve behoefte in die kern. In het vervolg benutten we deze kenmerken van de kernen om accenten in de woningbehoefte per kern te duiden.

Tabel 4.8: Westerveld. Factoren bepalend voor de kwalitatieve woningbehoefte per kern

	Vraagfactoren							Aanbodfactoren	
	Jongeren	Gezinnen	Senioren	Lage inkomens	Midden-inkomens	Hoge inkomens	Vestigers	Populariteit huur	Aanwezigheid koop
Havelte	0	-	+	0	0	0	+	0	-
Kernen rond Havelte	0	0	-	-	0	0	0	0	0
Dwingeloo	0	0	0	0	-	0	+	0	0
Kernen rond Dwingeloo	0	+	-	-	0	+	0	-	+
Diever	0	-	++	0	-	0	0	0	0
Kernen rond Diever	0	+	0	-	+	0	0	-	+
Vledder	0	--	++	0	0	-	0	-	-
Kernen rond Vledder	0	+	-	0	+	0	0	0	+/-

+ of ++ veel tov gemeentelijk gemiddelde, **0** rond het gemeentelijk gemiddelde, **- of –** weinig tov gemeentelijk gemiddelde.

Bij deze factoren zien we de volgende punten naar voren komen:

- De vraag van jongeren spreidt zich over alle kernen van de gemeente Westerveld. Gezinnen met kinderen zien we verhoudingsgewijs meer in de kleinere kernen. Ouderen zijn er meer in de grote kernen.
- De grote kernen huisvesten doorgaans iets meer lagere inkomen en minder hoge inkomensgroepen. Daarbij geldt dat de inkomens in de gemeente Westerveld doorgaans wat hoger zijn. De hoge inkomensgroepen zien we verhoudingsgewijs iets meer in de kleine kernen rond Dwingeloo.
- De grote kernen zijn het meest in trek bij vestigers.
- Met uitzondering van Havelte, Vledder en Wilhelminaoord zijn de kernen in grote mate ‘koopgeoriënteerd’.

Deze verfijning helpt bij het plaatsen van accenten in de woningbouwprogrammering, waarbij we wel kijken vanuit de trendmatige ontwikkeling. Uiteraard kunnen beleidskeuzes leiden tot andere ontwikkelingen.

5 Match van vraag en aanbod

5.1 Optimale match op de woningmarkt

In het vorige hoofdstuk hebben we de woningbehoefte van verschillende groepen beschreven. Op grond van deze behoefte werken we een integraal beeld uit van de match van vraag en aanbod op de woningmarkt. De vraag vanuit het vorige hoofdstuk is hier integraal onderdeel van.
In onze benadering gaan we uit van de benadering waarin we voor 2030 een situatie in beeld brengen, waarin de woningmarkt optimaal functioneert. Dit is een theoretische wenssituatie die laat zien in welke segmenten bij een optimale werking van de woningmarkt de mismatches met het huidige woningaanbod het grootst zijn (tekorten of ontspanning). Uiteindelijk zal de optimale situatie waarschijnlijk niet bereikt kunnen worden. In de vertaling van de optimale situatie naar een adviesprogramma gaan we in op enkele mechanismen/alternatieve keuzes om praktijk en theorie bij elkaar te brengen. Hierbij kijken we naar alternatieven die mensen hebben en de second-best-opties die zij kiezen.

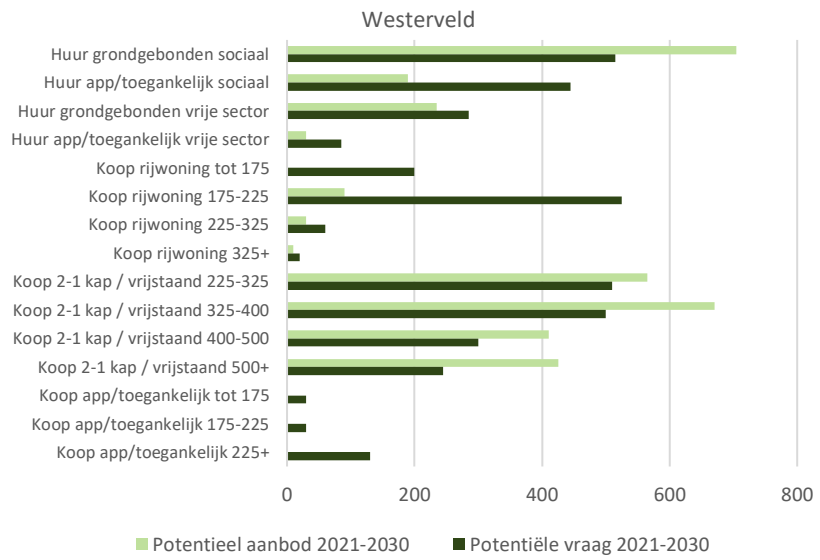
Toelichting kwalitatief woningbehoeftemodel
Het kwalitatief woningbehoeftemodel gaat uit van optimale doorstroming: mensen die willen verhuizen, gaan verhuizen en vinden de woning die ze willen. Dit geeft een theoretisch beeld van overschotten en tekorten. Er wordt daarom gesproken over potentiële overschotten/tekorten. Daarmee biedt het houvast voor beleid.
Door marktwerking en alternatieven die voorhanden zijn, pakt dit in de praktijk anders uit. Voorbeeld: huishoudens die een woning tussen 2 en 3 ton zoeken, stellen hun wens bij en vinden een woning boven 3 ton. Of vinden in plaats van een rijwoning een tweekapper, of vice versa. Groepen waarvoor deze substitutie niet mogelijk is, komen potentieel het meest in de knel. Daar kan met beleid op gestuurd worden.
Met de kwalitatieve woningbehoefte wordt de potentiële totale vraag en het potentiële aanbod bij doorstroming weergegeven (dus exclusief nieuwbouw). Dit biedt zicht op theoretisch gewenste toevoegingen (mismatch tussen vraag en aanbod).
In het woningbehoeftemodel nemen we de behoefte volgens de trendraming als uitgangspunt. Het model geeft daarmee de kwalitatieve richtingen aan. Op grond van deze richtingen is de omvang van gewenste toevoegingen en transformaties in beeld. Meer woningbouwmogelijkheden biedt extra ruimte om de gewenste toevoegingen te realiseren, transformatie op te pakken, en kansen voor vestigers te vergroten.
Tot slot: als woningtype wordt appartement/toegankelijkheid onderscheiden. Het gaat hier om gelijkvloerse woningen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige context kan dit een appartement of een grondgebonden woning (bungalow, seniorenwoning) zijn.

Deze benadering levert voor Westerveld een beeld op van de vraag als verhuisgeneigde woningzoekenden actief zijn op de woningmarkt (zie vorige hoofdstuk):

- Het gaat om de vraag van starters en doorstromers, waarbij we die extrapoleren op basis van demografische veranderingen van de doelgroepen.
- Het gaat om de behoefte aan sociale huur, conform de prognose zonder welvaartsgroei.
- Het gaat om langer en weer zelfstandig wonen, al overlapt dit met de vraag van doorstromers en wordt een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad opgevangen.

We zetten deze vraag af tegen het aanbod dat voor hen beschikbaar komt bij doorstroming van verhuisgeneigde huishoudens. Hierin is doorstroming dus belangrijk. Vergelijking van vraag en aanbod laat zien waar de mismatches zijn.

Figuur 5.1: Gemeente Westerveld. Kwalitatieve woningbehoefte, 2021 tot 2030



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos (2020), bewerking Companen.

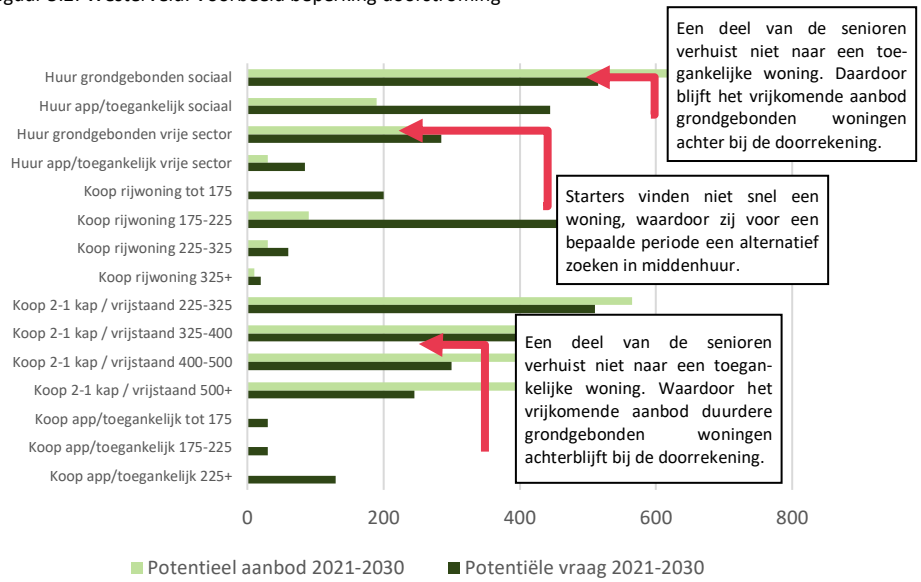
- In de sociale huursector zien we dat bij optimale doorstroming vooral vraag is naar toegankelijke woningen. Op grond van beschreven ontwikkelingen van wonen en zorg zijn er de nodige (zorg) doelgroepen die geschikte woningen zoeken. Het gaat dan om ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uitstromen uit BW en MO. Daarmee komt er een grote vraag naar toegankelijke woningen. In de kernen van Westerveld zijn dit bij voorkeur grondgebonden woningen met een kleine tuin.
- De potentiële vraag in de sociale huur is het grootst naar grondgebonden woningen, en iets minder groot toegankelijke woningen. Het aanbod grondgebonden woningen dat bij doorstroming vrij kan komen is echter ook groot, zeker als de vergrijzende generatie deze woningen gaat verlaten.
- In de vrije sector huur is de vraag iets groter dan het aanbod. Het gaat daarbij zowel om grondgebonden woningen als om appartementen.
- De vraag naar betaalbare koopwoningen met een prijs tot en met € 225.000 is groot. Die vraag komt van koopstarters en jonge huishoudens. Het blijkt in de praktijk complex (zeker in grote aantallen) om betaalbare (grondgebonden) koopwoningen voor deze prijs toe te voegen. Daar staat tegenover dat koopstarters door de lage rentestand wel iets meer kunnen betalen, maar dan gaat het om een kleine marge. Daarom is het zaak om voor deze koopstarters passende woningen te bieden. Om dit te realiseren is te denken aan slimme bouwmethoden, conceptueel en kleiner bouwen, instellen opkoopbescherming, alternatieve eigendomsvormen (maatschappelijk gebonden eigendom). Ook kan door herschikking in de bestaande voorraad in een deel van de vraag voorzien worden; bijvoorbeeld door verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Dit biedt bovendien ruimte voor modernisering van het aanbod grondgebonden sociale huurwoningen.
- Grondgebonden koopwoningen in het dure segment worden in gemeenten meer aangeboden dan er lokaal vraag naar is. Deze woningen zijn ook in trek bij vestigers van buiten de regio.
- Tot slot is in Westerveld vraag naar koopappartementen/toegankelijke koopwoningen. Dit woningtype wordt niet of nauwelijks aangeboden. Het zwaartepunt ligt bij appartementen vanaf € 225.000. Deze vraag komt voor een behoorlijk deel van empty-nesters. Dit segment kan bijdragen aan doorstroming uit andere koopwoningen.

Alternatieven voor woningzoekenden: substituties

De woningmarkt functioneert echter niet perfect. De doorstroming is niet optimaal waardoor vraag en aanbod in de praktijk zich anders ontwikkelen dan

in de analyse aangegeven. De verhouding tussen wens, mogelijkheden en gedrag is daardoor niet volledig voorspelbaar en sterk afhankelijk van vraag-substituties, waarvan in de volgende figuur enkele zijn geduid.

Figuur 5.2: Westerveld. Voorbeeld beperking doorstroming



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), bewerking Companen.

Niet iedereen kan een alternatief aanvaarden. Starters hebben nog geen plek. Mensen met een laag inkomen kunnen alleen sociale huur betalen. Ouderen en zorgbehoevenden zijn afhankelijk van toegankelijke (en vaak betaalbare) woningen. Zij ervaren wel hinder van de niet optimaal werkende woningmarkt. Daarnaast zien we op dit moment dat een deel van de (schaarse) betaalbare koopwoningen worden gekocht (of in bezit worden gehouden) om te verhuren. Deze woningen zijn dan niet beschikbaar voor koopstarters.

Samenvattend match vraag en aanbod

In Westerveld zitten middeninkomens (waaronder koopstarters) en ouderen het meest in de knel op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod duurdere ruime woningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen tot € 225.000 is onvoldoende aanwezig. Hierdoor stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande voorraad in de kernen komt de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. De vrijkomende woningen bieden naast plek voor doorstromers binnen de gemeente, ook een kans voor vestigers van buiten de gemeente.

Behoefte in de dorpen

In de vorige hoofdstukken hebben we de behoefte per kern benoemd (aantallen op basis van de trendprognose). En we hebben per kern accenten benoemd aan de vraagzijde. Op grond van deze kenmerken komen we tot de volgende accenten in de aanvullende behoefte per kern. Deze aanvullende behoefte vormt een verdieping op de verhoudingen zoals weergegeven in figuur 5.1 met uitwerking van potentiële vraag en potentieel aanbod op gemeenteniveau.

In de tabel is weergegeven waar per kern de accenten liggen binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Een donkergroen huisje geeft aan dat in het programma hier zeker behoefte aan is (dubbelgroen nog meer). Lichtgroen wijst op een vinger-aan-de-polsstrategie: met mate toevoegen.
De huisjes geven geen procentuele verhoudingen weer, maar een afwijking ten opzichte van het gemeentelijke beeld. In het volgende hoofdstuk komen we tot een advies-woningbouwprogramma, bij de vertaling van dit programma naar de kernen kan dit schema helpen om lokale accenten te plaatsen.

Tabel 5.1: Westerveld. Accenten bij verdeling woningbehoefte over de kernen

	Sociale huur	Vrije sector huur	Betaal-bare koop	Middel-dure koop	Dure koop	Aantal
Havelte						125
Kernen rondom Havelte						35
Dwingeloo						75
Kernen rondom Dwingeloo						20
Diever						80
Kernen rondom Diever						30
Vledder						55
Kernen rondom Vledder						90

Bij deze verdeling wegen we het volgende af:

- De behoefte aan sociale huurwoningen is niet groot. Wel is er een vervangingsopgave. Deze speelt vooral in de kernen met voorzieningen, waar ook ingespeeld kan worden op vragen vanuit Langer thuis wonen of Weer thuis wonen. Daarnaast zien we in de kernen rondom Vledder naar bevolkingsopbouw een zekere wenselijkheid voor aanvulling van sociale huurwoningen.
- De behoefte aan vrije-sectorhuurwoningen is aanwezig, maar is dermate klein dat dit via maatwerk ingevuld zou moeten worden.
- In de kernen met relatief meer jongeren/gezinnen verwachten we behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- In de kernen met relatief meer gezinnen met kinderen verwachten we behoefte aan middeldure (en betaalbare) koopwoningen.
- In de kernen met relatief meer vestigers verwachten we behoefte aan middeldure en duurdere koop.

De behoefte aan toegankelijke woningen is niet in het schema opgenomen. Op grond van de bevolkingsopbouw en vaak de wens om toch in voorzieningenkernen te wonen, verwachten we dat deze behoefte zich voordoet in de voorzieningenkernen Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder.

5.2 Van analyse naar een bouwprogramma

Uitgangpunten

Met een woningbouwprogramma kan worden ingespeeld op de geanalyseerde woningvraag; en daarmee bijdragen aan het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod. We kijken daarbij naar mogelijkheden van nieuwbouw en van aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Bovendien geven we in ons advies extra aandacht aan de groepen voor wie weinig of geen alternatieven zijn.

In grote lijnen zijn er voor gemeenten twee opties om op de woningbehoefte in te spelen:

- Bouwen voor doorstroming: in het programma richt je je op toevoeging van ontbrekende schakels in de doorstroomketens. Dan kan het gaan om woningen in het middensegment (brug tussen huur en koop), in het dure segment om betaalbare woningen vrij te krijgen, of om toegankelijke woningen voor senioren. Uit de vraag-aanbodverhoudingen herleiden we de kansen voor doorstroming, waarbij we bij voorkeur geen woningen toevoegen die er volgens de analyses reeds voldoende zijn.

- Bouwen voor de directe vraag: doorstroming werkt niet altijd optimaal en is niet altijd te sturen. Daarom kan het voor specifieke groepen, zeker aan de onderkant van de woningmarkt, bouwen voor de directe vraag zinvol zijn. Wij adviseren voor deze vraag te bouwen als de doorstroming onzeker is, waardoor mensen in de knel komen.

Ons advies bouwen we als volgt op:

- Vertrekpunt zijn de vraag-aanbodverhoudingen op gemeentelijk niveau. Primair richten we ons op segmenten waar de woningzoekenden weinig alternatief hebben: in het bijzonder de sociale huur. We adviseren een iets groter programma sociale huur, zodat in de bestaande voorraad ruimte ontstaat voor transformatie of verkoop van bestaande woningen ten behoeve van starters. Hierbij gaan we uit van 1,5% transformatie van sociale huur per jaar (door verbetering, sloop-nieuwbouw, of verkoop). Bij sloop-nieuwbouw of verkoop vraagt dit vervanging door nieuwbouw. Binnen de sociale huur ligt in het geadviseerde bouwprogramma de nadruk op woningen tot de eerste aftoppingsgrens, gelet op de vraag van kleine huishoudens. Ongeveer 80 tot 90 procent van de behoefte aan sociale huur zit in deze huurprijsklasse.
- Vervolgens gaan we na waar in de vraag-aanbodbalansen kansen liggen om gaten te dichten tussen segmenten voor het bevorderen van doorstroming. Daarbij kijken we naar de geanalyseerde tekorten. Dit betekent dat met deze aantallen primair ingespeeld wordt op de vraag van lokale en regionale woningzoekenden.

  Wat betreft prijsstelling van koopwoningen kijken we niet alleen naar de vraag-aanbodbalansen, maar stellen we de haalbare prijs naar boven bij: in de eerste plaats omdat een deel van de doorstromers meer verkoopopbrengsten hebben, in de tweede plaats omdat kopers door de lage rentestand een ruimer zoekgebied hebben, en in de derde plaats vanwege de complexe financiële haalbaarheid in het lage segment.
- Waar het gaat om toegankelijkheid van woningen is het wenselijk om woningen zoveel mogelijk toegankelijk te realiseren. In beginsel zou, gelet op de behoefte (zie wonen en zorg), 100% van het programma toegankelijk moeten zijn. Wij geven in ons advies per gemeente de onderkant van de bandbreedte, op basis van de verhouding tussen tekorten aan toegankelijke woningen/appartementen enerzijds en grondgebonden woningen anderzijds. Zeker op locaties nabij voorzieningen moet dit percentage minimaal gerealiseerd worden. Door een minimumpercentage houden we ook ruimte voor realisatie van betaalbare segmenten, omdat toegankelijkheidseisen ook vaak leiden tot hogere bouwkosten.

Advies bouwprogramma per gemeente

Ons advies met bandbreedtes geeft richting aan de wenselijke mix tussen verschillende segmenten binnen de huur en koop op basis van wensen en mogelijkheden van huishoudens, aanbod op de markt en substitutiegedrag.

Definities woonsegmenten

- Sociale huur: kale huurprijs tot de liberalisatiegrens
- Vrije sectorhuur: kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens
- Betaalbare koop: transactieprijs tot € 225.000
- Middeldure koop: transactieprijs van € 225.000 tot € 325.000
- Dure koop: transactieprijs vanaf € 325.000

Tabel 5.2: Advies bouwprogramma tot 2030 Westerveld

	Programma obv weging optimale woningmarkt
Sociale huur	20-25%
Vrije sectorhuur	20-25%
Betaalbare koop	10-15%
Middeldure koop	30-35%
Dure koop	0-5%
Totaal	**100%**
Trendprognose bouwprogramma	510
Toevoeging toegankelijk woningaanbod (aandeel van het programma in het segment)	
• *Sociale huur*	*100%*
• *Vrije sectorhuur*	*>50%*
• *Koop*	*>25%*
*Transformatie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen**	
1,5%/jr	210

* ***Transformatie*** *kan zowel verbetering, sloop/nieuwbouw als verkoop/nieuwbouw zijn. Niet elke maatregel heeft effect op het benodigde bouwprogramma. Dat geldt wel voor sloop/nieuwbouw, waarbij nieuwbouw vooruitloopt op sloop om de druk op de sociale huurvoorraad te beheersen. Het geldt ook voor verkoop waarbij nieuwbouw ter compensatie is. Het geadviseerde programma biedt ruimte aan deze nieuwbouw vooruitlopend of ter compensatie van transformatie.*

We zien per saldo een beperkte uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen. Voor de doelgroep van sociale huur zijn in Westerveld weinig alternatieven beschikbaar. De vrije sector huur is klein. Het aantal betaalbare koopwoningen ook. Daarom adviseren we aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten. Dit biedt de doelgroep kansen, en biedt tevens de mogelijkheid om in de bestaande voorraad woningen te herschikken, vanwege het gemiddeld grote tekort aan toegankelijke woningen. Verkoop ten behoeve van starters of herontwikkeling door herstructurering zijn dan mogelijk.
In de koopsector zijn potentieel voldoende doorstroommogelijkheden naar middeldure en duurdere koopwoningen. In Westerveld hebben woningzoekenden vooral behoefte aan betaalbare koop. In de koopsector is nieuwbouw voor de directe vraag in die segmenten zinvol.

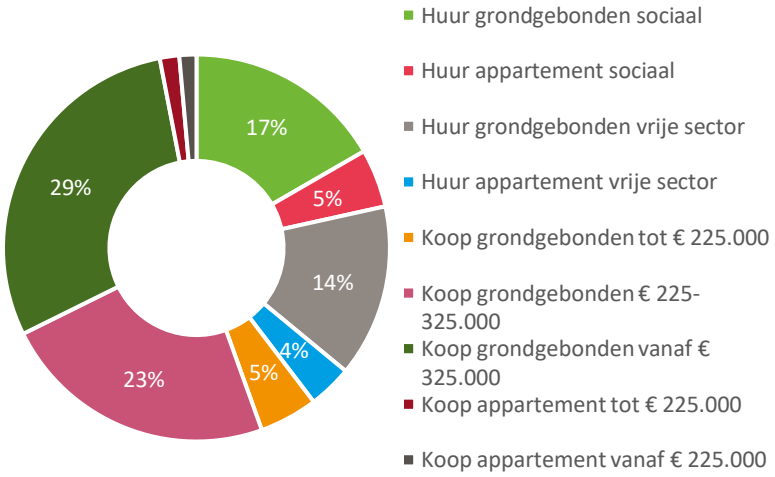
Voor de accenten per kern, zie de indicaties bij paragraaf 5.1.

Gemeenten kunnen in meer of mindere mate hun bouwprogramma's op elkaar afstemmen. Dit heeft gevolgen voor de evenwichtigheid van de gemeentelijke bevolkingsopbouw. Regionale afstemming draagt bij aan een evenwichtige opbouw op regionaal niveau.

Extra vraag van vestigers

In de huidige overzichten gaan we uit van de trendmatige vraag die uit de prognoses en ramingen naar voren komt. Bij een extra groei-ambitie zal de gemeente Westerveld meer woningzoekenden van elders aantrekken. Uit de verhuizingen in het verleden is te zien welke vraag vestigers hebben.

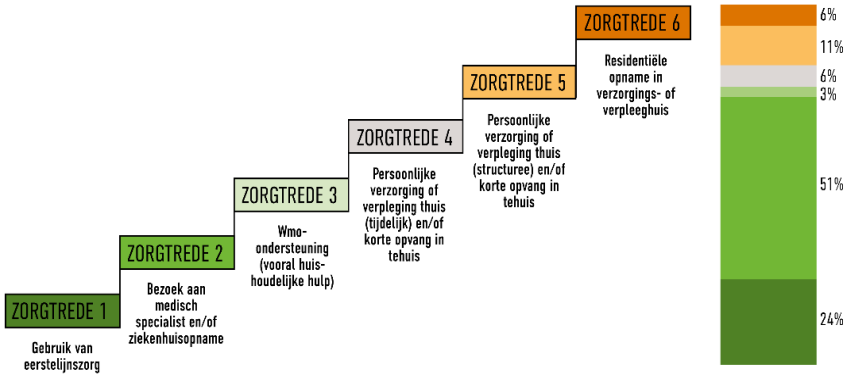
Figuur 5.3: Westerveld. Gekozen woningen door vestigers van buiten de regio in de periode 2010 tot 2020

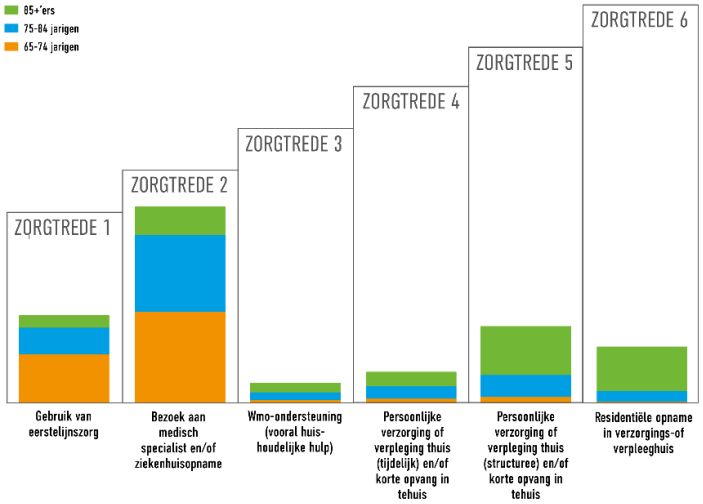


Bron: CBS-Microdata (2021).

Vestigers verhuizen naar verschillende segmenten. In Dwingeloo en Havelte gaat het vaker om gezinnen met kinderen, doorgaans met een hogere SES. In Vledder zijn het ouderen met een hoge SES. In Diever is het een gevarieerde groep. Kansen liggen er door meer accent richting duurder woningaanbod waaronder grondgebonden koopwoningen. Het gaat echter niet alleen om koopwoningen. Een wezenlijk deel van de vestigers komt namelijk in de huursector terecht. Dan gaat het om 40% van de vestigers.

Bijlage: Aanbod en behoefte wonen met zorg



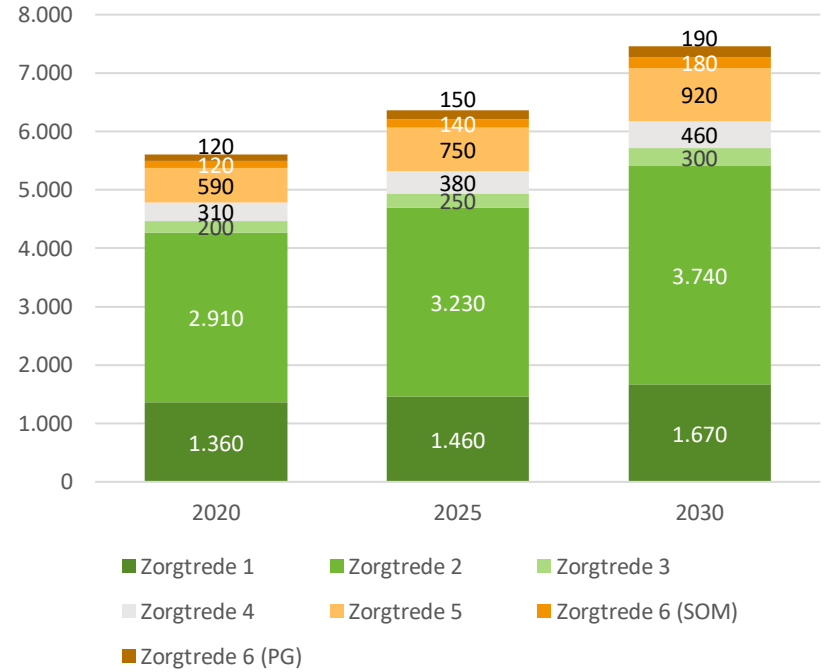


Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtrede gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

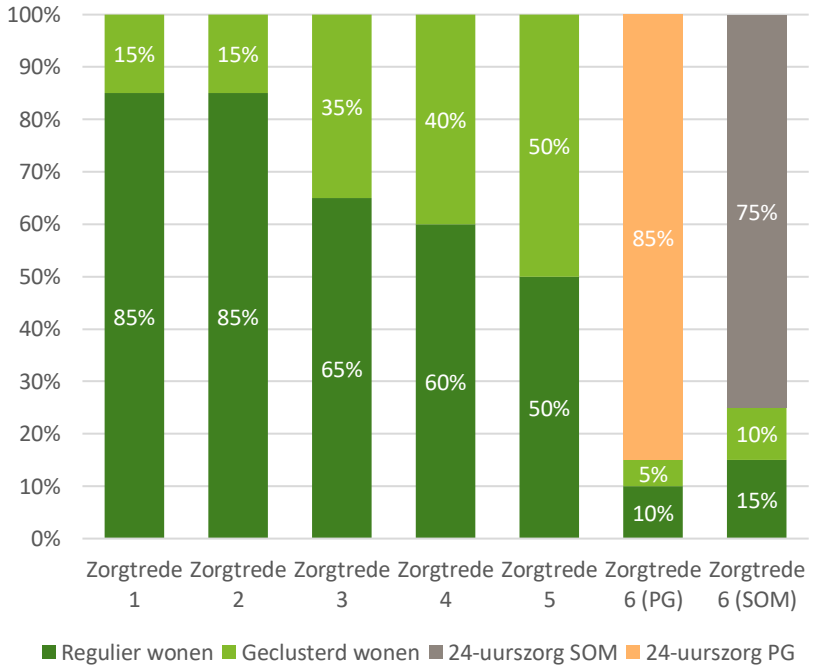
- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo en zvw en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen zes maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 bevinden zich ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)', 'Modulaire Pakket Thuis (MPT) of 'Persoonsgeboonden Budget (PGB)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 1: Prognose zorgvraag ouderen in de regio, naar zorgtrede, Westerveld



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose gemeente Westerveld, bewerking Companen.

Figuur 2: Aannamestelsel vraagontwikkeling ouderen



Bron: Aannamestelsel Companen.

Bijlage: Overzicht aanbodinventarisatie

Tabel 1a: Overzicht aanbodinventarisatie doelgroep ouderen

Aanbieder	Complex	Plaats	Vastgoed eigenaar	Intramuraal PG	Intramuraal SOM	Geclusterd wonen
ZZWD	De Wijert	Diever	Actium		59	58
ZZWD	De Weyert	Dwingeloo	Actium		45	28
ZZWD	Molenhof	Havelte	Actium			43
Actium	De Kolk	Wilhelminaoord	Actium			26
Noorderboog	De Menning	Wilhelminaoord	Noorderboog		52	
Dorpsbelang Vledder	Borgstee	Vledder	Dorpsbelang Vledder			16
Berkenhof		Havelte	Berkenhof			22
Noorderboog	J.T Seinenhof	Diever	Actium	30	30	
Totaal aantal plekken				**30**	**186**	**193**

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Westerveld

Tabel 1b: Overzicht aanbodinventarisatie doelgroep VG

Aanbieder	Complex	Plaats	Vastgoed eigenaar	Geclusterd / groepswonen
Actium	AC Idehof	Frederiksoord	Actium	12
Van Boeijen	Sleutelbloem	Havelte	Woonconcept	23
Bezinn		divers		17
Buro Ecolan	Mandenmakerij	Wilhelminaoord	Maatschappij van weldadigheid	13
Totaal aantal plekken				**65**

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Westerveld

De gemeente en corporaties hebben een aanbodinventarisatie uitgevoerd. Daarbij is woonzorgaanbod in beeld gebracht wat bekend is bij gemeente en / of corporaties. De inventarisatie is voor de sociale huur redelijk volledig, maar pretendeert dit niet te zijn voor de overige huurwoningen en koopwoningen. Bij deze inventarisatie is de definitie gevolgd ten aanzien van geclusterd wonen.

Definitie geclusterd wonen: Wooncomplexen waarbij geldt dat er een ontmoetingsruimte in de geclusterde woonvorm of binnen een straal van 250 tot 500 meter van de geclusterde woonvorm aanwezig is. Een ontmoetingsruimte is een buurt- of wijkvoorziening waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten worden georganiseerd. Denk hierbij aan buurt-/ wijkhuizen, wijkcentra, huiskamer voor de buurt en multifunctioneel dorpshuis. De volgende woonconcepten vallen onder geclusterd wonen mits re voldaan wordt aan de aanwezigheid of nabijheid van een ontmoetingsruimte:

- Seniorencomplex: Traditioneel appartementencomplex voor senioren
- Serviceflat: Appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t. comfort en ondersteuning
- Verzorgd Wonen: Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist)
- Hofjeswonen (ggb): Cluster van kleine woningen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats
- Hofjeswonen (app): Middelgroot (ca. 50 eenheden) appartementencomplex met 3 á 5 woonlagen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats en entree. Ontwerp nodigt uit tot ontmoeting in deze (buiten)ruimten.
- Grondgebonden seniorenwoningen: Traditionele geschikte rijwoningen
- Zorgvilla: Luxe appartementencomplex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex
- Luxe appartementen: Modern appartementencomplex met een hoge mate aan zelfstandigheid en comfort.