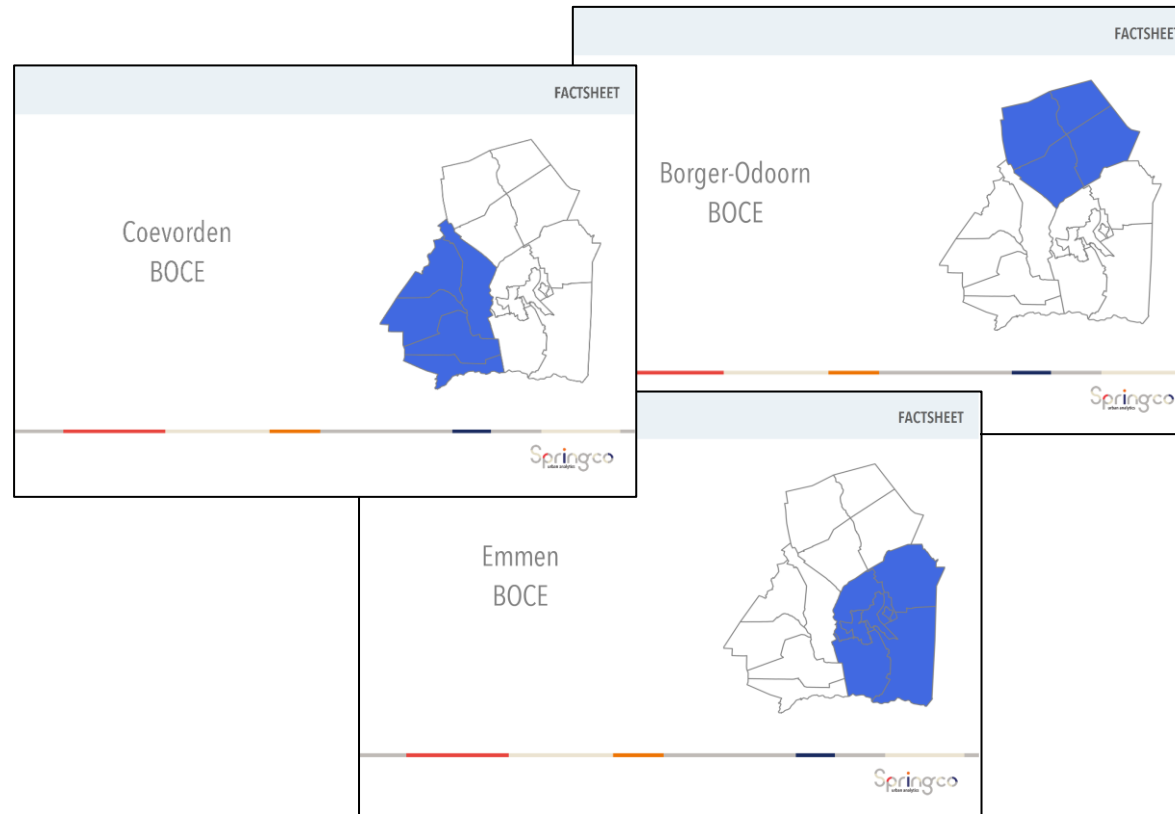


Woningmarktonderzoek

Gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen

Bijlage 1 – Conclusies per deelgebied



In deze bijlage wordt per deelgebied kort een samenvatting gegeven van de informatie en opvallendheden uit de factsheets.

29 oktober 2020 - definitief

1. Emmen-Noord

Algemeen beeld: bewoners zijn hier relatief oud. Ze zijn tevreden met hun buurt, maar zouden een landelijker woonmilieu waarderen. Gezinnen met een lager inkomen die een dure eengezinswoning huren lopen wellicht een financieel risico.

Doelgroepen: vergeleken met andere onderzochte wijken zijn er relatief veel kleine seniorenhuishoudens in Emmen-Noord. Een groot deel hiervan heeft een lager inkomen. Dit geldt ook voor andere 1 en 2-persoonshuishoudens, terwijl de inkomens bij gezinnen hoger liggen.

Woonmilieu: Emmen-Noord wordt gekenmerkt door een vrij stedelijk karakter op basis van dichtheid en voorzieningen, maar dit strookt niet helemaal met de wens van bewoners. Er is vooral meer behoefte aan een dorpser en landelijker woonmilieu, terwijl ook luxe stads- of woonwijken de bewoners zouden voorzien in de vraag.

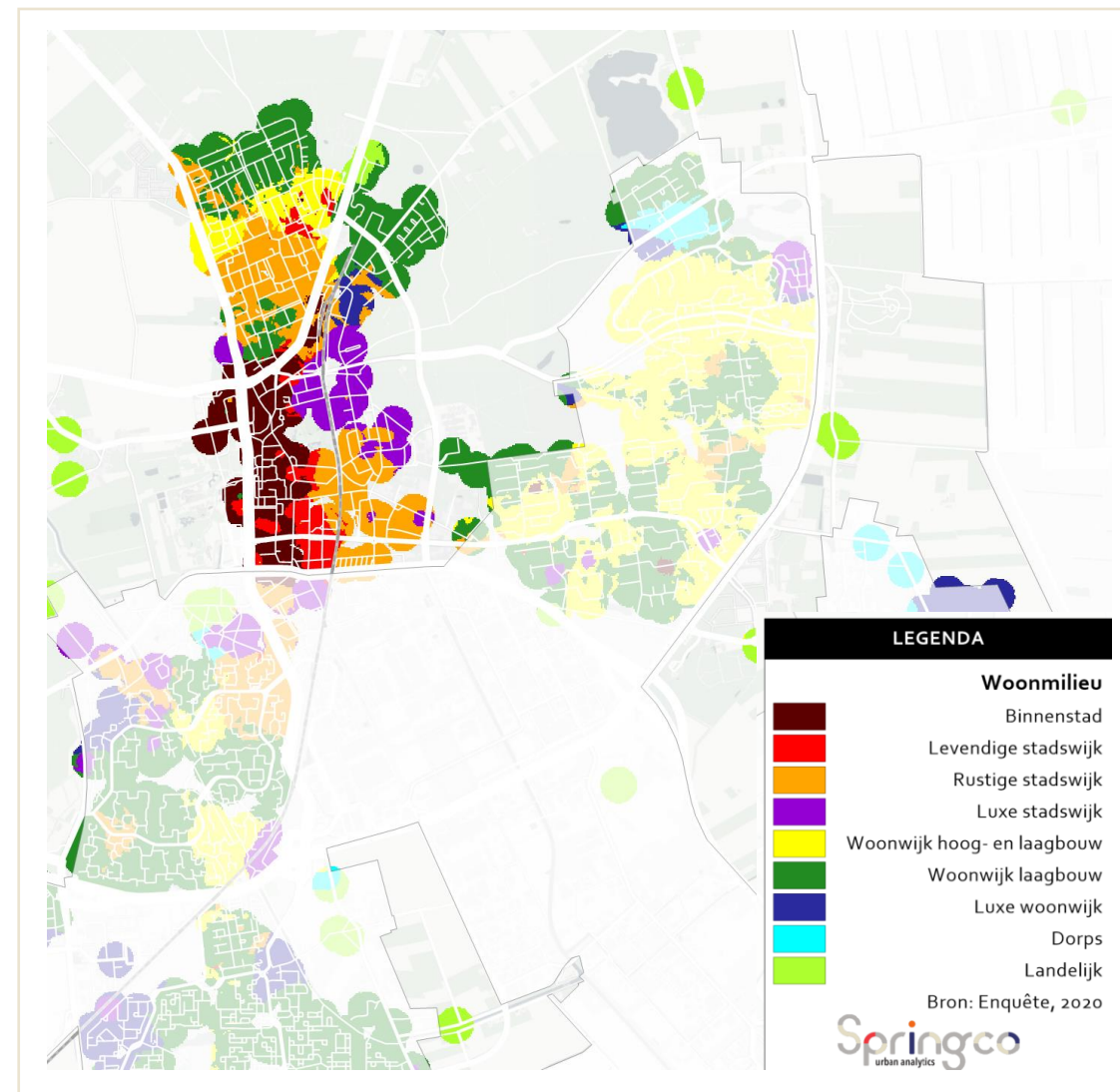
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met een hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit laatste zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn voor gezinnen met een lager inkomen die een dure eengezinswoning huren.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Emmen-Noord zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Er is duidelijk te zien dat er relatief veel mensen met een Groene leefstijl in Emmen-Noord wonen. Deze mensen zijn in het algemeen traditioneel en collectivistisch ingesteld, wat goed past bij een woonmilieu met een dorpser karakter. Juist in het zuidwestelijke deel van Emmen-Noord, waar een binnenstedelijk woonmilieu bestaat, overheerst deze leefstijl.

Tevredenheid: de meeste bewoners van Emmen-Noord zijn (zeer) tevreden over hun buurt, en de percentages zijn hoger dan het stadsgemiddelde. Zij waarderen de nabijheid van het station en zijn bovengemiddeld tevreden met de winkelveorzieningen en ontmoetingsplekken. Ze zouden wel graag meer speelvoorzieningen voor kinderen zien en zich veiliger voelen in het verkeer en in het algemeen.

Demografische prognose: de bevolking van Emmen zal naar alle waarschijnlijkheid groeien in het komende decennium, maar het aandeel van 1 en 2-persoonshuishoudens boven de 75 jaar zal sterk toenemen. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden in de toekomstige woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: het grootste deel van de bewoners geeft aan zeker niet te willen verhuizen, maar aan de westelijke zijde van Emmen-Noord zijn toch enkele clusters van verhuigeneigdheid zichtbaar. De verhuisredenen zijn zeer divers, maar interessant is dat de woning bovengemiddeld vaak te klein wordt bevonden, en zeer zelden als te groot wordt gezien. Deze discrepantie kan kansen bieden voor binnenstedelijke verhuizingen.



2. Emmen-Oost

Algemeen beeld: het valt in deze wijk op dat overal terugkomt dat landelijke woonmilieus gemist worden, en dit zou een deel van de relatieve ontevredenheid kunnen verklaren.

Doelgroepen: de verdeling van doelgroepen in Emmen-Oost ligt dichtbij het gemiddelde van alle wijken. Wel valt op dat er relatief veel Empty Nesters wonen, en dat de meeste inkomens onder het gemiddelde liggen.

Woonmilieu: in Emmen-Oost bevinden zich relatief veel woonwijken met (hoog- en) laagbouw, terwijl dit volgens de enquêtes niet goed aansluit bij de gewenste woonmilieus. Bewoners missen vooral een landelijk woonmilieu, waar nu geen aanbod van is in Emmen-Oost. Deze mensen zullen eerder geneigd zijn de wijk te verlaten. Toevoeging van woningen in een landelijk woonmilieu elders in Emmen kan deze groep bedienen. Daarnaast zijn dorpse woonmilieus, maar ook luxe woon- en stadswijken in trek.

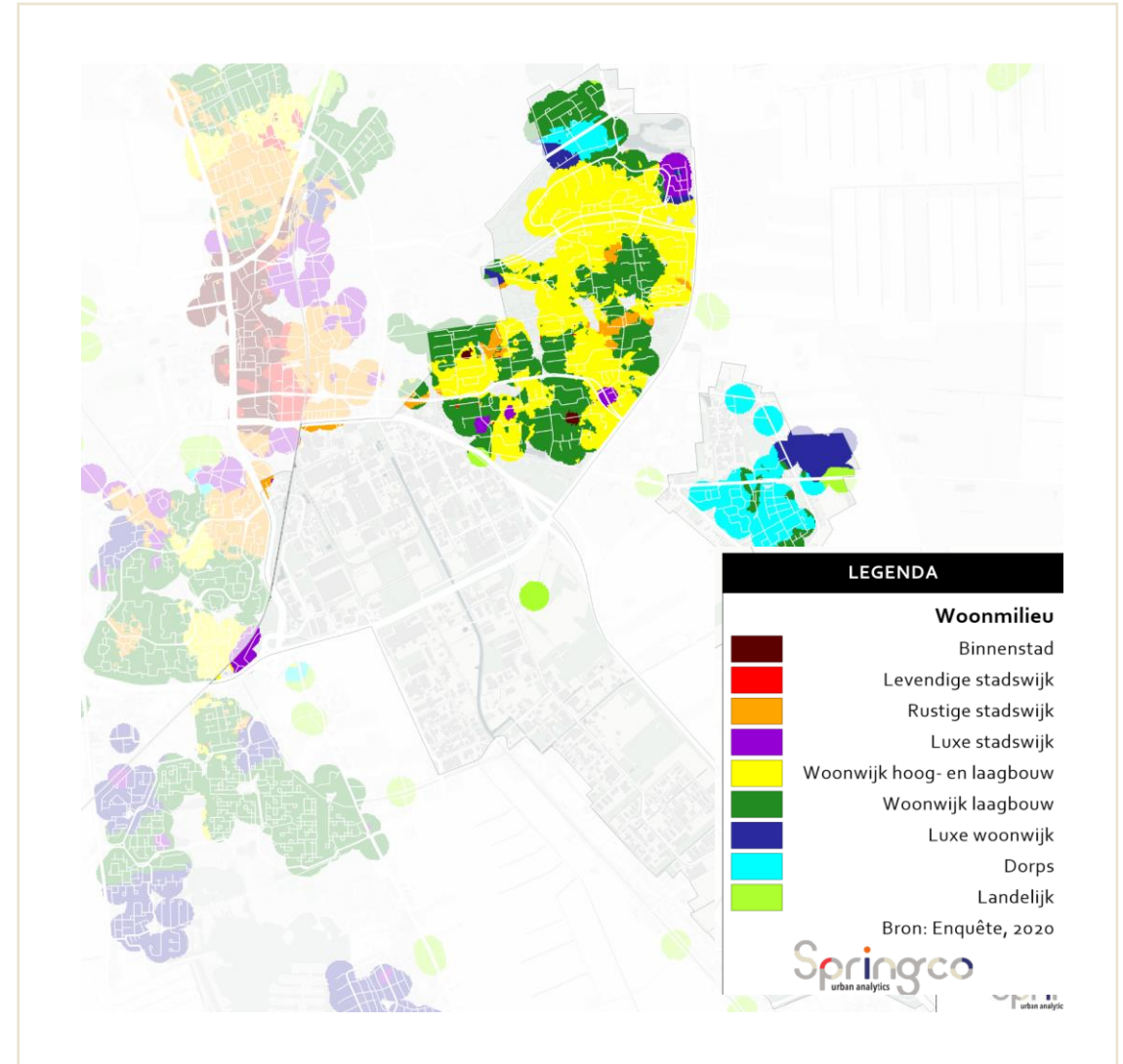
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met een hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Er is wellicht kans op doorstroming voor gezinnen met een hoog inkomen die goedkope eengezinswoningen bezitten.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Emmen-Oost zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Naast Groen (traditioneel, collectivistisch) is 'Lime' de dominante kleur leefstijl. Mensen met deze kleur hechten aan groepsidentiteit en wonen het liefst in een gezellige buurt waar naar elkaar omgekeken wordt.

Tevredenheid: de bewoners van Emmen-Oost zijn in het algemeen minder tevreden met hun buurt dan stadsgenoten. Deze relatieve onvrede komt met name naar voren in hun perceptie van de bevolkingssamenstelling, het onderhoud van openbaar groen en de verkeersveiligheid. Terwijl zij relatief tevreden zijn over de specifieke voorzieningen (winkel aanbod, ov, zorg), blijft hun totaaloordeel hierover verrassend genoeg achter.

Demografische prognose: de demografische prognose in Emmen is dat er vergrijzing zal optreden. Terwijl de totale bevolking in het komende decennium groeit, zal deze groei met name plaatsvinden door een groter wordende groep 75+'ers. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: hoewel de meeste bewoners in Emmen-Oost waarschijnlijk of zeker niet wil verhuizen, blijft een aanzienlijk deel over dat hier wellicht oren naar heeft. Op de kaart is te zien dat dit voornamelijk geldt voor 'Cluster 2' en de wijk ten zuiden van 'Hunebed D46'. Veruit het grootste deel heeft deze verhuiscens vanwege de woonomgeving, wat de eerder genoemde discrepantie tussen gewenste en bestaande woonmilieus nog eens onderstreept.



3. Emmen-Zuid

Algemeen beeld: een redelijk grote wijk met veel kapitaalkrachtige gezinnen. De bewoners zijn relatief tevreden, maar verlangen meer landelijke en meer luxe stedelijke woonmilieus.

Doelgroepen: wat meteen opvalt in de verdeling van doelgroepen in Emmen-Zuid is de grote aanwezigheid van gezinnen en Empty Nesters. Vooral gezinnen zijn relatief kapitaalkrachtig.

Woonmilieu: de kern van Emmen-Zuid bestaat voornamelijk uit woonwijken met laagbouw, waar volgens de enquêtes teveel aanbod van is vergeleken met de vraag. Daarentegen is er vrijwel geen aanbod van dorpse en landelijke woonmilieus, terwijl die wel gewenst zouden zijn. Ook de toevoeging van rustige en luxe wijken met stedelijk karakter zou aansluiten bij de vraag.

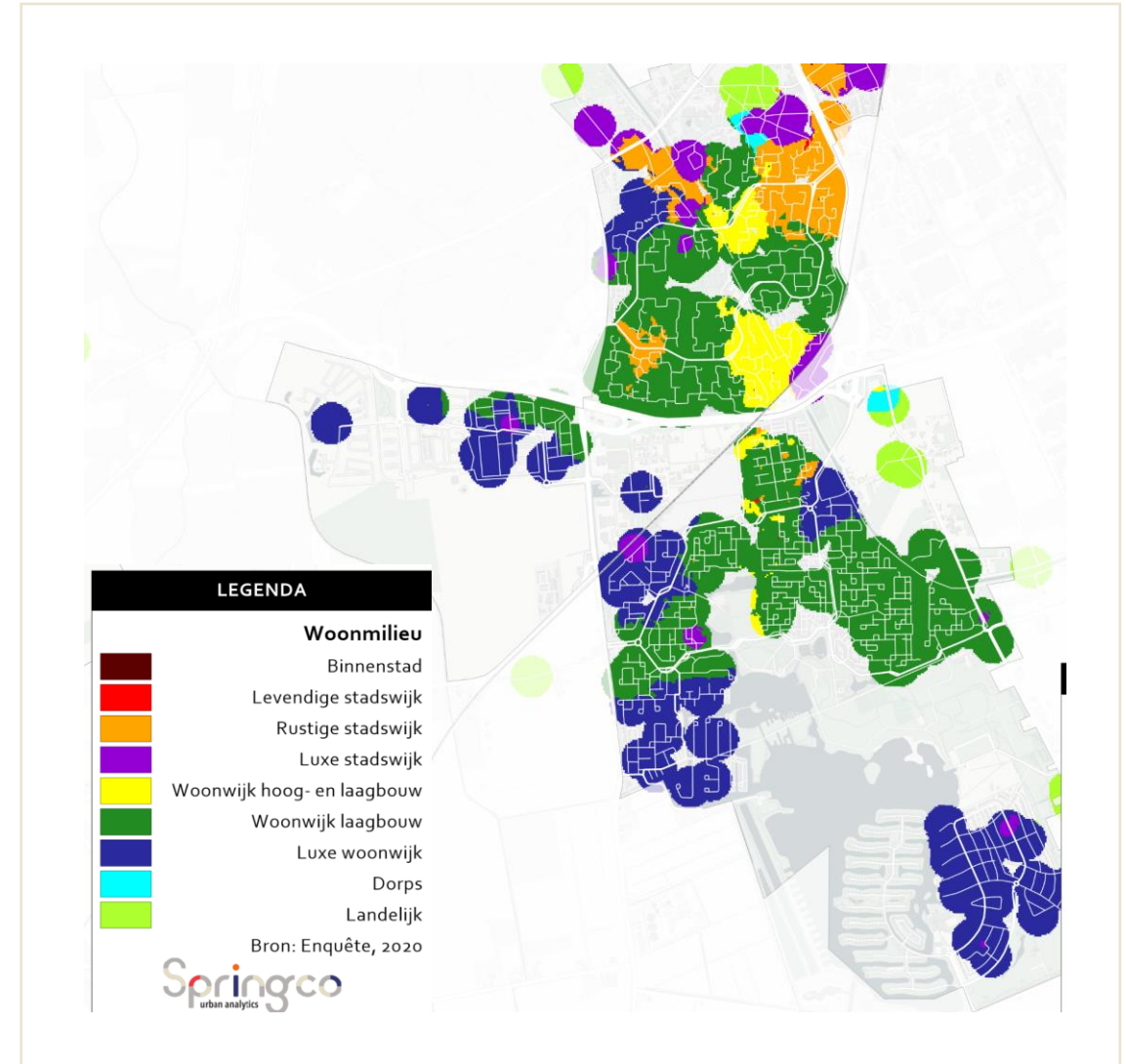
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Het eerste is mogelijk het geval voor kapitaalkrachtige gezinnen die goedkope eengezinswoningen bezitten, terwijl gelet moet worden op jonge 1 of 2-persoonshuishoudens met laag inkomen die dure meergezinswoningen bezitten.

Leefstijlen: Emmen-Zuid heeft qua leefstijl een gemêleerde bevolking. In de luxe woonwijken aan de noord- en zuidkant is de dominante kleur 'Aqua'. Deze rationele en respectvolle levenshouding past goed bij een dergelijk woonmilieu. Aan de westelijke zijde bevinden zich meer mensen met een Rode levensstijl (avontuurlijk, creatief), die zich doorgaans thuis voelen in een stadse omgeving met een hoge dichtheid aan voorzieningen.

Tevredenheid: de bewoners van Emmen-Zuid zijn relatief tevreden met hun buurt, en dit hoge gemiddelde cijfer komt met name door een bovengemiddelde waardering van de inrichting, groenvoorziening, netheid en veiligheid van de buurt. De enige kanttekening die hierbij geplaatst dient te worden is de benedenmaatse aanwezigheid van ontmoetingsplekken.

Demografische prognose: de demografische prognose in Emmen vertoont een herkenbaar patroon: de komende tien jaar zullen er veel meer 75+'ers bij komen, terwijl het aandeel van andere huishoudens in de bevolking langzaam afneemt. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: de verhuismens van bewoners van Emmen-Zuid ligt dichtbij het gemiddelde, en is met name geconcentreerd ten noorden van de N391 naast de Hondsrugweg. Relatief weinig mensen willen verhuizen vanwege de woonomgeving, terwijl de grootte van de woning vaker wordt genoemd.



4. Emmen – De Monden

Algemeen beeld: een dorpse, landelijke buurt waar de bewoners relatief ontevreden zijn. De jonge huishoudens met laag inkomen die een dure meergezinswoning bezitten lopen wellicht een financieel risico.

Doelgroepen: redelijk gemiddeld qua demografie en inkomen.

Woonmilieu: er wordt in De Monden grotendeels voorzien in de gewenste woonmilieus, al zouden sommige bewoners liever stadser willen wonen.

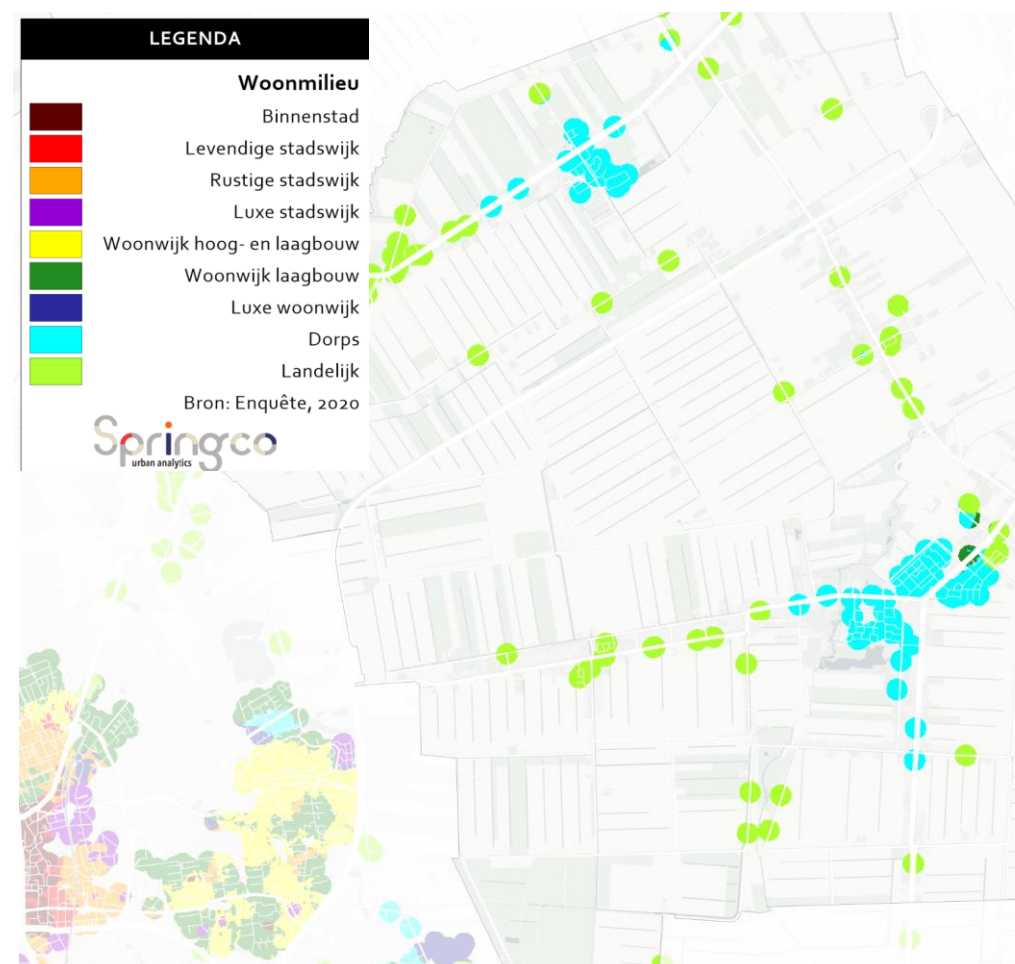
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dat laatste zou kunnen gelden voor jonge huishoudens met laag inkomen die een dure meergezinswoning bezitten.

Leefstijl: de verschillende leefstijlen van bewoners van De Monden zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De Groene en Gele leefstijlen domineren het beeld, wat past bij het woonmilieu van De Monden.

Tevredenheid: bewoners van De Monden zijn in vergelijking met andere wijken vrij ontevreden, met name door lage perceptie van veiligheid, bereikbaarheid en winkelaanbod.

Demografische prognose: de bevolking van Emmen zal naar alle waarschijnlijkheid groeien in het komende decennium, maar het aandeel van 1 en 2-persoonshuishoudens boven de 75 jaar zal sterk toenemen. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden in de toekomstige woningvoorraad.

Verhuisgeneigdheid: de verhuiscens van bewoners van De Monden ligt dichtbij het gemiddelde, en het dichterbij kennissen of met een partner samen gaan wonen wordt relatief vaak genoemd.



5. Emmen - De Velden

Algemeen beeld: geen opvallende buurt, behalve dat het dorpse woonmilieu wellicht wat kan worden aangepast om landelijker over te komen.

Doelgroepen: redelijk gemiddeld qua demografie en inkomen, gezinnen zijn vrij kapitaalkrchtig.

Woonmilieu: hier geldt hetzelfde als voor De Monden. Wat verschilt is dat hier meer vraag is naar landelijke woonmilieus, terwijl het overgrote deel dorps is.

Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Hier lijkt geen sprake van te zijn in De Velden.

Leefstijl: de verschillende leefstijlen van bewoners van De Velden zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De Groene leefstijl overheerst, wat overeenkomt met de dorpse woonmilieus.

Tevredenheid: de tevredenheid ligt dicht bij het gemiddelde, en eigenlijk is alleen de bereikbaarheid onderontwikkeld.

Demografische prognose: de demografische prognose in Emmen is dat vergrijzing zal optreden. Terwijl de totale bevolking in het komende decennium groeit, zal deze groei met name plaatsvinden door een groter wordende groep 75+'ers. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuisceneigheid: de verhuiscwens is relatief klein in De Velden.



6. Emmen – De Blokken

Algemeen beeld: eenzelfde beeld als in De Velden treedt op, waarin de dorpse woonmilieus te sterk vertegenwoordigd zijn maar tegelijkertijd weinig verhuizingsbereidheid is.

Doelgroepen: De Blokken heeft een hoge concentratie gezinnen en Empty Nesters met middeninkomens.

Woonmilieu: een vrij duidelijke discrepantie tussen vraag en aanbod, omdat het aanbod veel dorpser is dan de vraag (meer stadswijken en woonwijken).

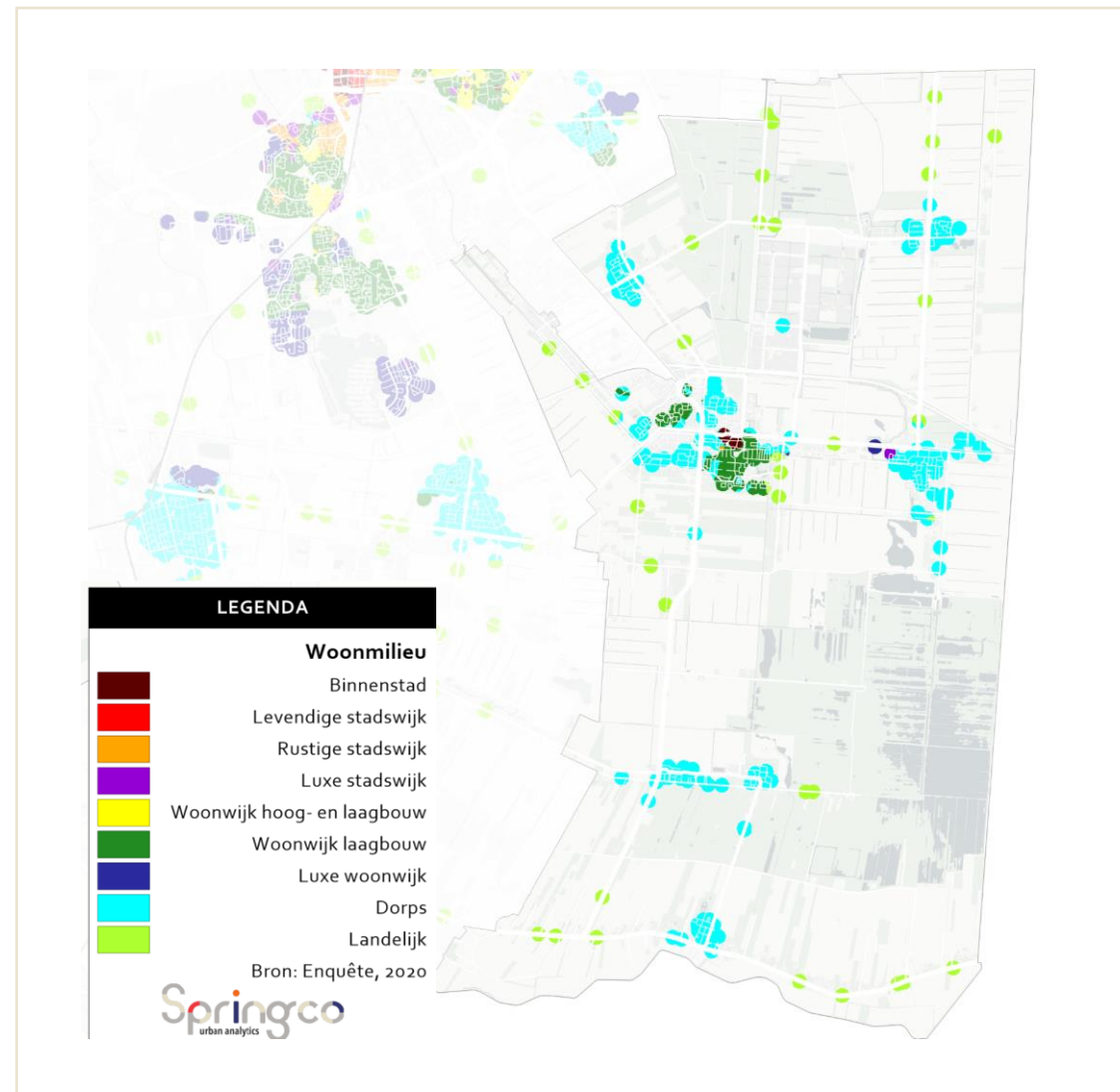
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Doorstroming is wellicht een optie voor gezinnen met middeninkomens die goedkope eengezinswoningen bezitten.

Leefstijl: de verschillende leefstijlen van bewoners van De Blokken zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Naast de kleur Groen die overal in Emmen goed vertegenwoordigd is vertoont de kern van De Blokken een vrij dominante Gele levensstijl. Hier zijn bewoners collectivistisch en solidair, en hechten zij vaker aan buurtgevoel.

Tevredenheid: de bewoners van De Blokken zijn relatief enigszins ontevreden, wat met name komt door een gebrek aan bereikbaarheid.

Demografische prognose: de demografische prognose in Emmen is dat vergrijzing zal optreden. Terwijl de totale bevolking in het komende decennium groeit, zal deze groei met name plaatsvinden door een groter wordende groep 75+'ers. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigheid: de verhuishens is relatief klein in De Blokken.



7. Coevorden – Stad Coevorden

Algemeen beeld: wat opvalt in de stad Coevorden is dat er een grote verhuishwens is, met name in het noorden, die voortkomt uit onvrede met de woonomgeving. Bewoners missen bijvoorbeeld openbaar groen en ontmoetingsplekken, wat voor de gemeente kansen biedt om twee vliegen in één klap te slaan.

Doelgroepen: ook in de stad Coevorden wonen vrij veel Empty Nesters en gezinnen, en bij de laatste groep valt op dat zij vrij kapitaalkrachtig zijn.

Woonmilieu: in het noorden en oosten van de bebouwde omgeving is de 'woonwijk laagbouw' dominant, terwijl bewoners ook behoefte hebben aan een dorps en landelijk woonmilieus of juist een luxe stadswijk.

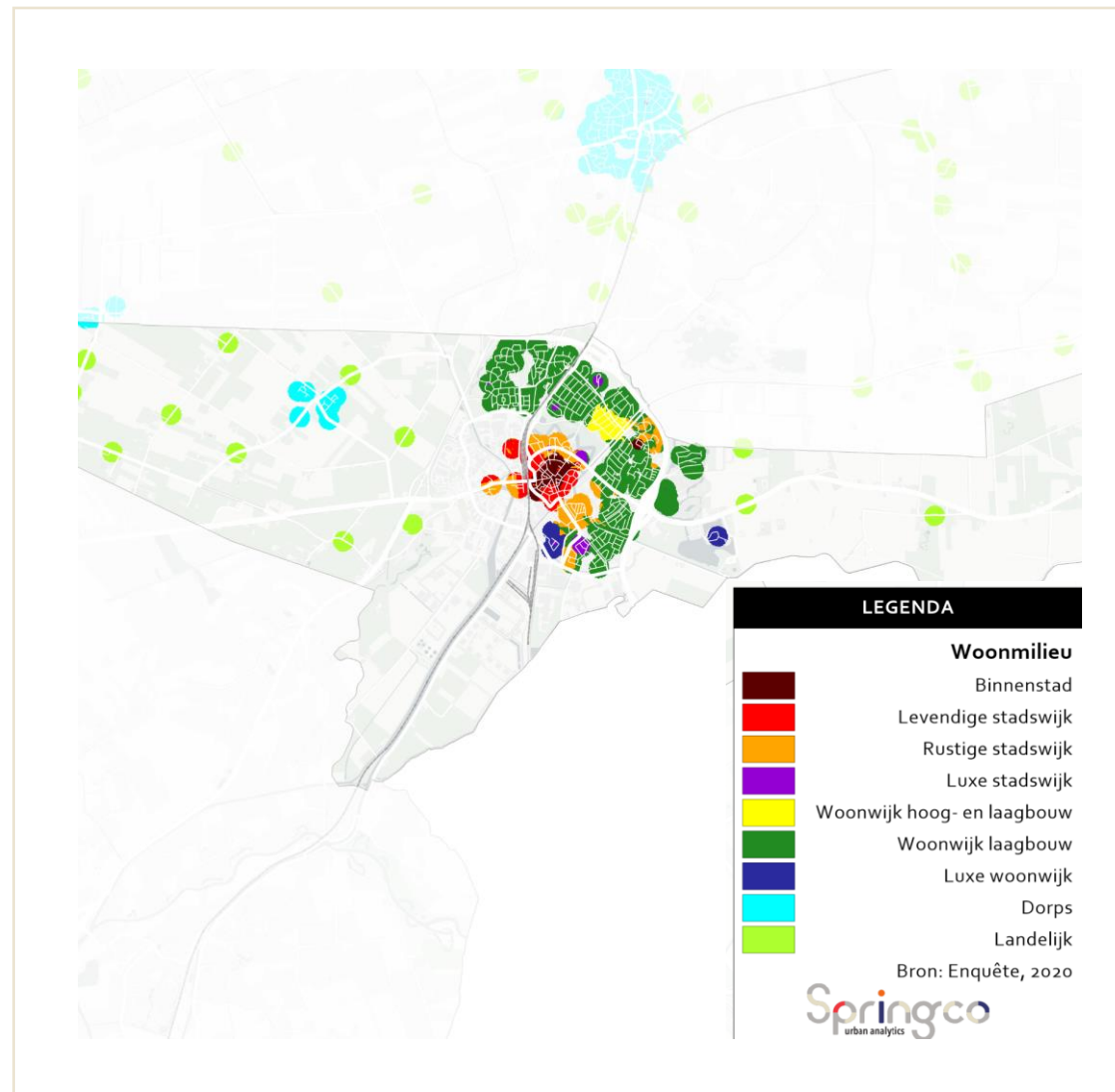
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit laatste lijkt het geval te zijn bij kleine huishoudens (30-54 jaar) met laag inkomen die dure meergezinswoningen huren.

De verschillende leefstijlen van bewoners van de stad Coevorden zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). de dominante kleur Groen correspondeert met een dorps leefstijl, wat terugkomt in de discrepantie in woonmilieus.

Tevredenheid: de bewoners van de stad Coevorden zijn relatief enigszins ontevreden, wat bijvoorbeeld komt door een gebrek aan ontmoetingsplekken en openbaar groen. Hier liggen kansen om de tevredenheid te verbeteren.

Demografische prognose: de demografische prognose in Coevorden lijkt op die van Emmen: een steeds groter wordende groep 75+'ers. De kleine huishoudens (30-54 jaar) groeien licht, terwijl de andere doelgroepen enigszins afnemen. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: de inwoners van de stad Coevorden hebben een relatief grote verhuishwens die zich concentreert in het noorden, en dit komt met name door onvrede met de woonomgeving.



8. Coevorden - Dalen

Algemeen beeld: in de wijk Dalen is men zeer tevreden, maar de weinige bewoners met een verhuishwens vinden opvallend vaak hun woning te groot. Dit biedt wellicht kans voor doorstroming van empty nesters of ouderen.

Doelgroepen: de wijk Dalen heeft een kapitaalkrchtig inwonersbestand, die voornamelijk bestaat uit gezinnen en Empty Nesters.

Woonmilieu: een duidelijke discrepantie tussen vraag en aanbod, aangezien het aanbod veel dorpser en landelijker is dan de vraag van bewoners, die de andere woonmilieus ook zien zitten.

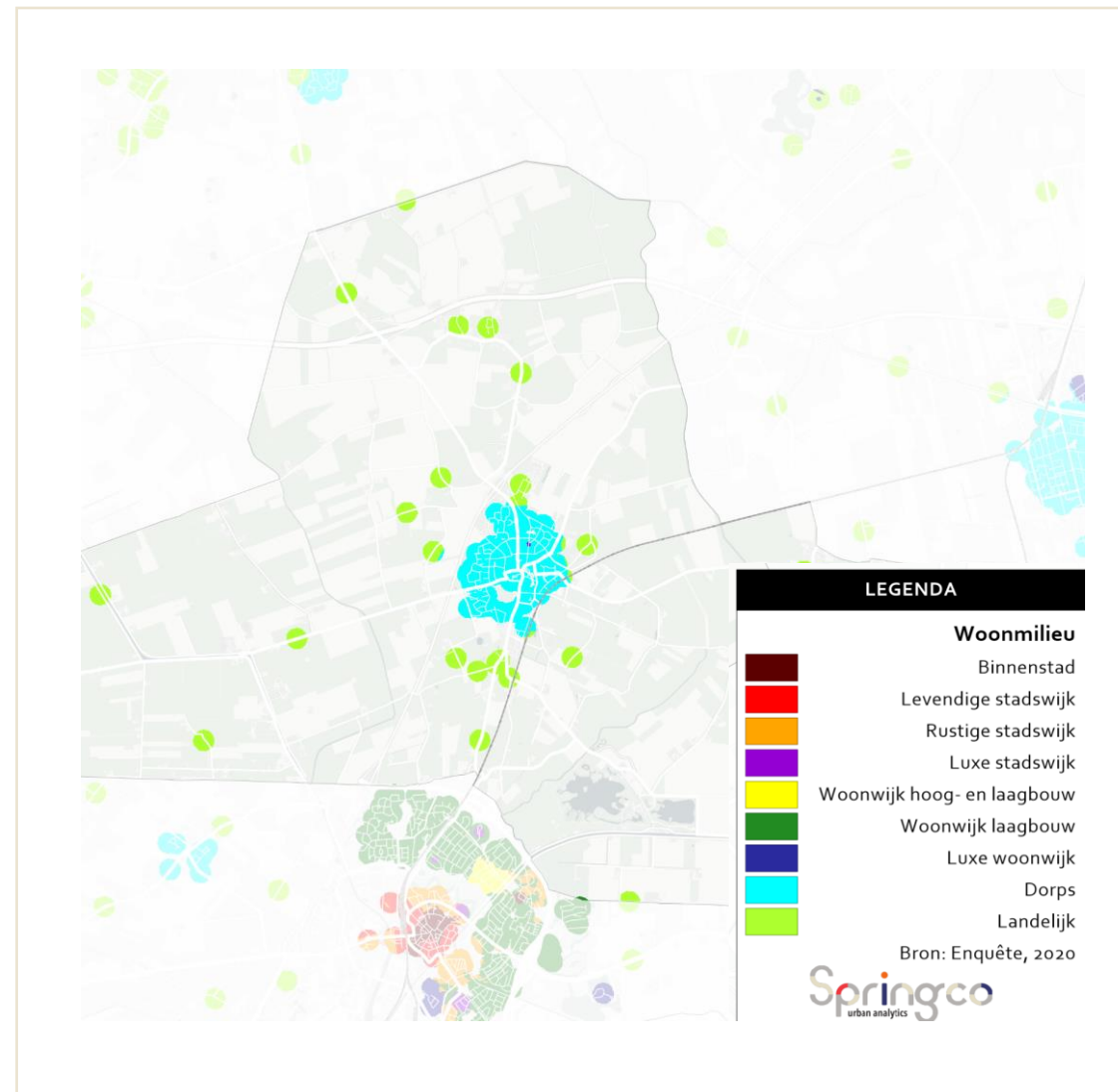
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Beide lijken niet het geval te zijn in Dalen.

Leefstijl: de verschillende leefstijlen van bewoners van Dalen zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De dominante kleur is 'Aqua', wat staat voor een rationele en respectvolle levenshouding.

Tevredenheid: de bewoners van de wijk Dalen zijn in het algemeen zeer tevreden. Zij zouden meer speelvoorzieningen voor kinderen en openbaar groen wel een aanvulling vinden.

Demografische prognose: de demografische prognose in Coevorden lijkt op die van Emmen: een steeds groter wordende groep 75+'ers. De kleine huishoudens (30-54 jaar) groeien licht, terwijl de andere doelgroepen enigszins afnemen. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Relatief hebben zeer weinig inwoners van de wijk Dalen een verhuishwens, maar zij die daar wel oren naar hebben noemen opvallend vaak dat zij hun woning te groot vinden. Dit biedt wellicht kansen voor doorstroming.



9 .Coevorden - Oosterhesselen

Algemeen beeld: doorstroming aan de westerzijde van Oosterhesselen is mogelijk, daar sommige inwoners hun woning te groot vinden. Bereikbaarheid per ov wordt genoemd als minpunt.

Doelgroepen: net zoals in Dalen wonen in Oosterhesselen relatief veel kapitaalkrachtige gezinnen, maar de Empty Nesters zijn hier dominant.

Woonmilieu: Oosterhesselen bestaat bijna uitsluitend uit dorpse en landelijke woonmilieus, behalve aan oostelijke zijde. Dit sluit redelijk aan bij de vraag.

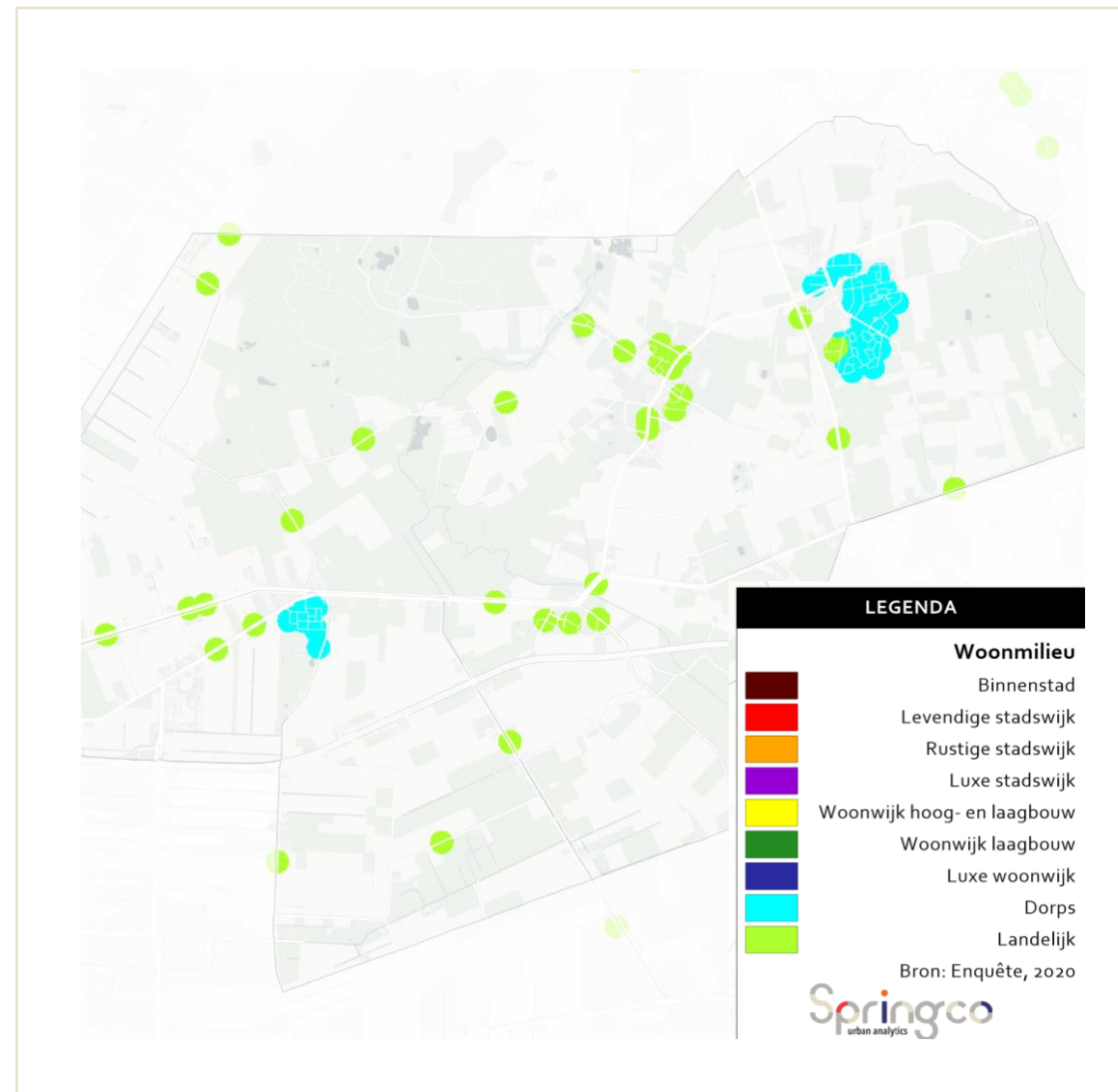
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Beide lijken niet het geval in Oosterhesselen.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Oosterhesselen zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De kleuren van de leefstijlen zijn er vrij divers, maar bevinden zich voornamelijk aan het rechterspectrum (collectivistisch, cohesie).

Tevredenheid: de bewoners van de wijk Oosterhesselen zijn relatief vrij tevreden, maar zouden de bereikbaarheid per openbaar vervoer graag verbeterd zien worden.

Demografische prognose: de demografische prognose in Coevorden lijkt op die van Emmen: een steeds groter wordende groep 75+'ers. De kleine huishoudens (30-54 jaar) groeien licht, terwijl de andere doelgroepen enigszins afnemen. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuisgeneigdheid: de inwoners van de wijk Oosterhesselen hebben een relatief kleine verhuiscens, maar net als in Dalen blijkt hun woning vaker dan eens te groot. Doorstroming is wellicht mogelijk aan de westerzijde.



10. Coevorden - Sleen

Algemeen beeld: in Sleen kan doorstroming worden gerealiseerd bij empty nesters en senioren die hun woning te groot vinden en daardoor niet levensloopbestendig.

Doelgroepen: het dorp Sleen wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid Empty Nesters en senioren, met relatief lage inkomens.

Woonmilieu: vraag en aanbod liggen relatief dichtbij elkaar, met een grote dominantie van dorpse en landelijke woonmilieus.

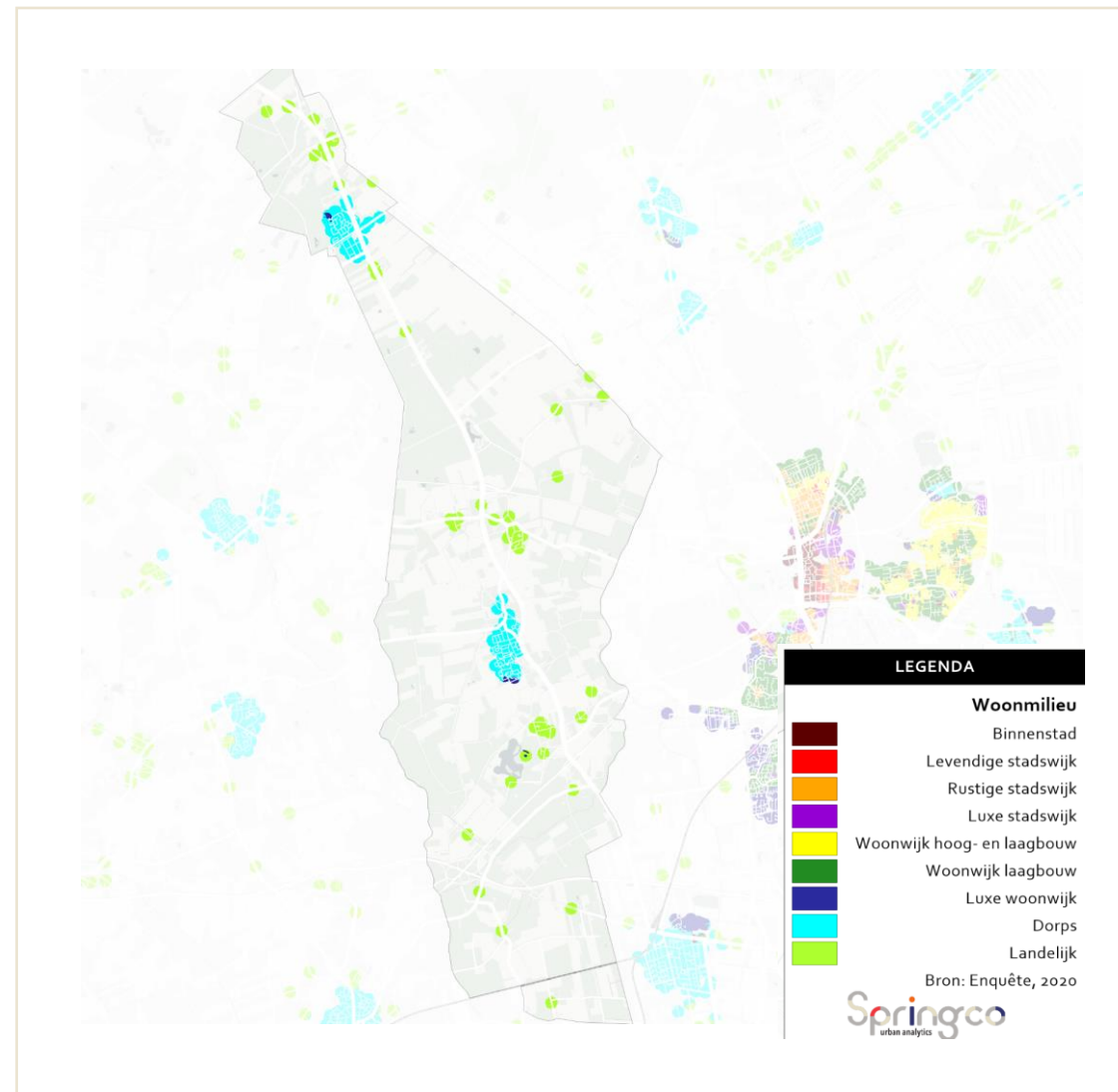
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. In Sleen moet gelet worden op jonge 1 of 2 persoonshuishoudens met laag inkomen die dure meergezinswoningen bezitten.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Sleen zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Ook hier bevinden de leefstijlen zich vooral aan de rechterzijde van het spectrum, wat aansluit bij de aanwezige woonmilieus.

Tevredenheid: de bewoners van Sleen zijn in het algemeen zeer tevreden en geven hun wijk een zeer hoog cijfer. Ook hier kunnen de bereikbaarheid per ov, aanwezigheid van groen en veiligheidsgevoel op straat worden verbeterd.

Demografische prognose: de demografische prognose in Coevorden lijkt op die van Emmen: een steeds groter wordende groep 75+'ers. De kleine huishoudens (30-54 jaar) groeien licht, terwijl de andere doelgroepen enigszins afnemen. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: de inwoners van de het dorp Sleen hebben een relatief kleine verhuishens. Wel zijn er oudere bewoners die wellicht zouden verhuizen naar een kleinere woning die meer geschikt is voor hun huidige levensfase.



11. Coevorden - Zweeloo

Algemeen beeld: in Zweeloo wonen opvallend veel kapitaalkrachtige Empty Nesters, die vaker dan eens hun woning niet levensloopbestendig vinden. Ook al is de verhuishwens klein, kan dit doorstroming op de woningmarkt betekenen.

Doelgroepen: de inwoners van Zweeloo zijn relatief vrij kapitaalkrchtig. Van alle onderzochte wijken is de concentratie empty nesters hier het grootst.

Woonmilieu: een bekend beeld in de gemeente Coevorden: een groot aanbod van dorps- en landelijke woonmilieus, wat aansluit bij de vraag. De vraag naar het woonmilieu 'rustige stadswijk' (meer voorzieningen) is wel interessant.

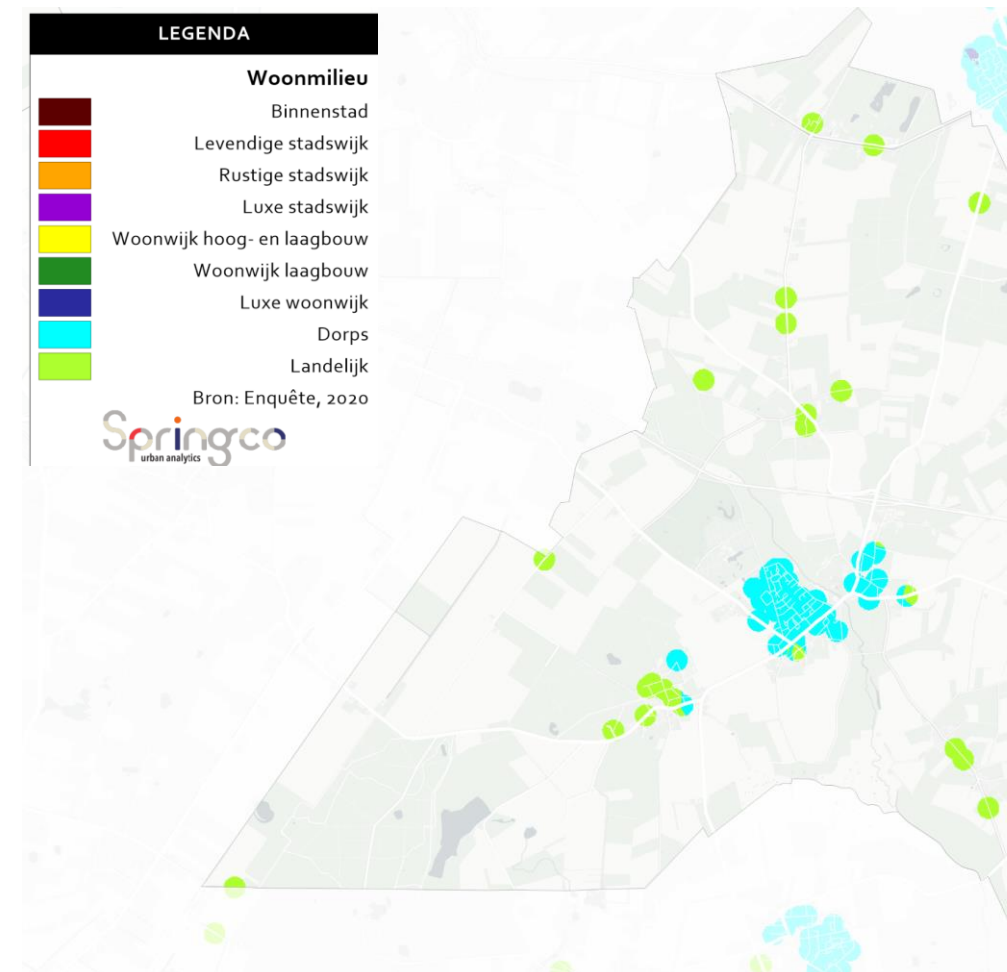
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit lijkt in Zweeloo niet het geval te zijn.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Zweeloo zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De leefstijlen bevinden zich met name in het onderste deel van het spectrum, en waar de kaart Blauw kleurt bestaat waarschijnlijk de vraag naar het woonmilieu 'rustige stadswijk'.

Tevredenheid: ook in Zweeloo is de bevolking zeer tevreden, en wordt met name de bereikbaarheid vaker als pluspunt genoemd dan in de rest van Coevorden.

Demografische prognose: de demografische prognose in Coevorden lijkt op die van Emmen: een steeds groter wordende groep 75+'ers. De kleine huishoudens (30-54 jaar) groeien licht, terwijl de andere doelgroepen enigszins afnemen. Hier moet rekening mee worden gehouden in de woningvoorraad.

Verhuigeneigdheid: de verhuishwens is ook vrij laag in Zweeloo, maar de levensloopbestendigheid van de woning wordt opvallend vaak genoemd bij bewoners die wellicht wel willen verhuizen, evenals de nabijheid van naasten.



12. Borger-Odoorn - Borger

Algemeen beeld: de bewoners van Borger zijn zeer tevreden. Het noordelijk deel van Borger-centrum is wellicht interessant, omdat de verhuiscens zich hier concentreert. Dit kan komen doordat de dominante leefstijl ('aqua') niet helemaal lijkt te stroken met het gewenste woonmilieu (dorps).

Doelgroepen: de doelgroepen in Borger zijn vrij kapitaalkrchtig, met name de gezinnen. Empty Nesters zijn vrij sterk vertegenwoordigd in de bevolkingssamenstelling.

Woonmilieu: het aanbod van dorps woonmilieu is enigszins uit verhouding met de vraag, wat kan duiden op een behoefte naar verdichting (van woningen en voorzieningen) in het centrum van Borger.

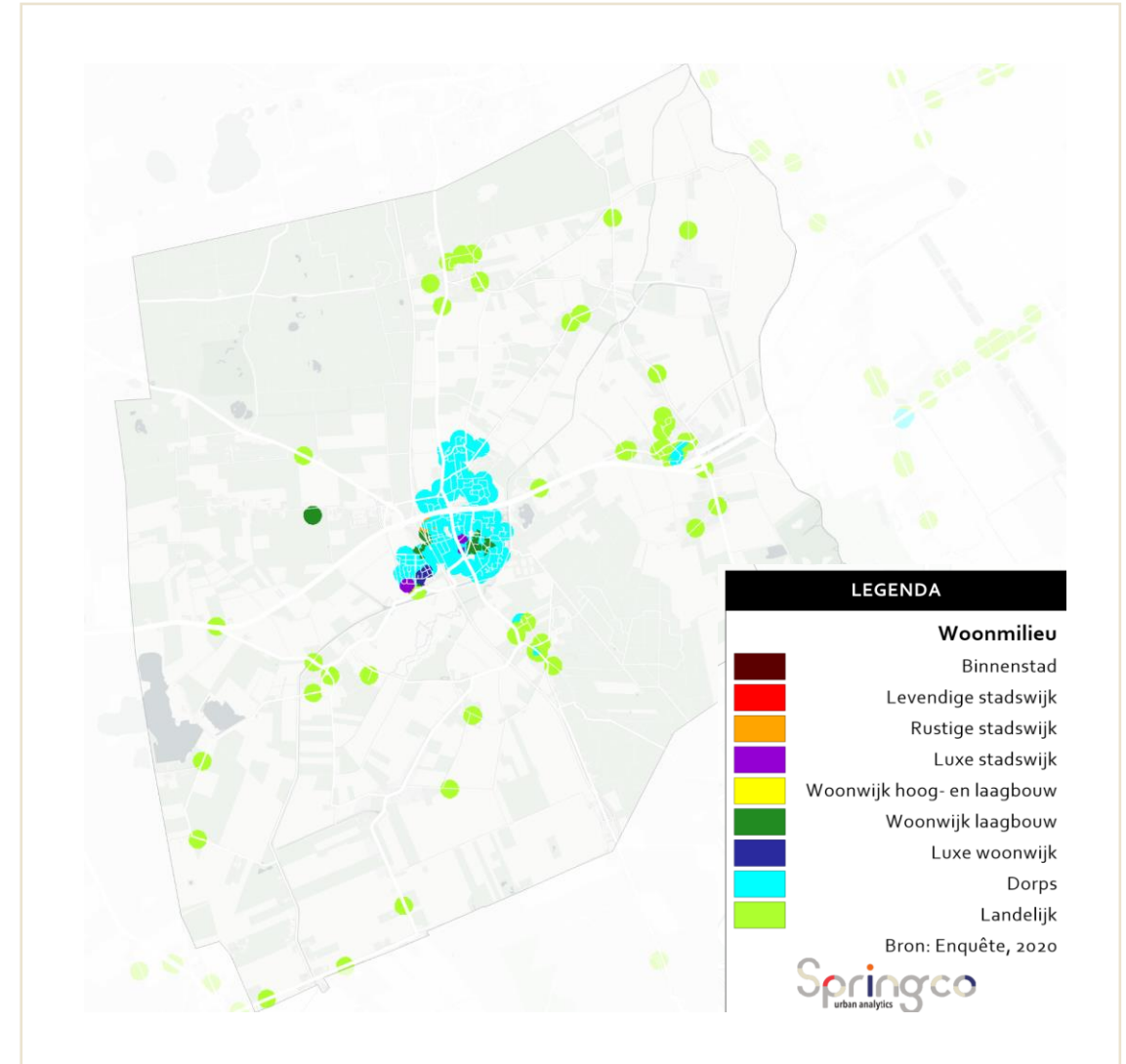
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit zou het geval kunnen zijn voor enkele gezinnen met laag inkomen die een dure eengezinswoning huren.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Borger zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De kaart laat zien dat de vraag naar verdichting het meest naar voren komt in het noordelijke deel van Borger-centrum, waar de kleur 'Aqua' (rationeel en respectvol) overheerst.

Tevredenheid: de bewoners van Borger zijn in het algemeen zeer tevreden, en geven hun wijk een zeer hoog cijfer. Met name de indicatoren van mobiliteit scoren bovengemiddeld hoog.

Demografische prognose: net als in Emmen en Coevorden treedt in het komende decennium vergrijzing op in Borger-Odoorn: de bevolking stijgt, met een relatief veel grotere groep 75+'ers.

Verhuiscens: de verhuiscens is relatief klein, behalve in het noordelijke deel van het centrum, waar ook de leefstijl niet leek aan te sluiten op het woonmilieu.



13. Borger-Odoorn – De Monden

Algemeen beeld: de bewoners van De Monden zijn relatief ontevreden, wat zich niet direct vertaalt in een grote verhuishwens. De mensen die willen vertrekken wijten dat zeer vaak aan de woonomgeving.

Doelgroepen: de Monden heeft een redelijk gebalanceerde bevolkingssamenstelling, hoewel de nadruk ligt op gezinnen en Empty Nesters.

Woonmilieu: het landelijke woonmilieu domineert in De Monden, samen met het dorpse, en dit sluit redelijk aan bij de vraag.

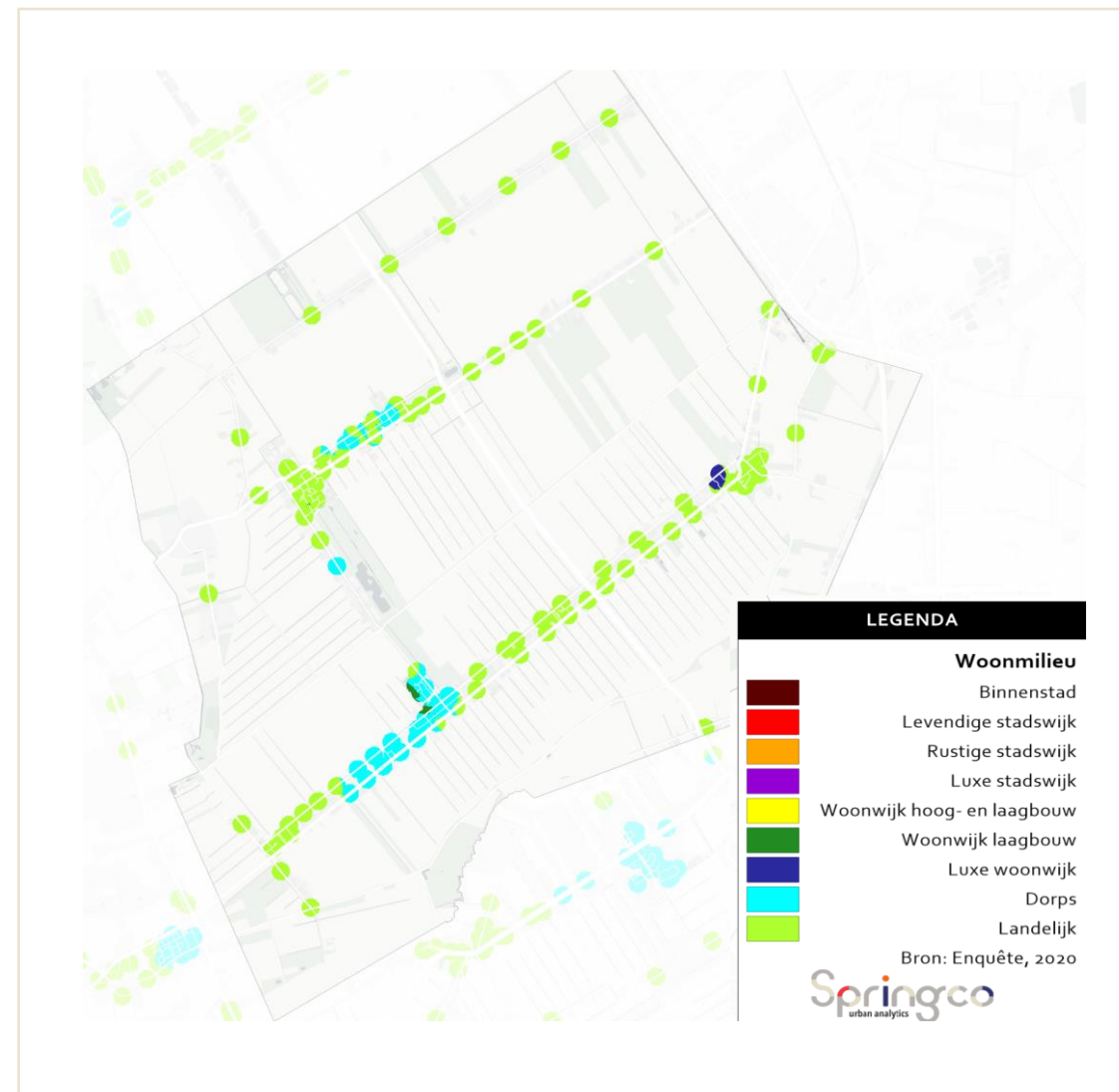
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit laatste zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn voor gezinnen met lager inkomen die een dure eengezinswoning huren.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van De Monden zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). De rechterzijde van het spectrum, wat staat voor collectivisme, is sterk aanwezig.

Tevredenheid: de tevredenheid in De Monden ligt relatief laag, wat terugkomt in het gemiddeld gegeven cijfer. Dit komt met name door een beperkte aanwezigheid van winkelveorzieningen en ontmoetingsplekken.

Demografische prognose: net als in Emmen en Coevorden treedt in het komende decennium vergrijzing op in Borger-Odoorn: de bevolking stijgt, met een relatief veel grotere groep 75+'ers.

Verhuigeneidheid: deze ligt iets hoger dan gemiddeld voor Borgen-Odoorn, en interessant genoeg komt de woonomgeving erg vaak naar voren als reden voor de verhuishwens.



14. Borger-Odoorn – Exloo-Odoorn

Algemeen beeld: de kapitaalkrachtige bewoners van Exloo-Odoorn zijn tevreden. De vele empty nesters kunnen wellicht verleid worden tot verhuizing, wat doorstroming op de woningmarkt kan opleveren.

Doelgroepen: de groep Empty Nesters is sterk vertegenwoordigd, en de gezinnen en senioren in iets mindere mate. Alle groepen zijn relatief kapitaalkrachtig.

Woonmilieu: ook in Exloo-Odoorn is het dorpse woonmilieu alom vertegenwoordigd, terwijl hier ook vraag is naar de sfeer van een levendige, luxe of juist rustige stadswijk.

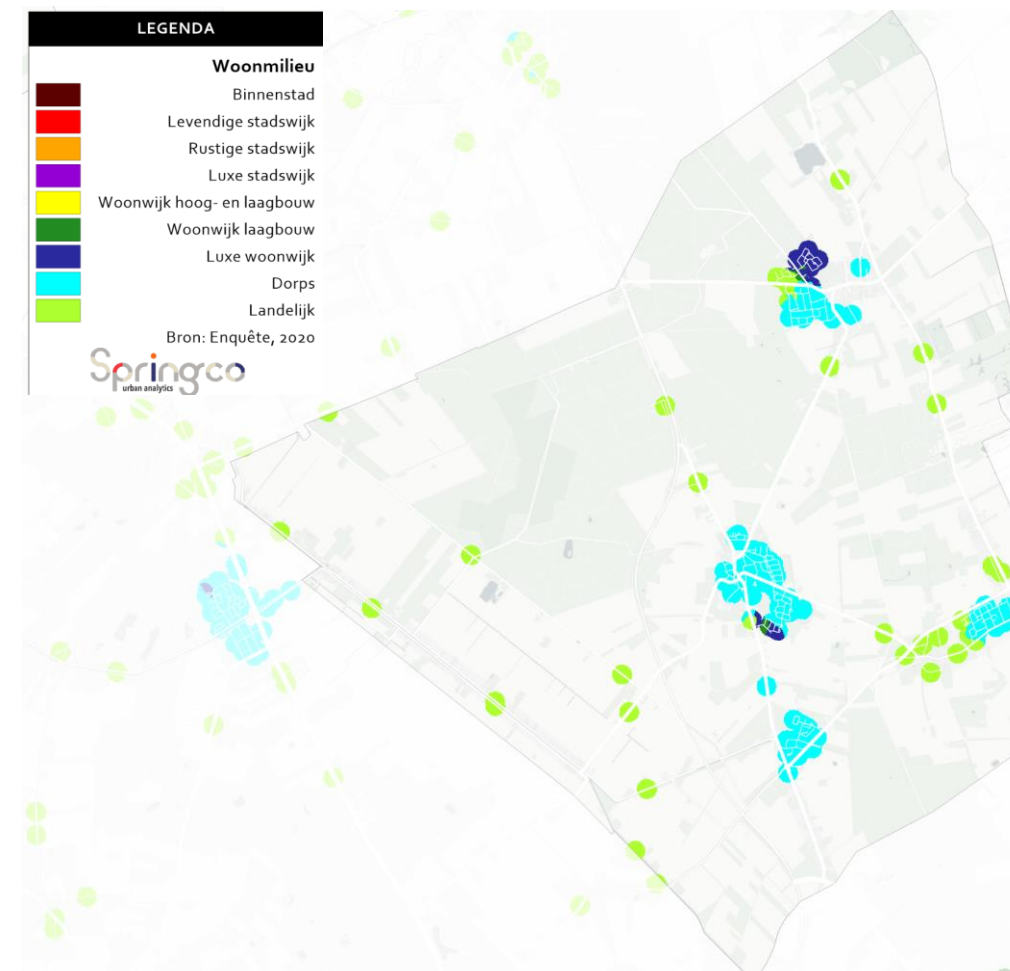
Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Dit is nauwelijks het geval.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Exloo-Odoorn zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Deze zijn voornamelijk Groen of de kleuren daarnaast ('Aqua' en 'Lime'), wat aansluit bij het dorpse woonmilieu.

Tevredenheid: bewoners van Exloo-Odoorn zijn zeer tevreden, maar het enige nadeel vormt de bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Demografische prognose: net als in Emmen en Coevorden treedt in het komende decennium vergrijzing op in Borger-Odoorn: de bevolking stijgt, met een relatief veel grotere groep 75+'ers.

Verhuisgeneigdheid: de verhuishwens is zeer klein, maar waar zij bestaat komt dit opvallend vaak doordat de woning te groot of niet levensloopbestendig is. Dit kan kansen bieden tot doorstroming.



15. Borger-Odoorn – Nieuw Buinen

Algemeen beeld: de verhuishwens bevindt zich met name in het oostelijke centrum van de wijk Nieuw Buinen, en komt voort uit een onvrede met de beperkte omvang van de woning. Omdat dit in Exloo-Odoorn precies tegenovergesteld is kan dit wellicht kansen bieden.

Doelgroepen: de bevolkingssamenstelling is vrij gebalanceerd. Er is een relatief hoge concentratie van gezinnen in Nieuw Buinen.

Woonmilieu: vraag en aanbod van woonmilieus sluiten redelijk goed op elkaar aan, hoewel verdichting in het oosten misschien zou bijdragen aan de gewenste sfeer van een rustige en luxe stadswijk.

Woningtype: deze matrix geeft de verdeling van doelgroepen over verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Hier lijkt geen sprake van.

Leefstijlen: de verschillende leefstijlen van bewoners van Nieuw Buinen zijn in beeld gebracht volgens de DISC-methode (zie hoofdrapportage voor uitleg). Duidelijk te zien is dat de leefstijl geel met name clustert in het oostelijke centrum van de wijk. Interessant genoeg wonen er in het noordwestelijke gedeelte relatief veel mensen met een Oranje leefstijl, wat staat voor creativiteit.

Tevredenheid: de bewoners van Nieuw Buinen geven hun buurt geen torenhoog cijfer, maar het gros is tevreden. Verbeterpunten zijn de bereikbaarheid per openbaar vervoer, de hoeveelheid openbaar groen en met name het veiligheidsgevoel (een investering in veilige speelapparaten voor kinderen zou een optie kunnen zijn).

Demografische prognose: net als in Emmen en Coevorden treedt in het komende decennium vergrijzing op in Borger-Odoorn: de bevolking stijgt, met een relatief veel grotere groep 75+ ers.

Verhuigeneidheid: deze is vrij gemiddeld voor Nieuw Buinen (en dus klein). Interessant genoeg wordt relatief vaak genoemd dat de woning te klein is. Dit is tegenovergesteld aan Exloo-Odoorn, wat wellicht kansen kan bieden.

