

Woningmarktonderzoek gemeente Westerveld

Stec Groep aan gemeente Westerveld

31 oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Aanpak 4
- 1.3 Leeswijzer 5

2. Hoofdconclusies 6
- 2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk 6
- 2.2 Migratie-instroom weegt op tegen natuurlijke krimp 6
- 2.3 Vergrijzing tot 2050 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker 7
- 2.4 Ieder toekomstscenario laat zien: in Westerveld is behoefte aan betaalbare nultredenwoningen 8
- 2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen 8
- 2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken 10
- 2.7 Beter benutten-scan geeft inzicht in mogelijkheden bestaande voorraad 10

3. Adviezen 11
- 3.1 Zet in op voldoende sociale woningen in nieuwbouw 11
- 3.2 Zet in op woningbouwprogramma's die geschikt zijn voor alle doelgroepen 13
- 3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen 15
- 3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met kernenaanpak 16
- 3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering 17

4. Huidige woningmarkt 19
- 4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 19
- 4.2 Dynamiek koopwoningmarkt 23
- 4.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt 25
- 4.4 Woonsituatie huishoudens 29
- 4.5 Woonlasten 33
- 4.6 Zorggebruik huishoudens 35

5. Demografie en verhuizingen 42
- 5.1 Demografische ontwikkeling 42
- 5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen 44
- 5.3 Buitenlandse verhuizingen 48
- 5.4 Binnenlandse verhuizingen 49
- 5.5 Binnengemeentelijke verhuizingen 50

6. Kwantitatieve woningbehoefte 52
- 6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario 52
- 6.2 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario 55
- 6.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario 61
- 6.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario 62
- 6.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie 65

7. Kwalitatieve woningbehoefte 68
7.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte 68
7.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen 70
7.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten 73
7.4 Ouderenhuisvesting 79
7.5 Confrontatie met plancapaciteit 80

8. Aandachtsgroepen 84
8.1 Overzicht aandachtsgroepen 85
8.2 Urgentiecategorieën 86
8.3 Statushouders 90
8.4 Oekraïense vluchtelingen 92
8.5 Arbeidsmigranten 92
8.6 Studenten 95
8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen 95

9. Beter benutten bestaande woningvoorraad 97
9.1 Woningsplitsing 97
9.2 Potentie op bestaande kavels 99
9.3 Potentie leegstaande woningen 100
9.4 Transformatiepotentie leegstaande panden 101

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte 104

Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen 107

Bijlage C: Methodologie Beter Benutten-scan 111

Bijlage D: Betaalbaarheids-instrumenten 115
D1. Planologische beleidsinstrumenten 115
D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening 118
D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten 124
D4. Verkoop onder voorwaarden 127
D5. Grondprijsbeleid 132

Bijlage E: Overzicht Stec-doelgroepen 134

Bijlage F: Analyses naar woonclusters 136
F.1 Diever 136
F.2 Dwingeloo 139
F.3 Havelte 143
F.4 Vledder 147

Bijlage G: Begrippenlijst 152

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Drenthe staat nu en de komende jaren voor forse volkshuisvestingsopgaven en leefbaarheidsopgaven. Drenthe bestaat uit gevarieerde woonmilieus in eigen unieke regio's met eigen oriëntaties. Van de kleinste landelijke buurtschappen met leefbaarheidsvragen over voorzieningen, verenigingen, zorgaanbod en bereikbaarheid tot steden met eigen (groot)stedelijke problematiek. Ieder type gebied met eigen nieuwbouwopgaven, in aantallen en typen. Aandacht voor huidige woningvoorraad is bovendien overal hard nodig. De woningmarkt staat onder druk. Er is krapte en het aantal woningzoekenden in de provincie neemt toe. Bovendien is Drenthe in trek bij huishoudens van buiten de provincie die rust en ruimte en/of een - enigszins - betaalbare woning zoeken. Drenthe groeit naar verwachting de komende 10 jaar verder; met name door migratie (zowel binnenlands als buitenlands). Regio's Groningen-Assen, Zwolle en Emmen zijn bij het Rijk nadrukkelijk in beeld om ook na 2030 fors woningen toe te voegen. Zonder groeiende instroom laten prognoses op lange termijn juist huishoudenskrimp en sterke vergrijzing zien. Dit vraagt om unieke afwegingen en passende (politieke) besluiten. Welk type woningen moet u waar toevoegen om nu, op korte en (middel-)lange termijn te voorzien in de veranderende woonbehoeften? Hoe versnelt u de bouwproductie en borgt u dat u blijft voorzien in lange termijn behoeften? En hoe zorgt u samen met uw woonpartners dat de huidige woonvoorraad kwalitatief van hoog niveau is en dat kernen en wijken leefbaar blijven?

Deze vragen vormen de basis voor het woningmarktonderzoek dat we voor de provincie Drenthe hebben uitgevoerd en waar u ook bij betrokken bent geweest. De methodiek die we voor de provincie Drenthe hebben opgesteld, wilt u door middel van dit verdiepingsonderzoek ook tot op het niveau van de gemeente Westerveld uitgewerkt zien. Zo krijgt u onderbouwd antwoord op de vragen die specifiek in uw gemeente spelen in verhouding tot de provinciale opgaven. Dit helpt u om uiteindelijk de juiste strategische keuzes te kunnen maken.

1.2 Aanpak

Objectieve analyse en prognoses over huishoudensontwikkeling en de woningvoorraad

In deze rapportage werken we in een logische hoofdstukvolgorde ons onderzoek beleidsneutraal uit. Dit betekent dat bestaand beleid, ontwikkelingen en prognoses ons uitgangspunt vormen. We staan stil bij alle ontwikkelingen rond wonen die zich in de gemeente Westerveld de afgelopen jaren hebben voorgedaan. Daarvoor hebben we gebruik gemaakt van een uitgebreide dataset via CBS Microdata en via uitvragen bij woningcorporaties, de provincie Drenthe en de gemeente Westerveld. We hebben zo ontwikkelingen en verwachtingen van woningprijzen, woningaanbod, woningkwaliteit als demografische kenmerken in beeld gebracht. Vervolgens hebben we geanalyseerd wat de huidige huishoudensprognose betekent voor de gemeente en dat hebben we daarna vertaald in woonbehoeften. Deze woonbehoeften zijn direct verbonden aan allerlei ontwikkelingen die zich op dit moment al voordoen. Denk aan oplopende woning- en huurprijzen, vergrijzing en toenemende migratie van buiten Westerveld. We wegen daarbij ook de woningvraag vanuit aandachtsgroepen mee. Aandachtsgroepen kunnen door deze oplopende woningprijzen steeds minder goed zelfstandig aan woonruimte komen, waardoor overheidssturing belangrijker wordt.

Via een interactief dashboard te raadplegen

Onze analyses bieden we niet enkel via dit onderzoek aan. We hebben ook een dashboard opgericht voor de provincie Drenthe waarin op verschillende schaalniveaus (provincie, regio's, gemeenten en wijken/kernen) uitkomsten zijn in te zien. Zo zorgen we ervoor dat data beschikbaar zijn voor zowel provinciaal, regionaal als lokaal beleid. Dit dashboard is ook in te zien voor u als gemeente.

Breed draagvlak gedurende het proces

We hebben in dit gehele traject ook de woon- en zorgpartijen in Drenthe betrokken. Dit hebben we zowel vanuit het oogpunt van draagvlak gedaan alsook om lokale kennis aan te kunnen boren. Door middel van regionale sessies zijn partijen in heel Drenthe gesproken. Hiermee is een provinciale en gemeentelijke rapportage opgeleverd waar veel stakeholders in Drenthe al op de hoogte van zijn. Dit biedt een gedragen basis om snel verdere stappen te kunnen zetten met het volkshuisvestingsbeleid.

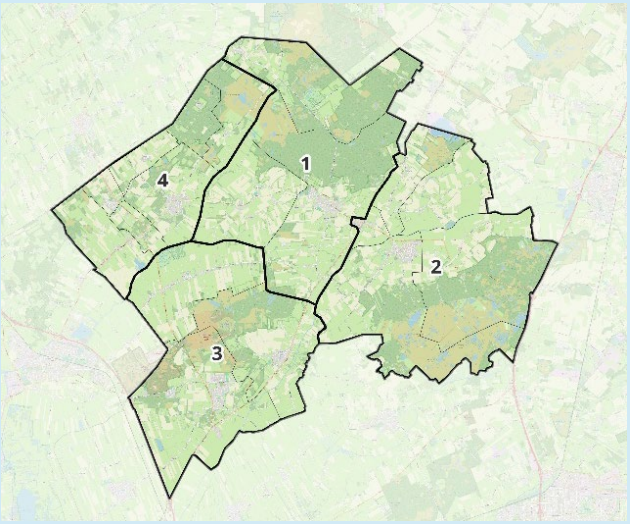
Woonbehoefteonderzoek als stevige basis voor woon- en zorgbeleid

De analyses en conclusies van ons onderzoek hebben we ten slotte gebruikt voor het geven van adviezen voor een goed vervolg. Met deze adviezen in de hand kunt u uw kansen en opgaven omzetten in een sterk woonbeleid en het vormt een stevige basis voor de opgestelde Woonvisie.

Analyses naar woonclusters

In dit rapport zijn verschillende analyses uitgevoerd. Veel van deze analyses laten cijfers zien op provinciaal-, gemeentelijk-, en woonclusterniveau. Tevens bevat bijlage F extra analyses op het laagste schaalniveau. De gemeente Westerveld bestaat volgens de CBS-indeling uit achttien wijken/kernen. U heeft ervoor gekozen om deze achttien wijken/kernen in te delen naar vier clusters volgens de oude gemeentengrenzen:

1 Diever
2 Dwingeloo
3 Havelte
4 Vledder



1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien. Hieraan zijn de adviezen die we in hoofdstuk 3 meegeven gekoppeld. Daarna zijn onze analyses in te zien. Dit doen we per thema:

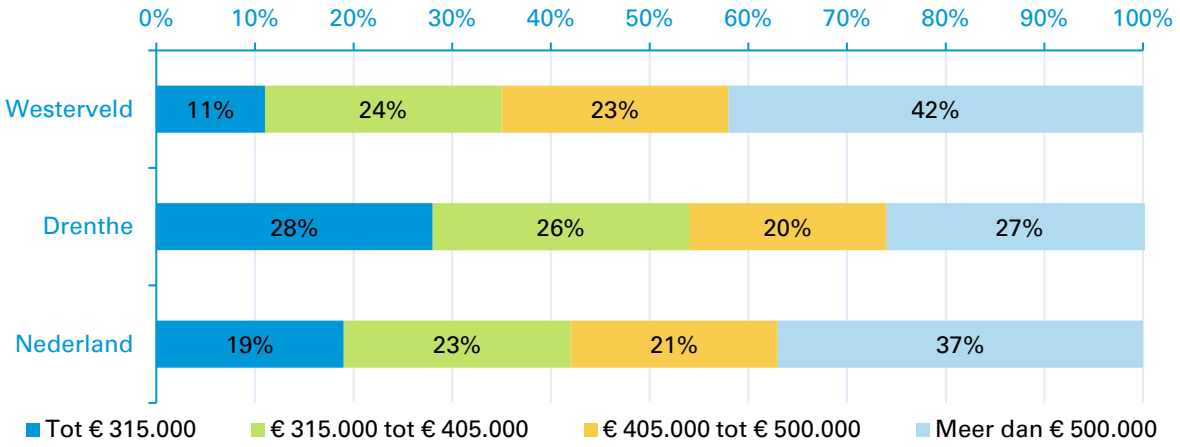
- We starten in hoofdstuk 4 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Westerveld. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 5 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Westerveld. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als migratiestromen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 6 vooruit. We starten daarbij met de huishoudensprognose van het ABF (Primos2024), waarna we op basis daarvan drie scenario's voor een verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Dit is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 7 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte Westerveldse woningmarkt.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 8 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer sturing vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning.
- Ten slotte besteden we in hoofdstuk 9 aandacht aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De bestaande woonomgeving biedt naast nieuwbouw op woningbouwlocaties namelijk de nodige mogelijkheden om extra woningen aan de woningvoorraad van Westerveld toe te voegen.

2. Hoofdconclusies

2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De woningvoorraad bestaat in Westerveld voor 72% uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden (+58% in de periode 2019-2024). Mede hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Zo is in de periode 2020-2024 het aantal actief woningzoekenden naar een corporatiehuurwoning in Westerveld met 44% gestegen[1]. Dit terwijl de huurwoningmarkt juist relatief klein is in Drenthe. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt daardoor nu onvoldoende passend waardoor zij de koopwoning niet kunnen betreden.

Figuur 1: WOZ-waardeverdeling koopwoningen Westerveld ten opzichte van Drenthe en Nederland



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024). *WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024.

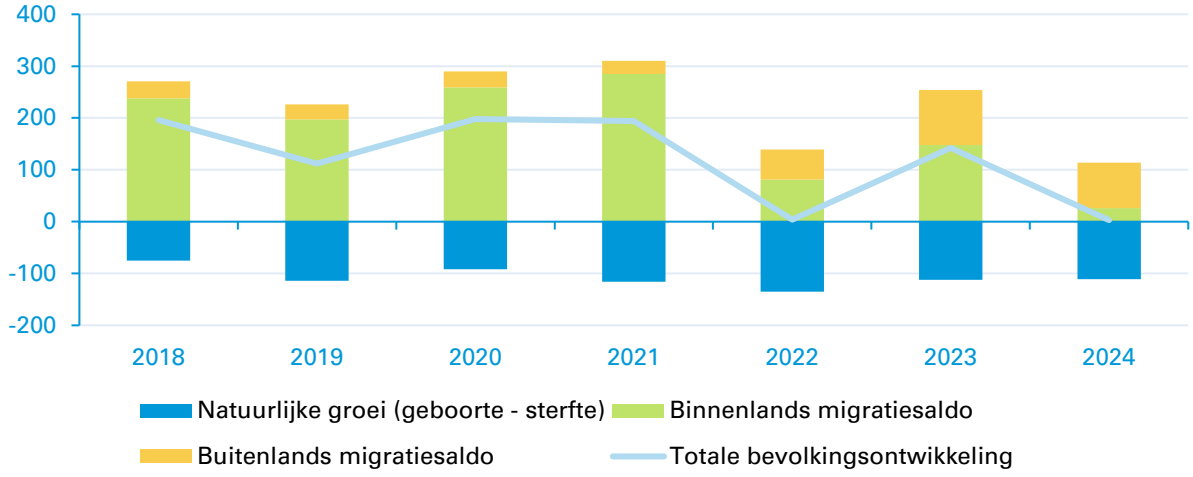
2.2 Migratie-instroom weegt op tegen natuurlijke krimp

De (huidige) inwoners van de gemeente Westerveld worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar Westerveld verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en koopwoningprijzen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters aantrekkelijk. Ook arbeidsmigranten en kenniswerkers vinden hun weg naar Westerveld.

Binnen de gemeente Westerveld is sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in de gemeente dan dat er worden geboren. De instroom van (jonge) personen van buiten Westerveld of zelfs van buiten de provincie is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van de gemeente op peil te houden. Dit is van belang om onder andere het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid van de gemeente in stand te houden.

[1] De stijging van het aantal reacties op corporatiewoningen komt mede door de start van Thuiskompas in 2020. Het betreft een centrale plek voor woningzoekenden waarbij je met één inschrijving kan reageren op woningen van verschillende corporaties in de regio.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Westerveld, periode 2018-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2018-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

2.3 Vergrijzing tot 2050 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker

De Primos-prognose[2] uit 2024 voorspelt dat het aantal huishoudens tot en met 2035 nog duidelijk zal toenemen, waarna daarna een huishoudensafname inzet. Hiermee is deze prognose duidelijk positiever dan Primos-prognoses uit eerdere jaren. Onderliggend daaraan zien we met name een sterke vergrijzing, waarbij het aantal 75-plussers als enige na 2035 ook nog toeneemt. Landelijke inzichten laten zien dat vergrijzing vanaf het jaar 2050 niet sterk meer toeneemt, maar ook niet afneemt. De vergrijzing lijkt vanaf dat jaar – op basis van inschattingen – te stabiliseren.

We werkten naast deze prognose verschillende scenario's uit in hoe de (toekomstige) Westerveldse woningmarkt er uit kan zien, gericht op externe ontwikkelingen of beoogde ambities:

- **Basisscenario**: de 'standaard' prognose aangevuld met het inlopen van het woningtekort (nog thuiswonenden die op zoek zijn naar een woning maar deze nog niet vinden). De Primos-prognose is gebaseerd op verhuizingen in de periode 2015-2019 en 2021-2022.
- **Trendscenario**: uitgaande van een hogere migratie-instroom zoals die in de afgelopen jaren heeft plaats gevonden. We gebruiken de meest recente jaren 2021-2024 hiervoor. De migratie-instroom lag in de recente jaren fors hoger dan in de jaren daarvoor. In dit scenario gaan we er van uit dat deze hoge instroom (zowel binnenlands als buitenlands) doorzet. In dit scenario tellen we het trendscenario op bij het basisscenario.
- **Ambitiescenario**: het voldoen aan verdere randvoorwaarden voor hogere woningbouwambities. Dit wordt beïnvloed door bijvoorbeeld een hogere werkgelegenheid door het aantrekken van bedrijven in specifieke sectoren of bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Nedersaksenlijn. In dit scenario tellen we het ambitiescenario op bij het trend- en basisscenario.

Hieruit volgt de bandbreedte zoals is weergegeven in onderstaande tabel. De minst positieve ontwikkeling is de uitkomst van het basisscenario en de meest positieve ontwikkeling is de uitkomst van het ambitiescenario. Duidelijk is de onderstroom van vergrijzing te zien in alle scenario's: het aantal 75-plussers neemt vergelijkbaar toe. Deze doelgroep neemt namelijk met name door de demografische ontwikkeling van de huidige huishoudens toe: huidige inwoners worden immers ouder. Andere doelgroepen zijn sterker afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratieveranderingen. De mate en type instroom van buitenaf (binnenland en buitenland) beïnvloedt in het trend- en in het

[2] Landelijk gehanteerde huishoudensprognose voor woonbeleid gebaseerd op verwachtingen van het CBS.

ambitiescenario de huishoudenssamenstelling naar de toekomst. In totaal loopt de totale huishoudensgroei tot 2050 (optelsom van 2025 tot en met 2035 en 2036 tot 2050) dan sterk uiteen. In het basisscenario wordt een groei van +1.120 huishoudens verwacht, in het trendscenario van +1.345 huishoudens en in het ambitiescenario van +1.640 huishoudens. Een huishouden in de gemeente Westerveld bestond in 2024 uit 2,22 personen. We verwachten dat dit door vergrijzing zal afnemen.

Tabel 1: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050
A&S <35 jaar	500	-15 tot -5	-50 tot -35	-45 tot +15
Gezinnen	2.525	-25 tot -10	+40 tot +70	+125 tot +300
A&S 35-55 jaar	885	+115 tot +125	+250 tot +265	+45 tot +140
A&S 55-75 jaar	3.170	+25 tot +40	-55 tot -25	-340 tot -285
A&S >75 jaar	1.955	+420 tot +425	+745 tot +755	+405 tot +435
Overig*	25	-	+5	-5
Totaal	9.060	+520 tot +575	+940 tot +1.035	+180 tot +605

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

2.4 Ieder toekomstscenario laat zien: in Westerveld is behoefte aan betaalbare nultredenwoningen

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbaar en nultredenwoningen toe. Dat zien we in alle scenario's terug. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Westerveld aanwezig zijn. Kwantitatief is er nog ruimte om extra woningbouwplannen toe te voegen aan de programmering om in de behoefte te voorzien en ook kwalitatief ligt er nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar sociale huur/koop en nultredenwoningen vindt nu nog onvoldoende plaats.

2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen

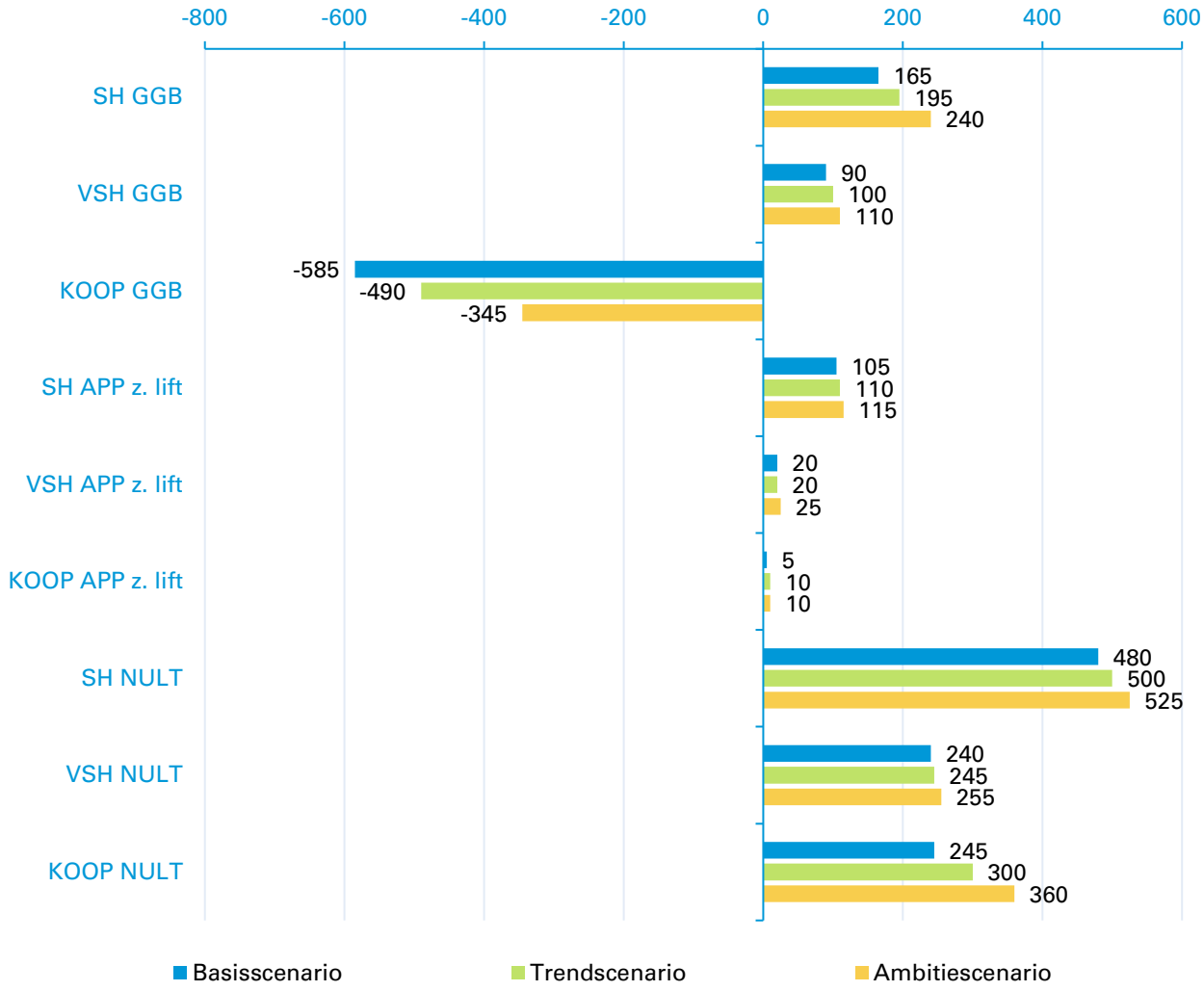
Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot[3] aan dit woningtype. Dat overschot zien we zowel vanuit de woonwensen van huishoudens ontstaan

[3] Dit overschot wordt verwacht op basis van huidige woonwensen en verhuisbewegingen. Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen ook zorgen voor een verandering van de woonwensen en verhuizingen van huishoudens. Het is daarom belangrijk deze ontwikkelingen goed te blijven monitoren. Daarnaast ontstaat dit overschot alleen als daadwerkelijk het genoemde aantal nultredenwoningen wordt toegevoegd. De huidige planlijst geeft daar nu nog geen aanleiding toe.

(vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht) [4]. Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van wijken ontstaan.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in Westerveld is relatief aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Als deze sterkere migratiestroom daadwerkelijk op gang komt, ontstaat er dus ook minder of geen overschot aan deze grondgebonden koopwoningen. Dat zien we ook terug in de doorrekening van de scenario's. Het overschot aan grondgebonden koopwoningen is in het ambitiescenario duidelijk kleiner dan in het basisscenario. Belangrijk is dan dus wel dat er voldoende redenen zijn voor doelgroepen om de stap naar Westerveld te maken. Naast een aantrekkelijke woningvoorraad spelen mobiliteit en werkgelegenheid daarvoor ook een belangrijke rol.

Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

[4] Een verdere toelichting van onze woningbehoefteberekening is te lezen in bijlage A. Een verdere uitsplitsing van de woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten bespreken we in hoofdstuk 6.

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken

De sociale woningvoorraad van de gemeente Westerveld staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit door de gestegen koopwoningprijzen nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming in instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook uit goedkope koopwoningen tot € 250.000. Deze segmenten zijn uitwisselbaar in de behoefte die we in dit onderzoek hebben berekend. Mochten deze goedkope koopwoningen dus gerealiseerd worden, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen. Dit verwachten we omdat in veel gebieden in Drenthe huishoudens van oudsher liever een woning kopen dan huren.

2.7 Beter benutten-scan geeft inzicht in mogelijkheden bestaande voorraad

In Westerveld zijn ruim 2.290 extra woningen mogelijk door beter benutten van de bestaande voorraad door te splitsen of het toevoegen van woningen op kavels. Splitsen levert 290 woningen met de meeste kansen in vrijstaande koopwoningen. Op bestaande kavels kunnen circa 2.100 woningen worden toegevoegd. In de gemeente Westerveld is er geen potentie voor het optoppen van woningen. Beter benutten van de bestaande voorraad biedt de gemeente de kans om te sturen op kwaliteit. Door splitsen te koppelen aan verduurzaming en herinrichting, verbetert de leefomgeving. Het verkrijgen van inzicht in waar de grootste potentie ligt. Het geeft u ruimte voor het gericht afstemmen van investeringen en beleid. Er is gebleken dat het realiseren van extra woningen op kavels relatief kansrijk is in Westerveld. Het gaat hierbij vooral om het toevoegen van mantelzorgwoningen.

3. Adviezen



De woningmarkt in Drenthe is sterk met elkaar verweven. Zo verhuizen huishoudens over regio- en gemeentegrenzen heen daarom is samen- en wisselwerking tussen gemeenten van belang. Bijvoorbeeld een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen op minimaal regioniveau. Recent heeft u al gewerkt aan gezamenlijke afspraken via de Woondeal en ook de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting[5] legt meer nadruk op de provinciale en regionale samenwerking tussen alle woon- en zorgpartijen. Denk bijvoorbeeld aan de uitwerking van een provinciaal en regionaal volkshuisvestingsprogramma. Dit gemeentelijke onderzoek in combinatie met onze onderzoeken voor de provincie en andere gemeenten in uw regio bieden de gezamenlijke feiten- en onderzoeksbasis om dit woonbeleid verder mee vorm te geven. Dit vraagt om een scherpe omzetting van onderzoek naar beleid. We geven u hieronder vijf adviezen voor een succesvol vervolg. Zie onderstaande adviezen vooral als kansen en opgaven waar u met alle woon- en zorgpartijen in de provincie Drenthe mee aan de slag moet. Alleen dan kan een optimaal gedragen resultaat bereikt worden.

3.1 Zet in op voldoende sociale woningen in nieuwbouw

Onderzoek geeft aanleiding tot opnemen van 75% betaalbare woningen in nieuwbouwplannen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen. Wanneer we het gemiddelde nemen van de behoefte volgens woonvoorkeuren (vraaggericht) en verhuisgedrag (aanbodgericht), zien we dat de nieuwbouwopgave (exclusief overschotten) tot en met 2035 voor 75% bestaat uit betaalbare woningen, zowel in het basis- als trendscenario. Dat zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de (landelijk gedefinieerde) betaalbaarheidsgrens (in 2025 tot € 405.000 en in 2025 tot € 405.000). Deze behoefte ontstaat vooral vanuit oudere huishoudens die de stap willen maken naar een nultredenwoning. Deze oudere huishoudens wensen vaak een sociale huurwoning in het nultredensegment en zij verhuizen hier daadwerkelijk ook het vaakst naartoe. Dit komt onder andere doordat deze doelgroep weliswaar vaak een aardig eigen vermogen heeft, maar ook vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) heeft dan andere doelgroepen. Het inkomen is juist bepalend of zij wel of niet een sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen. Ouderen met een hoger eigen vermogen zijn mogelijk wel te verleiden tot het verhuizen naar sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens of naar middenhuurwoningen, mits het aanbod daadwerkelijk passender is dan goedkopere huurwoningen. Wees hier bij het toevoegen van betaalbare nultredenwoningen van bewust.

Plancapaciteit voldoet aan afspraken Woondeal over betaalbaarheid, maar wees kritisch op koopprijzen

Tegelijkertijd zien we dat ook de planlijsten van gemeenten binnen Drenthe al voor een groot deel uit betaalbare nieuwbouwwoningen bestaan. In totaal zijn 67% van de geplande nieuwbouwwoningen waarvan al een prijs bekend is een betaalbare nieuwbouwwoning. Dit is het aandeel waarover ook afspraken zijn gemaakt in de Woondeal (67% betaalbaar). Ook het aandeel sociale huur is iets hoger dan de minimale eisen (30%). De vraag naar sociale huur is volgens ons onderzoek echter nog groter dan dat. Dat is met name het gevolg van de sterk gestegen koopwoningprijzen waardoor de koopwoningmarkt niet langer bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Ook de afname (naast toename van koop en particuliere huur) van de corporatiesector in de afgelopen paar jaar speelt een rol. Sociale nieuwbouw is daarmee zeer urgent. Dit hoeft in principe geen sociale huurwoning te

[5] Dit betreft op dit moment nog een wetsvoorstel. Op 3 juli 2025 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel aangenomen. Vervolgens heeft de Eerste Kamer een verzoek gedaan om de uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid van de amendementen die door de Tweede Kamer zijn ingediend te onderzoeken. Er wordt gestreefd naar inwerkingtreding op 1 januari 2026, maar of dit gehaald wordt is nog onzeker.

zijn. Ook goedkope koopwoningen kunnen helpen. Wel zien we dat de uitwisselbaarheid tussen sociale huur en koop beperkt is, aangezien deze doelgroep vaak slechts een woning tot circa € 250.000 kan betalen.

Ook wat betreft middeninkomens zien we uitdagingen. Er zijn geen middenhuurwoningen in plannen opgenomen. Opnieuw geldt dat betaalbare koop uitwisselbaar hiermee kan zijn. Ook voor middeninkomens met een huishoudensinkomen tot anderhalf keer modaal geldt echter dat slechts woningen tot circa € 315.000 bereikbaar voor hen zijn indien zij niet veel vermogen bezitten. Betaalbare koop dient dan dus voor een lagere prijs gerealiseerd te worden dan de bovengrens die nu voor de Woondeals gehanteerd wordt (€ 405.000). Verschillende corporaties staan open voor het realiseren van middenhuurwoningen, hier ligt aanvullend in de huursector een kans om middeninkomens te huisvesten.

De huidige markt zorgt voor uitdagingen in de uitvoering

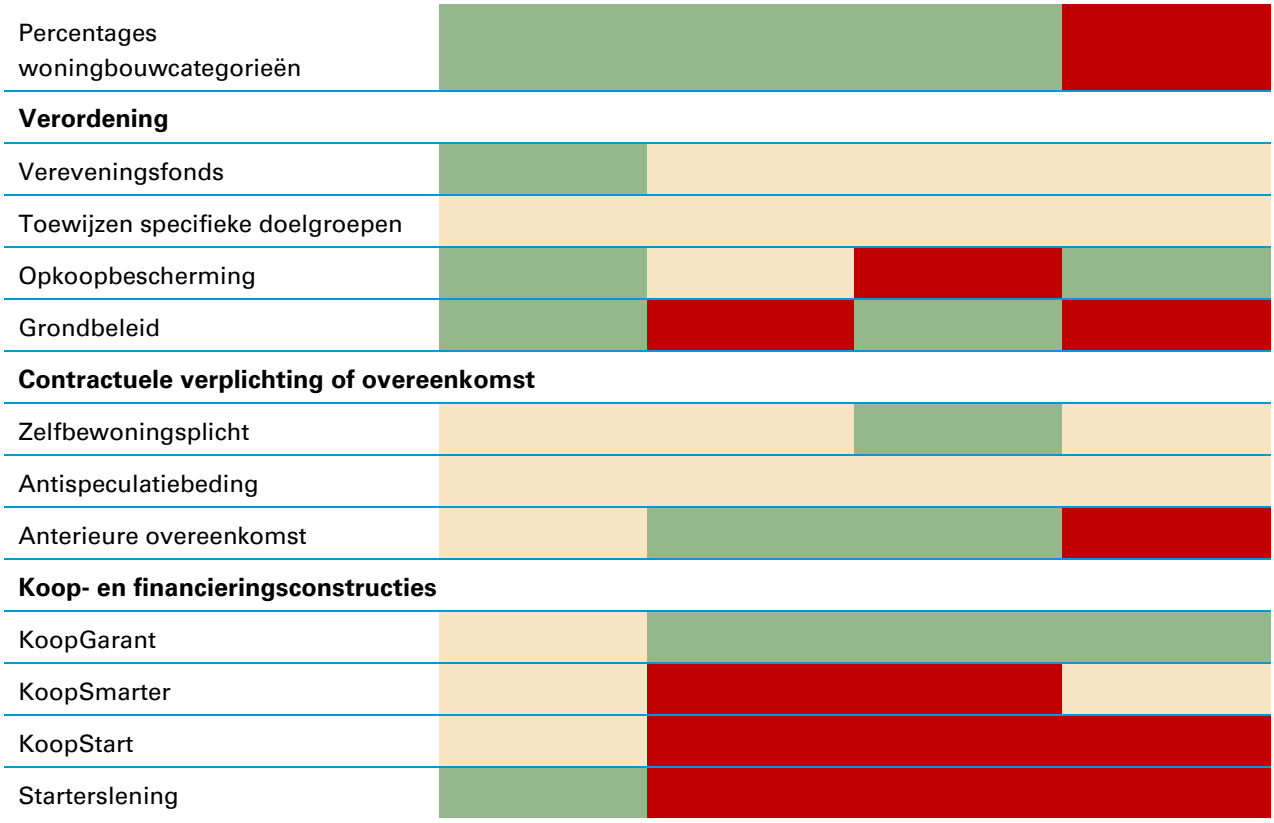
In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit in woningbouwplannen is daarom wenselijk. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen verplicht in plannen op te nemen dan nu al in de huidige plannen is opgenomen. Verder gaan dan dat lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Helemaal omdat voor een deel van de plannen de segmentering al vastligt. Zet echter altijd in op het toevoegen van extra betaalbare woningen wanneer deze mogelijkheden zich voordoen en benut hiervoor ook beter de bestaande woningvoorraad met optoppen en splitsen van woningen.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig realiseerbaar, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden (bijvoorbeeld via een financieringsconstructie) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Niet alle woningen die in eerste instantie betaalbaar worden ‘gemaakt’ zijn ook op de lange termijn betaalbaar. Zo is bijvoorbeeld een woning die is aangekocht met een starterslening voor de starter betaalbaarder, maar de woning is niet betaalbaarder voor toekomstige kopers en prijzen van koopwoningen kunnen hierdoor ook worden opgedreven. Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u in kunt zetten. Weeg af waar u als gemeente op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol. In bijlage D geven we een verdere toelichting op de inhoud en impact van deze betaalbaarheidsinstrumenten. Hieronder is in kleuren een samenvatting weergegeven van de effectiviteit van betaalbaarheidsinstrumenten naar vier mogelijke doelen. Een groene kleur duidt op een sterke effectiviteit om dit doel te bereiken en een rode kleur op een matige effectiviteit. De lokale context kan ervoor zorgen dat de gestelde effectiviteit hoger of lager kan uitvallen, dit geeft de lichtgele kleur aan.

Tabel 2: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit*

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden				



* Rood geeft een lage effectiviteit weer, lichtgeel geeft aan dat de effectiviteit situatieafhankelijk en groen weergeeft een hoge effectiviteit.

Benut daarnaast mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen

Niet enkel nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande (woning)voorraad kunnen deze woningen toegevoegd worden. Zo zien we op basis van de beter benutten-scan in dit onderzoek dat de potentie van het optoppen van woningen op panden en het splitsen van woningen groot kan zijn. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén woning kan dan ook nog eens nultreden zijn. Het faciliteren van splitsen kan zo een welkome aanvulling zijn om betaalbaarheidsdoelen te halen. In nieuwbouwplannen hoeven dan immers minder woningen betaalbaar te zijn om tot twee derde betaalbaar te komen. Meer informatie over het stappenplan en de financiële haalbaarheid van optoppen staat in onze Handreiking Optoppen 2.0.

Ook het benutten van kavels en achtertuinen kan bijdragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Hier kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) mantelzorgwoningen worden geplaatst waarmee zowel een kwalitatieve behoefte als een zorgopgave wordt ingevuld.

3.2 Zet in op woningbouwprogramma's die geschikt zijn voor alle doelgroepen

Speel in op vergrijzing, dit is de belangrijkste demografische ontwikkeling in gemeente Westerveld

De Primos-prognose en onze scenario's tonen ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Westerveld, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei vindt tot en met 2035 volgens ons trendscenario met stevige migratie-instroom 73% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die uit meerdere verdiepingen bestaan. Echter is een groot deel van deze woningen wel aanpasbaar.

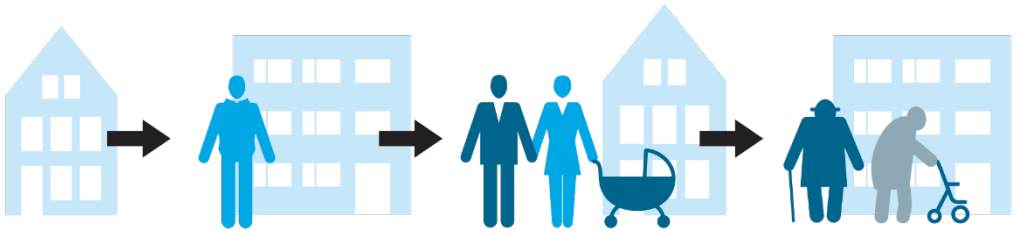
Maak nieuwbouwplannen geschikt voor ouderen, de urgentie is groot

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is van slechts 40 woningen bekend dat deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. We adviseren u om nieuwe plannen altijd nultreden te realiseren en binnen bestaande nieuwbouwplannen te heroverwegen of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.

Maak daarbij ook bewuste keuzes in waar ouderenhuisvesting wordt toegevoegd en in welke vorm. We maken in dit onderzoek onderscheid in reguliere nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze verschillen van elkaar qua zorg- en voorzieningenvraag, wat maakt dat dit niet overal realiseerbaar is. Zeker voor zorggeschikte woningen kan dit het geval zijn. Zorg ervoor dat de geschiktheid van de omgeving voor ouderenhuisvesting goed in beeld wordt gebracht en dat er zowel op gemeentelijk, regionaal als provinciaal niveau afspraken worden gemaakt over waar het meest geschikt bijvoorbeeld zorggeschikte woningen toegevoegd kunnen worden.

Zet in op doorstroming van ouderen, dit zorgt het vaakst voor een verhuisketen in eigen dorp of wijk

U voorziet hiermee niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. U kunt met ouderenwoningen dus een verhuisketen op gang brengen binnen Westerveld of zelf binnen dorp, wijk of buurt. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw van andere woningtypen, die vaker direct bewoond worden door huishoudens van buitenaf. Wanneer dat het geval is, profiteert u niet van de verhuisketen die op gang komt en helpt u dus zo dus ook andere huishoudens in uw gemeente niet. Daarnaast blijkt uit een landelijk onderzoek van ons dat de verhuisketen het langste is als een oudere naar een nieuwbouwwoning verhuist. Dat houdt in dat in dat geval ook de meeste woningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor andere huishoudens.



Vrijkomend koopwoningaanbod voldoet vaak aan wensen van starters of huishoudens van buitenaf

De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet altijd of minder geschikt (te maken) voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel al geschikt voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Veel woningen zijn overigens wel aanpasbaar voor senioren, maar vragen vaak investeringen op de korte termijn en nemen vooral vaak grotere kosten (bijvoorbeeld Wmo) mee op de lange termijn.

Doorstroming biedt mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen in Westerveld. Hierdoor sluiten deze woningen qua grootte vaak beter aan op de woonwensen van starters. Daarnaast biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf. Huishoudens die over grotere afstanden verhuizen, zijn namelijk vaak jonger en juist op zoek naar de eengezinskoopwoningen die veel in Westerveld aanwezig zijn. Dat blijkt ook uit de relatief grote instroom van huishoudens richting dit woningtype.

Ook kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Ook is het belangrijk in te zien dat de gebouwde nultredenwoningen niet enkel voorzien in de wensen van ouderen. Sowieso zullen ouderen niet allen tegelijkertijd willen verhuizen. Dat verloopt geleidelijk

over de gehele periode tot en met 2035 en tot 2050. Zet deze woningen daarom niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor jongere huishoudens met een hoog inkomen. Op korte termijn worden zo meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw bediend, terwijl hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt komen.

Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn naar woningtype en locatie (ouderen blijven graag in de eigen buurt wonen). De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Een uiteenlopend nieuwbouwaanbod kan daarmee een groter deel van de ouderen in beweging krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in geclusterde woonvormen of intensieve verpleegzorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en dorpen



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de provinciale, regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen in meer of mindere mate ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. We zien dat de aandachtsgroepen die wij in beeld hebben gebracht op dit moment niet gelijk verdeeld over de gemeenten in de provincie Drenthe wonen. Op een lager schaalniveau drukt dit mogelijk nog sterker op specifieke dorpen in de gemeente Westerveld waar bijvoorbeeld veel sociale woningbouw staat. We adviseren u daarom (op termijn) afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de dorpen waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt. Evenwichtig betekent hierbij niet precies evenredig.

Zie toe op urgentieregeling om beter zicht te krijgen op bestaande druk vanuit aandachtsgroepen

Binnenkort gaat de provincie toezien op een provinciale urgentieregeling zodat gemeenten aandachtsgroepen met urgentie (urgentiecategorieën) voorrang kunnen geven op sociale huurwoningen. Dit als uitwerking van de eisen die via Wet versterking regie volkshuisvesting gesteld worden. We zien deze urgentieregeling in eerste instantie ook als een middel om beter zicht te krijgen op de huidige verdeling van aandachtsgroepen. Houd hiervoor goed bij waar aandachtsgroepen urgentie aanvragen en om welke reden zij urgentie hebben. Wanneer dit goed gemonitord wordt is het vervolgens na enige tijd ook beter mogelijk om fair-share afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de provincie.

Blijf flexwoningen inzetten voor aandachtsgroepen om woningmarktdruk te verlichten



Er wordt al ingezet op de bouw van flexwoningen voor aandachtsgroepen met een woonvraag. Zij zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker genoegen met een relatief kleine woning. Deze flexwoningen bieden hier uitkomst voor. Houd wel rekening met de grootte van deze projecten. Grootschalige locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de leefbaarheid van bestaande wijken verminderen en kunnen ook voor de aandachtsgroepen zelf minder gewenst zijn. Dit zijn immers kwetsbare doelgroepen. Hiernaast willen we benadrukken dat de focus in eerste instantie moet liggen op het toevoegen van voldoende reguliere woningen. Daar biedt de huidige plancapaciteit ook al de nodige ruimte voor.

We zien nog wel kansen voor flexwonen, met name als reguliere bouwlocaties niet toereikend blijken. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouders of locaties waar tijdelijk extra arbeidsmigranten nodig zijn. Daarnaast zorgt u er hiermee voor dat er meer reguliere woningen beschikbaar zijn voor andere huishoudens. U zorgt daarmee dus via flexwonen ook voor meer betaalbare woningen in uw woningvoorraad. Door deze flexwoningen slim in te zetten, kunnen ze tegelijkertijd dienen als tussenoplossing bij langere gebiedsontwikkelingen. Echter is met name het vinden van geschikte locaties voor flexwoningen een knelpunt. Voor verschillende gebouwen en locaties kan al een toekomstige bestemming vastgesteld zijn, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties adviseren we te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een tussentijdse invulling met flexwoningen. Een voorbeeld daarvan is het project ‘STEK’ in de gemeente ‘s-Hertogenbosch. Daar worden verplaatsbare woningen van permanente hoogwaardige kwaliteit ingezet op de nieuwbouwlocatie De Groote Wielen. Binnen acht tot vijftien jaar worden deze woningen verplaatst naar andere nieuw te bouwen delen van De Groote Wielen of naar een locatie elders in de gemeente.

3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met kernenaanpak

Aanpak bestaande woningvoorraad nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn

Een overgroot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Dit betekent dat u voor een toekomstbestendige woningvoorraad ook aan de slag moet met de grote opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Zo is er, met name in particulier woningbezit, nog een verduurzamingsslag te maken, kan de voorraad beter worden benut om aan te sluiten bij de wensen en eisen van de (toekomstige) inwoners en kan de huisvesting van ouderen beter en efficiënter worden ingericht. We zien mogelijkheden in een kern- of gebiedsgerichte aanpak binnen de gemeente om dit gezamenlijk onder handen te nemen. Dit onderzoek biedt hier door middel van de beter benutten-scan al handvatten voor, maar we adviseren de huidige situatie breder in breed te brengen (leefbaarheid, duurzaamheid en geschiktheid voor ouderen bijvoorbeeld).

Gebruik beter benutten-scan voor afweging van geschikte gebieden voor toevoegingen

Het aanpakken van de bestaande voorraad biedt koppelkansen met het beter benutten van deze voorraad. Daarbij is het essentieel dat u gezamenlijk met de andere gemeenten in de provincie Drenthe een brede visie ontwikkelt op het thema beter benutten. De verschillen in de bestaande voorraad en woonmilieus en hoe de leefbaarheid ervaren wordt tekenen de diversiteit van de provincie Drenthe. Elke gemeente kan daarom op een andere manier invulling geven aan het beter benutten van de eigen bestaande voorraad. In stedelijke gebieden kan bijvoorbeeld de focus meer liggen op optoppen, terwijl in landelijke gebieden de nadruk ligt op splitsen en het toevoegen van woningen op kavels. Dit onderzoek biedt handvatten voor de opties voor Westerveld.

Zorg ervoor dat provinciebreed wijk- en kernaanpakken worden uitgewerkt



Op de middellange en lange termijn biedt goed geformuleerd en verankerd beleid een stabiele basis voor een gebiedsgerichte aanpak op lager schaalniveau. We adviseren dat provinciebreed gestimuleerd wordt dat gemeenten buurt-, wijk- of kernaanpakken uitwerken, zodat ingrepen in de bestaande voorraad daadwerkelijk worden uitgevoerd. Een gebiedsaanpak op laag schaalniveau maakt het mogelijk om de koppelkansen tussen bijvoorbeeld beter benutten, verkeer, verduurzaming en nieuwbouw sneller en beter te realiseren. Onze beter benutten-scan kan daarvoor input bieden, maar we adviseren ook bredere scans over de bestaande woningvoorraad hiervoor in te zetten.

3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

Monitor ontwikkelingen op de woningmarkt om op tijd te reageren in woonbeleid

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, onze scenariostudie en recente woonwensen en verhuisbewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat ontwikkelingen op de woningmarkt zich snel kunnen voordoen. Dat zien we ook wanneer we de huidige prognose vergelijken met de situatie een paar jaar terug. Er worden meer huishoudens in Westerveld verwacht en door de sterk gestegen koopwoningprijzen is de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur - toegenomen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren wat er verandert. Zo kunt u op tijd bijsturen met uw woonbeleid.

Gebruik dashboard als jaarlijks meetmoment en doe eens in de vier jaar grootschaliger onderzoek



Wij hebben met dit onderzoek een PowerBI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op provincie-, regio-, gemeente- en wijkniveau. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gehele provincie Drenthe opgebouwd. Wij zorgen ervoor dat de provincie Drenthe dit dashboard in beheer kan nemen. De provincie zorgt er vervolgens voor dat u als gemeente ook inzicht heeft in dit dashboard. Zo kan dit de komende jaren benut worden voor uw (gezamenlijke) woonbeleid. Dit dashboard biedt immers de mogelijkheid om woningmarktontwikkelingen scherp bij te houden en via een gelijkblijvende weergave te actualiseren. We adviseren deze jaarlijks te vernieuwen met nieuwe cijfers uit CBS Microdata. Die data worden namelijk elk jaar geactualiseerd. U bent zo op tijd op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op uw woningmarkt. Het schrijven van een bijpassend memo over deze ontwikkelingen helpt vervolgens om ook u en alle andere woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de vier jaar (of vaker indien gewenst) een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit dan als voorbereiding op een geactualiseerd volkshuisvestingsprogramma (indien u ervoor kiest deze ook eens in de vier jaar te actualiseren). Door de onderzoeksbasis altijd te vernieuwen voorafgaande aan de actualisatie van uw woonvisie/volkshuisvestingsprogramma zorgt u ervoor dat u altijd op basis van de meest recente trends en (verwachte) ontwikkelingen uw woonbeleid vormgeeft.

Gebruik het trendscenario als uitgangspunt en werk aan randvoorwaarden voor woningbouwambities

Op de korte termijn adviseren we de woningbouwopgave volgens het trendscenario te volgen. Deze is gebaseerd op het inlopen van het woningtekort en de meeste recente migratie-instroom uit binnen- en buitenland. De huidige economische ontwikkelingen en vervangingsvraag geven nu geen aanleiding om aan te nemen dat deze migratie de komende jaren lager uitvalt, mits nieuwbouw plaatsvindt. Het

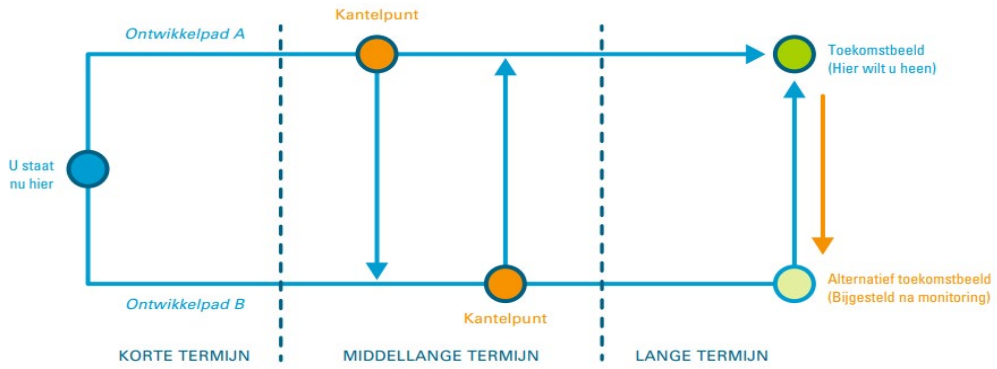
ambitiescenario is daarnaast pas gericht op de ontwikkelingen die na 2035 volgen zoals de Nedersaksenlijn.

Voor de langere termijn adviseren we om 130% van de woningbehoefte te programmeren. Dit creëert flexibiliteit in de programmering in het geval van een prognose- of planwijziging. Daarbij is het ook belangrijk te werken aan randvoorwaarden om woningbouwambities verantwoord te kunnen realiseren. Denk hierbij aan het inzetten op de acquisitie van nieuwe werkgelegenheid. Wij zien deze woningbouwambities als kans om tegenwicht te kunnen bieden aan de verdere vergrijzing van Drenthe en zo de leefbaarheid op peil te houden. Wees ervan bewust dat de huidige woningvoorraad van Drenthe juist voor deze nieuwe huishoudens al zeer geschikt en aantrekkelijk is en dat het dus vooral zaak is deze vrij te spelen door het creëren van doorstroming van de eigen inwoners.

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling afhankelijk van woningmarktontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 80% van het gemeentelijke woningbouwprogramma al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no-regret acties. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan de bouw van ouderenhuisvesting. Vergrijzing zal zich immers - ongeacht woningmarktontwikkelingen en migratie - voordoen in de gemeente Westerveld. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen. Bij deze plannen adviseren we deze pas vast te leggen als woningbouw voor deze doelgroepen door het waarmaken van randvoorwaarden of verdere ontwikkelingen op de markt daadwerkelijk nodig zijn. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



4. Huidige woningmarkt

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Westerveld staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudenstypen.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- De woningvoorraad van Westerveld bestaat uit relatief veel grondgebonden koopwoningen. Daarbij is de voorraad in de gemeente duurder dan gemiddeld in de provincie Drenthe (4.1).
- De koopwoningvoorraad is in de afgelopen paar jaar fors duurder geworden (+58% in de gemeente Westerveld in periode 2019-2024). Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen [6] (4.2).
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens vaker een huurwoning. Het aantal reacties is in de periode 2021-2024 is toegenomen, waarbij we zien dat met name oudere huishoudens steeds vaker opzoek zijn naar een corporatiewoning (4.3).
- Op basis van inkomensgegevens en bijpassende huur- en koopmogelijkheden zien we dat er op dit moment met name te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag- en midden inkomen zijn (4.4).
- De woonlasten zorgen met name voor huishoudens in een huurwoning en met een laag inkomen voor beperkte verdere bestedingsmogelijkheden. Van de primaire doelgroep van woningcorporaties [7] is in de gemeente Westerveld meer dan de helft meer dan 25% van hun betaalbudget kwijt aan woonlasten (4.5).
- Het zorggebruik is met name onder huishoudens ouder dan 75 jaar en met een laag inkomen hoog. 43% van hen gebruikt in Westerveld in ieder geval in enige mate zorg (4.6).

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel koopwoningen in de gemeente Westerveld, weinig appartementen

Op 1 januari 2023 stonden er in de gemeente Westerveld in totaal 8.725 woningen (CBS). 72% van de Westerveldse woningvoorraad is een koopwoning. Dit is duidelijk meer dan het landelijk gemiddelde, maar ook meer dan het Drents gemiddelde. In heel Nederland is 55% van de woningvoorraad een koopwoning en in Drenthe is dit 65%. Van de Westerveldse koopwoningen is veruit het merendeel een grondgebonden woning. De rest van de woningvoorraad in Westerveld bestaat uit huurwoningen. In totaal is 18 % van de voorraad in Westerveld een huurwoning tot de sociale huurgrens [8]. 2% van de woningvoorraad heeft een huurprijs boven deze grens. Zowel het aandeel sociale huur als midden- en dure huur is daarmee kleiner dan gemiddeld in Nederland. Uitgesplitst naar wijken zien we dat

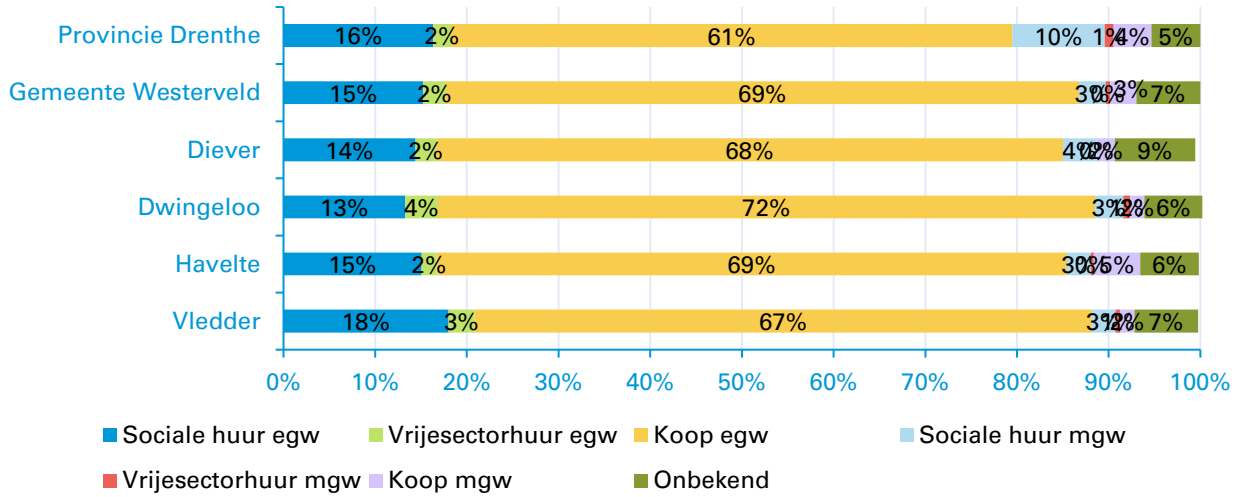
[6] Laag inkomen (bruto): eenpersoonshuishouden tot € 49.669 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Middeninkomen: € 49.669 / € 54.847 tot € 69.750 (1,5x modaal inkomen).

[7] Primaire doelgroep corporaties (bruto): eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 28.375 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 38.500.

[8] In 2025 bedraagt de sociale huurgrens € 900,07. Zowel woningen van corporaties als particuliere verhuurders die onder deze grens worden verhuurd rekenen we op dit moment tot deze categorie. Ook als er geen instandhoudingstermijn geldt. Voor particuliere huurwoningen berust de huurprijs zowel op recent bekende verhuringen als op een inschatting van het CBS. De huurprijzen van corporaties zijn afgeleid van gegevens van de Autoriteit Woningcorporaties.

Dwingeloo het grootst aandeel koop grondgebonden woningen heeft (72%). Vledder heeft daarentegen het hoogste aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (21%).

Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype in Westerveld, 2023

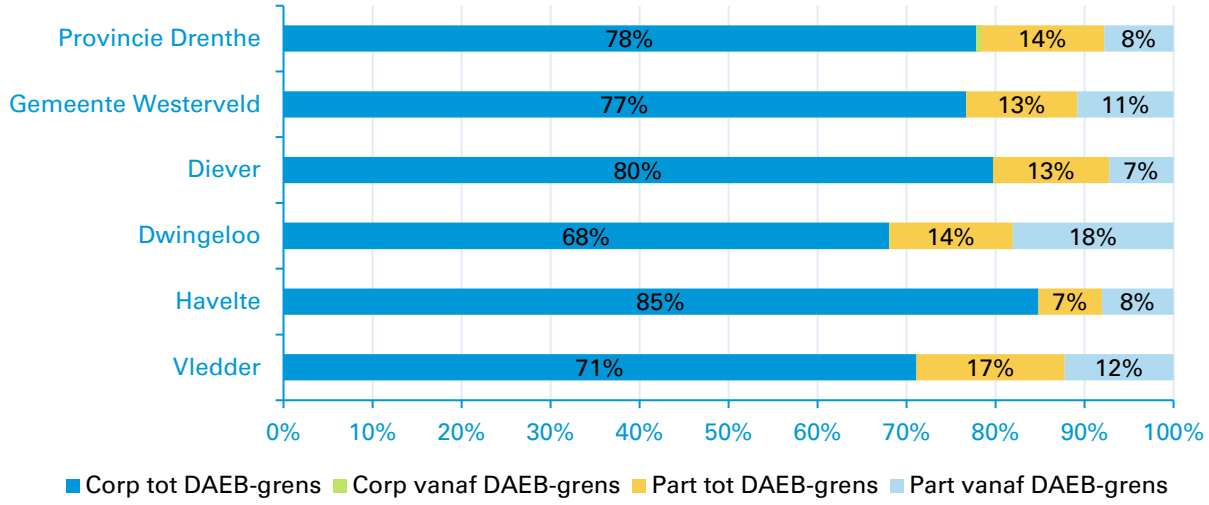


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning, corp. = corporatiehuur en part. = particuliere huur.

Corporaties bezitten veruit merendeel van huurwoningen, ook goedkoop particulier huurbezit

De huurwoningvoorraad van de gemeente Westerveld is relatief beperkt met 2.140 woningen. Zowel het aandeel woningen in bezit van corporaties als van overige verhuurders is lager dan gemiddeld in Nederland. We hebben deze huurwoningen uitgesplitst naar huurprijs. Daaruit valt op dat het merendeel van de huurwoningen wordt verhuurd onder de sociale huurgrens. Dit deel van de huurwoningvoorraad is daarmee met name geschikt voor huishoudens met een laag inkomen in de gemeente. Deze goedkope huurwoningen zijn met name in bezit van corporaties, maar ook wordt vaak het grootste deel van de huurwoningen in bezit van overige verhuurders aangeboden onder deze grens. Een uitzondering zien we in Dwingeloo. In totaal bestaat 90% van de huurwoningvoorraad (waarvan de prijs bekend of ingeschat is) uit goedkope huurwoningen.

Figuur 6: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in Westerveld, 2023

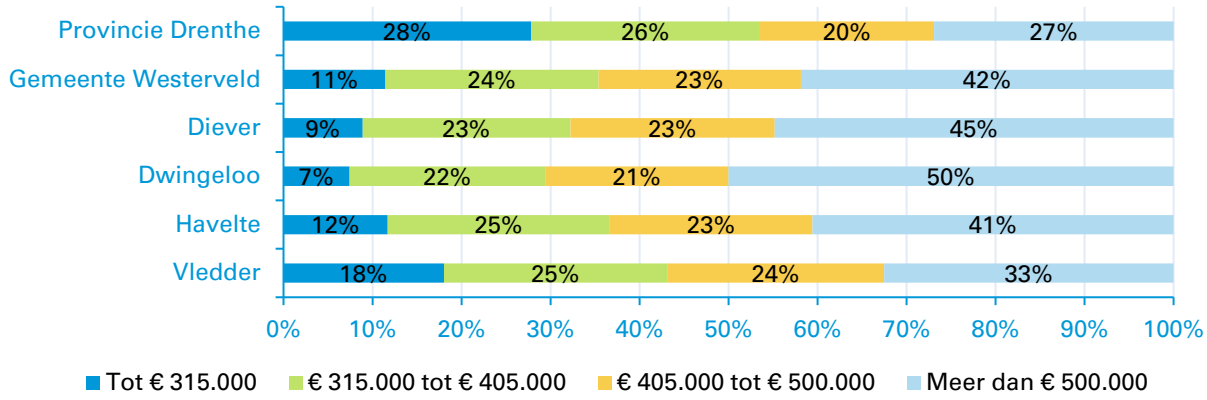


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). Corp. = corporatiebezit, Part. = Particulier bezit.

58% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

Bijna 60% de koopwoningvoorraad in de gemeente Westerveld heeft in 2025 een WOZ-waarde lager dan de toen geldende betaalbaarheidsgrens van € 405.000. In heel Nederland was dit in 2025 slechts 42%. De koopwoningvoorraad is daarmee wat goedkoper dan gemiddeld in Nederland. Dit komt door meerdere factoren, zoals een lagere prijs per vierkante meter, lagere grondprijzen en de ligging van de gemeente. Wel is de woningvoorraad in Westerveld flink duurder dan gemiddeld in de provincie Drenthe, waar zo'n 73% van de woningen een WOZ-waarde heeft lager dan de betaalbaarheidsgrens. Dit hangt samen met het type woningen dat aanwezig is in de gemeente: een hoog aandeel grondgebonden, ruim opgezette koopwoningen. De helft van de woningen in Westerveld betreft namelijk een vrijstaande woning.

Figuur 7: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in Westerveld 2024*

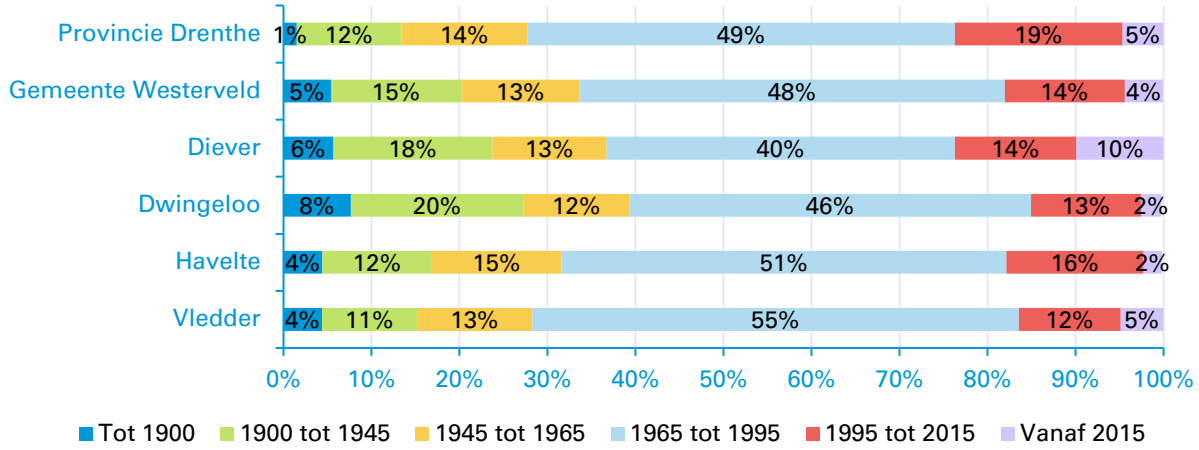


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024.

Woningvoorraad uit periode 1965-1995 sterk vertegenwoordigd

In de gemeente Westerveld is 48% van de woningvoorraad gebouwd in de periode 1965-1995. Dat is aanzienlijk meer dan in de bijna dertig jaar hierna (tot 2024). In die periode is 18% van de huidige woningvoorraad toegevoegd. Het overige deel (33%) is voor 1965 gebouwd. Met name veel corporatiewoningen zijn gebouwd in de periode 1965-1995. Met name in Diever is de periode 1965-1995 sterk vertegenwoordigd met 55%. Diever kent het grootste aandeel nieuwbouwwoningen. 10% van de voorraad is gebouwd vanaf 2015.

Figuur 8: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in Westerveld, 2023

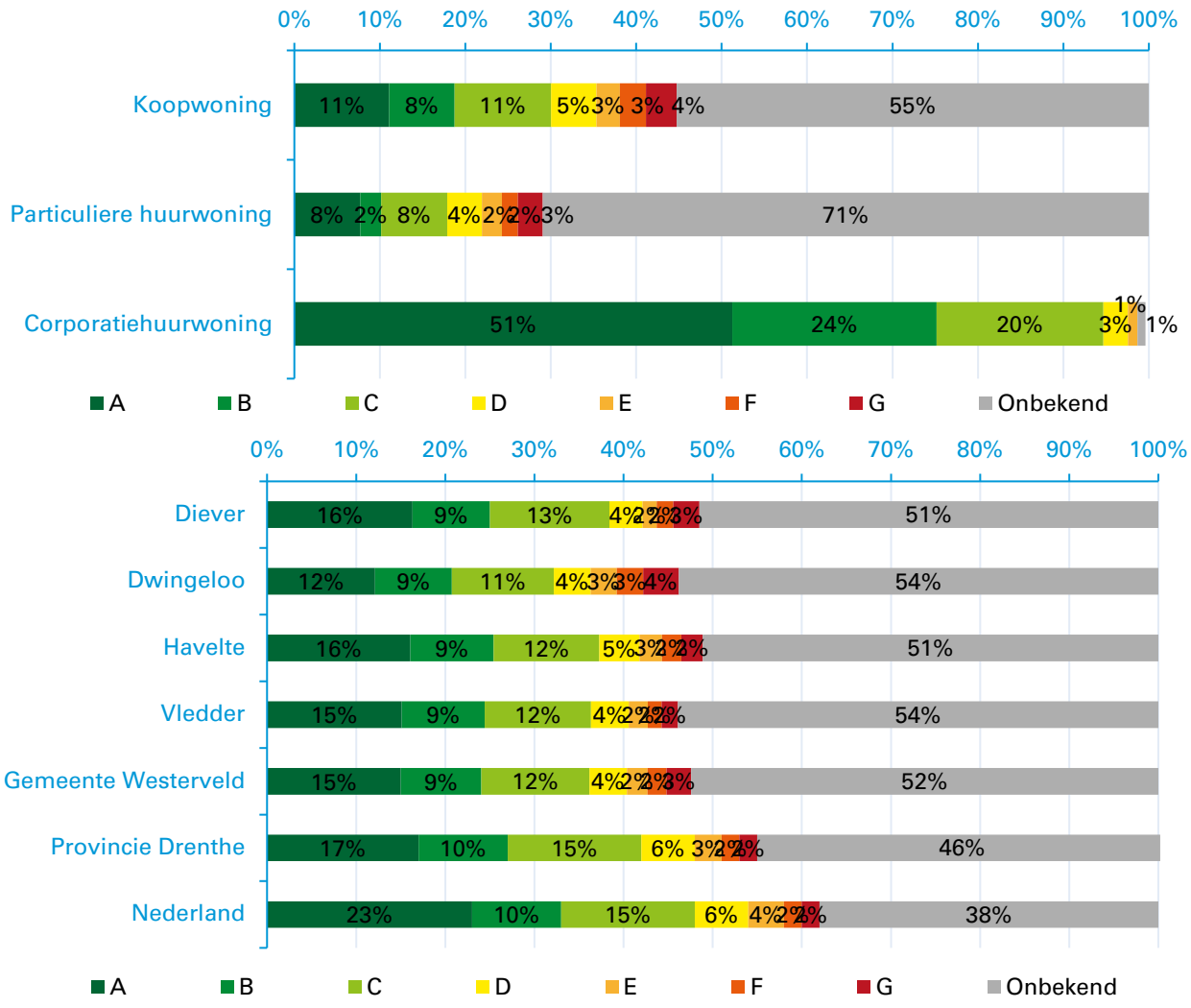


Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

59% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de gemeente Westerveld. We zien dat op dit moment 46% van de woningen een energielabel heeft. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (95%). Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 59% een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of hoger. Dit verschilt wel naar woningtype. Van de corporatiewoningen is 95% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen', maar van koopwoningen is dit 54% en van particuliere huurwoningen zelfs slechts 33%. Dat aandeel ligt in werkelijkheid dus waarschijnlijk nog lager doordat nieuwbouwwoningen vaker voorkomen in de woningvoorraad met een vastgesteld energielabel. Hieruit blijkt dat met name de verduurzamingsopgave in de particuliere woningvoorraad nog groot is in de gemeente Westerveld. Onderscheid makend naar de wooncluster in de gemeente Westerveld zien we een vergelijkbare opgave overal terug. In alle regio's ligt het aandeel 'groene' energielabels tussen de 70 en 80% van alle vastgestelde labels. In het cluster Dwingeloo ligt het aandeel groene labels wel relatief laag door een lager aandeel corporatiewoningen in dit cluster. Die woningen zijn immers vaker duurzaam.

Figuur 9: Vastgesteld energielabel naar eigendomsvorm (boven) en wooncluster (onder), 2024

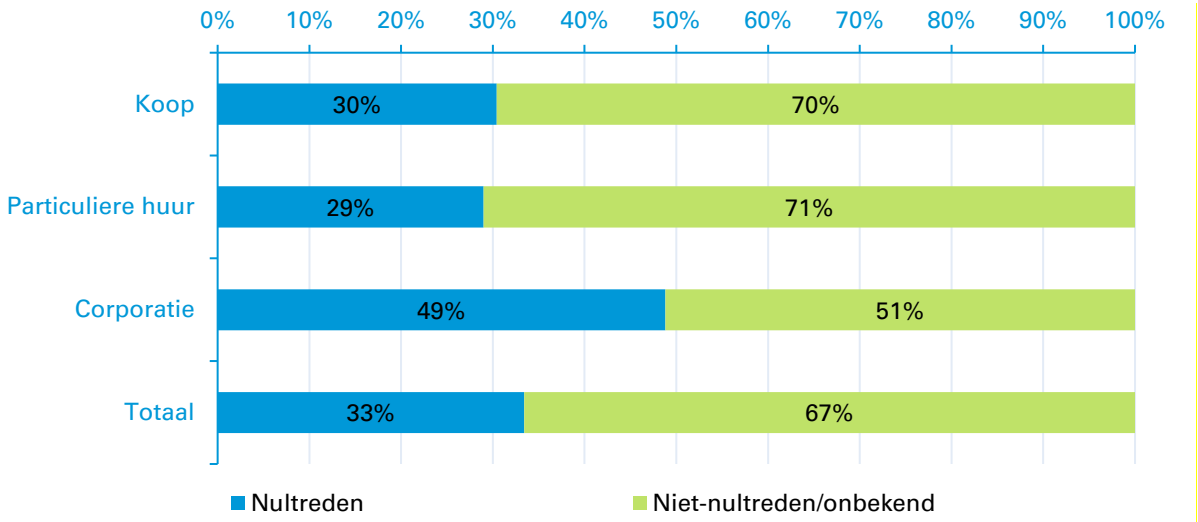


Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

In ieder geval 30% van woningvoorraad nultreden, in corporatiehuur zelfs bijna 50%

Op basis van de recent geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we ontvangen hebben van de woningcorporaties zien we dat 30% van de woningvoorraad in de gemeente Westerveld als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Dit komt met name door relatief veel nultredenwoningen in het corporatiehuursegment. De voorraad in Westerveld valt hierbij met name op door relatief veel grondgebonden nultredenwoningen. Het aandeel nultreden particuliere huur- en koopwoningen ligt lager. In werkelijkheid kan het aandeel nultredenwoningen wel hoger zijn. Dit kan bij eengezinswoningen bijvoorbeeld als een slaapkamer en badkamer op de benedenverdieping gerealiseerd zijn en de woning wel hoger is dan 5 meter. Deze bouwhoogte is namelijk waar TNO de grens legt tussen een nultredenwoning en een reguliere eengezinswoning.

Figuur 10: Aanpasbaarheid woningvoorraad gemeente Westerveld



Bron: TNO (2025) en uitvraag bij Drentse woningcorporaties (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

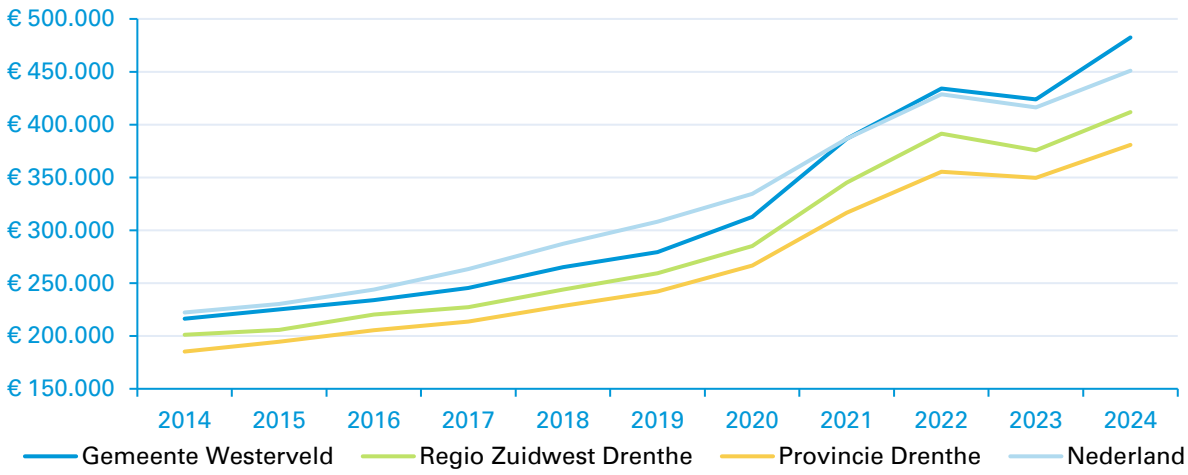
4.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 58% gestegen in de afgelopen vijf jaar

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Westerveld. In de afgelopen vijf jaar (2019-2024) zijn de transactieprijzen van koopwoningen in de gemeente met circa 58% toegenomen. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel valt op dat de prijzen in het jaar 2023 stabiliseerden ten opzichte van een jaar eerder. Dat kwam met name door een oplopende hypotheekrente. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de koopwoningmarkt in deze tijd dus wel verder af.

Op dit moment zien we dat de prijzen weer toegenomen zijn. In het tweede kwartaal van 2025 was de prijsstijging van bestaande koopwoningen het grootst in de provincie Drenthe. Een bestaande koopwoning was daar 13,4 procent duurder dan een jaar eerder (CBS, 2025).

Figuur 11: Ontwikkeling transactieprijs in Westerveld ten opzichte van de regio Zuidwest, provincie Drenthe en Nederland, periode 2015-2024

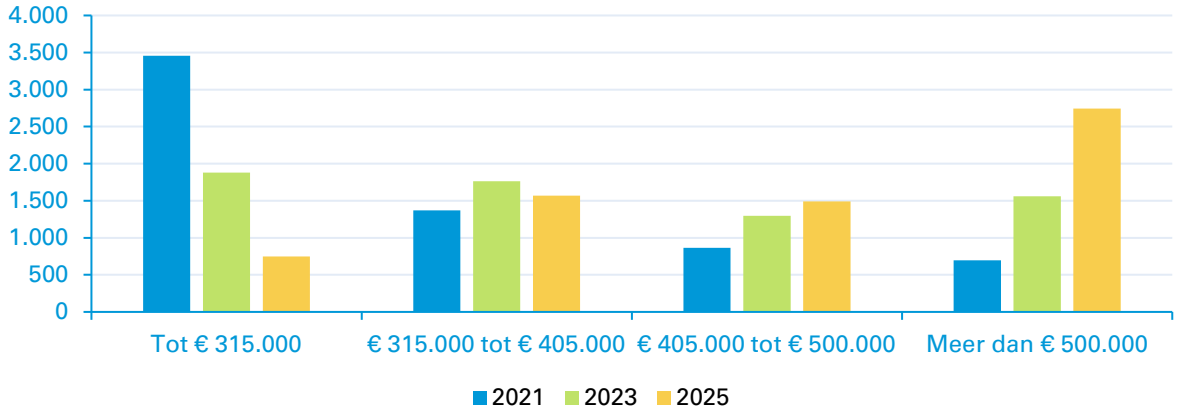


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name koopwoningvoorraad tot € 315.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag inkomen (doelgroep voor corporaties) de markt steeds krapper is geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (juni 2025) een maximale hypotheek kan afsluiten van € 230.000. Om een hypotheek te kunnen afsluiten van € 315.000 dien je als huishouden circa 1.5 keer een modaal inkomen te hebben. Dit komt neer op zo'n € 69.750 bruto per jaar. Het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad tot € 315.000 is in de periode 2021-2025 teruggelopen van 54% naar 11%. Daarnaast ligt de transactieprijs vaak een stuk hoger dan de WOZ-waarde. Dit betekent dat deze doelgroep zonder eigen vermogen vaker aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Het aantal woningen in het duurste segment is daarentegen juist fors toegenomen. Waar in 2021 nog maar 11% van de woningvoorraad een WOZ-waarde van meer dan € 500.000 is dat nu 42% in de gemeente Westerveld.

Figuur 12: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in Westerveld, 2021-2025



Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Woningaanbod tot € 315.000 in 2025 krapper dan WOZ-verdeling

We zien dat op dit moment slechts 4% van de te koop staande woningen in de gemeente Westerveld een vraagprijs heeft tot € 315.000. Dat is net wat minder dan het aandeel koopwoningen dat een

dergelijke WOZ-waarde heeft (11%). Dit heeft twee redenen. We zien dat de prijzen weer verder zijn gestegen ten opzichte van de peildatum van de WOZ uit 2025 (peildatum 1 januari 2024) en we zien dat de goedkoopste woningen ook het snelst verkocht worden. In vergelijking met Nederland als geheel is de provincie Drenthe wel nog relatief goedkoop. Zo bedraagt het aandeel te koop staande en verkochte woningen tot € 315.000 landelijk slechts 21%, ten opzichte van 30% in Drenthe. Dit geldt echter niet voor de gemeente Westerveld. Hier ligt het aandeel te koop + verkochte woningen een flink stuk hoger.

Op basis van NVM-gegevens zien we overigens ook dat een groter aandeel van de woningen in het eerste kwartaal van 2025 boven de vraagprijs is verkocht (65%) ten opzichte van een jaar eerder (50%) in Drenthe. Dit betekent dat de daadwerkelijke verkoopprijs in veel gevallen nog hoger ligt dan de vraagprijs die in het overzicht hieronder genoemd wordt. Met name bij rijwoningen ligt dat aandeel hoog.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop (augustus 2025) en verkochte woningen (2024-2025)

Prijsklassen	Te koop aug '25	%	Verkocht aug. '24-'25	%	Totaal	%		
						Westerveld	Drenthe	NL
Tot € 315K	3	4%	17	9%	20	7%	30%	21%
€ 315K tot € 405K	11	15%	47	24%	58	22%	26%	24%
€ 405K tot € 500K	18	24%	43	22%	61	23%	18%	19%
Meer dan € 500K	42	57%	88	45%	130	48%	25%	36%
Totaal	74	100%	195	100%	269	100%	100%	100%

Bron: Funda (juni 2025). Bewerking: Stec Groep (2025). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

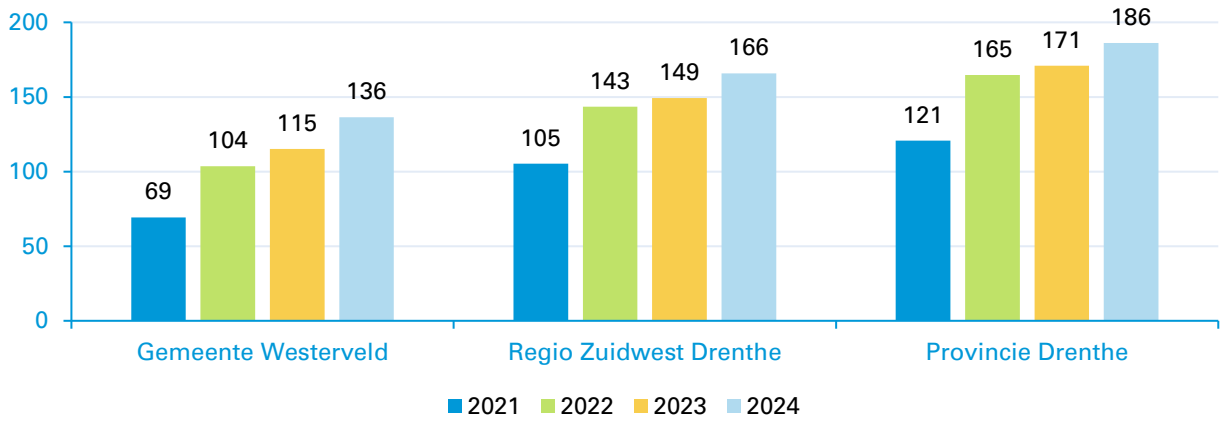
4.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Westerveld hebben we gegevens opgevraagd bij Thuiskompas. Thuiskompas is een samenwerkingsverband van negen Drentse woningcorporaties die hun beschikbare huurwoningen op Thuiskompas aanbieden. In deze paragraaf bespreken we hoe de vraag naar corporatiewoningen de afgelopen paar jaar ontwikkeld is. Hierbij kijken we vanaf de periode 2021, aangezien dit het eerste volledige jaar is waarin Thuiskompas actief was.

Aantal reacties per woning met 96% gestegen sinds 2021

We zien dat het aantal reacties per woning in de periode 2021-2024 in de gemeente Westerveld via Thuiskompas bijna is verdubbeld sinds 2021. In 2021 kwamen er gemiddeld genomen 69 reacties op een woning. In 2024 is dit aantal gestegen naar 136. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2021 huishoudens met een laag inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Ook is de stijging deels afhankelijk van de bekendheid van Thuiskompas. Door de jaren heen heeft het platform namelijk meer bekendheid gecreëerd onder woningzoekenden. Het aantal reacties per woning is niet direct te vertalen in het wel of niet snel kunnen vinden van een woning; dat hangt ook af van het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt.

Figuur 13: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit [9] via Thuiskompas in Westerveld, 2021-2024

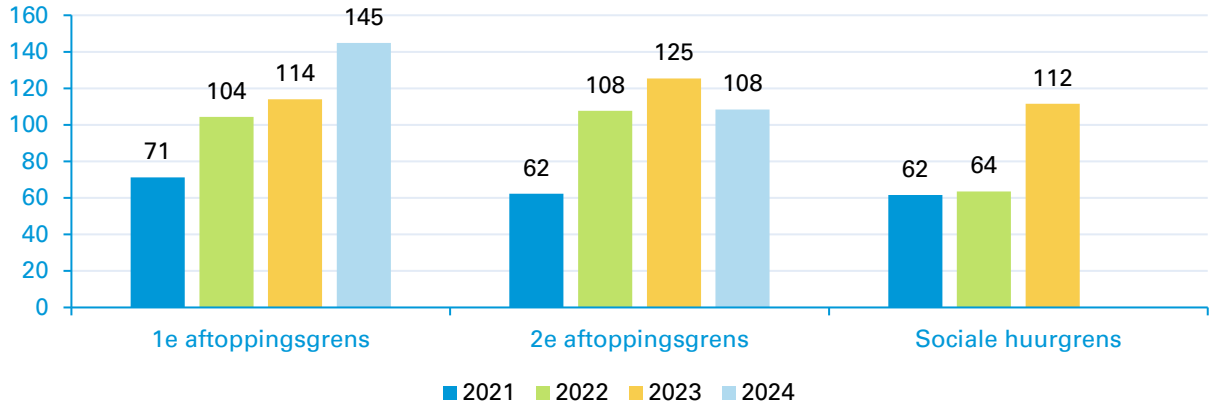


Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025)

Reacties toegenomen in alle prijssegmenten, toename het sterkst in segment tot eerste aftoppingsgrens

Wanneer we vervolgens onderscheid maken naar prijssegmenten dan valt op dat de toename van het aantal reacties in alle prijssegmenten is terug te zien. Wel zien we verschillen. Relatief gezien is het aantal reacties op een woning tot de eerste aftoppingsgrens het sterkst toegenomen (+104%). Het aantal reacties op woningen tot de tweede aftoppingsgrens is minder sterk gestegen dan het aantal reacties op duurdere sociale huurwoningen. Dat houdt mogelijk verband met dat de doelgroep van woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens ook in 2021 al zochten naar een sociale huurwoning. Dit terwijl andere huishoudens mogelijk juist door de gestegen koopwoningprijzen nu ook een sociale huurwoning zoeken.

Figuur 14: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via Thuiskompas in Westerveld, 2021-2024



Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025). * De huurprijsgrenzen zijn in 2025 het volgende: 1e aftoppingsgrens = € 682,96, 2e aftoppingsgrens = € 731,93 en sociale huurgrens = € 900,07.

In 2024 zoeken 1.120 extra huishoudens naar een corporatiewoning in Westerveld dan in 2022

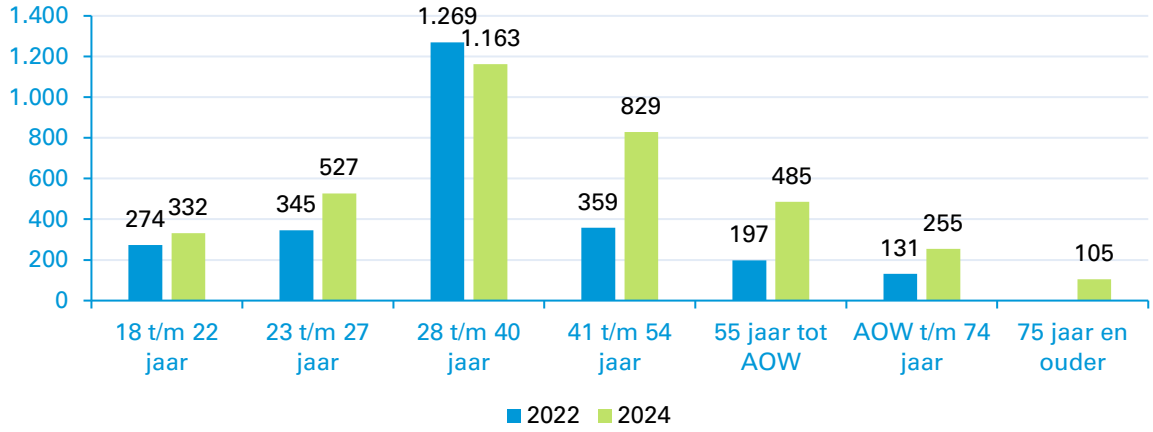
Op basis van gegevens van Thuiskompas hebben we ook inzicht in de actief woningzoekenden in Westerveld. Dit zijn huishoudens die in het afgelopen jaar gereageerd hebben op een woning die

[9] Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het verhuurmodel op basis van inschrijftijd

aangeboden werd via Thuiskompas. Om de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in beeld te brengen, vergelijken we de cijfers van 2024 met die uit 2022. Hieruit valt op dat het aantal actief woningzoekenden in twee jaar tijd met 44% is toegenomen. Waar in 2022 2.575 Westerveldse huishoudens actief zochten naar een corporatiewoning, waren dit in 2024 3.695 huishoudens.

We hebben de actief woningzoekenden ook ingedeeld naar leeftijdsklassen en vergeleken met de situatie in 2022. We zien daarin terug dat het aantal actief woningzoekenden in alle leeftijdsklassen is toegenomen, met een uitzondering van de leeftijdscategorie 28 tot en met 40 jaar. Wel zien we in absolute aantallen dat deze groep nog steeds het vaakst op zoek is naar een corporatiewoning. De toename is relatief gezien het sterkst onder personen met een leeftijd tussen de 41 en 55 jaar (+131%) en tussen 55 jaar en de AOW-leeftijd (+146%). Het figuur schetst het beeld dat actief zoekende met een leeftijd van 75 jaar of ouder er in 2022 niet waren en in 2024 105. Dit komt doordat deze leeftijdscategorie bij Thuiskompas pas na 2022 is ingevoerd.

Figuur 15: Actief woningzoekenden uit Westerveld via Thuiskompas naar leeftijdsklasse, 2022-2024

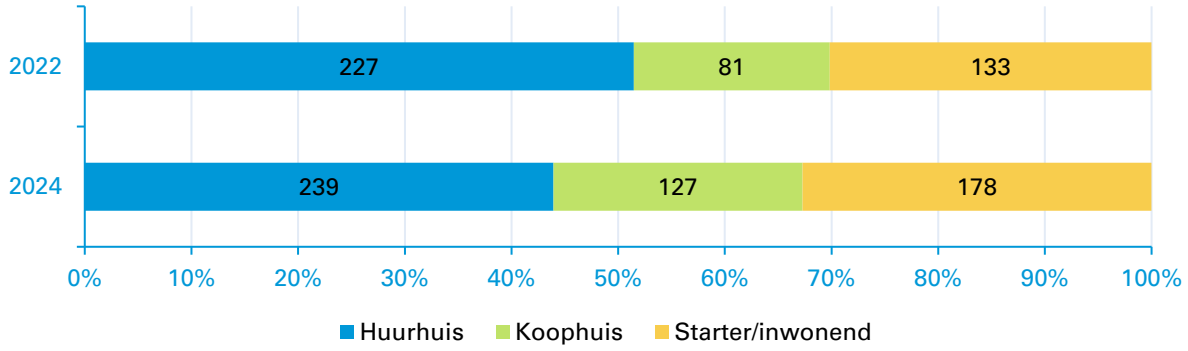


Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2022 en 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Aandeel personen actief opzoek vanuit een koopwoning neemt relatief het sterkst toe

Onderstaand figuur weergeeft de huidige woonsituatie van de actief woningzoekenden. We zien dat de verdeling naar huidige woonsituatie in 2024 net wat anders verdeeld is ten opzichte van 2022. In 2024 zocht 44% van de actief woningzoekenden vanuit een huurwoning (in 2022 51%). Als we naar absolute aantallen kijken zien we in alle drie de categorieën een stijging, waarbij relatief gezien de grootste stijging zit bij actief woningzoekenden die zoeken vanuit een koopwoning (+57%) en bij starters (+34%).

Figuur 16: Huidige woonsituatie actiefzoekenden uit Westerveld via Thuiskompas, 2022-2024

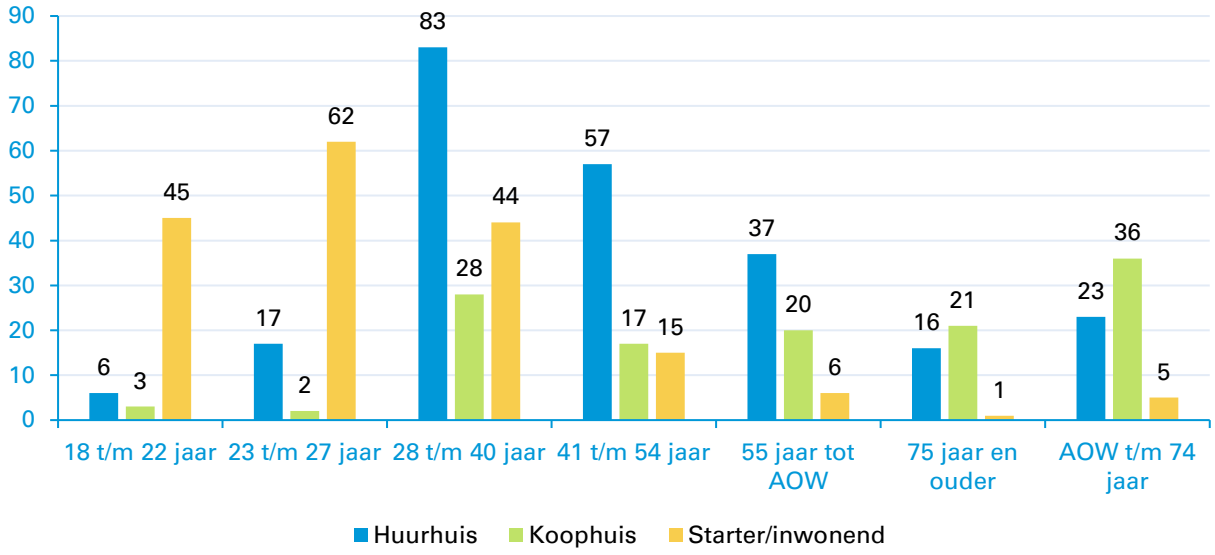


Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2022-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Huidige woonsituatie deels afhankelijk van leeftijd

Enerzijds hebben we gekeken naar de leeftijd van de actief woningzoekenden en anderzijds naar hun huidige woonsituatie. Vervolgens voegen we deze twee samen in onderstaand figuur. De starters/inwonenden hebben met name een leeftijd tussen 18 en 40 jaar. De personen die zoeken vanuit een koophuis hebben een leeftijd vanaf 28 jaar. Vanuit een huurwoning zien we vooral een groot aandeel woningzoekenden met een leeftijd tussen 28 en de AOW-leeftijd.

Figuur 17: Huidige woonsituatie actiefzoekende naar leeftijdscategorie Westerveld via Thuiskompas, 2024



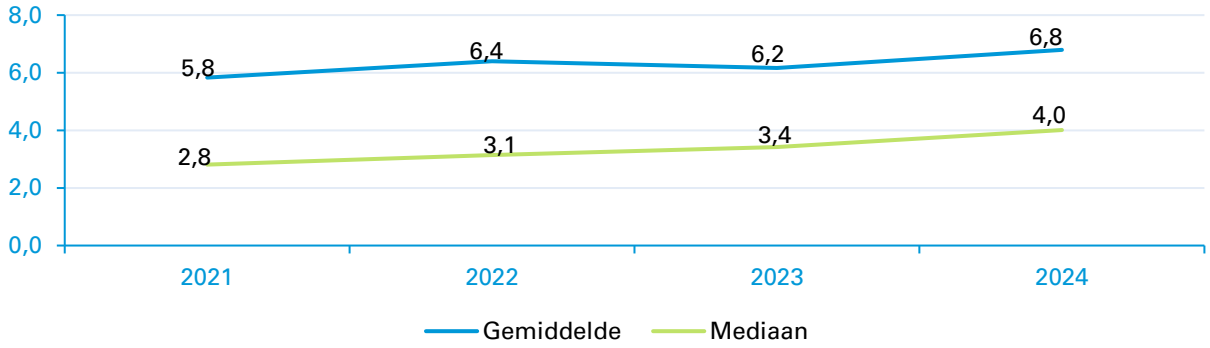
Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal jaren inschrijftijd op moment van toewijzing neemt toe met circa één jaar

Bij toewijzing van een woning via Thuiskompas kunnen we zien hoelang op dat moment de inschrijftijd bedraagt van de persoon aan wie de woning is toegewezen. Allereerst kijken we naar de gemiddelde inschrijftijd. De afgelopen vier jaar is deze met één jaar toegenomen. Een belangrijke notie hierbij is dat er altijd uitschieters zijn. Zo zijn er personen die zich vanaf 18 direct hebben ingeschreven, maar pas na (een aantal) jaren daadwerkelijk actief opzoek zijn gegaan naar een woning. Inschrijftijd is dus iets

anders dan zoektijd [10]. Om deze reden kijken we naast de gemiddelde inschrijftijd ook naar de mediaan. De mediaan betreft de middelste waarde in de reeks aan inschrijfduur gerangschikt van klein naar groot. Als we dit vergelijken met de gemiddelde inschrijfduur zien we dat het aantal jaren telkens circa 3 jaar lager ligt als de uitschieters in minimale mate worden meegenomen. Wel zien we ook in de mediaan een stijging van ruim één jaar in de afgelopen vier jaar en dat de relatieve stijging hoger ligt (+43%) ten opzichte van de stijging van het gemiddelde (+17%).

Figuur 18: Inschrijftijd in jaren bij toewijzing woning naar gemiddelde en mediaan in Westerveld, 2021-2024



Bron: Thuiskompas (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

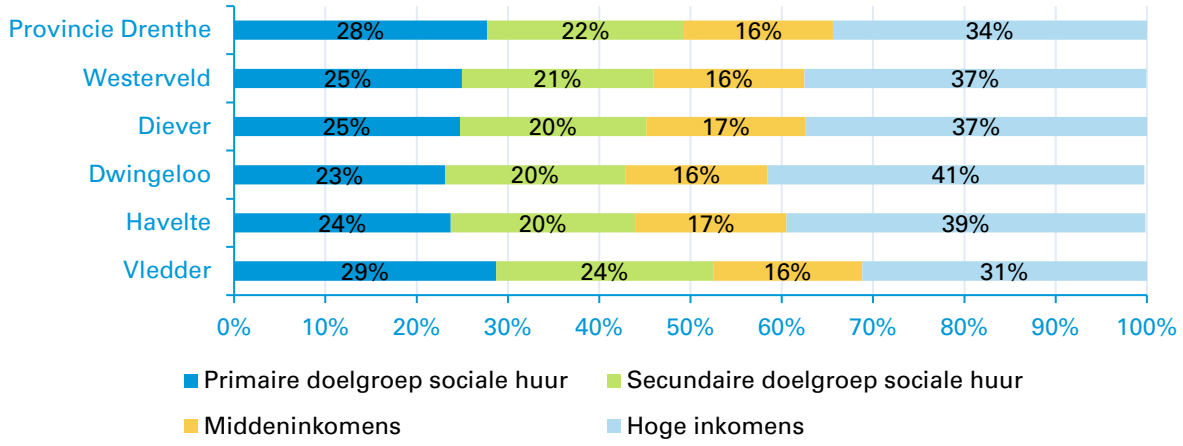
- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 28.375** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 38.500**.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 49.699** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 54.847**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 69.750 per huishouden**. Dit is in 2025 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 69.750 of hoger in 2025.

[10] Data met betrekking tot de zoektijd is over de periode 2021-2024 niet bekend bij Thuiskompas en om deze reden niet meegenomen in dit rapport.

Relatief veel Westerveldse huishoudens behoren tot secundaire doelgroep sociale huur of middeninkomens

In de gemeente Westerveld heeft 25% van de huishoudens een bruto-huishoudensinkomen dat past bij de primaire doelgroep van sociale huur. Daarentegen zijn er in Westerveld juist relatief veel huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep van sociale huur of tot de middeninkomens (37%) ten opzichte van Nederland (26%). Met name deze twee doelgroepen merken sterk het effect van de gestegen koopwoningprijzen. In het verleden konden zij vaak gemakkelijker dan nu de koopwoningmarkt betreden. Voor beide doelgroepen neemt het aanbod nu echter snel af.

Figuur 19: Huishoudens naar inkomensgroep in Westerveld, 2023*



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). *Teruggerekend naar prijsgrenzen in peiljaar 2023, van 2% van de huishoudens is het inkomen onbekend.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag- en midden inkomen in Westerveld

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag- of midden inkomen in de gemeente Westerveld. Dit hebben we in beeld gebracht door de passende huur- en koopwoningen per inkomensgroep te bepalen. Deze hebben we gekozen aan de hand van de hypotheekmogelijkheden van huishoudens en de toewijzingsregels van huurwoningen. Het tekort aan passende woningen voor lage inkomens is ontstaan door een afname van het aantal passende koopwoningen voor deze doelgroepen. Tegelijkertijd is het huursegment in Westerveld relatief klein ten opzichte van Nederland, waardoor de invloed van een prijsstijging op de koopwoningmarkt groter is. Onderscheid makend naar inkomensgroepen zien we dat het aandeel passende woningen het laagst is bij de secundaire doelgroep van sociale huurwoningen (20%). Ook bij de primaire doelgroep (58%) en de middeninkomens (51%) ligt het aandeel onder de 100%. Daarnaast ervaren middeninkomens mogelijk ook een extra druk vanuit huishoudens met een laag inkomen. Zij zullen immers deels in hetzelfde woningsegment zoeken (door eerst vermogen op te bouwen), omdat er in goedkopere woningsegmenten te weinig woningen zijn.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in Westerveld, 2023

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis-houdens	Passende huur-woningen*	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 731,93	2.200 (25%)	1.250	20	58%

Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 165.000 - € 230.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	1.855 (21%)	280	90	20%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 – € 315.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	1.455 (16%)	105	640	51%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 315.000 Huur: > € 1.184	3.305 (37%)	80	5.805	178%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Met name alleenstaanden tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 59% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

Het valt op dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen.Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 38% van de alleenstaanden jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden ouder dan 75 jaar fors hoger (57%). Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stokt.

Tabel 5: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente Westerveld

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftoppings-grens (%)	Aftopping- tot DAEB-huurgrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	38%	43%	12%	5%	2%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	44%	42%	10%	2%	2%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	46%	42%	8%	3%	1%
Alleenstaand >75 jaar	57%	35%	5%	3%	1%
Stel zonder kinderen <35 jaar	41%	29%	24%	6%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	64%	18%	4%	9%	5%

Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	75%	17%	4%	2%	2%
Stel zonder kinderen >75 jaar	76%	19%	3%	1%	0%
Stel met kinderen	74%	18%	4%	2%	3%
Eenouder	48%	36%	11%	2%	2%
Totaal	59%	31%	6%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- dan wel hoog inkomen nog in een woning tot de sociale huurgrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning (12%). Beperkte doorstroommogelijkheden en relatief lage huurprijzen in de sociale huur voor deze inkomensgroep kunnen redenen zijn voor het langer bewonen van deze woning. Dit zorgt voor krapte in het sociale huursegment.

Tabel 6: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Westerveld

Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftoppings- tot sociale huurgrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Lage inkomens met passend toewijzen	50%	39%	7%	2%	1%
Lage inkomens zonder passend toewijzen	68%	22%	6%	3%	2%
Middeninkomens	84%	9%	3%	3%	1%
Hoge inkomens	93%	2%	1%	2%	1%
Totaal	71%	21%	5%	2%	1%

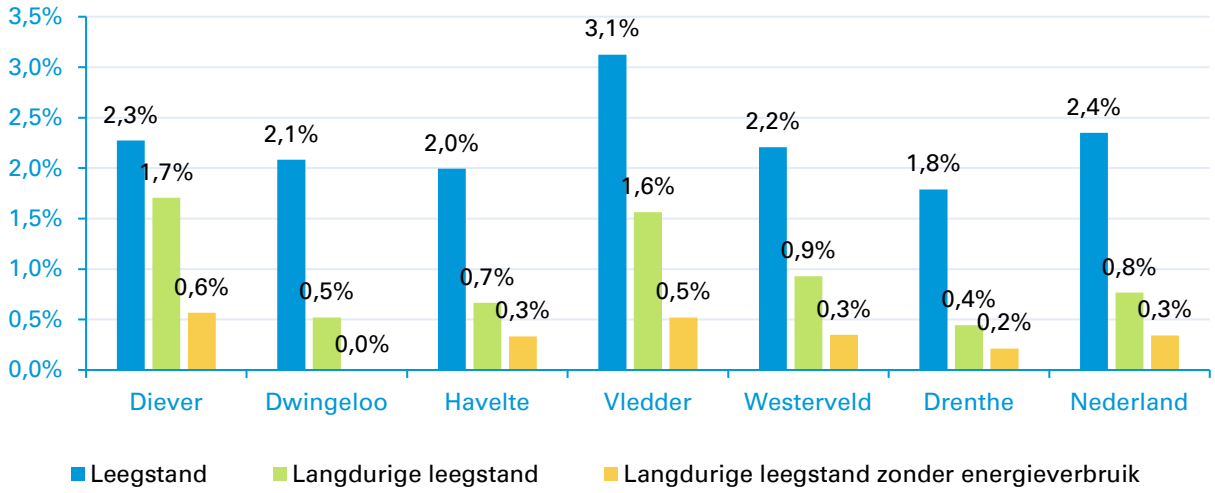
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). Van deel van woningvoorraad is de prijs onbekend.

0,9% van Westerveldse woningvoorraad stond in 2023 langdurig administratief leeg

We hebben op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS ook in beeld gebracht welk deel van de Drentse woningvoorraad op 1 januari 2023 leegstond. Daarbij hebben we leegstand op verschillende wijzen onderscheiden. Allereerst is op basis van BRP- en WOZ-gegevens bepaald of er een gebruiker van een woonadres is. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning als leegstaand gekenmerkt. Dit was in de gemeente Westerveld bij 190 woningen het geval (2,2%). Onderscheid makend naar wooncluster zien we lichte verschillen. Zo staan er in het wooncluster Vledder relatief veel woningen leeg (3,1%). Dit zijn 60 woningen. Hetzelfde aantal woningen staat leeg in Havelte, alleen ten opzichte van het totaal aantal woningen is dit relatief gezien minder (2,0%). We hebben vervolgens ook in beeld gebracht hoeveel van deze woningen al langdurig leegstaan. Dat houdt in dat ze in de leegstandsmonitor van een jaar eerder ook al leegstonden. Dit geldt in totaal voor 0,9% van de woningvoorraad van Westerveld. Dat zijn 80 woningen. We hebben daarmee kortdurige en langdurige administratieve leegstand in beeld. In werkelijkheid kan een administratief leegstaande woning wel in gebruik zijn. Dit kunnen we bijvoorbeeld aflezen aan energiegebruik op een woonadres. In het figuur hieronder is te zien dat op 0,3% van de adressen in de gemeente Westerveld sprake is van administratieve leegstand en dat daar ook geen energieverbruik plaatsvindt. Deze 30 woningen staan

dus ook daadwerkelijk leeg. In de overige 50 woningen die administratief langdurig leeg staan geldt dat er wel nog energieverbruik plaatsvindt. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als bewoning zonder registratie plaatsvindt. Denk aan tweede woningbezit of illegale huisvesting van arbeidsmigranten.

Figuur 20: Leegstand in de gemeente Westerveld, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

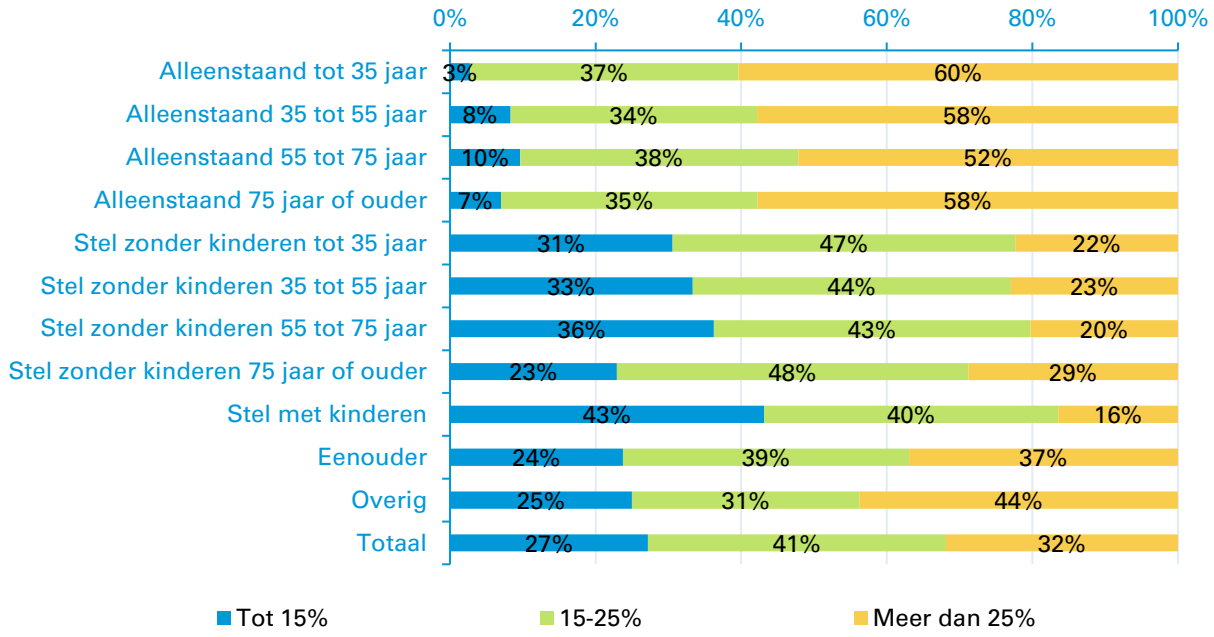
4.5 Woonlasten

Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol. Zo spelen bijvoorbeeld ook de aflossing van een hypotheek of de energielasten een rol. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten

In onderstaand figuur geven we de woonquote weer. Dat is het aandeel van het huishoudensinkomen dat huishoudens kwijt zijn aan woonlasten. In dit figuur valt op dat alleenstaanden over het algemeen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen dan stellen. Zo is circa 55% van de alleenstaanden meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan wonen, terwijl dit bij stellen slechts circa 23% is. Onderscheid makend naar leeftijden zijn de verschillen beperkt. Wel zien we dat 75-plussers relatief veel van hun inkomen (AOW en pensioen) kwijt zijn aan wonen. Mogelijk woont een (groot) deel van hen nog in verouderde woningen waar de energielasten hoog zijn. Daarnaast kent een deel van de ouderen een inkomensachteruitgang nadat zij met pensioen zijn gegaan. Ook alleenstaande jongeren zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen. Mogelijk doordat zij moeilijkheden hebben om een passende woning te vinden en daarom genoegen nemen met relatief hoge woonlasten.

Figuur 21: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per doelgroep in de gemeente Westerveld, 2023

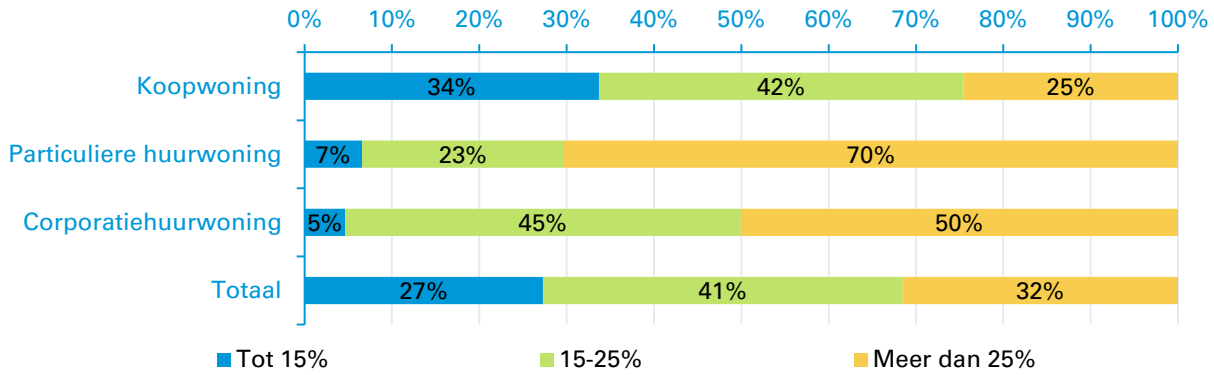


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de eigendomssituatie voor de totale woonlasten zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 70% meer dan 25% van hun inkomen daaraan kwijt. Met name bij kopers is dit aandeel fors lager (25%). 50% van de huurders bij een corporatie is meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Er bestaat dus een groot verschil tussen huurders en kopers. Een deel van de kopers heeft immers haar hypotheek al afgelost of heeft een zeer lage aflossing doordat de woning ver in het verleden is gekocht. Nieuwe starters die een woning willen kopen maar eerst moeten huren, zijn dus naar waarschijnlijkheid ook een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daardoor kunnen ze minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 22: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per eigendomssituatie in de gemeente Westerveld, 2023

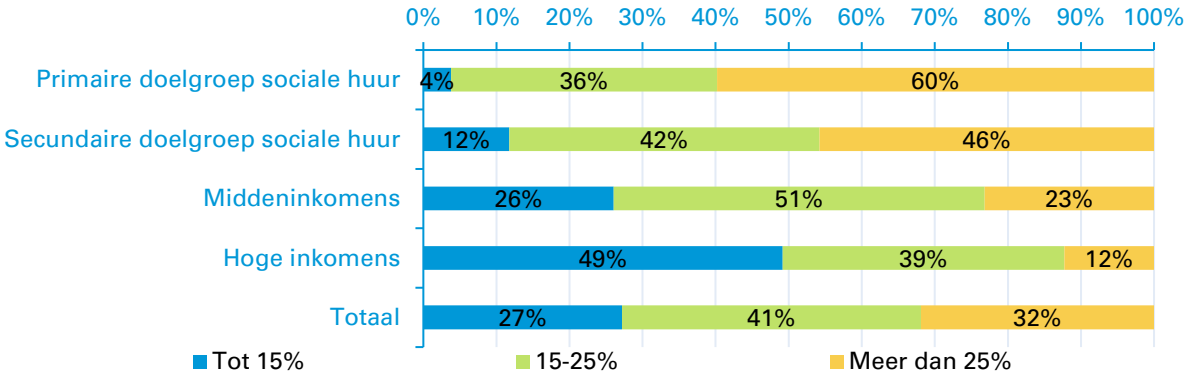


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Tenslotte hebben we ook de woonquote van inkomensgroepen vergeleken. Daaruit valt op de huishoudens met een laag inkomen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Waar 60% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% kwijt is aan woonlasten, is dit bij middeninkomens 23% en bij hoge inkomens slechts 12%. De hoge inkomens hebben een lagere woonquote omdat hun totale inkomen een stuk hoger is dan de woonlasten. Niet omdat zij minder aan woonlasten betalen dan de overige groepen.

Figuur 23: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per inkomensgroep in de gemeente Westerveld, 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

4.6 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte.

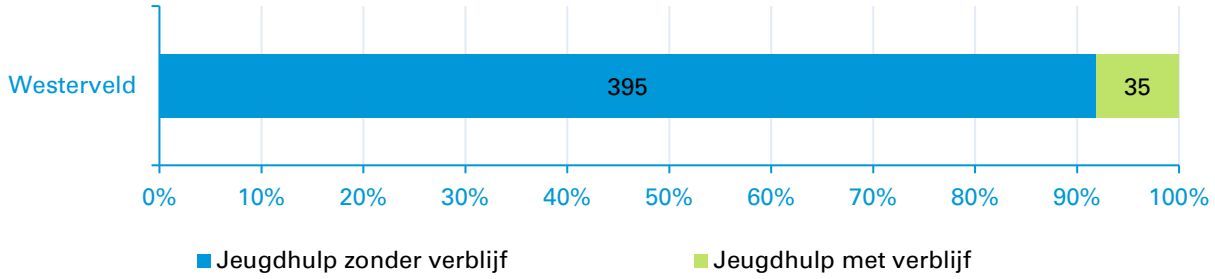
340 huishoudens (4%) hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

In deze paragraaf richten we ons met name op regulier wonende huishoudens waarbij de jeugdige jeugdhulp zonder verblijf ontvangt (ambulante zorg). Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 340 huishoudens in de gemeente Westerveld het geval is. Logischerwijs waren dat op dat moment enkel gezinnen. Aangezien we de huishoudenssamenstelling aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2022), komt het voor dat het huishouden aan het eind van het jaar geen gezin meer is (bijvoorbeeld doordat kind uit huis is gegaan).

In 8% van de gevallen ontvangen jeugdigen jeugdhulp met verblijf.
Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders of voogd, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling. In totaal ontvingen 430 jeugdigen[11] in de gemeente Westerveld in 2022 jeugdhulp, waarvan ongeveer 8% jeugdhulp met verblijf. Dit sluit echter niet uit dat dezelfde jeugdigen ook een vorm van jeugdhulp zonder verblijf ontvangen. De optelsom van beide jeugdhulpvormen is daardoor hoger dan het totaal aantal jeugdigen dat jeugdhulp ontving.

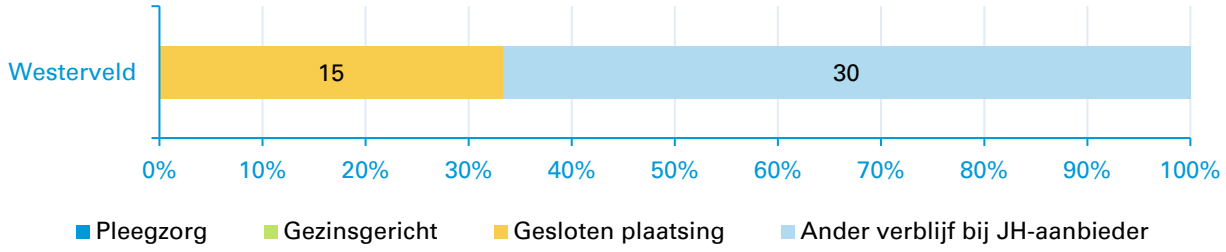
Figuur 24: Jeugdigen met jeugdhulp met of zonder verblijf in de gemeente Westerveld, 2022



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Aantallen inclusief dubbelingen.

Jeugdhulp met verblijf heeft voor het merendeel de vorm van gesloten plaatsing of andere vormen van verblijf.
In ongeveer 67% van de gevallen bevinden jeugdigen met jeugdhulp met verblijf zich in een accommodatie van een jeugdhulpaanbieder, meestal in groepsverband. Dit betreft alle vormen van verblijf die niet onder pleegzorg of gezinsgerichte opvang vallen, zoals begeleid wonen en kamertraining. Verder bevindt ongeveer 33% van de jeugdigen zich in gesloten plaatsing.

Figuur 25: Jeugdhulp met verblijf naar type in de gemeente Westerveld, 2022



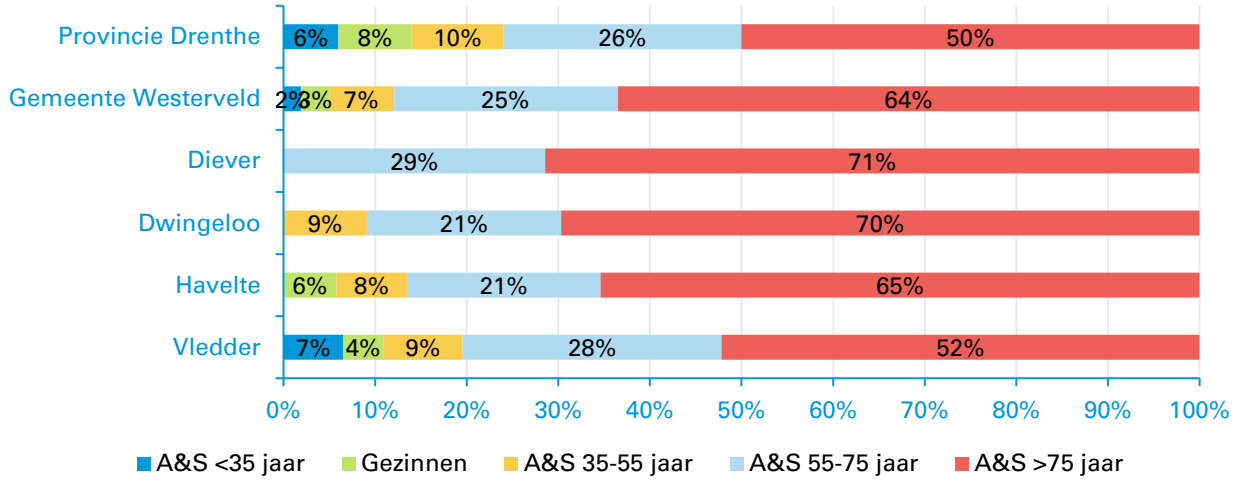
Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Aantallen inclusief dubbelingen.

865 huishoudens (10%) maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning
De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

[11] Het aantal jeugdigen dat jeugdhulp ontvangt is groter dan het aantal huishoudens waarbinnen jeugdhulp voorkomt. Dit komt doordat meerdere jeugdigen in een huishouden jeugdhulp kunnen ontvangen.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 865 huishoudens in de gemeente Westerveld die in 2022 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In totaal behoort in elk cluster meer dan de helft van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

Figuur 26: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype in Westerveld, 2022

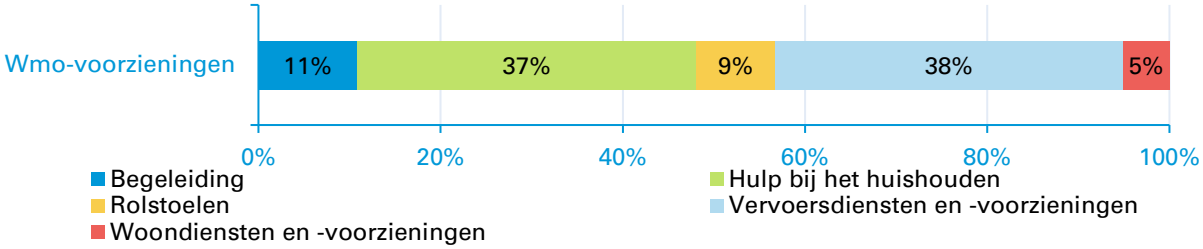


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

Type voorziening vanuit Wmo loopt sterk uiteen van verzorging tot diensten

We hebben de maatwerkvoorzieningen vanuit de Wmo2015 uitgesplitst naar het type voorziening die huishoudens ontvangen hebben in 2022 in de gemeente Westerveld. Dit loopt sterk uiteen. Zowel hulp bij het huishouden, als vervoers- en woondiensten worden namelijk via de Wmo gefaciliteerd.

Figuur 27: Gebruikte Wmo-maatwerkvoorzieningen in Westerveld, 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

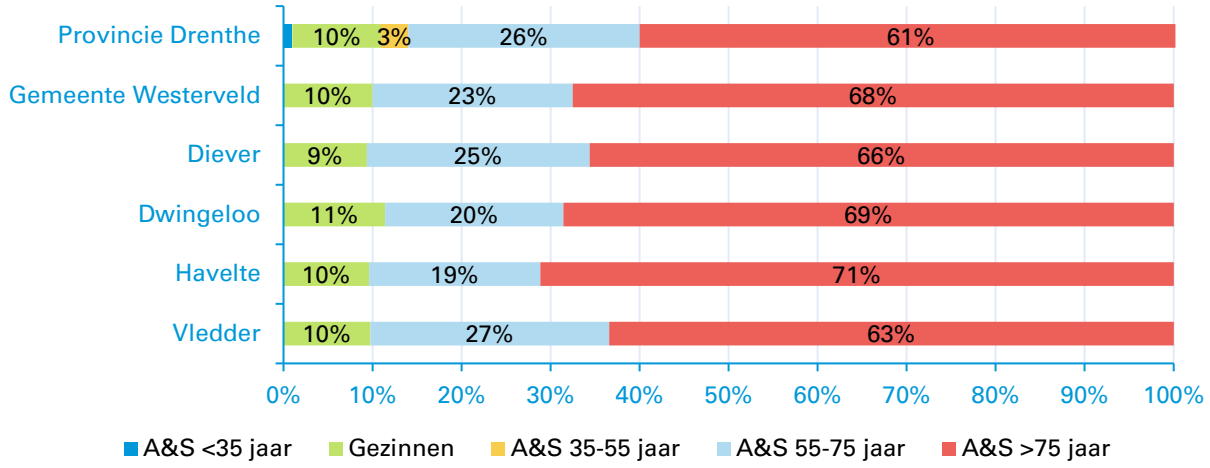
865 huishoudens (10%) maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.
In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit

betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 865 huishoudens in de gemeente Westerveld die in 2022 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

Figuur 28: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype in Westerveld, 2022



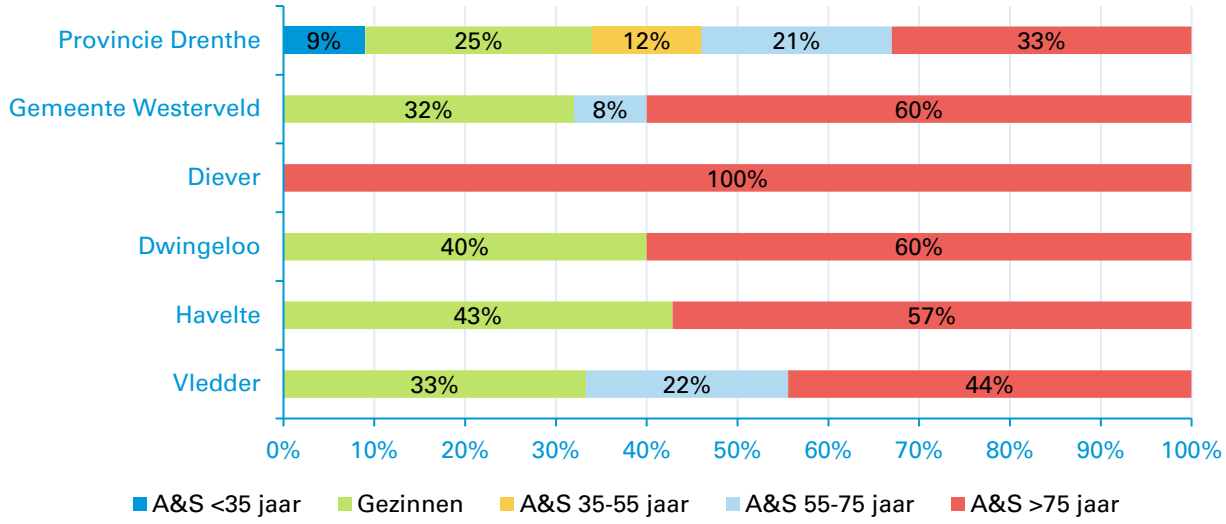
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

230 (3%) huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2022 was er bij 230 huishoudens in Westerveld sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg thuis moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. Verderop in dit onderzoek, waar we de woningbehoefte van ouderenhuisvesting toelichten. gaan we hier nader op in.

Figuur 29: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype in Westerveld, 2022

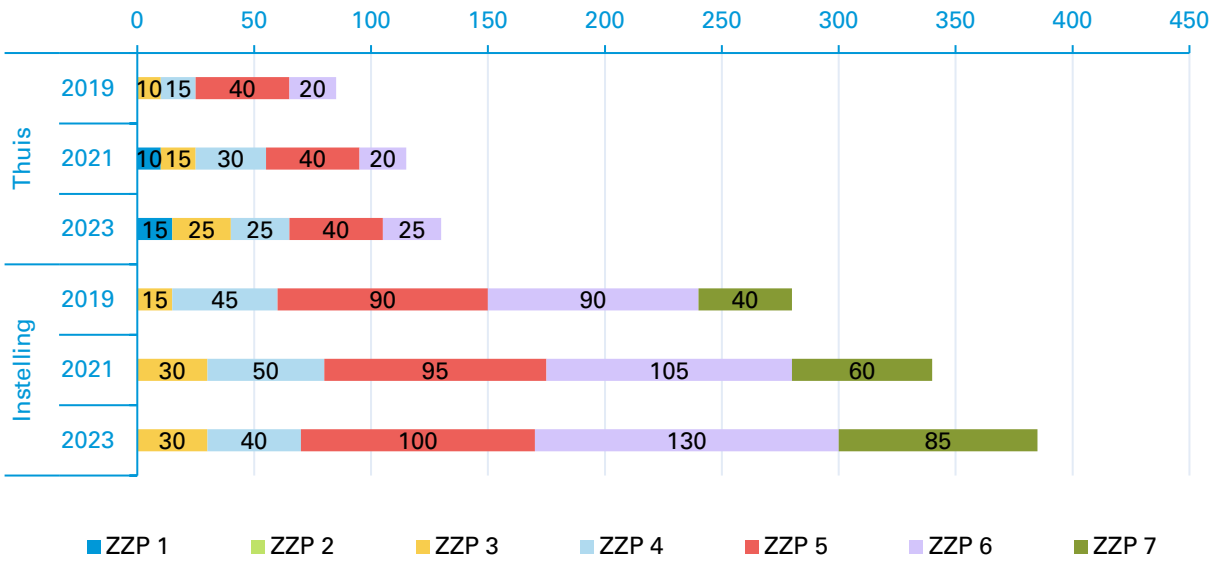


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

Zowel thuis als in instelling meer Wlz-zorg, wel verschillen op basis van zwaarte van zorgprofielen

De Wlz-indicaties hebben we ook onderscheidden naar de zwaarte van het zorgprofiel en de woonsituatie van de geïndiceerde voor de jaren 2019, 2021 en 2023. Hierin zien we terug dat het aantal geïndiceerden sterk is toegenomen. Dat zien we zowel wat betreft het zorggebruik thuis als in een instelling. Wel zien we dat zorgzwaartepakketten 3 en 4 steeds vaker thuis verleend wordt in plaats van in een instelling en dat met name personen met een zware zorgvraag van 6 of 7 zijn toegenomen in instellingen. Dit hangt samen met de extramuralisering van Wlz-zorg die de afgelopen jaren al is ingetreden. Dit beleid zal ook de komende jaren voor een verdere verschuiving zorgen. Resultaat hiervan zal zijn dat enkel zeer zware Wlz-zorg in instellingen zal plaatsvinden en lichtere vormen van Wlz-zorg zoveel mogelijk in reguliere woningen geleverd worden. In totaal is het aantal Wlz-cliënten dat thuis zorg ontvangt toegenomen met 44% en het aantal in instellingen met 37% in 5 jaar tijd.

Figuur 30: Ontwikkeling gebruik Wlz-zorg naar zwaarte zorgprofielen en woonsituatie, 2019-2023

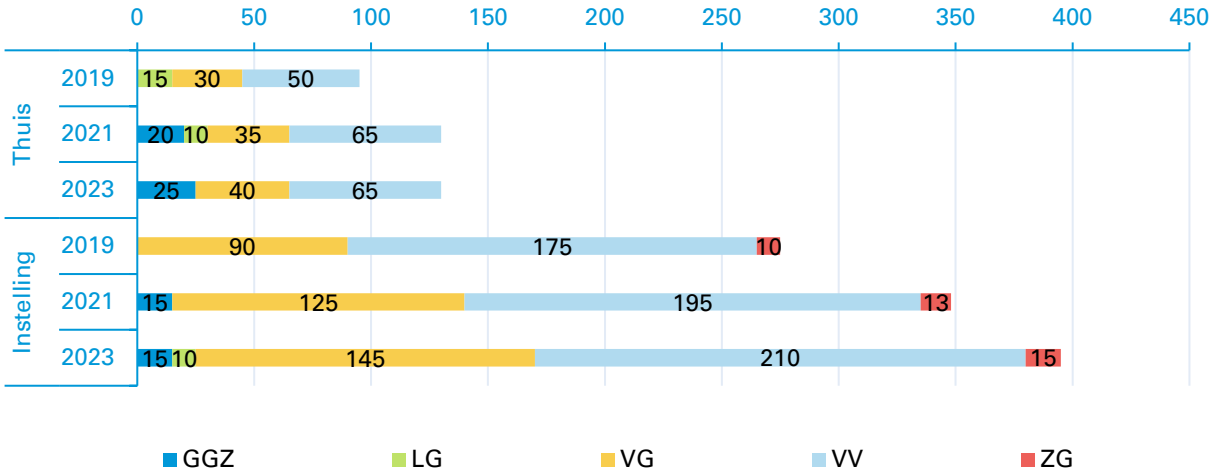


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel sterke toename van aantal cliënten met zorgprofiel VG als VV

Op basis van de afgegeven Wlz-indicaties zien we dat zowel het aantal cliënten met een VG (Verstandelijke Gehandicaptenzorg) als VV (Verpleging en Verzorging) sterk in aantal zijn toegenomen. Dit is zowel thuis als in instellingen het geval.

Figuur 31: Ontwikkeling gebruik Wlz-zorg naar zorgprofiel en woonsituatie, 2019-2023

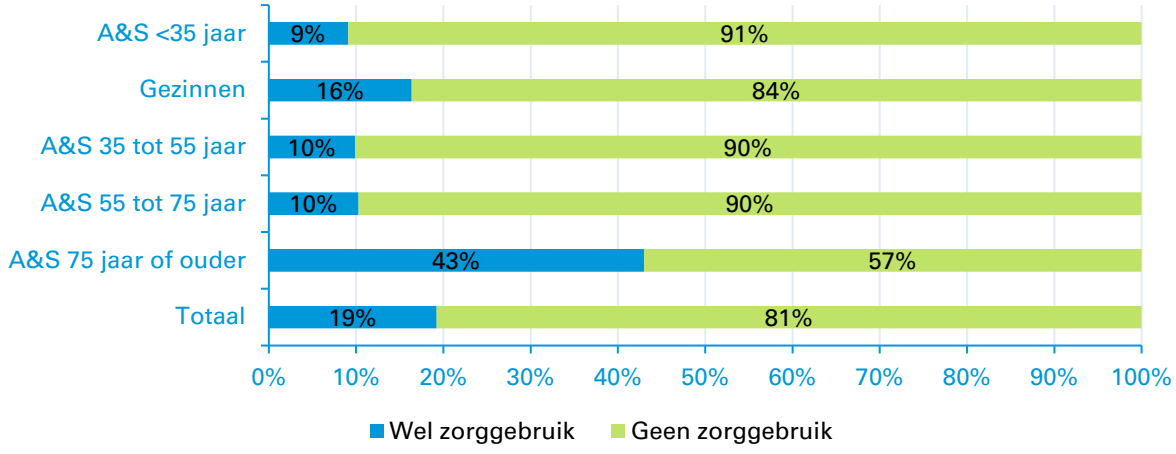


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

19% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 1.220 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Westerveld. Zij maken dus gebruik van ten minste één vorm van zorg. Het kan tevens zo zijn dat een huishouden meerdere vormen van zorg afneemt, maar dit wordt niet dubbel meegenomen in onderstaand figuur. Dat is 19% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (43%). Dit zijn zo'n 690 huishoudens. Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor, de 55- tot 75-jarigen (10%). Binnen deze groep gaat het om 300 huishoudens.

Figuur 32: Zorggebruik* naar huishoudenstypen in Westerveld, 2023

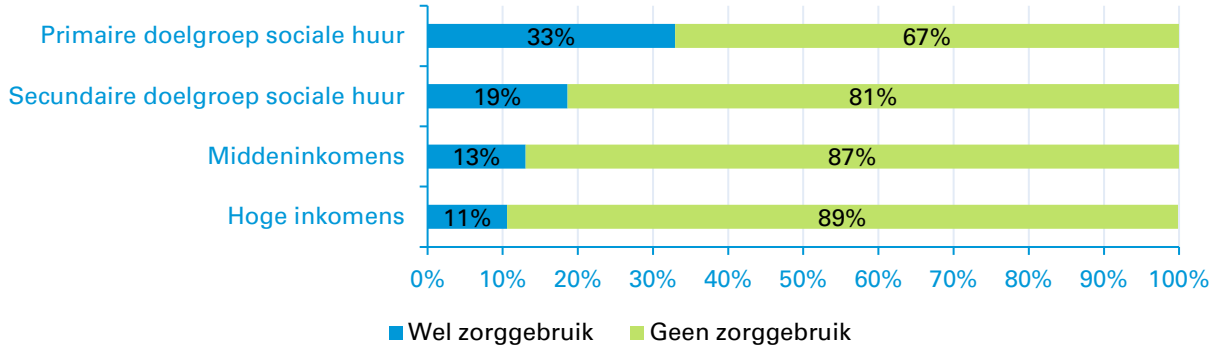


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Zorggebruik duidelijk hoger onder huishoudens met een laag inkomen

Onderscheid makend naar inkomensgroepen zien we ook duidelijke verschillen. Zo maken huishoudens met een laag inkomen veel vaker gebruik van zorg (33%) dan huishoudens met een hoog inkomen (11%). Mogelijk speelt het een rol dat personen die een zorgvraag hebben, bijvoorbeeld ook minder vaak een volledige werkweek kunnen werken. Daarnaast hebben huishoudens met een hoog inkomen vaker zelf de middelen om een vorm van hulp in te schakelen, zoals hulp bij het huishouden.

Figuur 33: Zorggebruik* naar inkomensgroepen in Westerveld, 2023

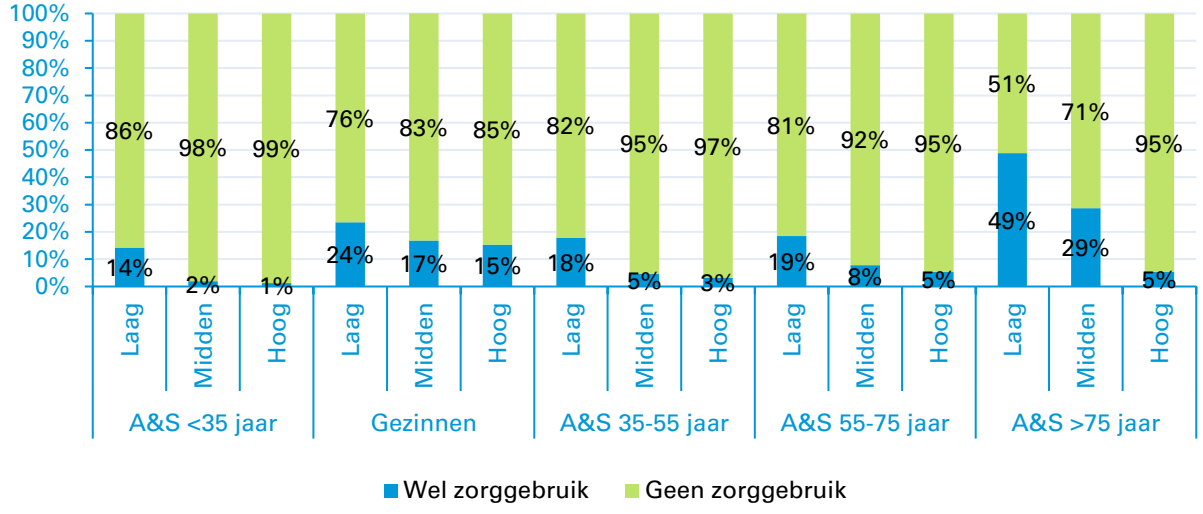


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Laag inkomen en zorggebruik hebben relatie, maar ook bestedingsmogelijkheden van ouderen spelen rol

Hierboven zien we dat huishoudens met een laag inkomen vaker gebruik maken van zorg. Dit heeft echter ook te maken met de bestedingsmogelijkheden van ouderen, die het vaakst zorg gebruiken. We zien namelijk dat zij vaker een laag inkomen hebben dan jongere huishoudenstypen. Ondanks het voorgenoemde is er wel een verband tussen het inkomen en het zorggebruik, ook als we onderscheid maken naar huishoudenstypen. Zie daarvoor onderstaande figuur. Voor elk huishoudenstype geldt dat de huishoudens met een laag inkomen vaker zorg gebruiken. Dit legt dus extra druk op wijken met een hoger aandeel sociale woningvoorraad.

Figuur 34: Zorggebruik naar huishoudenstypen en inkomensgroepen in de gemeente Westerveld, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

5. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudenstype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in Westerveld een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses een belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- Er is nog sprake van een bevolkings- en huishoudenstoename in de gemeente Westerveld, met name door inkomende verhuizingen uit binnen- en buitenland. Onderliggend is er sprake van vergrijzing en huishoudensverdunning (5.1).
- Ouderen verhuizen het vaakst binnen de eigen gemeente. Zij verhuizen dan vaak naar een nultredenwoning in het sociale huursegment of de koopsector. Dure koopwoning vaakst in trek bij buiten-provinciale verhuizer uit Nederland (5.2).
- Buitenlandse verhuizers vaakst afkomstig uit Oekraïne (35%). De huishoudens bestaan vaak uit jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen (5.3).
- Binnenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit de gemeente Steenwijkerland (12%) en Meppel (8%). Binnen de buiten-provinciale verhuizingen zijn veel van hen alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar Bij de binnen-provinciale verhuizingen is dit meer verdeeld over de verschillende doelgroepen (5.4.).
- Binnen Westerveld wordt voornamelijk verhuisd naar de cluster Diever. Het zijn met name gezinnen die binnengemeentelijk verhuizen (5.5).

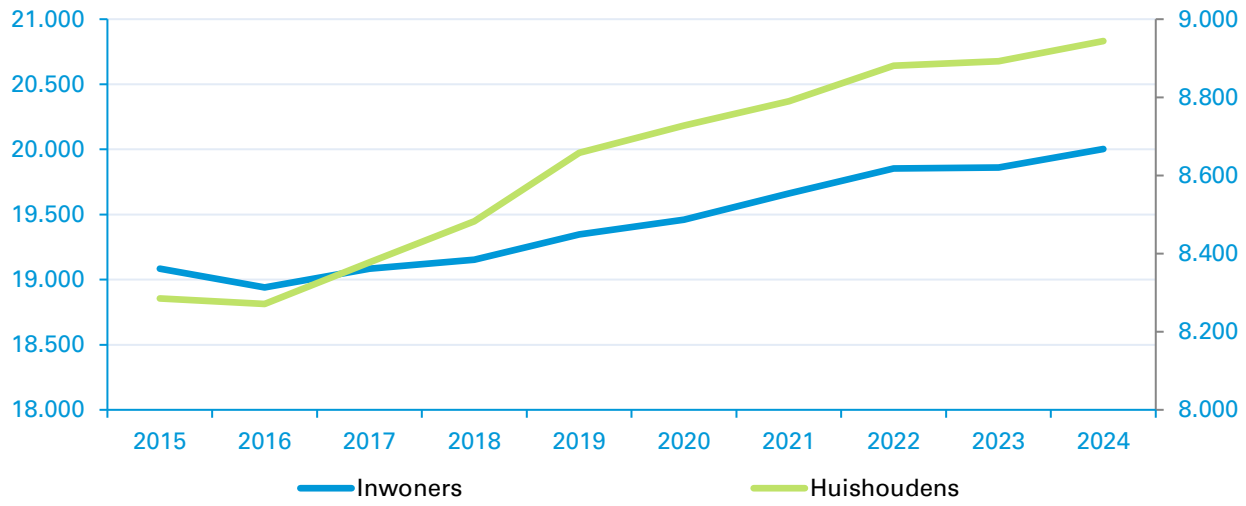
5.1 Demografische ontwikkeling

We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente Westerveld als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transities of migratiestromen daar een invloed op hebben.

Vanaf 2015 toename van 920 inwoners (+4,8%) en 660 huishoudens (+8,0%)

In de periode 2015 - 2024 aantal inwoners van de gemeente Westerveld in totaal met 920 personen toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 660 huishoudens. De procentuele toename van het aantal huishoudens (8%) is daarmee sterker dan de toename van het aantal inwoners (4,8%). Onderstaand figuur weergeeft dit. Dit betekent dus dat er sprake is geweest van huishoudensverdunning. In 2024 wonen er gemiddeld 2,23 personen per huishouden, terwijl dit in 2015 gemiddeld 2,30 personen per huishouden waren.

Figuur 35: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in Westerveld, 2015-2024

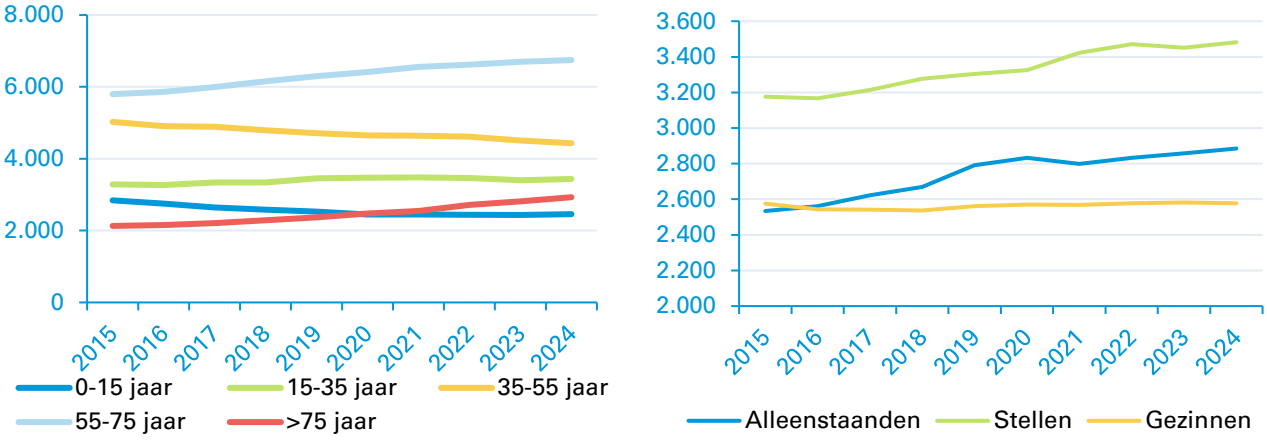


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025)

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en de huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar samenstelling, dan vallen twee demografische trends op. Allereerst zien we dat het aantal inwoners van 15 tot 35 jaar, 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder de afgelopen tien jaar zijn toegenomen. Met name de relatieve toename van het aantal 75-plussers is sterk (+38%). Dit terwijl het aantal 0-15 jarigen (-14%) en het aantal 35-55 jarigen (-12%) juist is afgenomen in die periode. Dit duidt dus op een vergrijzing van de bevolking in Westerveld. Daarnaast zien we bij de uitsplitsing van huishoudens naar samenstelling dat in dezelfde periode met name het aantal alleenstaanden is toegenomen (+14%). Het aantal stellen nam in lichtere mate toe (+10%) en het aantal gezinnen bleef nagenoeg gelijk. Hier zien we opnieuw de huishoudensverdunning terug die we eerder in dit hoofdstuk al benoemden. Deze verdunning hangt samen met het feit dat mensen vaker alleen wonen vanwege onder andere een individuelere leefstijl dan vroeger. Ook hangt de verdunning samen met met de vergrijzing. Oudere huishoudens wonen vaak met minder personen in een huishouden. Zo zijn de kinderen het huis uit en bestaat er de kans dat er iemand overlijdt.

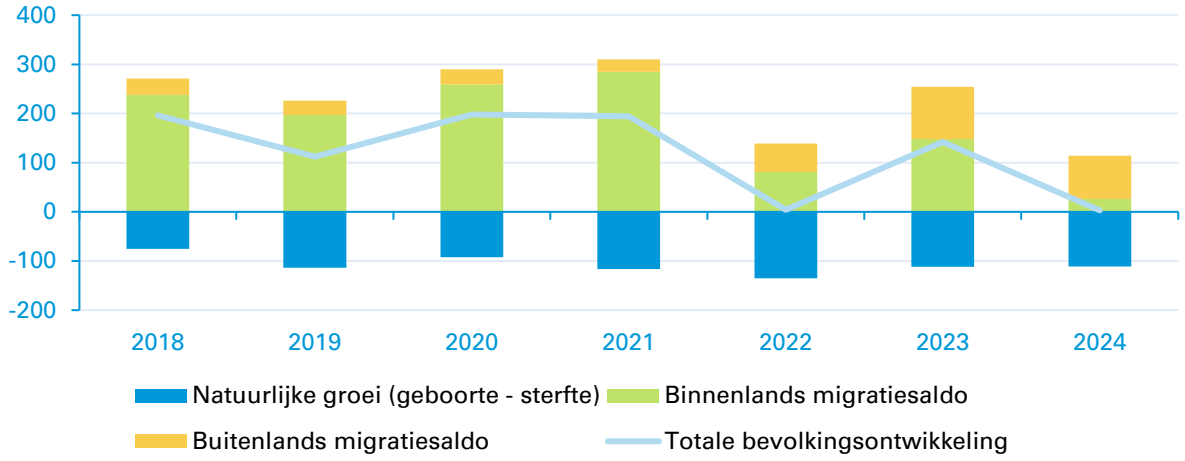
Figuur 36: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in Westerveld, periode 2015-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Instroom van binnenlandse- en buitenlandse migratie weegt op tegen natuurlijke krimp
In de afgelopen tien jaar is er elk jaar sprake geweest van een inwonerstoename in de gemeente Westerveld. Deze wordt veroorzaakt door een positieve instroom van huishoudens uit binnen- en buitenland. De instroom vanuit het buitenland is constant positief geweest. Vanaf 2022 zien we dat de buitenlandse instroom wat is toegenomen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de registratie van Oekraïense vluchtelingen. Kijkend naar de binnenlandse migratie is ook deze elk jaar positief geweest. Wel zien we dat deze de laatste jaren wat afgenomen is in vergelijking met de periode 2018-2021. Wat betreft de natuurlijke groei valt op dat er al voor langere tijd sprake is van meer personen die overlijden in de gemeente dan dat er geboren worden. Dat hangt samen met de vergrijzing. De instroom van personen van buiten de gemeente is daarmee nodig om het huidige inwonersaantal op peil te houden. Indien dit niet gebeurt, zal het aantal inwoners in de gemeente afnemen.

Figuur 37: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Westerveld, periode 2018-2024



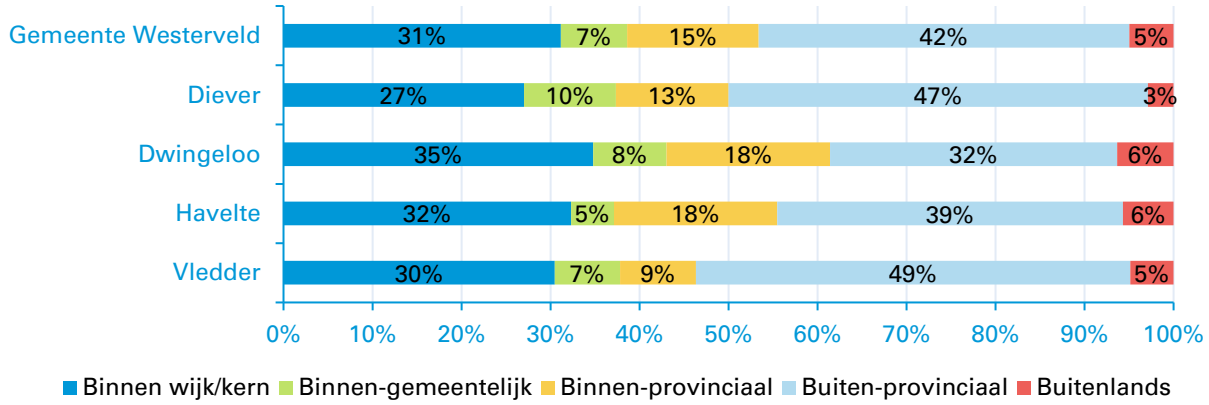
Bron: CBS (2025, cijfers 2018-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen en naar de gemeente Westerveld. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudenstype en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen.

38% van verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats, 47% afkomstig van buiten provincie
Allereerst delen we de verhuizingen per cluster op naar de herkomst van de verhuizer. Daarbij maken we onderscheid naar binnengemeentelijke, binnen-provinciale (niet uit dezelfde gemeente), buiten-provinciale en buitenlandse verhuizingen. In totaal vindt in Westerveld 38% van de verhuizingen binnengemeentelijk plaats. Dat aandeel is het hoogst in Dwingeloo (42%).

Figuur 38: Inkomende verhuizingen naar herkomst in Westerveld, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

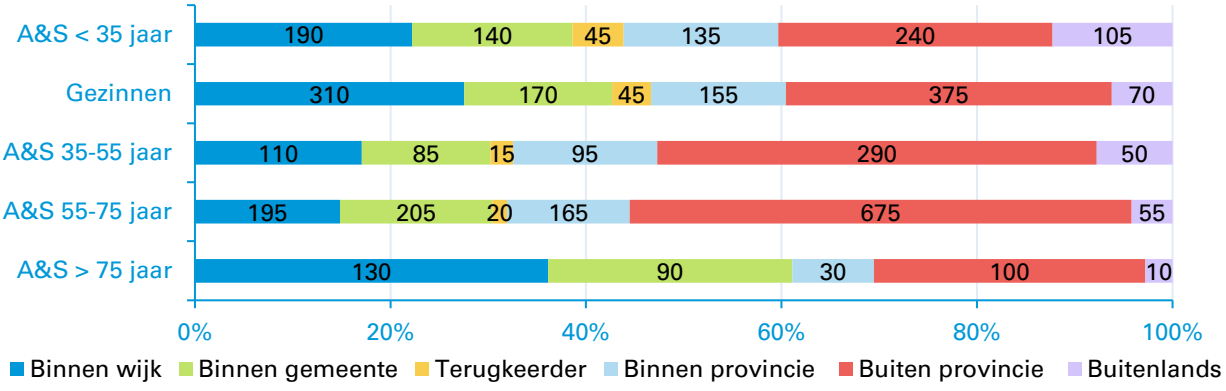
5% van buiten gemeentelijke verhuizingen betreft een terugkeerder

Een deel van de huishoudens die verhuist van buiten de eigen gemeente heeft al wel een binding met de gemeente. Zo blijkt dat 5% van de buiten gemeentelijke verhuizers al eerder in de gemeente Westerveld heeft gewoond en dus terugkeert. Onder terugkeerders verstaan we huishoudens die eerder in de gemeente hebben gewoond voor een periode van minstens zes jaar[12]. Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen zijn het vaakst terugkeerders in Westerveld (beiden 36%).

61% van de ouderen verhuist binnen de eigen gemeente

Wanneer we onderscheid maken naar de herkomst van doelgroepen die verhuizen, dan zien we duidelijke verschillen. Zo verhuist 61% van de 75-plussers binnen de eigen gemeente. Dat is duidelijk meer dan de overige doelgroepen. Dit komt mogelijk doordat zij al een sterk sociaal netwerk hebben opgebouwd in de gemeente, dat ze niet door middel van een verhuizing willen loslaten. Ook gezinnen verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente. Voor hen kan het sociaal netwerk (van de kinderen) ook een rol spelen. Alleenstaanden en stellen tussen 35 en 75 jaar zijn het vaakst afkomstig van buiten de provincie.

Figuur 39: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in Westerveld, 2018-2023



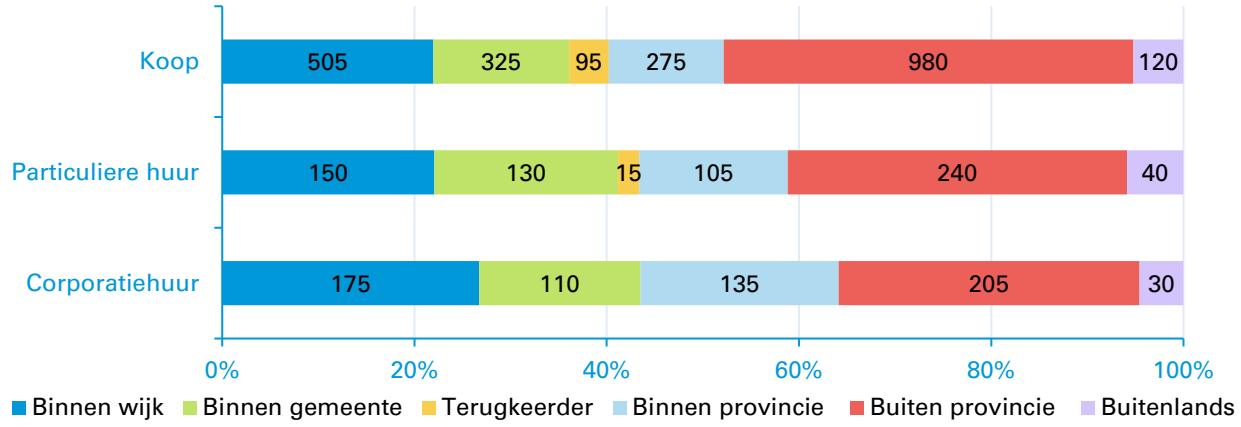
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

[12] Sinds 1 januari 2024 kunnen gemeenten tot 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen voorrang verlenen aan lokaal gebonden woningzoekenden. Om hiervoor in aanmerking te komen wordt een minimale woonduur van zes jaar onafgebroken in de betreffende gemeente als maatschappelijke binding beschouwd.

Koopsegment vaak bewoond door verhuizer van buiten provincie

Kijkend naar het eigendom van de woningen die betrokken worden zien we dat corporatiewoningen het grootste aandeel aan eigen inwoners trekt (44%). Ook het percentage van verhuizingen binnen de ligt hier het hoogst (21%). Dit kan te maken hebben met het platform van Thuiskompas. Thuiskompas maakt het gemakkelijker om te reageren op woningen in een andere Drentse gemeente. Bij koopwoningen ligt het percentage dat binnen eigen gemeente verhuist naar een corporatiewoning het laagst (36%). Daarentegen zien we juist dat er een groot deel vanuit buiten de provincie komt, namelijk 26%.

Figuur 40: Inkomende verhuizingen naar herkomst per eigendomsvorm in Westerveld, 2018-2023

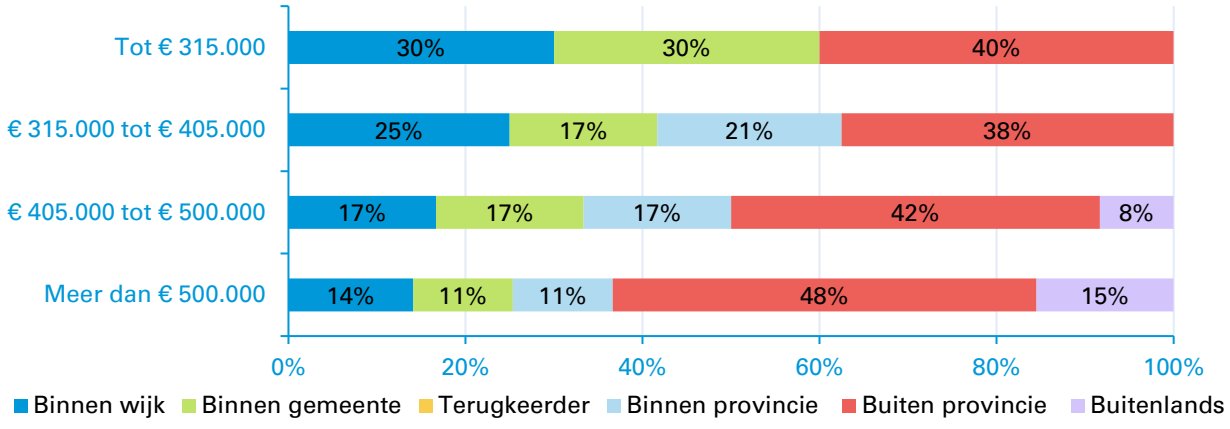


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Verhuizers naar goedkope koopwoningen vaker afkomstig vanuit eigen gemeente

We splitsen de verhuizingen naar koopwoningen verder uit naar de woningprijs. Dit doen we specifiek voor de jaren 2022 en 2023. Daarmee liggen de getoonde prijzen dichter bij de huidige prijzen op de woningmarkt. Onderscheid makend naar prijsklassen valt op dat het aandeel buiten-provinciale verhuizers toeneemt naar mate de WOZ-waarde van de woningen stijgt. Naar woningen met een op dat moment geldende woningwaarde van € 500.000 of meer was bijna de helft afkomstig uit een gemeente buiten de provincie Drenthe. Binnen het goedkoopste segment zien we juist een groot deel aan binnengemeentelijke verhuizingen (60%).

Figuur 41: Inkomende verhuizingen naar herkomst per koopprijsklasse in Westerveld, 2022-2023

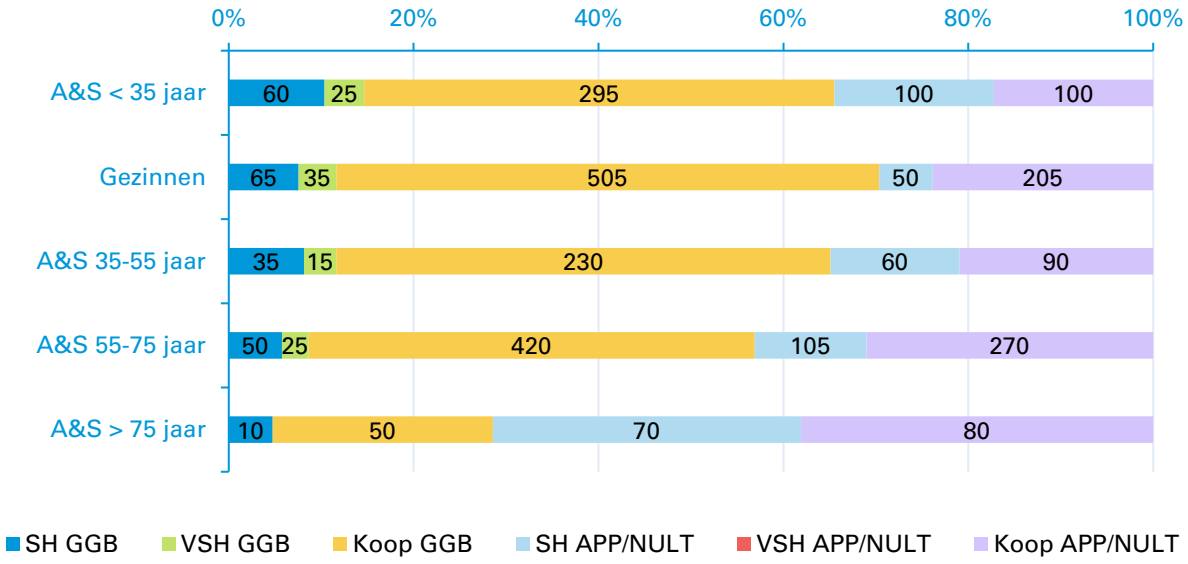


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woningtype na verhuizing hangt af van levensfase, ouderen met name naar nultreden

We hebben vervolgens ook in beeld gebracht naar welk type woning doelgroepen met name verhuizen. Dit verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor woonwensen in de toekomst. Het verhuisgedrag hangt namelijk samen met de levensfase van doelgroepen. Zo zien we dat gezinnen relatief vaak verhuisd zijn naar een reguliere grondgebonden koopwoning en dat 75-plussers juist relatief vaak verhuisd zijn naar een nultreden woning (zowel grondgebonden als appartement) in zowel het sociale huursegment als de koopsector. Zij onderscheiden zich daarmee ook nog sterk van de 55- tot 75-jarigen, die ook nog geregeld naar grondgebonden koopwoningen verhuizen.

Figuur 42: Woningtype na verhuizing per doelgroep in Westerveld, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

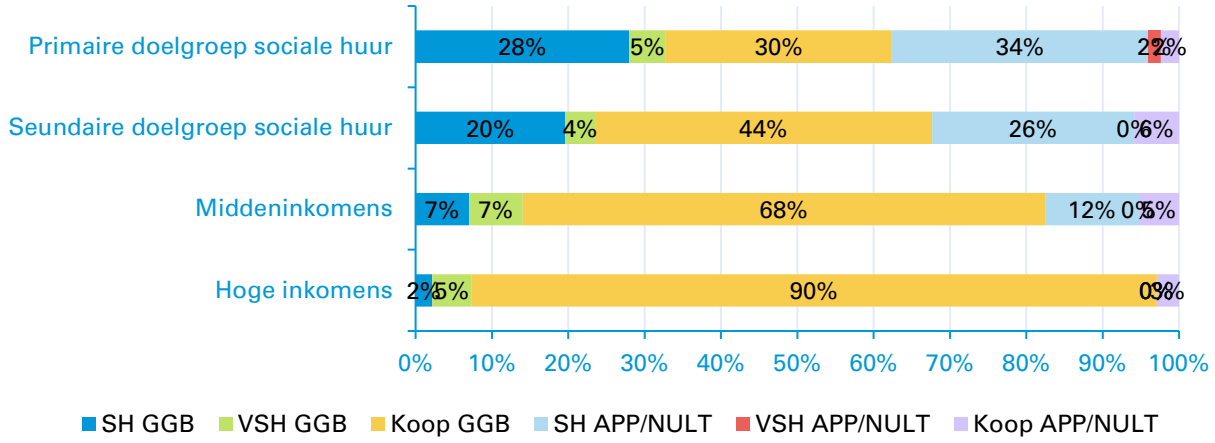
Ouderen laten wel vaak grondgebonden koopwoning achter in Drenthe

Aangezien de oudere doelgroep naar verwachting sterk toeneemt in Drenthe, is het interessant om ons meer te verdiepen op deze specifieke verhuisbeweging. Hierboven zien we dat zij met name veel verhuizen naar een sociale huur nultredenwoning. Het is dan ook interessant om te weten welke woning zij bij deze verhuizing achterlaten. Deze gehele beweging hebben we in beeld gebracht. Het blijkt dat 39% van de 75-plussers die vanuit Drenthe naar een nieuwe woning in Drenthe is verhuisd in de periode 2018-2021 een grondgebonden koopwoning achterlaat. Dat is fors meer dan de woningen waar ze naartoe verhuizen. Tegelijkertijd laten ze in 20% van de gevallen een huurappartement in bezit van een corporatie achter en in 3% van de gevallen een huurappartement in bezit van particulieren. Hiermee zorgen verhuisbewegingen van ouderen dus voor relatief veel vrijkomend bezit aan grondgebonden woningen en juist voor een vraag naar appartementen / nultredenwoningen. Deze verhuizing brengt ook een verhuisketen op gang.

Woningtype dat men betrekt is afhankelijk van inkomen

Eerder hebben we in beeld gebracht welke type woning de verschillende doelgroepen betrekken. In onderstaande figuur doen we hetzelfde, maar dan naar inkomensgroepen. Logischerwijs zien we het aandeel huishoudens dat een koopwoning betrekt oplopen naarmate het inkomen hoger is. De nadruk ligt in Westerveld op het grondgebonden segment. Dit hangt samen met de bestaande woningvoorraad die in de gemeente aanwezig is.

Figuur 43: Woningtype na verhuizing per inkomensgroep in Westerveld, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025).

5.3 Buitenlandse verhuizingen

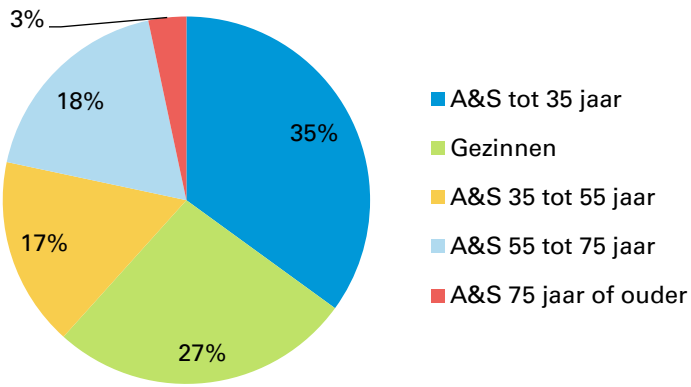
Met name instroom van Oekraïense vluchtelingen

In totaal hebben er in de periode 2018-2023 300 verhuizingen vanuit het buitenland naar de gemeente Westerveld plaatsgevonden. Van deze buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Oekraïne (35%). Dit betreft met name vluchtelingen die naar Nederland zijn gekomen na de Russische invasie van Oekraïne in 2022. Zij hebben zich met name gevestigd in Dwingeloo en Havelte. Daarvoor was er weinig instroom vanuit dit land. Daarop volgen huishoudens die afkomstig zijn uit Duitsland (6%). De overige 59% komt uit overige landen. Op het moment dat er minder dan tien cases zijn, mag dit vanuit het CBS niet worden weergeven. In Westerveld zijn deze aantallen met in totaal 300 verhuizingen dan ook te laag om dit verder in beeld te brengen.

65% van buitenlandse verhuizers zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen

Wanneer we de buitenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen, dan zien we dat de buitenlandse verhuizers voor een groot deel bestaan uit jonge huishoudens. In totaal is circa de helft van de buitenlandse verhuizers een alleenstaande of stel tot 55 jaar. Het aandeel gezinnen is zo'n 27%. Ouderen vormen een zeer beperkt deel van deze verhuizingen. Dit komt doordat ouderen sowieso minder vaak over grote afstanden verhuizen en daarnaast verhuizen zij niet of nauwelijks nog vanwege werk naar een ander land.

Figuur 44: Buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in Westerveld, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

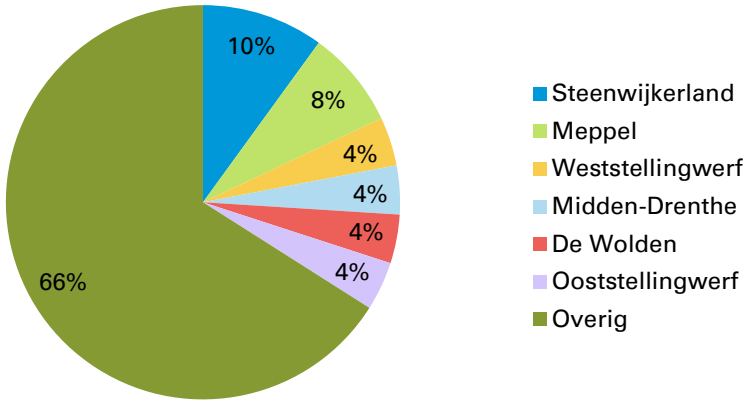
Hoog aandeel verhuizingen naar koopwoning

We zien dat buitenlandse verhuizers relatief vaak een koopwoning betrekken. In totaal is 66% van alle buitenlandse verhuizers verhuisd naar een particuliere huurwoning, 20% heeft een particuliere huurwoning betrokken en 14% heeft een corporatiewoning toegewezen gekregen.

5.4 Binnenlandse verhuizingen

In totaal hebben er in de periode 2018-2023 2.375 binnenlandse verhuizingen plaatsgevonden. Dit is opgesplitst in 1.760 buiten-provinciale verhuizingen en 615 binnen-provinciale verhuizingen. Van buiten de provincie Drenthe heeft de gemeente Westerveld de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Steenwijkerland (10%). Dit wordt gevolgd door de binnen-provinciale gemeente Meppel (8%). Een groot deel van de verhuizingen vindt echter ook plaats vanuit andere gemeenten dan die in de figuur genoemd zijn. Per gemeente betreft dat wel minder dan 4% van de verhuizingen. Deze buiten-provinciale verhuizingen vallen daarmee onder de groep 'overig'. Verhuizingen uit de genoemde gemeenten vallen daar dus niet onder.

Figuur 45: Herkomstgemeente inkomende buiten-provinciale verhuizingen, 2018-2023

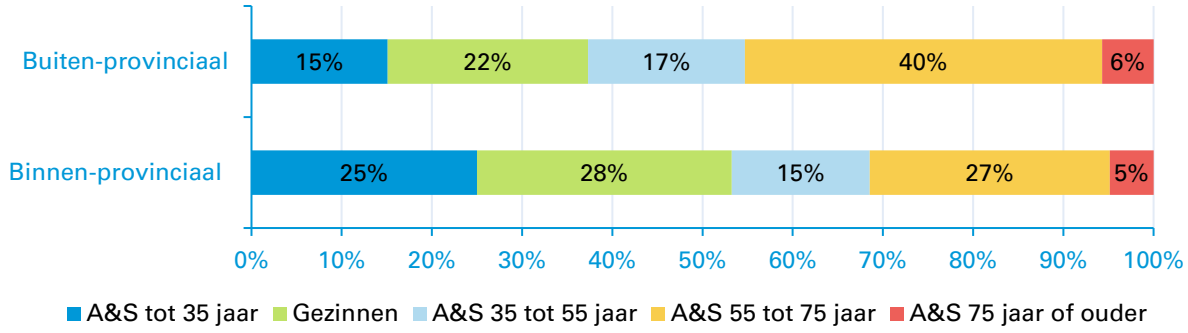


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Overig bestaat uit herkomstgemeenten vanwaar minder vaak verhuizingen plaatsvinden dan de in de figuur genoemde gemeenten.

Verschil in verhuisde doelgroepen vanuit binnen en buiten de provincie

Wanneer we de binnenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen zien we een verschil tussen buiten- en binnen provinciale verhuizingen. Van de buiten-provinciale verhuizingen zien we dat een relatief groot deel van deze verhuizers behoort tot de doelgroep alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar (40%). Bij de binnen-provinciale verhuizingen zien we een meer gelijkmatige verdelingen. De doelgroepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen en alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar zijn nagenoeg evenredig verdeeld.

Figuur 46: Buiten-provinciale verhuizingen naar doelgroep in Westerveld, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

5.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

Onderstaande tabel weergeeft vanuit welke herkomstcluster er naar welke vestigingscluster wordt verhuisd binnen de gemeente Westerveld. In totaal hebben er in de periode 2018-2023 390 binnengemeentelijke verhuizingen plaatsgevonden. Het grootste deel verhuisde binnen de gemeente naar Diever (35%). Dit kan komen door het woningaanbod en de betaalbaarheid. Diever heeft relatief meer vrijstaande woningen en tussenwoningen beschikbaar in het middensegment. Daarnaast zijn er in de wijk Kalterbroeken in de periode 2018 – 2023 24 woningen zijn gerealiseerd. Wellicht dat inwoners uit de gemeente een verhuisbeweging hebben gemaakt naar een van deze woningen.

Tabel 7: Verhuizingen binnen clusters in Westerveld, 2018-2023

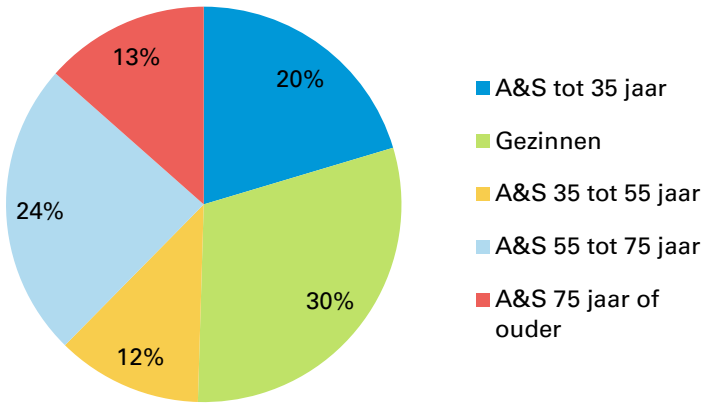
	1	2	3
Diever	Dwingeloo (45%)	Havelte (32%)	Vledder (23%)
Dwingeloo	Diever (71%)	Havelte (29%)	-
Havelte	Diever (38%)	Vledder (38%)	Dwingeloo (23%)
Vledder	Diever (50%)	Havelte (36%)	Dwingeloo (14%)

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025)..

Verscheidenheid aan doelgroepen dat binnen Westerveld verhuisd

Als we kijken welke doelgroepen er zijn verhuisd binnen de gemeente zien we dat dit redelijk verdeeld is. Met name gezinnen verhuizen binnen de gemeente Westerveld (30%), maar ook alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar (24%). Ook zien we dat het aandeel ouderen met een leeftijd van 75 jaar of ouder een aanzienlijk groter deel vormen dan bij de binnenlandse- en buitenlandse verhuizingen. Dit laat zien dat als ouderen al verhuizen, ze dit het liefst doen binnen eigen cluster/gemeente.

Figuur 47: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep in Westerveld, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

6. Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte huishoudensontwikkeling. In onze doorrekening brengen we deze in beeld voor de periode 2025 tot 2050. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2025 tot 2035 en 2025 tot 2050. De huishoudensontwikkeling in de gemeente Westerveld is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Hiervoor werken we met verschillende scenario's. De Primos-huishoudensprognose is het uitgangspunt, maar hogere migratie-instroom in de meest recente jaren (trendscenario) en woningbouwambities/opgaven (ambitiescenario) vormen aanleiding voor een scenariostudie die we ook in dit hoofdstuk uiteenzetten.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De meest recente Primos-huishoudensprognose is voor de gemeente Westerveld positiever dan in eerdere jaren doordat de laatste tijd meer verhuizingen plaatsvinden richting de regio en de provincie Drenthe. Ook het inlopen van het woningtekort is onderdeel van de woningbouwopgave. In het basisscenario rekenen we daardoor met een huishoudensgroei van 940 huishoudens in de periode 2025 tot en met 2035 en 1.120 huishoudens in de periode 2025 tot 2050 (6.1).
- Ook het verwachte zorggebruik hebben we op basis van de Primos-huishoudensprognose doorgerekend. Hierin wordt een sterke toename verwacht als gevolg van de vergrijzing. Daarnaast neemt het aandeel thuis geleverde zorg toe door extramuralisering van ouderenzorg (6.2).
- Hiernaast is een trendscenario doorgerekend waarin de meest recente sterkere migratie-instroom vanuit binnen- en buitenland is doorgetrokken. In dit scenario wordt dan een huishoudensgroei verwacht van 1.345 huishoudens tot 2050 (6.3).
- Tenslotte hebben we een ambitiescenario uitgewerkt dat aansluit op de woningbouwambitie van 50.000 woningen tot 2050 in de provincie Drenthe. We hebben hiervoor randvoorwaarden geschetst en aannames gedaan over de verwachte doelgroepen die hiermee aangetrokken kunnen worden. De netto huishoudensgroei (rekening houdend met sloop) bedraagt in dit scenario 1.640 huishoudens tot 2050 in de gemeente Westerveld (6.4).
- Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat in alle scenario's een sterke groei ontstaat van het aantal 75-plussers. Hierop heeft het aantrekken van extra huishoudens echter weinig effect. Die bandbreedte is groter voor de overige doelgroepen, zoals jongeren en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen vaker en ook vaker over grotere afstanden (6.5).

6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

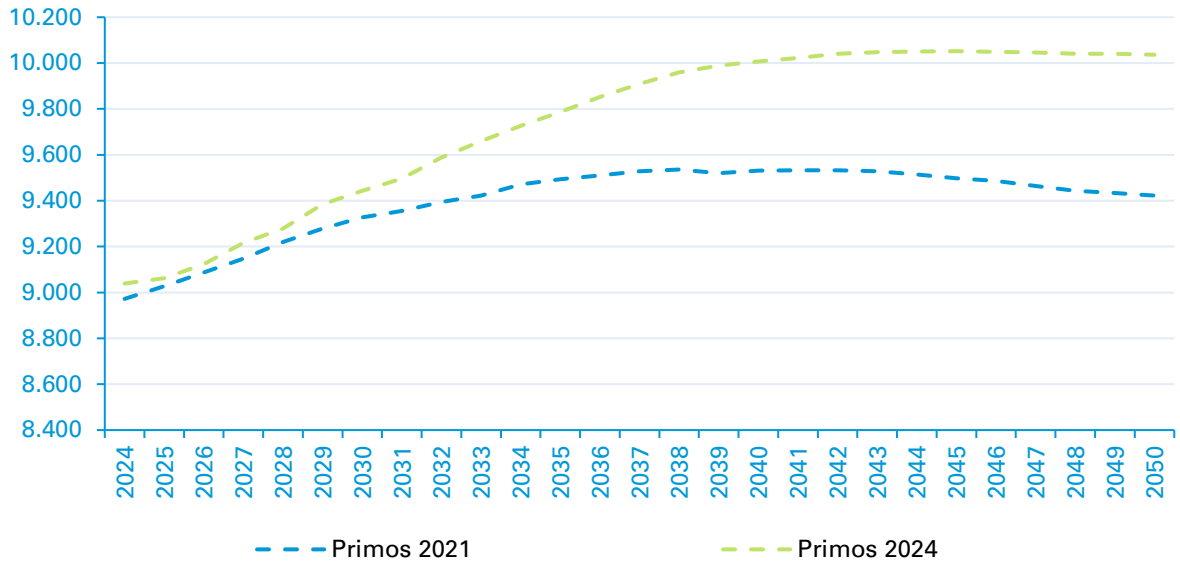
In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de Primos-huishoudensprognose uit 2024. Deze noemen we in ons onderzoek het basisscenario. De Primos-huishoudensprognose volgt de methodiek van de CBS bevolkings- en huishoudensprognoses en vertaalt deze naar gemeentelijke opgaven. Voor het maken van deze verwachtingen wordt gebruik gemaakt van verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex of vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt zowel landelijk als ook zeker op lager schaalniveau

migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in Westerveld leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling.

Primos-prognose uit 2024 verwacht 10.350 extra huishoudens tot en met 2050

De sterke schommelingen in deze verwachtingen zijn goed te zien als we de Primos-prognose uit 2024 vergelijken met de prognose van drie jaar eerder uit 2021. De meest recente prognose gaat uit van 10.035 huishoudens in 2050. Dit terwijl de prognose uit 2021 nog een aantal van 9.420 Westerveldse huishoudens verwachtte in datzelfde jaar. Dit betekent dus dat in drie jaar tijd de verwachtingen met 615 huishoudens zijn opgehoogd. Dit verschil kan verklaard worden vanuit de migratieomslag die heeft plaatsgevonden in een breder regionaal verband. In recente jaren is met name de binnenlandse migratie veel positiever geweest dan de jaren ervoor in de provincie Drenthe en de regio Zuidwest-Drenthe specifiek. Dat heeft er al in geresulteerd dat de huidige huishoudensomvang in 2024 ook licht groter is dan wat de prognose uit 2021 had verwacht. Dit betekent wel dat alleen wanneer deze positieve binnenlandse migratie wordt vastgehouden (zowel in Westerveld als de bredere regio) de huidige prognose ook realistisch blijft.

Figuur 48: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Westerveld volgens Primos prognoses uit 2021 en 2024



Bron: Primos2021 & Primos2024.

Inlopen van het woningtekort belangrijk onderdeel van woningbouwopgave

In het basisscenario dat wij hebben uitgewerkt, rekenen we ook het inlopen van het woningtekort door. Dit is immers een onderdeel van de woningbouwopgave die landelijk is gesteld. Zo dus ook in Westerveld. We hanteren hiervoor de methodiek die ook landelijk wordt gebruikt, waarmee we aansluiten op de berekende woningtekorten door het ABF. Deze tekorten zijn per functioneel woningmarktgebied (ingedeeld op basis van verhuisrelaties) in beeld gebracht en gebaseerd op alle personen vanaf 25 jaar die niet in een zelfstandige woonruimte wonen. Zij wonen bijvoorbeeld nog bij hun ouders of in een niet-zelfstandige woonruimte zoals een studentenkamer.

Voor de gemeente Westerveld geldt dat zij op basis van verhuisrelaties onderdeel is van het woningmarktgebied Heerenveen (zie figuur hieronder). Deze indeling gebruiken we (enkel) om het gemeentelijk woningtekort te bepalen. We stellen hier als doel dat het woningtekort ingelopen dient te worden tot 2% van de woningvoorraad. Ook dit is gelijk aan het landelijke doel. Een dergelijk percentage wordt gehanteerd omdat wordt aangenomen dat niet alle personen van 25 jaar of ouder zelfstandig willen wonen. Wanneer we dit doel voor de gemeente Westerveld aanhouden, rekening

houdend met de tekorten in het woningmarktgebied, zijn er in totaal 150 extra woningen nodig bovenop de verwachte huishoudensontwikkeling (+790). We nemen aan dat het gewenst is dit tekort in de eerstvolgende tien jaar tot 2035 in te lopen, waardoor we een totale woningbehoefte zien van +940 woningen.

Figuur 49: Functionele woningmarktgebieden Nederland op basis van verhuisrelaties



Bron: ABF (2025).

Vergrijzing van Westerveld zet stevig door en toename ouderen is tot 2050 groter dan totale huishoudensgroei

De Primos-huishoudensprognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen valt op dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar sterk toeneemt. Tot 2050 wordt verwacht dat deze doelgroep met 59% toeneemt ten opzichte van nu. Dit is een toename die de gehele periode doorzet. Tot en met 2035 zijn deze verschillen kleiner, maar ook in de eerstvolgende jaren wordt verwacht dat de totale huishoudensgroei bijna in het geheel uit een toename van het aantal ouderen bestaat.

Tabel 8: Verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	500	-15 (-3%)	-50 (-10%)	-45 (-10%)	-95 (-19%)
Gezinnen	2.525	-25 (-1%)	+40 (+2%)	+125 (+5%)	+165 (+6%)
A&S 35-55 jaar	885	+115 (+30%)	+250 (+28%)	+45 (+4%)	+295 (+33%)
A&S 55-75 jaar	3.170	+25 (+1%)	-55 (-2%)	-340 (-11%)	-395 (-12%)
A&S >75 jaar	1.955	+420 (+22%)	+745 (+38%)	+405 (+15%)	+1.150 (+59%)
Overig*	25	-	+5 (+12%)	-5 (-17%)	-

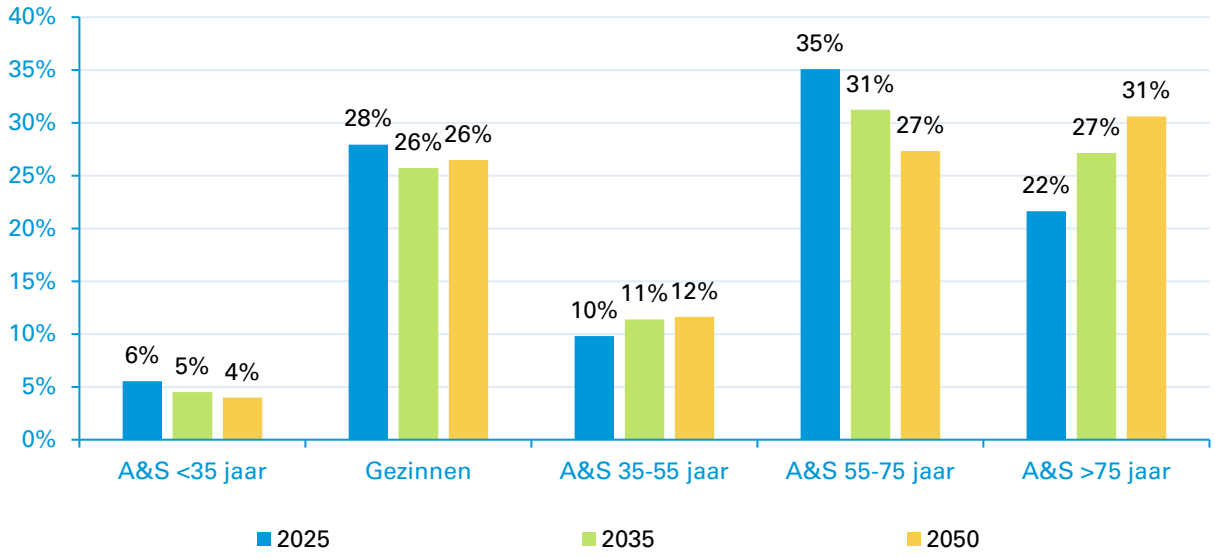
Totaal	9.060	**+520 (+6%)**	+940 (+10%)	+180 (+2%)	+1.120 (+12%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Aandeel 75-plussers neemt naar verwachting toe van 22% tot 31% van totale huishoudensomvang in de gemeente Westerveld

We brengen ook het aandeel van de doelgroepen ten opzichte van de totale huishoudensomvang in beeld. In onderstaande figuur is de opdeling naar deze doelgroepen te zien voor 2025, 2035 en 2050. In deze figuur valt op dat de grootste kwalitatieve verschuiving plaatsvindt tussen de alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en de 75-plussers. De 55 tot 75 jarigen nemen wat betreft aandeel op het totaal sterk af van 35% naar 27% in de gemeente Westerveld, terwijl het aandeel 75-plussers toeneemt van 22% naar 31%.

Figuur 50: Verwachte ontwikkeling doelgroepen in de gemeente Westerveld volgens het basisscenario, 2025-2050



Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025).

6.2 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario

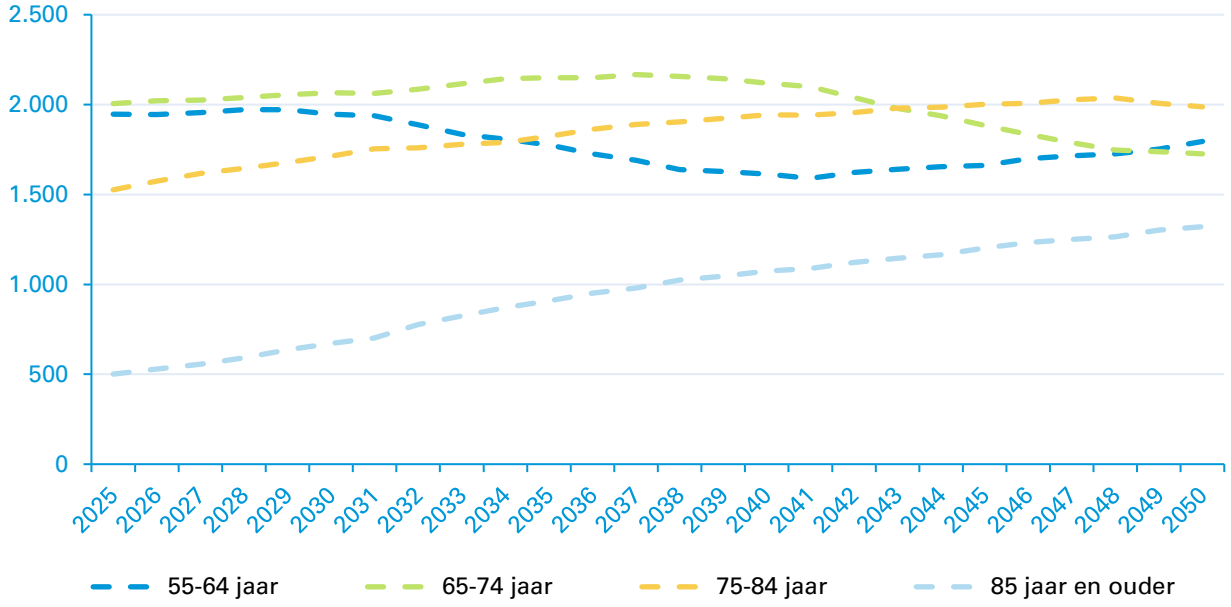
Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling voor de komende jaren in Westerveld. Dat blijkt uit het feit dat het aantal 75-plussers in ons basisscenario tot 2050 sneller toeneemt dan het totaal aantal huishoudens. Deze demografische verandering heeft grote gevolgen voor het zorggebruik in de gemeente, aangezien met name ouderen relatief veel zorg gebruiken. In deze paragraaf staan we stil bij mogelijke veranderingen van dit zorggebruik op basis van ons basisscenario.

Vergrijzing zet nog tot 2050 door met dubbele vergrijzing door oudere ouderen

In het basisscenario dat we hiervoor benoemden is al te zien dat tot 2050 het aantal 75-plussers sterk toeneemt en juist het aantal 55-75 jarigen afneemt. Dit is een zeer relevante ontwikkeling voor het zorggebruik. Dit zorggebruik zien we immers pas echt toenemen vanaf 75 jaar. Vandaar is het ook interessant om deze verwachte ontwikkelingen van leeftijdsklassen ook per jaar in beeld te brengen zoals we hebben gedaan in onderstaand figuur. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt in de groep 55-plussers naar 10-jaars intervallen. Hieruit valt op dat het aantal 55 tot 65 jarigen naar verwachting de komende jaren al zal afnemen. Hetzelfde zal later rond 2040 gebeuren met de groep 65 tot 75 jarigen. De leeftijdscategorieën die zorg gebruiken, namelijk de 75 tot 85 jarigen en de 85-plussers, blijven de

komende jaren echter nog sterk in omvang toenemen. De sterkste groei is te verwachten voor het aantal 85-plussers. Naar verwachting zijn er in 2050 164% meer 85-plus huishoudens dan nu het geval is.

Figuur 51: Verwachte ontwikkeling 55-plussers in Westerveld naar leeftijdsklassen, 2025-2050

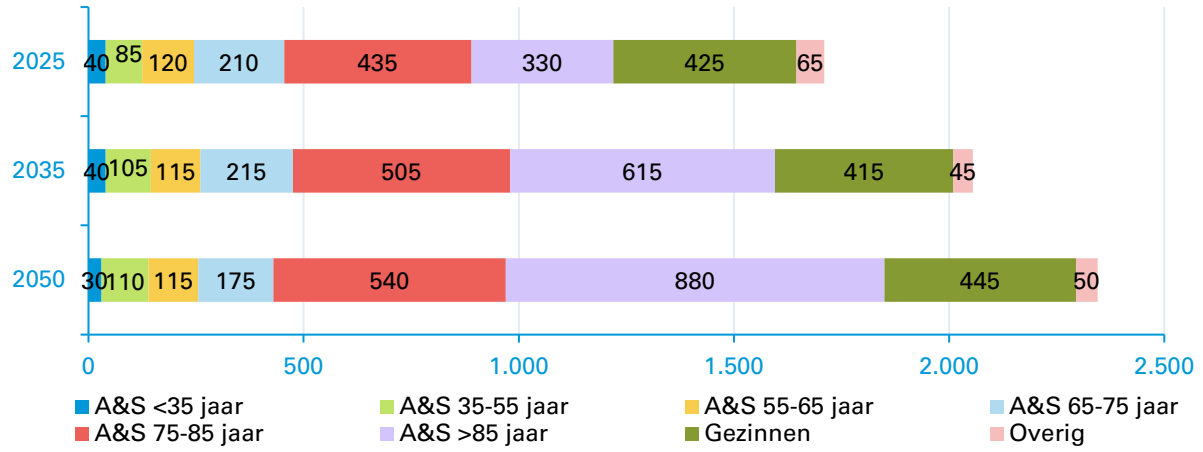


Bron: Primos2024.

635 extra huishoudens die zorg gebruiken in 2050 door verwachte doelgroepenontwikkeling

We hebben de verwachte doelgroepenontwikkeling vertaald in een prognose over het zorggebruik in de toekomst. Hiervoor nemen we het huidig zorggebruik (Jeugdhulp, Wmo2015, Wlz of Wijkverpleging) van doelgroepen als uitgangspunt. Zie daarvoor paragraaf 4.6. Daar is te zien dat het zorggebruik met name sterk toeneemt wanneer huishoudens ouder worden dan 75 jaar. Dat komt overeen met de verwachte doelgroepenontwikkeling tot 2050 en dat betekent dus dat het zorggebruik naar verwachting ook sterk zal toenemen, zeker wanneer een gelijk aandeel per doelgroep ook in de toekomst zorg nodig zal hebben. In totaal leidt de verwachte vergrijzing van Westerveld tot 635 extra huishoudens die zorg gebruiken, oftewel een toename van 37%. Dit zijn zelfstandig wonende huishoudens. Deze toename wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door de sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

Figuur 52: Verwachte ontwikkeling van zorggebruikende huishoudens naar doelgroepen in de gemeente Westerveld volgens het basisscenario, 2025-2050



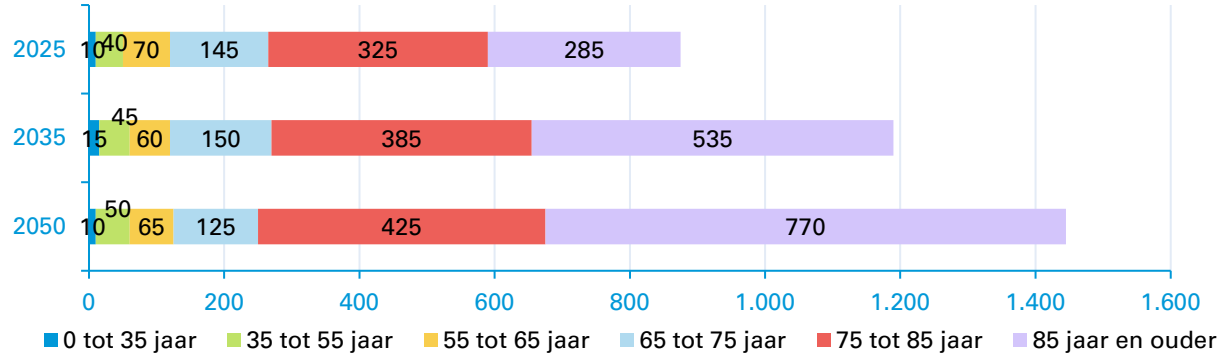
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025).

Op basis van demografische prognose +65% huishoudens met wijkverpleging tot 2050

Het verwachte zorggebruik van huishoudens in de gemeente Westerveld hebben we verder uitgesplitst naar vier verschillende stelselwetten: De Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. Samen met de Wet publieke gezondheid vormen deze vijf stelselwetten het zorgstelsel en bepalen deze wetten hoe zorg en ondersteuning in Nederland georganiseerd zijn.

We nemen telkens het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse en de verwachte ontwikkeling van leeftijdsklassen als uitgangspunt. Voor wijkverpleging (vanuit de Zorgverzekeringswet) geldt dat deze voornamelijk gebruikt wordt door 75-plussers. Naar de toekomst toe verwachten we op basis daarvan dan ook een sterke toename van het gebruik van wijkverpleging. In totaal kan dit leiden tot 65% meer huishoudens die hiervan gebruik maken. Dat zullen met name extra 85-plussers zijn. In werkelijkheid kan het zorggebruik lager uitvallen doordat bijvoorbeeld preventieve maatregelen hebben bijgedragen aan het uitstellen of voorkomen van zorg.

Figuur 53: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die wijkverpleging gebruiken in de gemeente Westerveld, 2025-2050



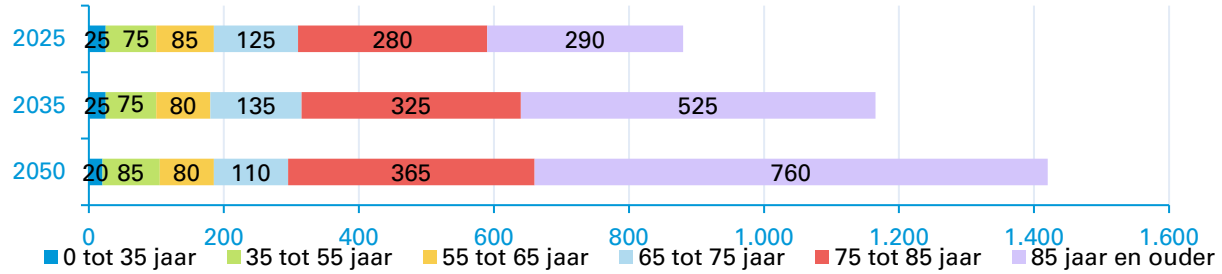
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Op basis van demografische prognose +62% huishoudens met WMO tot 2050

Ook voor het gebruik van WMO-maatwerkvoorzieningen (exclusief Beschermd Wonen en Opvang) geldt dat deze voornamelijk gebruikt worden door ouderen. Dit zien we dan ook terug in onze doorberekening

naar de toekomst. In totaal kan bij een gelijkblijvend zorggebruik per leeftijdsklasse het aantal huishoudens dat gebruik maakt van een WMO-maatwerkvoorziening met 62% toenemen. Dat zijn opnieuw voornamelijk 85-plussers.

Figuur 54: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die WMO-maatwerkvoorzieningen gebruiken in de gemeente Westerveld, 2025-2050

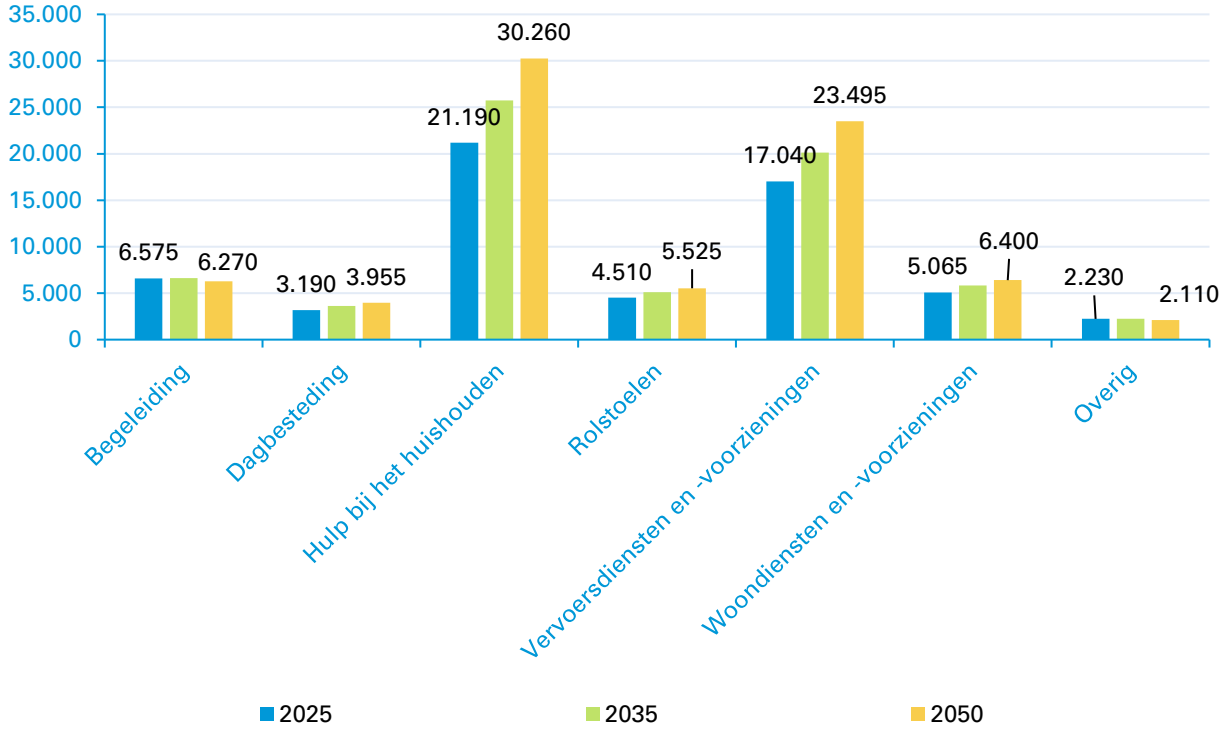


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Met name toename verwacht van voorzieningen die gebruikt worden door ouderen

Wat betreft de WMO-maatwerkvoorzieningen hebben we ook een inschatting gemaakt van het type maatwerkvoorziening dat met name meer gebruikt zal worden op het niveau van de provincie. Ook hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de huidige voorzieningen die door leeftijdsklassen gebruikt worden. Wanneer we dit doorvertalen naar de toekomst zien we de sterkste stijging terug van de type maatwerkvoorzieningen die vallen onder ‘hulp bij het huishouden’. Ook de Vervoers- en woondiensten/voorzieningen nemen naar verwachting duidelijk in omvang toe.

Figuur 55: Verwachte ontwikkeling WMO-maatwerkvoorzieningen naar type voorziening in Drenthe, 2025-2050

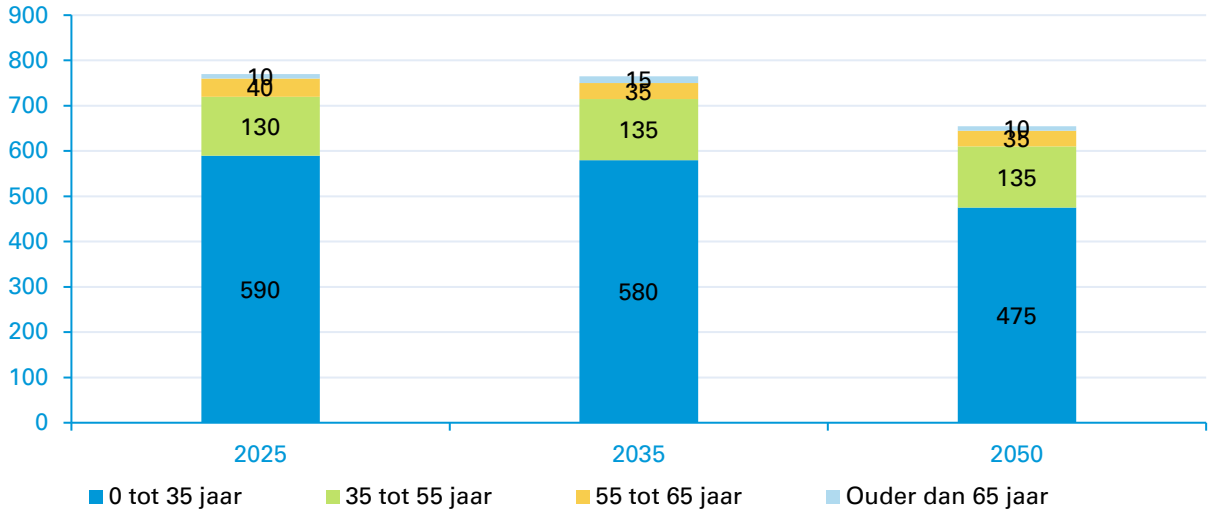


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Beschermd Wonen neemt naar verwachting licht af tot 2050, wel afhankelijk van migratie

WMO-Beschermd Wonen benoemen we als aparte categorie in dit onderzoek, vanwege de woonvraag die bij dit specifieke type maatwerkvoorziening hoort. Beschermd Wonen wordt met name door jongeren tot 35 jaar (en zelfs voor een groot deel jonger dan 23 jaar) gebruikt. Gezien de verwachte afname van het aantal jongeren in Drenthe, is het aannemelijk dat ook de vraag naar Beschermd Wonen in de toekomst zal afnemen. Hierna werken we echter nog scenario's uit die kunnen leiden tot meer instroom van jongeren en gezinnen. Dit kan leiden tot meer vraag naar Beschermd Wonen. Deze verschillen zijn voor deze specifieke maatwerkvoorziening relatief groot omdat de doelgroepen die gebruik maken van Beschermd Wonen ook behoren tot doelgroepen die vaker verhuizen (jongeren en gezinnen). In welke mate Beschermd Wonen ook in de gemeente Westerveld zal plaatsvinden is mede afhankelijk van regionale afspraken die hierover gemaakt worden.

Figuur 56: Verwachte ontwikkeling WMO-Beschermd Wonen in Drenthe, 2025-2050

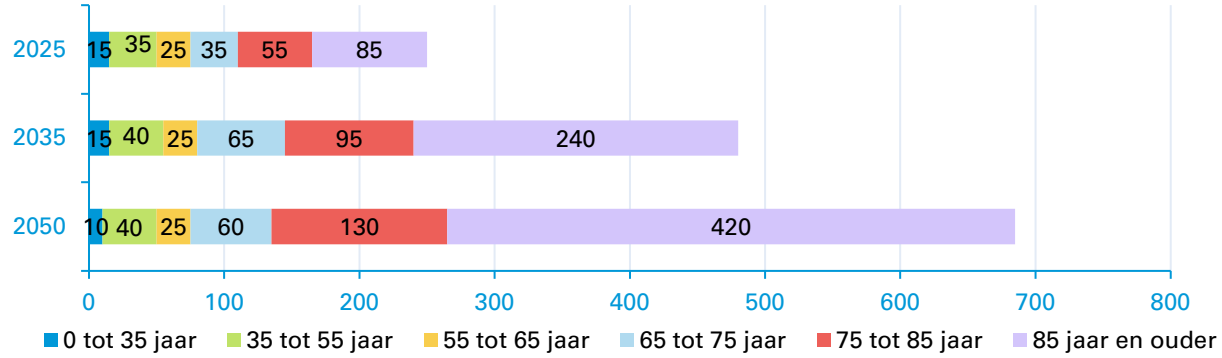


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Door extramuralisering zet Wlz-thuis stevig door met 185% meer huishoudens tot 2050

Voor Wlz-zorg doet het ABF met haar Primos-prognose al de aanname dat in de toekomst een steeds groter deel van de Wlz-zorg thuis geleverd dient te worden. Dit betreft met name Wlz-zorg met een lagere zorgzwaarte. Dit betekent dus dat ouderen langere thuis zorg ontvangen. Deze ontwikkeling heeft sterke gevolgen voor het gebruik van Wlz door reguliere huishoudens. Wanneer we rekening houden met deze extramuralisering kan het aantal huishoudens dat thuis Wlz gebruikt met 185% toenemen tot 2050. Opnieuw geldt daarbij dat we aannemen dat het gebruik van Wlz per leeftijdscategorie dan even groot blijft, maar dat ook een deel van de huidige ouderen die nu in een instelling woont in de toekomst thuis zorg zal moeten ontvangen.

Figuur 57: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die Wlz-thuis gebruiken in Drenthe, 2025-2050

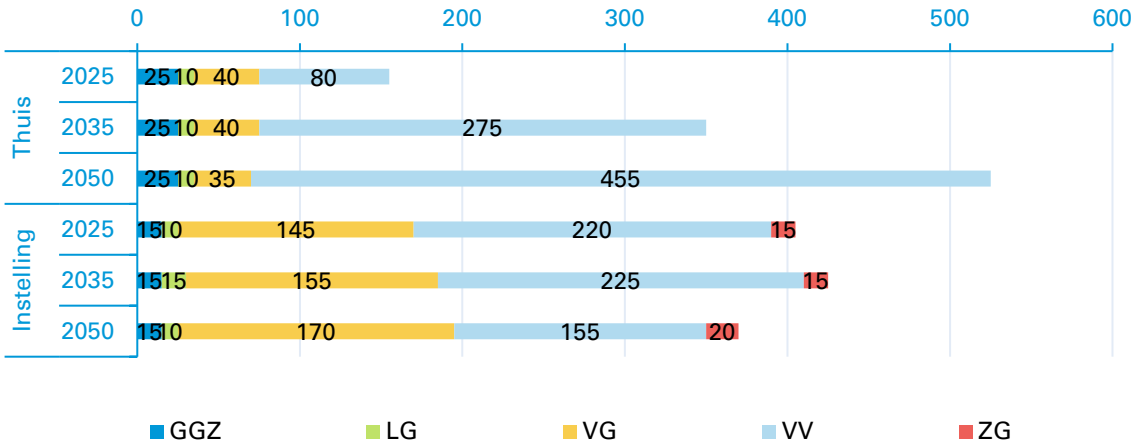


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Sterke toename van Verpleging en Verzorging thuis door vergrijzing en extramuralisering

Als we onderscheid maken naar de verschillende zorgprofielen zien we met name een sterke ontwikkeling van Verpleging en Verzorging die thuis geleverd wordt. Dat is het gevolg van de verwachte vergrijzing en de extramuralisering van ouderenzorg die gelijktijdig plaatsvindt. Hierdoor neemt het aantal instellingsplekken voor Verpleging en Verzorging ook nauwelijks toe ten opzichte van nu. Andere zorgprofielen worden met name toegepast bij jongere leeftijdsklassen. Deze leeftijdsklassen nemen in de Primos-prognose voor Westerveld nauwelijks toe of juist af. Hierdoor neemt de vraag naar andere typen Wlz-zorg mogelijk ook af. Opnieuw geldt ook voor deze zorgprofielen dat deze sterk afhankelijk zijn van verdere instroom van jongeren en gezinnen zoals deze is doorberekend in de hierop volgende scenario's.

Figuur 58: Verwachte ontwikkeling van Wlz-zorgprofielen in de gemeente Westerveld naar leveringsvorm, 2025-2050



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp neemt volgens demografische prognose licht af tot 2050, maar sterk afhankelijk van migratie

Tenslotte verwachten we dat de vraag naar jeugdhulp redelijk gelijk ontwikkelt met de ontwikkeling van het aantal gezinnen. Dat zou een lichte afname van de vraag naar jeugdhulp betekenen in de periode tot 2050. Ook voor jeugdhulp geldt echter dat deze vraag sterk afhankelijk is van de mate waarin jongeren en gezinnen naar de gemeente Westerveld zullen verhuizen of daar zullen blijven wonen. Dat kan immers de vraag naar jeugdhulp laten toenemen in plaats van afnemen.

6.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

In ons basisscenario gaan we uit van de verwachte huishoudensontwikkeling volgende Primos-prognose uit 2024. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van het migratiesaldo voor binnenlandse en buitenlandse verhuizingen uit de periode 2015 tot en met 2019, 2021 en 2022. Deze prognose rekent daarmee nog met enkele jaren waarin het migratiesaldo in Drenthe relatief laag was. Dit terwijl de jaren 2023 en 2024 nog niet zijn meegerekend. Dat waren juist jaren met een hoge migratie-instroom. Om deze reden hebben we dan ook een trendscenario ontwikkeld.

Doortrekken van recente migratietrend leiden tot 225 extra huishoudens tot 2050

In ons trendscenario rekenen we in plaats van de periode 2015-2019 en 2021-2022 met de periode 2021 tot en met 2024. Het migratiesaldo in deze jaren is provincie- en regiobreed duidelijk hoger dan in de periode waar de Primos-prognose meerekent. Wanneer we dit hogere migratiesaldo doortrekken tot 2050 heeft dit sterke gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. We voeren deze analyse op regioniveau uit om uitschieters door bijvoorbeeld een jaarlijkse lagere woningbouwproductie niet te zwaar te laten meewegen. In het geval van de gemeente Westerveld is het bijvoorbeeld zo dat de migratie in de laatste paar jaar juist relatief laag was ten opzichte van de regio Zuidwest-Drenthe. We nemen echter aan dat deze gemeente ook deels kan profiteren van sterkere migratie richting de regio en de provincie Drenthe als geheel. In totaal zien we dat met het doortrekken van de huidige migratietrend uiteindelijk 225 extra huishoudens in 2050 in de gemeente Westerveld wonen dan volgens het basisscenario (Primos2024 en inlopen woningtekort). In totaal betreft dit een toename van 15% extra huishoudens dan nu in de gemeente wonen. Ook voor dit scenario geldt dat deze aantallen enkel uitkomen als ook daadwerkelijk dit hogere aantal verhuizers naar de gemeente Westerveld blijft komen. De huidige verstedelijkingsstrategieën in de regio's Zwolle en Groningen-Assen en de algehele woningmarktdruk geven wel aanleiding om aan te nemen dat de vraag naar woningen in Drenthe de komende jaren hoog zal blijven.

Extra verhuizingen richting Drenthe zorgen met name voor meer jongeren en gezinnen

We hebben de kwantitatieve plus in het trendscenario doorvertaald naar doelgroepen. We baseren ons hierbij op de huidige verdeling van doelgroepen die naar de gemeente Westerveld verhuizen. Ook deze vertaling naar doelgroepen bouwen we vanaf zeer laag schaalniveau op (CBS-wijken). Landelijk gebied trekt immers andere doelgroepen aan dan de centra van de grotere steden. Op het niveau van de gemeente Westerveld zien we wel dat meer migratie vanuit binnen- en buitenland zorgen voor instroom van jongeren en gezinnen, maar vooral ook van relatief veel 55 tot 75 jarigen. De woonomgeving en de woningtypen die in de gemeente aanwezig zijn, zijn namelijk relatief vaak voor deze doelgroep aantrekkelijk. Dit betreft dan met name de duurdere, oudere woonboerderijen in het buitengebied. In het trendscenario houden we er daarom rekening mee dat die doelgroepen ook blijven instromen.

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	500	-5 (-1%)	-35 (-7%)	-45 (-10%)	-80 (-16%)
Gezinnen	2.525	-10 (0%)	+70 (+3%)	+170 (+7%)	+240 (+10%)
A&S 35-55 jaar	885	+125 (+14%)	+265 (+30%)	+60 (+5%)	+330 (+37%)
A&S 55-75 jaar	3.170	+40 (+1%)	-25 (-1%)	-310 (-10%)	-335 (-11%)
A&S >75 jaar	1.955	+425 (+22%)	+755 (+39%)	+430 (+16%)	+1.190 (+61%)
Overig*	25	-	+5 (+12%)	-5 (-17%)	-
Totaal	9.060	+575 (+6%)	+1.035 (+11%)	+305 (+3%)	+1.345 (+15%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

6.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario

In de provincie Drenthe bestaan ambities om op hogere woningbouwaantallen in te zetten dan die volgens huidige trends noodzakelijk zijn. Dit kan ook komen doordat verwachte trendbreuken zich nog niet in bestaande stand- en ontwikkelcijfers laten vangen. Zo zijn in het Deltaplan van het Noorden veel hogere woningbouwaantallen opgenomen als gevolg van (potentiële) extra investeringen in mobiliteit en werkgelegenheid in het noorden van Nederland. Een bouwopgave van 50.000 woningen tot 2050 wordt hierbij genoemd. Om te inventariseren wat er nodig is om dergelijke aantallen realistisch en onderbouwd te kunnen toevoegen, hebben we een ambitiescenario uitgewerkt.

Bouwopgave in trendscenario betreft 39.040 woningen bij gelijkblijvend aantal onttrekkingen

Allereerst is het van belang om in beeld te brengen in hoeverre het doortrekken van huidige trends al zou kunnen voorzien in de gesteld ambitie van 50.000 woningen tot 2050. Immers is de door ons berekende huishoudensontwikkeling een netto behoefte. Dat houdt in dat zowel de bouw- als sloopopgave hierin is meegenomen. Het aantal te slopen woningen in de toekomst is vaak lastig in te schatten en hangt bijvoorbeeld sterk samen met de staat van deze woningen. Om het overzichtelijk te houden, rekenen we in dit ambitiescenario met een gelijkblijvende sloopopgave per jaar als die we de afgelopen jaren waargenomen hebben in de gehele provincie Drenthe. In de periode 2020 tot en met 2024 zijn jaarlijks zo'n 655 woningen per jaar aan de voorraad onttrokken. Wanneer we dit aantal doortrekken voor de gehele periode tot 2050, dan zullen er in totaal 16.995 woningen onttrokken worden aan de voorraad. Om tot een netto ontwikkeling van +22.045 huishoudens te komen in dezelfde periode is er dan een bruto bouwopgave van 39.040 woningen nodig. De aanvullende ambitie die we in dit scenario dan dus onderzoeken betreft een extra toename van 10.280 woningen en dus huishoudens. Hierbij hebben we ook een onderverdeling naar gemeenten toegepast.

Extra 10.880 huishoudens kunnen aangetrokken worden met uiteenlopende ontwikkelingen

Voor de extra 10.880 huishoudens hebben we onderzocht wat beweegredenen kunnen zijn om naar de provincie Drenthe te trekken tot 2050. We schatten in dat met name voor deze doelgroep meer nodig is dan enkel woningbouw. Dit is immers nog een extra plus bovenop migratie die we nu al waarnemen. We zijn in ons onderzoek uiteindelijk gekomen tot drie hoofdlijnen die voor meer migratie kunnen zorgen. Alle drie houden ze direct of indirect verband met de ontwikkeling van de Nedersaksenlijn. Immers zal een groei van werkgelegenheid en aantrekken van personeel ook makkelijker gaan, indien de mobiliteit verbeterd wordt. De huishoudensaantallen lichten we hierna toe:

- Verbeterde mobiliteit door Nedersaksenlijn (3.075 huishoudens provincie Drenthe)
- Vrijkomende banen door verminderd arbeidspotentieel (1.880 huishoudens provincie Drenthe – 135 in Westerveld)
- Groeipotentieel werkgelegenheid door acquisitie en zorgsector (5.925 huishoudens – 162 in Westerveld)

Een aantal van deze 10.880 extra woningen zal naar verwachting landen in de gemeente Westerveld. In totaal gaat het om 3% van dit totaal aantal. Dit zijn 298 woningen. Het ambitiescenario laat zien dat er 135 huishoudens in de gemeente kunnen landen door vrijkomende banen door verminderd arbeidspotentieel en 162 huishoudens door het groeipotentieel in werkgelegenheid door acquisitie en de zorgsector. De verbeterde mobiliteit door de Nedersaksenlijn brengt voor Westerveld naar verwachting geen extra huishoudens met zich mee.

De Lelylijn vormt in tegenstelling tot het Deltaplan van het Noorden geen onderdeel van onze doorrekeningen doordat de onzekerheid rond deze lijn sterk is toegenomen in de afgelopen periode. Dit terwijl voor de Nedersaksenlijn juist extra gelden beschikbaar zijn gesteld.

Nedersaksenlijn: deelrapportage Brede Welvaart ziet kansen voor 3.075 extra huishoudens door verbeterde mobiliteit

Recent zijn voor de uitvoering van de Nedersaksenlijn deelrapportages uitgevoerd om de gevolgen van deze lijn in beeld te brengen. Voor het thema wonen is dit gedaan via de deelrapportage Brede Welvaart. In deze rapportage wordt gesteld dat er kansen zijn voor 3.075 extra huishoudens in de provincie Drenthe rond de Nedersaksenlijn in Drenthe. Dit valt te onderbouwen uit het feit dat het voor personen die uit Drenthe komen aantrekkelijker wordt om in Drenthe te blijven wonen, wanneer ze bijvoorbeeld in Groningen of Enschede gaan werken of studeren. We schatten dan ook in dat deze extra huishoudens met name jongeren uit Drenthe zijn die zich daar vestigen in plaats van in Groningen of Enschede.

Deze extra groei landt met name in de gemeenten Emmen, Coevorden en Borger-Odoorn. Daarmee landen alle 3.075 extra woningen in de regio Zuidoost-Drenthe. In Westerveld worden dus geen extra huishoudens verwacht als gevolg van de Nedersaksenlijn.

Arbeidspotentieel neemt af door vergrijzing, maar biedt kansen voor nieuwe huishoudens

Er zijn in 2050 volgens het trendscenario 22.125 huishoudens meer in de provincie Drenthe dan nu. Het arbeidspotentieel houdt echter geen gelijke tred. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing die verwacht wordt. Zo neemt ook in het trendscenario het aantal 75-plussers sterker toe dan de totale huishoudensontwikkeling. Dat betekent dat dus met name het aantal gepensioneerden sterk toe zal nemen en dus geen baan meer heeft. We nemen daarom aan dat bij een gelijkblijvend aantal banen ten opzichte van nu er nog ruimte bestaat om vanuit de huidige werkgelegenheid nog extra huishoudens naar Drenthe toe te trekken. De doelgroepen tot 75 jaar (inclusief gezinnen) nemen tot 2050 met 1.880 huishoudens af. We nemen in dit ambitiescenario aan dat een dergelijk aantal huishoudens aangetrokken kan worden op basis van de huidige werkgelegenheid. Deze huishoudens zullen na 2035 worden aangetrokken, aangezien tot dan geen afname van het arbeidspotentieel ontstaat.

We zijn ons er overigens van bewust dat het type werk in de komende 25 jaar nog sterk zal veranderen. De nieuwe WLO-scenario's, uitgewerkt door de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO), geven ons echter wel aanleiding om aan te nemen dat het aantal banen in Drenthe op peil kan blijven. In het WLO Hoog-scenario wordt immers nog een lichte toename van het aantal banen verwacht. Ook in de afgelopen paar jaar was er sprake van een toename.

Op gemeenteniveau zien we vergelijkbare trends wat betreft deze afname van het arbeidspotentieel. We verwachten daarom dat de gemeenten, en dus ook Westerveld, een aandeel van deze vervangingsvraag op zich kunnen nemen. Deze nieuwe huishoudens zijn daarom naar rato over de gemeenten verdeeld. Voor Westerveld komt dit neer op 135 extra huishoudens.

Extra groeipotentieel werkgelegenheid in zorgsector en via Acquisitie Agenda Drenthe

Tenslotte zien we mogelijkheden om de overige 5.925 huishoudens aan te trekken bij inzet op extra werkgelegenheid in de provincie Drenthe. Allereerst zien we hiervoor kansen via de zorgsector. Deze sector zal immers door de sterke toename van de zorgvraag door vergrijzing behoefte hebben aan extra werknemers. Zeker omdat ook een groot deel van de huidige werknemers met pensioen zal gaan. We achten het kansrijk dat de helft van de 5.925 huishoudens via deze sector naar Drenthe zal verhuizen. Van hen nemen we aan dat zij naar rato over de provincie zullen gaan wonen, aangezien overal in Drenthe de zorgvraag sterk zal toenemen. Voor Westerveld zijn dit 119 extra huishoudens.

Verder zien we kansen voor extra werkgelegenheid door in te zetten op de huidige Acquisitie Agenda Drenthe. Deze agenda vormt de strategie van de provincie Drenthe voor het aantrekken en ondersteunen van bedrijven die zich in Drenthe willen vestigen en is het resultaat van de Economische Koers Drenthe.

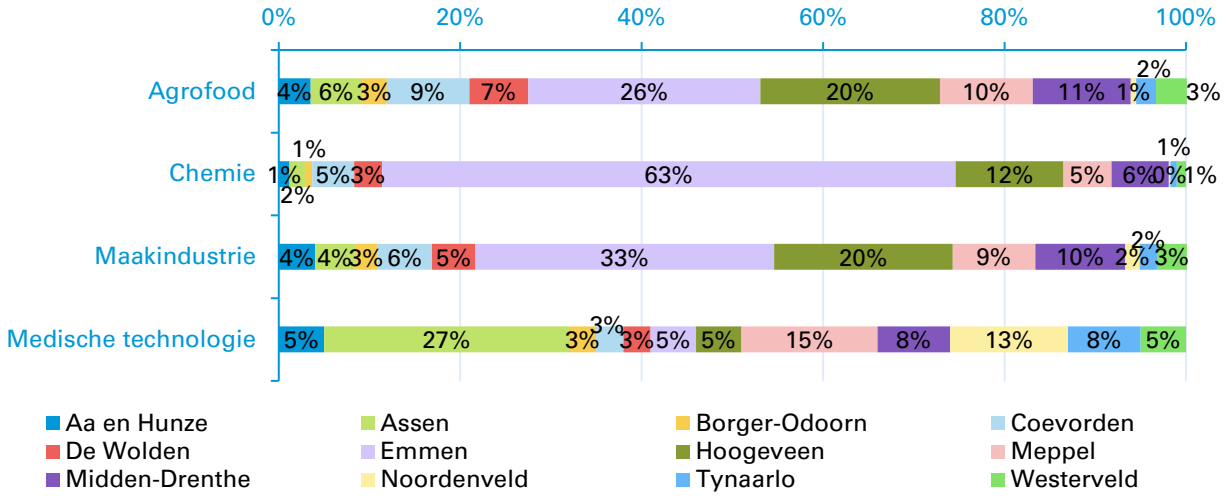
De provincie focust zich in deze Acquisitie Agenda op vier kansrijke sectoren:

- Groene chemie
- (Hoogwaardige) maakindustrie
- (Bio)medische technologie
- Agrofood

Deze vier kansrijke sectoren komen onder andere voort uit een eerdere marktanalyse van ons. Voor dit ambitiescenario zijn we nu nagegaan welke regio's met name profiteren van eventuele groei van deze sectoren, zowel qua werkgelegenheid (werkgemeente) als huishoudens (woongemeente). We nemen immers aan dat de bedrijven in deze sectoren zich met name zullen vestigen in de bestaande bedrijfsclusters binnen hun sector. Via CBS Microdata hebben we de bestaande bedrijven in deze sectoren in beeld gebracht en geanalyseerd waar deze bedrijven zich bevinden (werkgemeente) en waar hun werknemers wonen (woongemeente). Met name dat laatste is namelijk relevant voor de woonbehoefte die dit per gemeente en dus regio oplevert.

In onderstaande figuur zetten we de woongemeente per sector uiteen. Deze verdeling vormt ook de basis voor het extra aantal huishoudens die acquisitie op deze sectoren kan opleveren. Daarbij schatten we in dat het mogelijk is om 25% van de resterende 5.925 huishoudens met acquisitie op deze sectoren aan te kunnen trekken. We houden er daarbij rekening mee dat een deel buiten Drenthe zal blijven wonen. Dit geldt naar verwachting het sterkst voor de sector Biomedische technologie. Het opleidingsniveau in deze sector is relatief hoog en reisafstanden van hoger opgeleiden zijn vaak langer. Dat zien we ook terug in de huidige pendelstromen in deze sector. Een relatief groot deel van de werkenden woont bijvoorbeeld nog in Groningen. Deze sector rekenen we dus relatief minder sterk mee. In totaal zien we dat een relatief groot deel van de werknemers in de vier kansrijke sectoren in de gemeente Emmen woont. De gemeente Westerveld huisvest een relatief klein deel van de werknemers in deze sectoren. Enkel in de medische technologie woont 5% van de werknemers in deze gemeente. Dat is iets meer dan het aandeel van de gemeente Westerveld ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in de provincie Drenthe (4%). Hierdoor is de huishoudensgroei in Westerveld door deze acquisitiesectoren relatief klein ten opzichte van andere gemeenten in Drenthe.

Figuur 59: Woongemeente werknemers acquisitiesectoren in Drenthe



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

De laatste 25% van de resterende 5.925 huishoudens zien we niet ingevuld worden door stuwende groei zoals door het aantrekken van nieuwe bedrijven via acquisitie, maar door verzorgende groei. De toename van werkgelegenheid en huishoudens in Drenthe kunnen op termijn ook zorgen voor potentiële groei van bijvoorbeeld de bouwsector (woningbouw) of het MKB. Ook voor deze groei geldt

dat we verwachten dat deze naar rato in de provincie Drenthe kan plaatsvinden. In totaal kunnen er door acquisitie 44 extra huishoudens landen in Westerveld.

Ook voor de groei van de werkgelegenheid in deze sectoren geldt dat we deze met name na 2035 verwachten. Dit omdat het enige tijd duurt voordat nieuwe bedrijven zijn aangetrokken en deze ook daadwerkelijk operationeel zijn.

Verder aantrekken van jonge huishoudens na 2035 biedt tegenwicht aan natuurlijke vergrijzing
Inzet op meer woningbouw na 2035 in combinatie met andere ontwikkelingen kan leiden tot het verder aantrekken van jonge huishoudens. Met name jongeren en gezinnen zijn immers vaker verhuisgeneigd, verhuizen ook vaker over grotere afstanden en zijn meer gebaat bij een goede mobiliteit voor woon-werkverkeer (Nedersaksenlijn) of werkgelegenheid in de directe nabijheid (zorg- en acquisitiesectoren). Dit zien we dan ook terug als we het ambitiescenario doorrekenen naar doelgroepen. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in het ambitiescenario na 2035 veel beperkter af en het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar neemt veel sterker toe. Het aantal 75-plussers neemt zeer beperkt extra toe ten opzichte van het basis- en trendscenario. Hiermee kan het aantrekken van extra huishoudens in Drenthe en specifiek de gemeente Westerveld tegenwicht bieden voor de verdere vergrijzing die vanuit de eigen demografische ontwikkeling zal ontstaan.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	500	-5 (-1%)	-35 (-7%)	+15 (+3%)	-20 (-4%)
Gezinnen	2.525	-10 (0%)	+70 (+3%)	+300 (+12%)	+370 (+15%)
A&S 35-55 jaar	885	+125 (+14%)	+265 (+30%)	+140 (+12%)	+405 (+46%)
A&S 55-75 jaar	3.170	+40 (+1%)	-25 (-1%)	-285 (-9%)	-310 (-10%)
A&S >75 jaar	1.955	+425 (+22%)	+755 (+39%)	+435 (+16%)	+1.190 (+61%)
Overig*	25	-	+5 (+12%)	-	-
Totaal	9.060	+575 (+6%)	+1.035 (+11%)	+605 (+6%)	+1.640 (+18%)

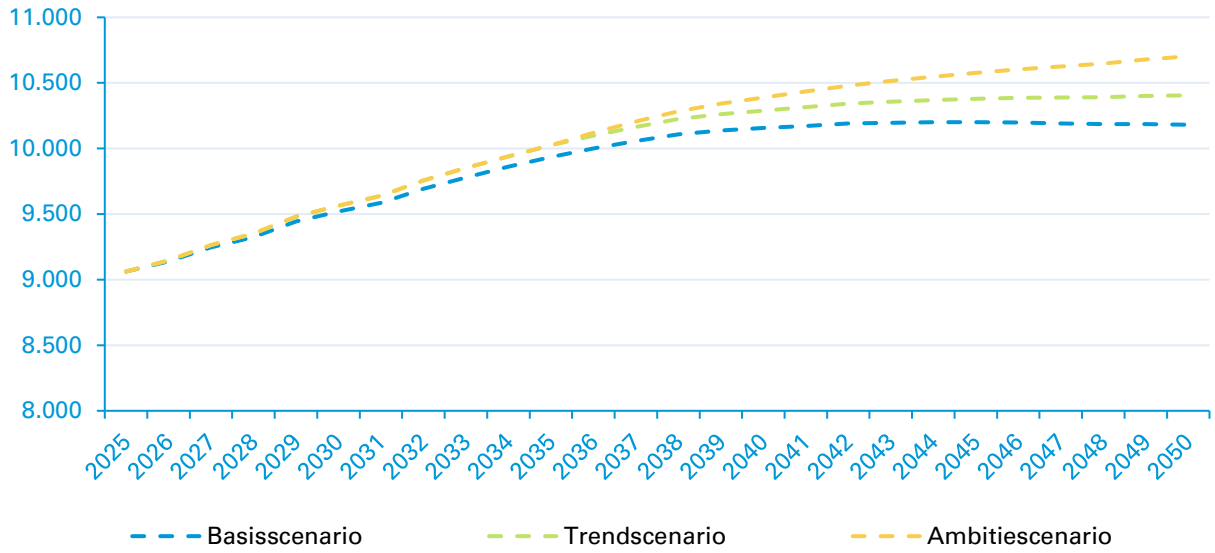
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

6.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie

In het hoofdstuk hierna werken we de verwachte huishoudensontwikkeling van de drie onderzochte scenario's uit naar kwalitatieve woonbehoeften. Om deze goed te kunnen interpreteren, zetten we in deze paragraaf eerst samenvattend uiteen welke verschillen er tussen de scenario's bestaan in de gemeente Westerveld.

Verwachte huishoudensontwikkeling loopt uiteen van +1.120 tot +1.640 huishoudens tot 2050
De totale huishoudensontwikkeling is in alle drie de onderzochte scenario's positief in de gehele periode 2025 tot 2050. Wel zien we dat in het basisscenario deze groei met name optreedt in de eerste jaren tot en met 2035. In zowel het trend- als ambitiescenario wordt ook in de periode na 2035 nog een sterkere groei verwacht. Met name in het ambitiescenario is de groei in deze tweede periode groot. Dit doordat de gestelde randvoorwaarden voor dit ambitiescenario ook pas na 2035 effect kunnen hebben.

Figuur 60: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Westerveld naar drie scenario's, 2025-2050



Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025).

Jongeren en gezinnen lopen wat betreft ontwikkeling het sterkst uiteen in scenariostudie

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat de scenario's vergelijkend de grootste verschillen bestaan bij jongeren en gezinnen. Dit zijn de doelgroepen die sterker fluctueren afhankelijk van de migratie-instroom. Voor 55 tot 75-jarigen geldt met name dat het trendscenario een sterke invloed heeft omdat dit een doelgroep is die nu ook al veelvuldig naar de gemeente Westerveld verhuist. Deze doelgroep zal echter relatief weinig extra toenemen als na 2035 wordt voldaan aan de randvoorwaarden om extra huishoudens te kunnen aantrekken. Die voorwaarden zijn namelijk vooral van meerwaarde voor jongeren huishoudens.

Tabel 11: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050
A&S <35 jaar	500	-15 tot -5	-50 tot -35	-45 tot +15
Gezinnen	2.525	-25 tot -10	+40 tot +70	+125 tot +300
A&S 35-55 jaar	885	+115 tot +125	+250 tot +265	+45 tot +140
A&S 55-75 jaar	3.170	+25 tot +40	-55 tot -25	-340 tot -285
A&S >75 jaar	1.955	+420 tot +425	+745 tot +755	+405 tot +435
Overig*	25	-	+5	-5
Totaal	9.060	+520 tot +575	+940 tot +1.035	+180 tot +605

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Bandbreedte zorgvraag relatief beperkt, maar wel sterk afhankelijk van het type zorggebruik

In voorgaande tabel is waar te nemen dat de bandbreedte voor het aantal 75-plussers zeer beperkt is tussen de drie onderzochte scenario's. Aangezien deze doelgroep met name zorg gebruikt, zal het verwachte zorggebruik ook relatief weinig fluctueren afhankelijk van welk scenario uitkomt. Dat geldt

dan met name voor het zorggebruik via wijkverpleging, WMO-maatwerkvoorzieningen (exclusief beschermd wonen en opvang) en Wlz-Verpleging en Verzorging. Er vindt echter ook zorggebruik door jongeren plaats. Die doelgroep is juist wel sterker onderhevig aan verhuisbewegingen en dus de uitkomst van de scenario's. Wat betreft jeugdhulp, Beschermd Wonen en overige Wlz-profielen (Gehandicaptenzorg en Geestelijke Gezondheidszorg) kan dus een sterke groei van de zorgvraag ontstaan als meer huishoudens in de gemeente Westerveld gaan wonen of hier langer blijven wonen dan nu het geval is.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woningbehoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. De woningbehoefte analyseren we op basis van woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek. Hierna geven we de berekende aantallen voor de perioden tot en met 2035 en tot 2050 met onderscheid naar de drie verschillende scenario's die in het vorige hoofdstuk zijn toegelicht.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen naar drie scenario's en de woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (7.1).
- Daarmee rekening houdend ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Deze kunnen op basis van alle drie de scenario's onvoldoende worden opgevuld door andere huishoudens. Daardoor kan een overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaan (7.2).
- Naar prijssegmenten zien we dat het sterkste overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaat in het prijssegment tot € 405.000. Dat komt doordat veel ouderen op dit moment in koopwoningen met een dergelijke WOZ-waarde wonen. Vraag ontstaat juist naar betaalbare nultredenwoningen (7.3).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot 2050 een behoefte aan 525 reguliere nultredenwoningen, 255 geclusterde woningen en 360 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg op basis van het trendscenario en woonwensen (7.4).
- Kwantitatief ligt zowel een opgave in woningbouwplannen als in het hard maken van reeds aanwezige plannen om tot realisatie te komen. Kwalitatief zien we dat in de huidige planlijst met name nog te weinig nultredenwoningen zijn opgenomen. Ook dient rekening te worden gehouden met de sloopplannen die met name in het sociale huursegment worden uitgevoerd en de betaalbaarheid verder onder druk kunnen zetten (7.5).

7.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen in de drie scenario's en de bestaande woningvoorraad per gemeente, kern en wijk vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Westerveld zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Deze zijn in te zien in bijlage E. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de Drentse gemeenten.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Westerveld
Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Westerveld. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019-2022.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten naar verschillende perioden, op lager schaalniveau via dashboard

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk voor twee perioden op gemeenteniveau, namelijk 2025 tot en met 2035 en 2025 tot 2050. Ook op wooncluster en wijk-/kernniveau zijn uitkomsten beschikbaar, zowel via bijlage F (woonclusters) als via ons dashboard waarin tot op kern- en wijkniveau uitkomsten zijn in te zien.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraag gestuurde en aanbod gestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31 doelgroepen in beeld, waarbij we per gemeente hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die gemeente woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor de gemeente Westerveld te doen. De Primos-prognose en de drie scenario's die we op basis daarvan hebben gemaakt, gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen. We laten daarvoor telkens voor het basis- en trendscenario de verschillen tussen woonwensen en verhuisgedrag zien. Deze verschillen trekken we vergelijkbaar door

voor het ambitiescenario. Het ambitiescenario tonen we enkel tot 2050, omdat in de periode daarvoor het ambitiescenario de huishoudensontwikkeling van het trendscenario volgt.

Gemiddelde van woonwens en verhuisgedrag gebruikt om drie scenario's met elkaar te vergelijken

Om het overzicht te bewaren hebben we ervoor gekozen om de drie scenario's met elkaar te vergelijken op basis van de gemiddelde uitkomst van de woningbehoefte volgens woonwensen en de woonbehoefte volgens verhuisgedrag. Sowieso zorgen we er hiermee voor dat zowel de vraag naar woningen als het aanbod van woningen goed wordt meegewogen in de uitkomsten.

7.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Vergrijzing leidt tot sterke behoefte aan nultredenwoningen

Woonwensen en verhuisgedrag van ouderen tonen een voorkeur voor nultredenwoningen indien zij nog een verhuisstap willen maken. Ouderen met een laag inkomen geven vaak de voorkeur aan een sociale huurwoning in het nultredensegment en ouderen met een hoog inkomen aan een vrijesectorhuurwoning of koopwoning in het nultredensegment. Dit zijn woningen die op dit moment nog minder in de gemeente Westerveld aanwezig zijn dan dat hier vraag naar ontstaat. Dat komt bijvoorbeeld doordat er relatief weinig appartementen in de gemeente staan. Dat komt doordat er relatief weinig appartementen in de gemeente staan. Dat type woning is vaker nultreden dan de grondgebonden woningtypen die in de gemeente Westerveld overheersen. Als we bovenstaande via ons Stec-Doorstroommodel vertalen in een woningbehoefte op hoofdlijnen, dan zien we dat naar alle typen nultredenwoningen een behoefte bestaat met nadruk op sociale huur nultredenwoningen. Dit komt doordat zowel ouderen met een laag als midden- en hoog inkomen sterk in aantal toenemen, maar ouderen met een laag inkomen op dit moment vaker voorkomen. Dit trekken we in ons onderzoek door naar de toekomst. Dat resulteert in een grotere vraag naar betaalbare woningsegmenten. Recent verhuisgedrag (zie paragraaf 4.2) toont ons ook dat ouderen deze verhuizing al vaak maken.

Behoefte aan appartementen zonder lift wordt idealiter ook ingevuld met nultredenwoningen

We zien vanuit het woonwensenperspectief ook een behoefte terug naar appartementen zonder lift. Gezien de sterke mate van vergrijzing kan het echter wenselijker zijn om deze woningen als nultreden te realiseren. Deze kunnen immers ook voor doelgroepen die aangeven in een appartement zonder lift te willen wonen, passend zijn. Wel biedt deze behoefte ruimte bij transformaties waar het installeren van een lift niet mogelijk is. Los van ouderen zijn er dan dus andere doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren) die interesse hebben in een dergelijk woningtype in de gemeente Westerveld.

Mate van overschot aan grondgebonden woningen afhankelijk van migratie

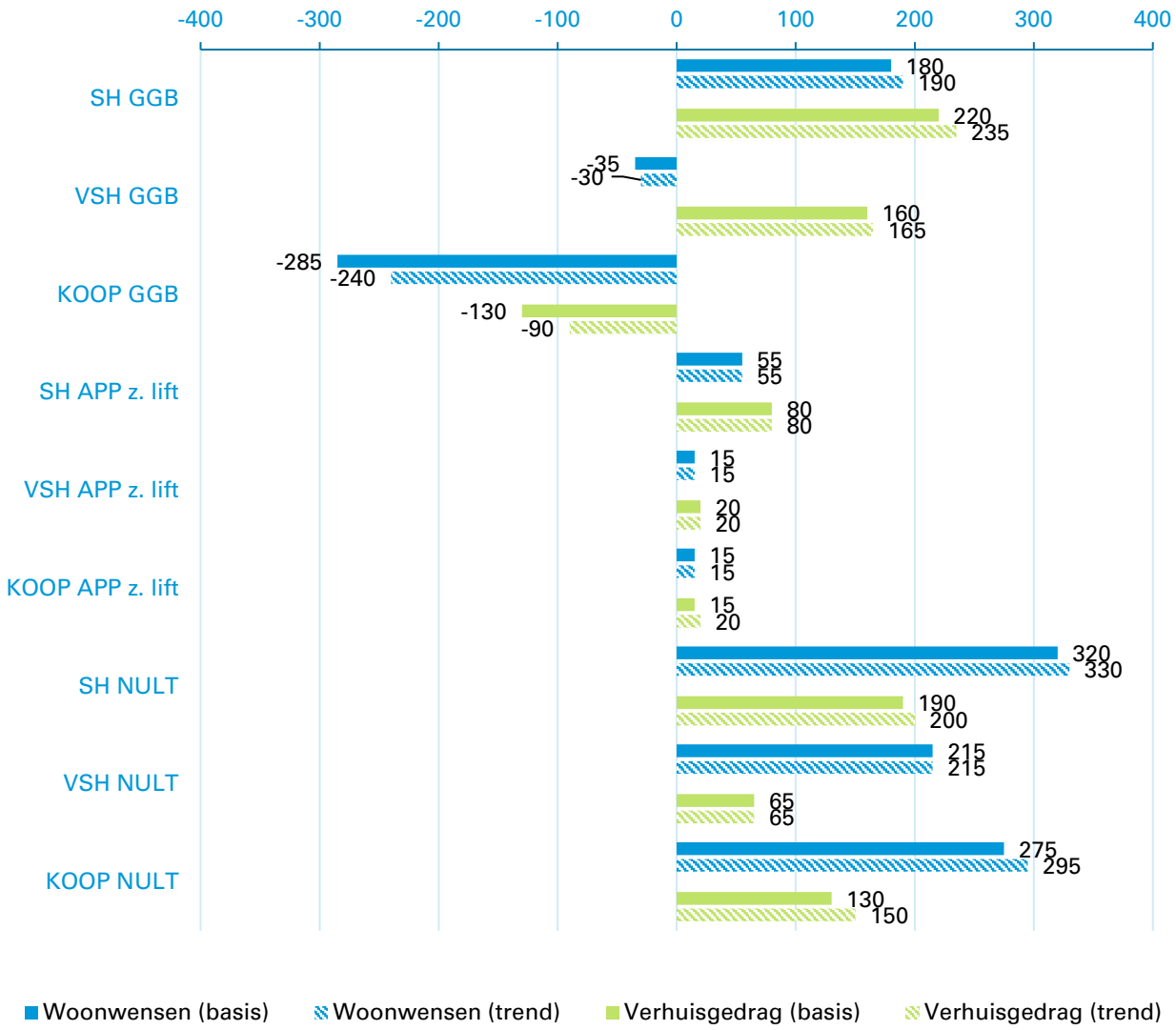
We zien overschotten aan reguliere grondgebonden koopwoningen ontstaan in alle drie de scenario's. Op dit moment bestaat namelijk een groot deel van de woningvoorraad van de gemeente Westerveld uit dit woningtype. De sterke vergrijzing zorgt echter voor veranderende woonvoorkeuren. Ouderen die verhuizen naar nultredenwoningen laten namelijk vaak grondgebonden woningen achter (zie paragraaf 5.2). Doordat overige doelgroepen veel minder sterk toenemen dan ouderen (of zelfs afnemen) kunnen zij niet al deze woningen bewonen. Er ontstaat daarmee dus een (theoretisch) overschot. Dit betekent echter geen sloopopgave. Een deel van de vraag naar nultredenwoningen kan opgevangen worden in de bestaande voorraad door het doen van aanpassingen en het beter benutten van de voorraad.

Wel speelt migratie een grote rol in de mate waarin dit overschot optreedt. Dit zien we terug als we de drie scenario's met elkaar vergelijken. Inzet op het aantrekken van extra jonge huishoudens zorgt er namelijk voor dat het overschot aan grondgebonden woningen een stuk beperkter is en naar huurwoningen ontstaat zelfs een vraag. Naar grondgebonden koopwoningen blijft een overschot bestaan. Dit houdt in dat de woonwensen van extra jonge huishoudens idealiter via de bestaande koopwoningvoorraad wordt ingevuld en dat nieuwbouw dus met name gericht dient te zijn op de eigen oudere huishoudens die doorstroming op de woningmarkt kunnen veroorzaken. We zien ook dat

ouderen niet zo verhuisgeneigd zijn en dat als zij al verhuizen, ze dit met name binnen de eigen omgeving doen.

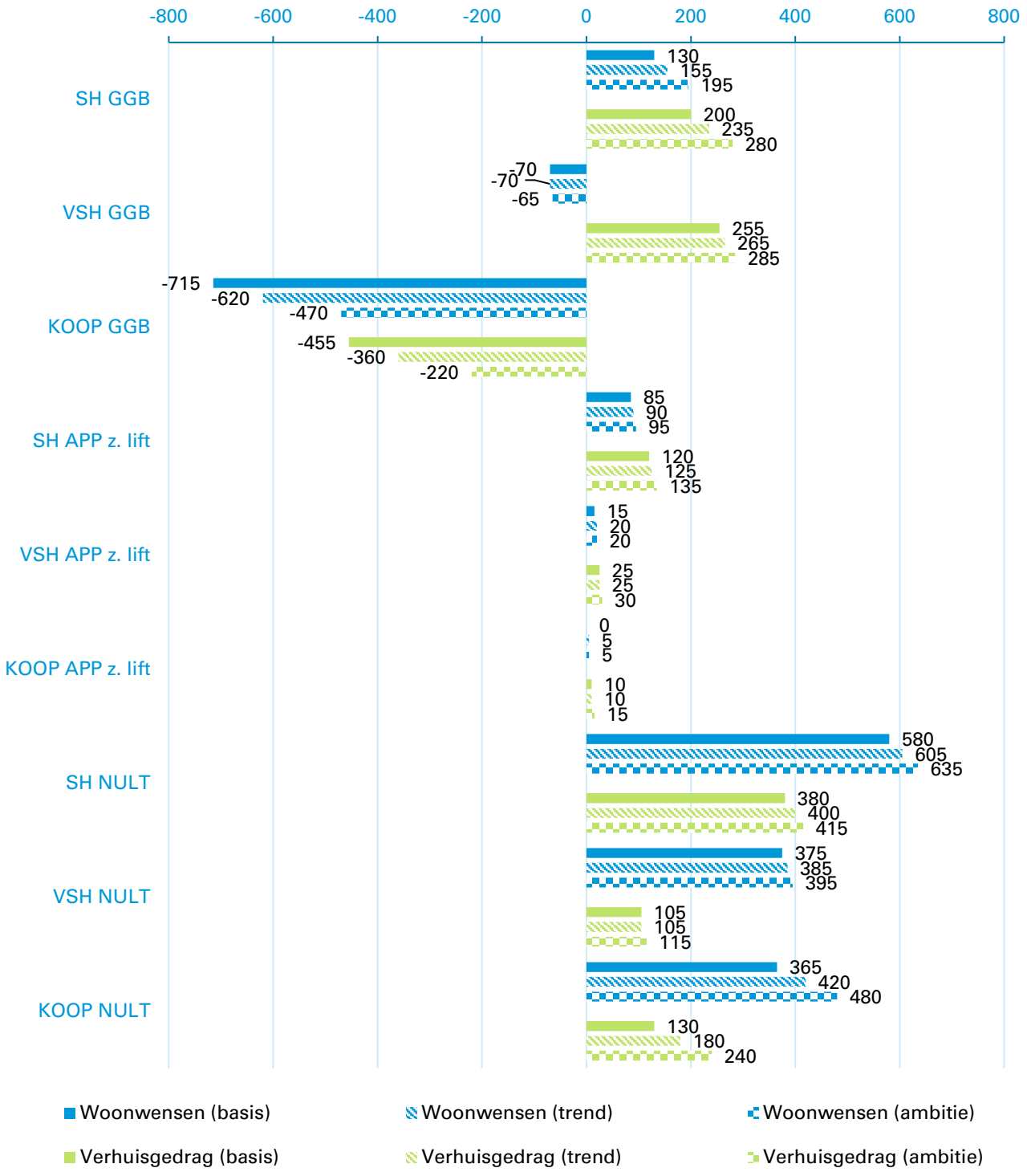
Wanneer er echter voor gekozen wordt om nieuwbouw deels of grotendeels in te zetten voor nieuwe jonge huishoudens dan vermindert dit de doorstroommogelijkheden. In dat geval zullen meer aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad benodigd zijn. Denk bijvoorbeeld aan het extra installeren van trapliften en het drempelvrij maken van woningen.

Figuur 61: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in de gemeente Westerveld volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



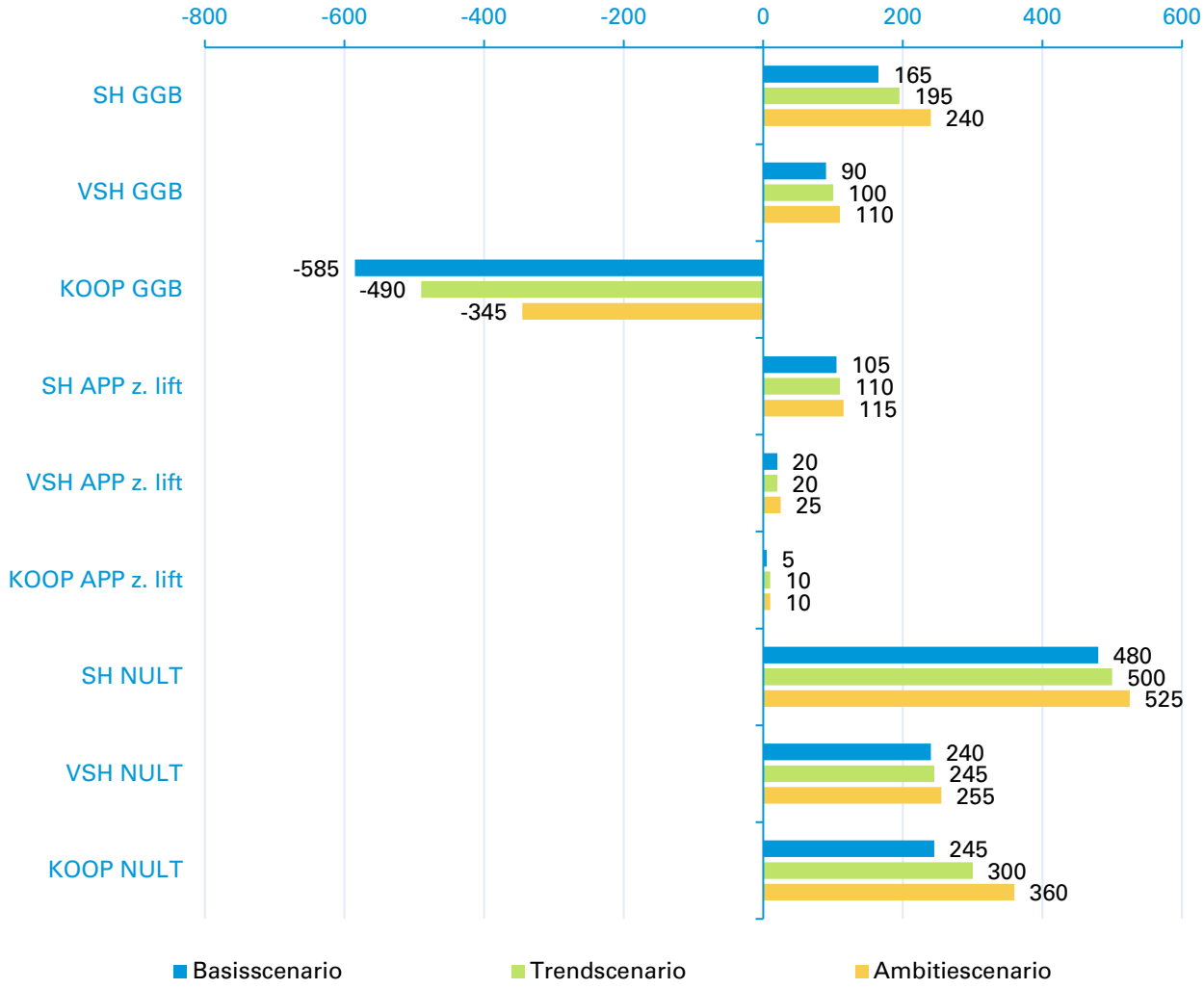
Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur 62: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld volgens basis-, trend- en ambitiescenario naar woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur 63: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld volgens basis-, trend- en ambitiescenario en gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

7.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente Westerveld hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht. We brengen deze hierna voor de perioden 2025 tot en met 2035 en 2025 tot 2050 in beeld. De onzekerheidsmarge tot 2050 is groot, aangezien woningprijs- en inkomensontwikkelingen sterke gevolgen zullen hebben voor de daadwerkelijke woonbehoeften van doelgroepen.

De genoemde prijssegmenten hangen samen met bijpassende woonoppervlakten. Samen vormt dit de product-marktcombinatie. Hieronder schetsen we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningtypen kunnen nultreden opgeleverd worden. In dat geval schatten we in dat een eengezinswoning, bij dezelfde prijs, gerealiseerd kan worden met een 10% kleiner woonoppervlakte dan bij reguliere woningen. Voor de meergezinswoningen gaan we er in de standaard al van uit dat dit nultredenwoningen (dus met lift) zijn.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactieprijzen, kale huurprijzen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (periode 2020-2024) in de provincie Drenthe. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (juli 2025). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen.

Figuur 64: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de provincie Drenthe

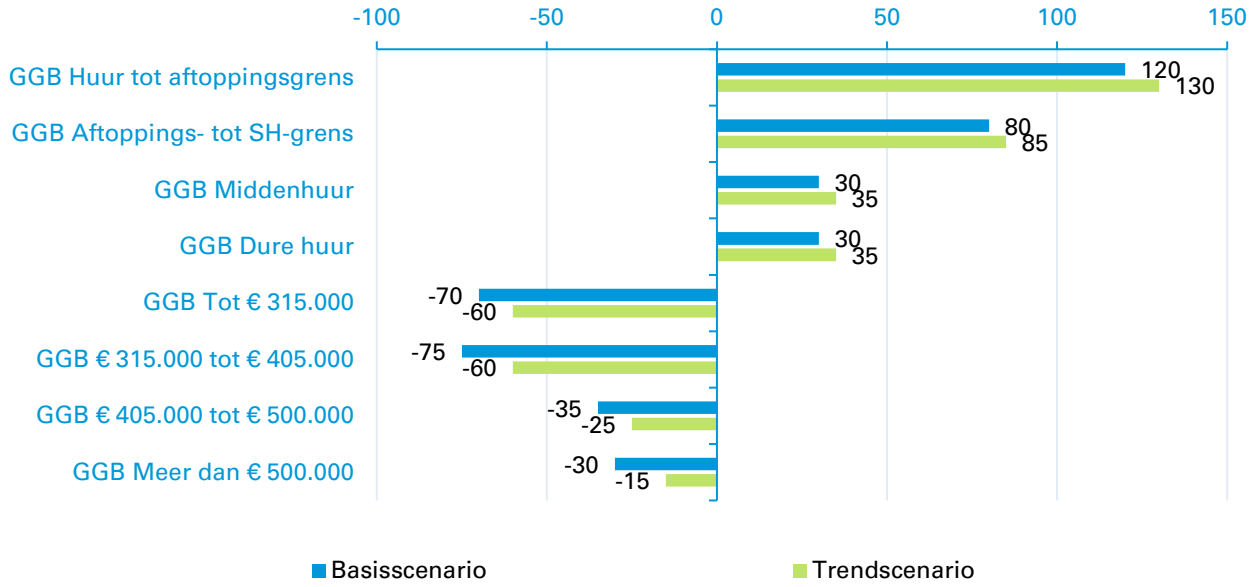
Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m^2
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	Tot 100 m^2
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	90 tot 120 m^2
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	100 tot 130 m^2
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 120 m^2
	Koop	Tot € 315.000	Tot 100 m^2
		€ 315.000 tot € 405.000	90 tot 120 m^2
		€ 405.000 tot € 500.000	110 tot 140 m^2
		Vanaf € 500.000	Meer dan 140 m^2
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 50 m^2
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	50 tot 70 m^2
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	70 tot 80 m^2
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	70 tot 90 m^2
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 90 m^2
	Koop	Tot € 315.000	Tot 80 m^2
		€ 315.000 tot € 405.000	70 tot 110 m^2
		€ 405.000 tot € 500.000	100 tot 130 m^2
		Vanaf € 500.000	Meer dan 120 m^2

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

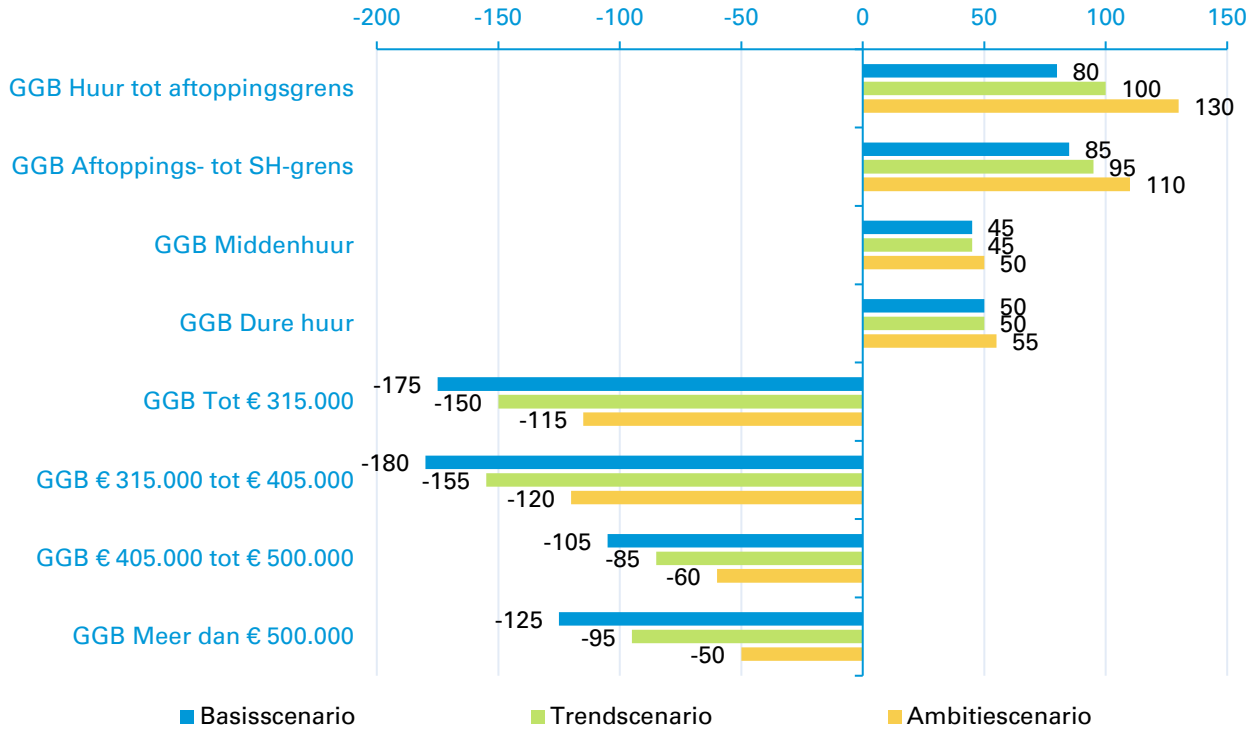
In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Dit resulteert nu nog in een overschot aan goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 315.000 in alle drie de scenario's. Dit is echter ook afhankelijk van hoe de prijzen op de woningmarkt van de gemeente Westerveld zich de komende tijd blijven ontwikkelen. De doorstroming van ouderen zorgt ervoor dat deze reeds bestaande woningen leeg komen te staan. De mate van migratie is vervolgens cruciaal in de vraag of deze woningen vervolgens ook weer bewoond zullen worden. De aanwas van eigen inwoners is hiervoor in veel gevallen namelijk te beperkt. Daarnaast speelt het een rol of ouderen daadwerkelijk doorstromen naar een nultredenwoning of dat ze in hun (al dan niet aangepaste) woning blijven wonen. Het nieuwbouwaanbod speelt daarin een cruciale rol.

Figuur 65: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2025 tot en met 2035 in de gemeente Westerveld op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden.

Figuur 66: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld naar drie scenario's op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

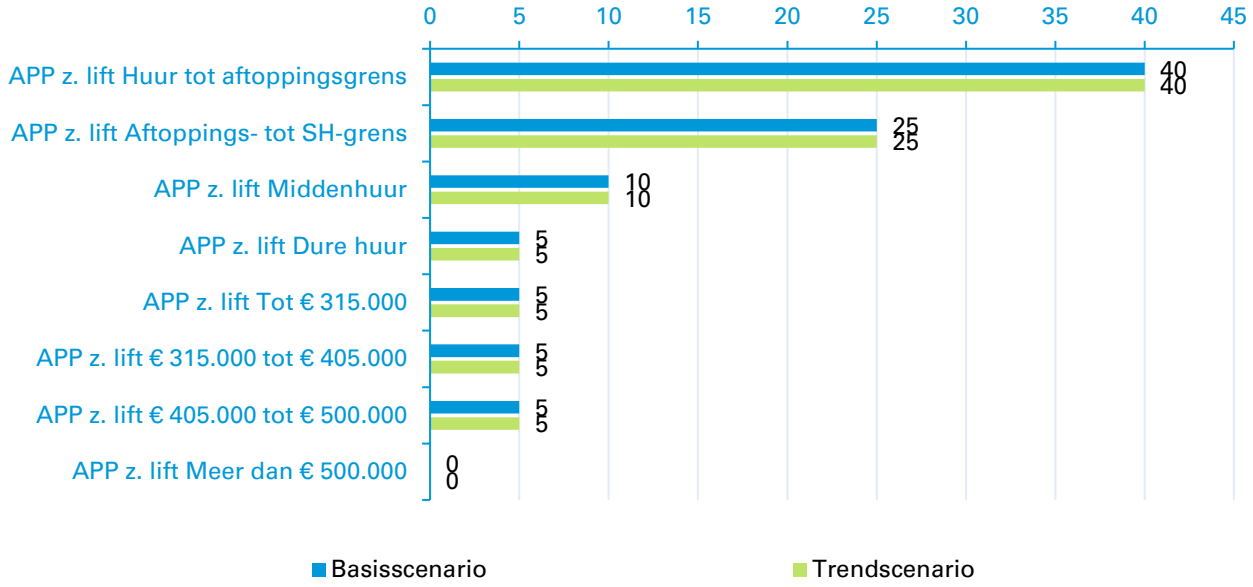


Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden.

Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

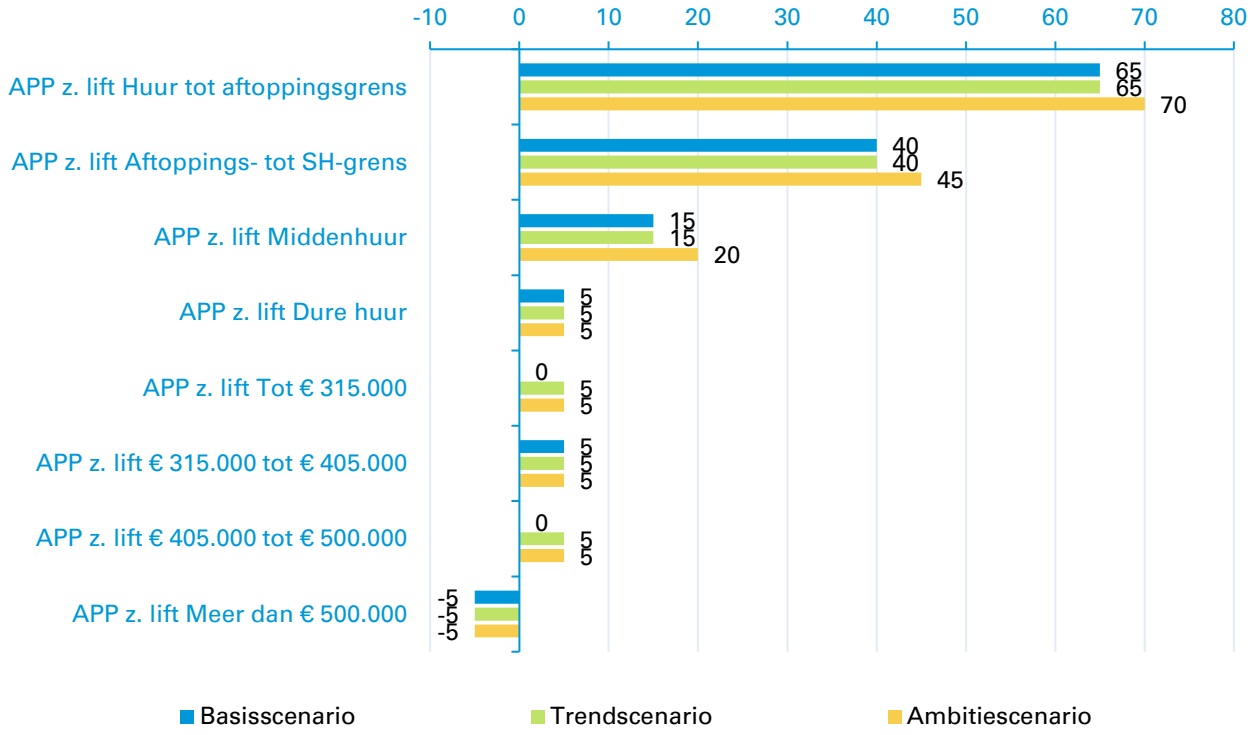
We zien dat er behoefte ontstaat aan appartementen zonder lift. Dit terwijl dit woningtype slecht geschikt is voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Deze behoefte ontstaat dan ook vanuit jonge huishoudens die vaak (tijdelijk) in een huurappartement of goedkoop koopappartement willen wonen. Zij hebben dan vaak geen voorkeur of dit met of zonder lift is. Het is daarmee de vraag of dit type behoefte ook niet ingevuld kan worden door appartementen met lift. Deze voldoen immers aan dezelfde wooneisen van huishoudens, kunnen ook betaalbaar zijn en zijn daarnaast ook geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Wel zien we hiermee dat appartementen zonder lift in een behoefte kunnen voorzien, wanneer het toevoegen van een lift niet mogelijk of te duur is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan transformatieopgaven in de bestaande voorraad.

Figuur 67: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2025 tot en met 2035* in de gemeente Westerveld op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). APP z. lift = Appartement zonder lift. *Tot en met 2035 zijn de uitkomsten van het trend- en ambitiescenario aan elkaar gelijk.

Figuur 68: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld naar drie scenario's op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

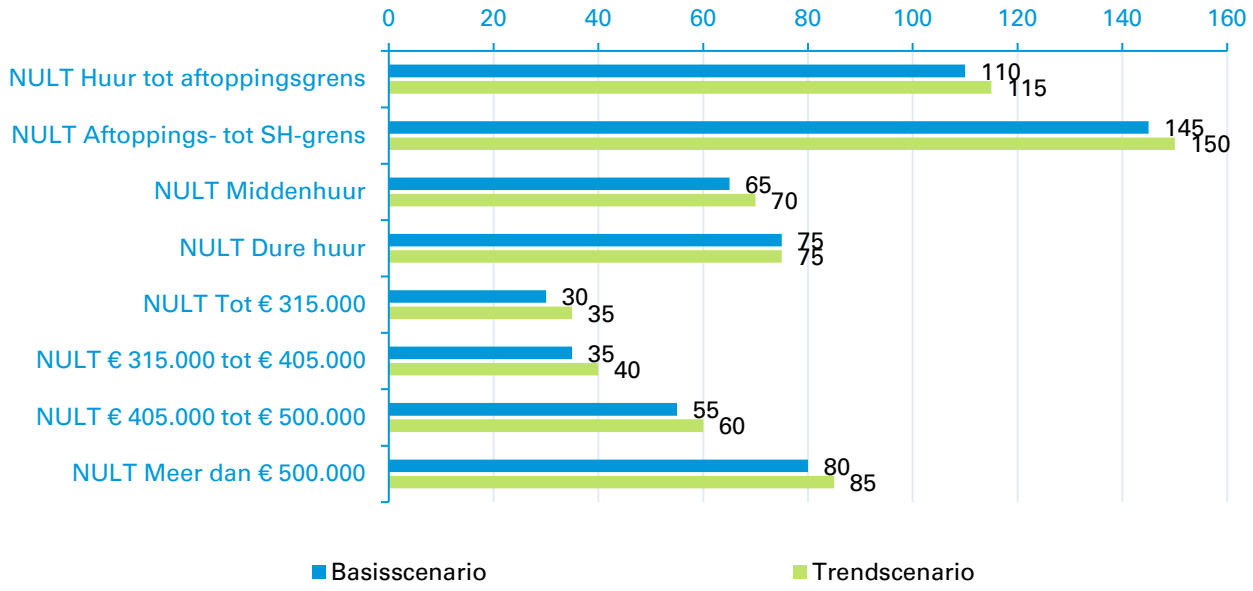


Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). APP z. lift = Appartement zonder lift.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

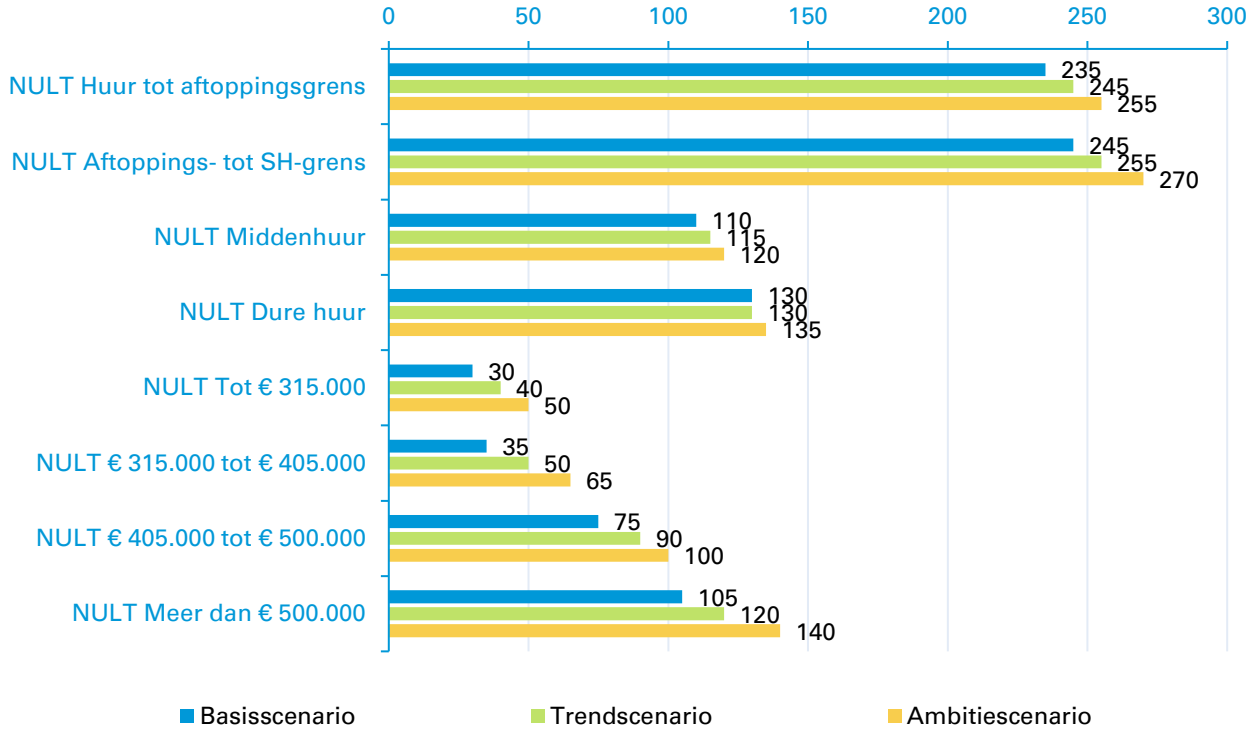
Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Westerveld. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. Dit komt doordat het aandeel ouderen met een laag inkomen hoog ligt in de gemeente Westerveld. Zij kunnen daardoor, ook wanneer ze wel veel vermogen bezitten, de stap naar een sociale huurwoning maken.

Figuur 69: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2025 tot en met 2035* in de gemeente Westerveld op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). NULT. = Nultreden.
*Tot en met 2035 zijn de uitkomsten van het trend- en ambitiescenario aan elkaar gelijk.

Figuur 70: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld naar drie scenario's op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). NULT. = Nultreden.

7.4 Ouderenhuisvesting

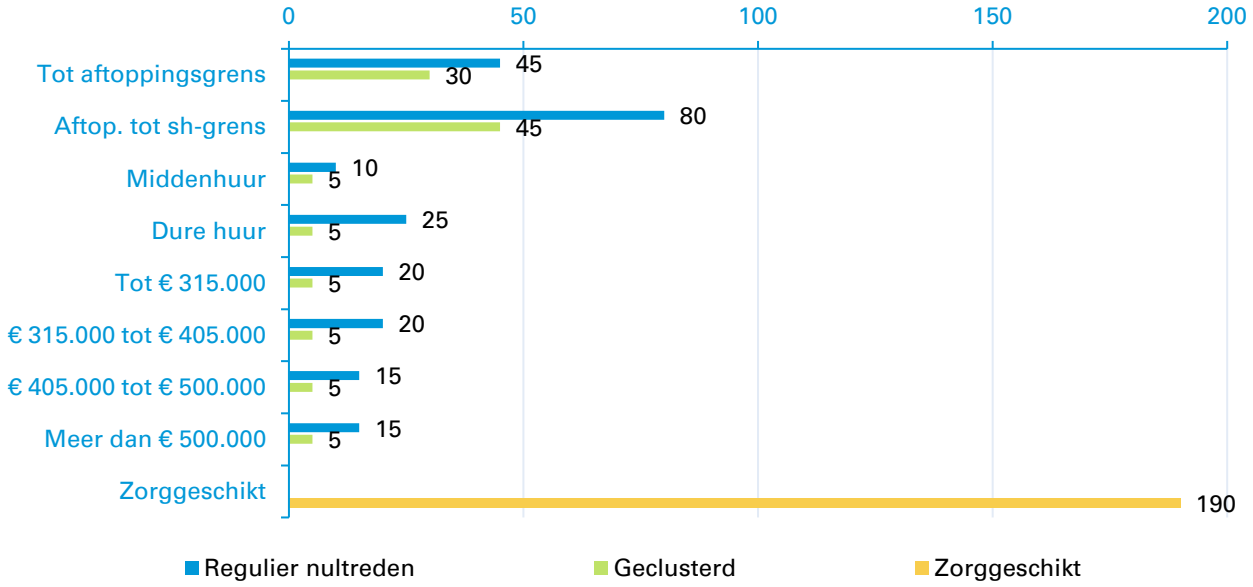
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenwoningen is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de zorgvraag. Immers is de ouderenhuisvesting erop gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

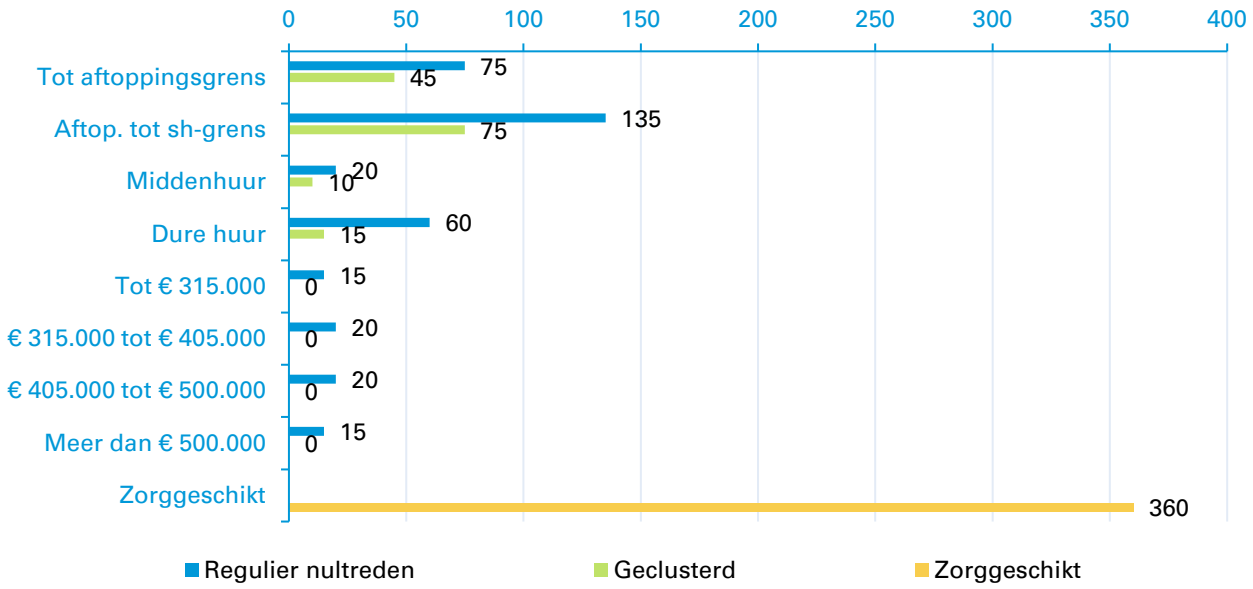
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beiden aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment zien we meer vraag naar reguliere nultredenwoningen terug.

Figuur 71: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2025 tot en met 2035 in de gemeente Westerveld*



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. * De huurprijsgrenzen zijn in 2025 het volgende: 1e aftoppingsgrens = € 682,96, 2e aftoppingsgrens = € 731,93, sociale huurgrens = € 900,07 en middenhuurgrens = € 1.184,82.

Figuur 72: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2025 tot 2050 in de gemeente Westerveld*



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. * De huurprijsgrenzen zijn in 2025 het volgende: 1e aftoppingsgrens = € 682,96, 2e aftoppingsgrens = € 731,93, sociale huurgrens = € 900,07 en middenhuurgrens = € 1.184,82.

7.5 Confrontatie met plancapaciteit

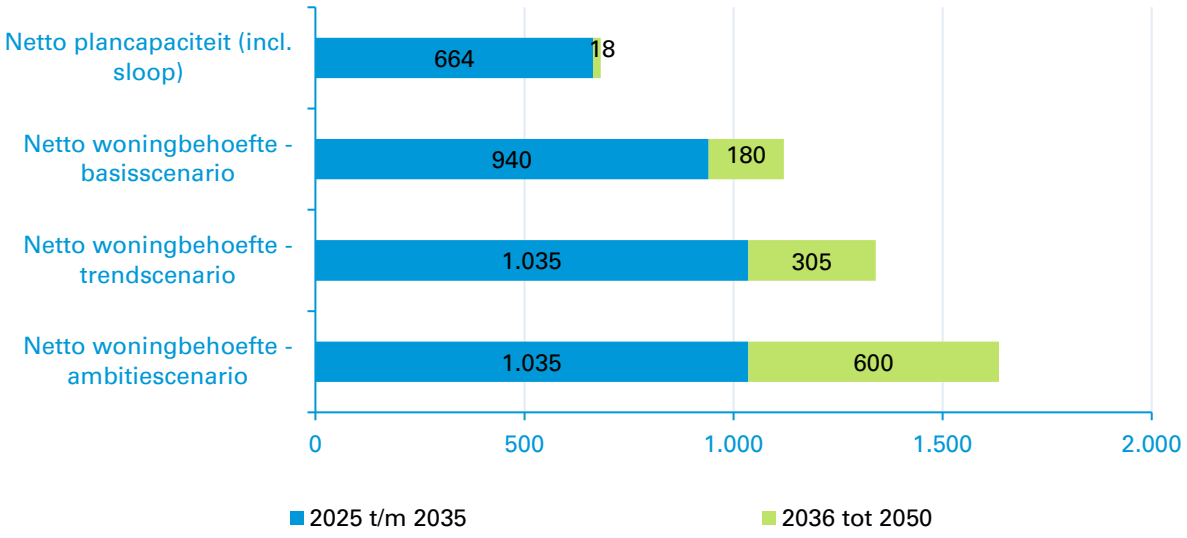
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Westerveld met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de provinciale planlijst. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in de gemeente Westerveld zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Kwantitatief nog ruimte voor extra plannen, zowel op korte als lange termijn

We zien dat er in de gemeente Westerveld op dit moment plannen zijn voor het netto toevoegen van 682 woningen (inclusief plannen voor sloop). Dit is minder dan de netto woningbehoefte tot en met 2035 volgens het basisscenario (+940 woningen). Zeker rekening houdend met het feit dat in werkelijkheid 30% planuitval of vertraging van plannen reëel is, is er nog ruimte voor het toevoegen van extra plannen op zowel de korte als lange termijn.

Vertraging van plannen of planuitval lijkt ook zeker mogelijk gezien de planstatus van veel plannen. Een groot deel van de plannen is immers nog ‘zacht’. Dit betekent dat deze plannen nog niet onherroepelijk zijn. Dit geldt ook voor een groot deel van de plannen die tot en met 2035 al gepland zijn. In totaal bevinden 311 woningen zich in plannen met een harde planstatus. Voor 371 woningen geldt dit dus nog niet.

Figuur 73: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente Westerveld met de netto woningbehoefte volgens drie scenario's, 2025-2050

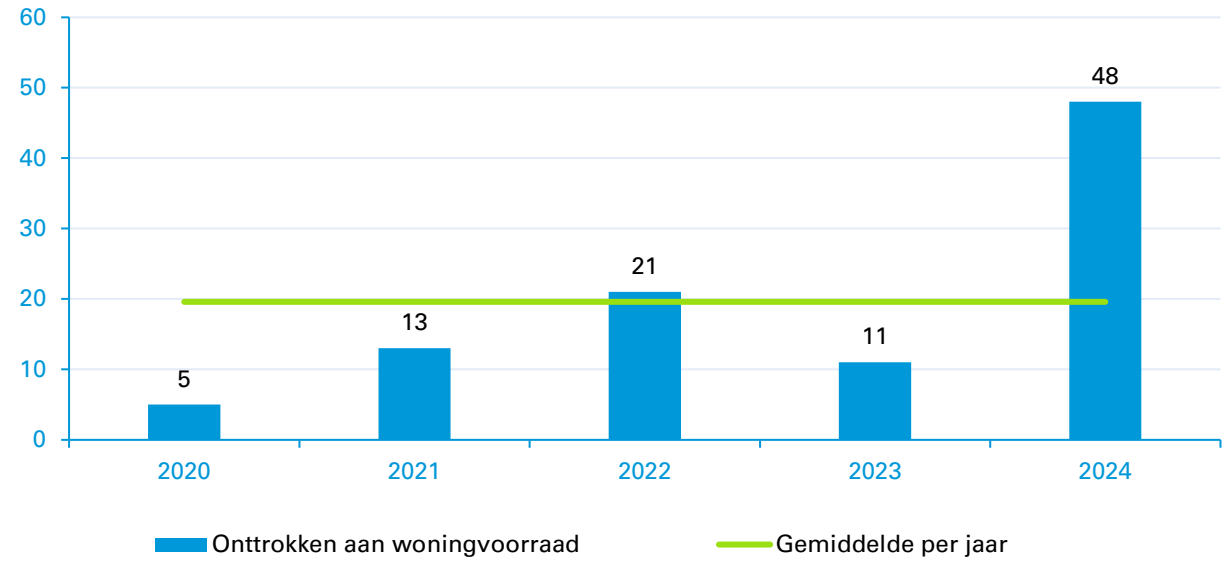


Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022), Planlijst provincie Drenthe (mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk richting waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn geen plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In werkelijkheid zullen wel woningen tot 2050 gesloopt worden. Hiervan kunnen we een inschatting maken op basis van het aantal gesloopte woningen in de gemeente in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers zien we dat er in de periode 2020 t/m 2024 in totaal 98 woningen aan de voorraad zijn onttrokken. Dat zijn ongeveer 20 woningen per jaar (groene lijn in onderstaand figuur. Als deze lijn zich doorzet in de periode 2025 tot en met 2035, zou dit leiden tot een onttrekking van 220 woningen en in de periode 2025 tot 2050 tot een onttrekking van 520 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad geldt overigens dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien. Op basis van deze inschattingen schatten we in ieder geval in dat tot en met 2035 in totaal 1.525 nieuwe woningen nodig zijn om aan de netto huishoudensontwikkeling volgens het trendscenario te kunnen voldoen. Tot 2050 zou het gaan om 1.860 woningen. In het ambitiescenario komen we uit op 2.155 woningen tot 2050.

Figuur 74: Onttrokken woningen aan woningvoorraad gemeente Westerveld, 2020 t/m 2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

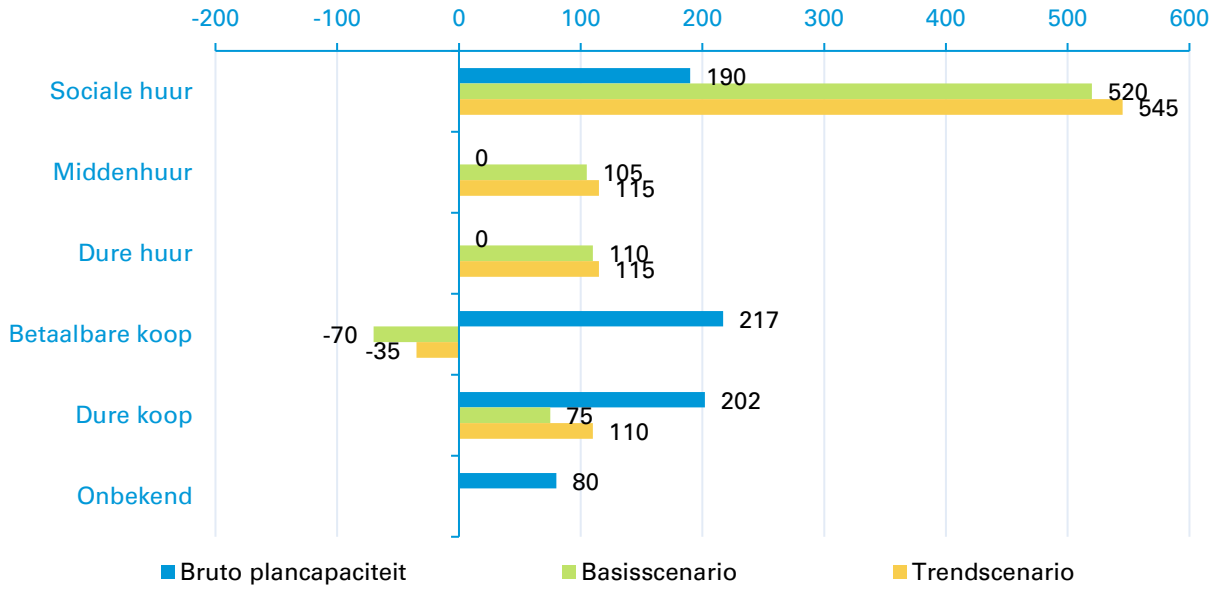
Plancapaciteit bestaat voor groot deel uit eengezinswoningen, relatief weinig nultreden (bekend)

We splitsen de plancapaciteit vervolgens kwalitatief uit naar woningtype. Hieruit blijkt dat een relatief groot deel van de plancapaciteit bestaat uit eengezinswoningen (636 woningen). Indien deze niet nultreden worden gebouwd sluit dit woningtype niet goed aan op de woningbehoefte die we in ons onderzoek berekend hebben. Of nieuwbouwwoningen nultreden worden opgeleverd lijkt op dit moment nog onvoldoende bekend of dit gebeurt daadwerkelijk te weinig (40 nultredenwoningen zijn opgenomen in de planlijst). We schatten in dat het een combinatie is van beiden. Met name de meergezinswoningen zullen in werkelijkheid namelijk nultreden worden opgeleverd (met lift) en dit zien we nu in de cijfers nog niet terug. Het is hiernaast echter ook van belang dat een deel van de eengezinswoningen nultreden wordt opgeleverd. Een deel van de ouderen, zeker in meer landelijke of dorpse woonmilieus, wil namelijk liever in een nultreden eengezinswoning wonen dan in een appartement. Een divers nieuwbouwaanbod aan nultredenwoningen kan zo dus ook de doorstroming beter op gang brengen, wat weer aanbod creëert voor andere doelgroepen.

Kwalitatieve confrontatie toont behoefte aan extra huurwoningen, ook afhankelijk van koopwoningprijs

Vervolgens hebben we de kwalitatieve kenmerken van de geplande woningen vergeleken met de door ons berekende woningbehoefte op basis van het basis- en trendscenario tot en met 2035. We hebben dit gedaan naar de prijssegmenten uit de Woondeals van Drenthe. Dat zijn sociale huur, middenhuur, betaalbare koop (tot € 405.000, prijspeil 2025), dure huur en dure koop. In huidige plannen zitten met name meer geplande koopwoningen dan waarnaar volgens ons onderzoek behoefte aan is. Dat komt met name doordat de huidige voorraad al uit veel eengezinskoopwoningen bestaat die vrijkomen als doorstroming plaatsvindt. Aan huurwoningen bestaat juist een tekort in de plannen. Koopwoningen kunnen deels dezelfde woonwensen vervullen als huurwoningen. In welke mate dat kan, hangt echter af van de woningprijzen van deze woningen. Met name woningen tot € 315.000 zijn bijvoorbeeld goed uitwisselbaar met middenhuurwoningen door de hypotheekmogelijkheden van middeninkomens. Veel betaalbare woningen worden echter ook duurder opgeleverd (bijvoorbeeld rond de betaalbaarheidsgrens). In dat geval kunnen veel middeninkomens deze woningen niet betalen.

Figuur 75: Confrontatie plancapaciteit met kwalitatieve woningbehoefte o.b.v. gemiddelde, 2025 t/m 2035

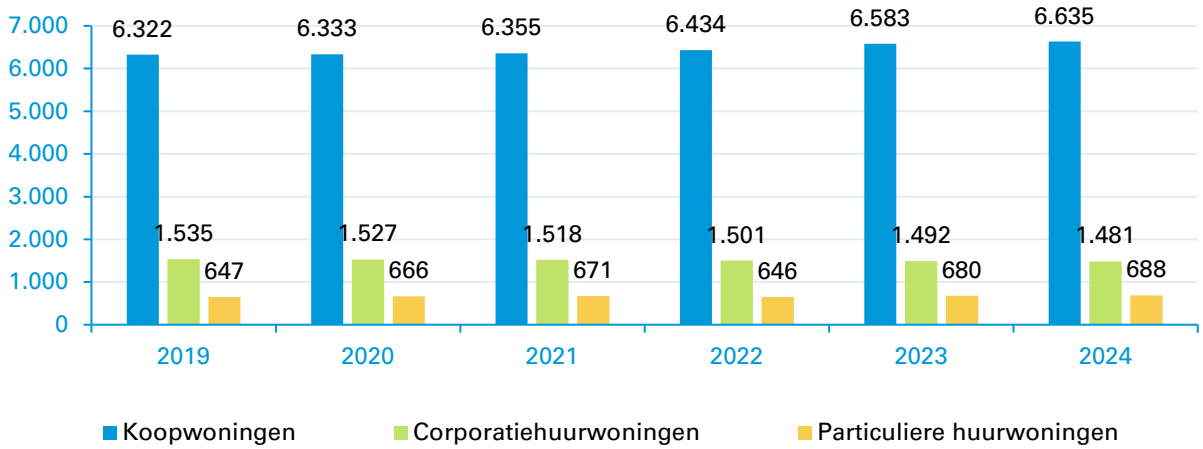


Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022), Planlijst provincie Drenthe (mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Afspraken Woondeal gericht op nieuwbouw, onttrekking aan voorraad echter ook relevant

In de Woondeals in Drenthe zijn afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in nieuwbouw. Tegelijkertijd vinden er echter ook onttrekkingen aan de voorraad plaats; zoals hiervoor geschetst bijvoorbeeld in totaal 98 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Het is daarom ook van belang te monitoren of het onttrekken van woningen niet alsnog leidt tot een duurdere woningvoorraad. Voor een eerste beeld hebben we in de tabel hieronder weergegeven hoe de woningvoorraad van de gemeente Westerveld zich naar eigendom ontwikkeld heeft in de afgelopen jaren. Daaruit blijkt dat het aantal koopwoningen met 5,0% is toegenomen, de particuliere huurwoningvoorraad met 6,3% is toegenomen en de corporatiehuurwoningvoorraad met 3,5% is afgenomen. Dit betekent dus dat juist in het corporatiehuursegment ook veel woningen aan de voorraad zijn onttrokken of zijn uitgepond. Indien dit de komende jaren ook gebeurt, kan dit de verdere betaalbaarheid van wonen in de gemeente Westerveld onder druk zetten.

Figuur 76: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Westerveld naar eigendom, 2019-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

8. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen. Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil. De in- en uitstroom van vakantieparken is niet meegenomen in dit onderzoek.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 8

- Aandachtsgroepen zijn ingedeeld naar hun woon(zorg)vraag en urgentie. De onderzoeksmethode om deze aandachtsgroepen in beeld te brengen is meegegeven (8.1).
- Urgentiecategorieën zijn met name relevant wanneer zij een woning zoeken. Dit is het geval bij uitstroom uit een instelling of bij het zoeken naar een woning vanwege een zorgvraag, zoals bij mantelzorggevers en -ontvangers. De omvang per urgentiecategorie verschilt sterk en de stromen hangen ook vaak met elkaar samen. Veel van hen zijn bij uitstroom op zoek naar een sociale huurwoning (8.2).
- De huisvesting van statushouders gebeurt via een taakstelling. Deze is de afgelopen paar jaar fors opgelopen, waardoor achterstanden zijn ontstaan. Er ligt nu wel een wetsvoorstel die het verlenen van voorrang aan statushouders dient te schrappen. In totaal woonden er eind 2022 30 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon in Westerveld (8.3).
- Oekraïense vluchtelingen zijn sinds 2022 ingestroomd in Westerveld voor tijdelijke huisvesting. Eind 2022 woonden er in totaal 35 huishoudens met een Oekraïner als referentiepersoon in Westerveld. Een groot deel van hen woont nog niet in reguliere huisvesting, maar wil wel graag in Nederland blijven. Dit vraagt om nieuwe oplossingen (8.4).
- Op dit moment zijn er 25 huishoudens in Westerveld met een arbeidsmigrant als referentiepersoon. Een deel van de arbeidsmigranten woont echter ook ongeregistreerd in Westerveld (8.5). Op basis van de Registratie Niet-Ingezetenen zien we dat er in ieder geval naar inschatting nog 15 arbeidsmigranten werken in Westerveld.
- Uitwonende studenten zorgen met name voor een huisvestingsvraag in Assen, Emmen en Meppel. In totaal zijn er 25 huishoudens in Westerveld met een student als referentiepersoon. Zij zijn relatief vaak tevreden met kleinere wooneenheden (8.6).
- De woningmarktdruk vanuit de onderzochte aandachtsgroepen (aandeel aandachtsgroepen ten opzichte van totaal aantal huishoudens) is met name hoog in de stedelijke gemeenten. Dat komt door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, werkgelegenheid en een passende sociale huurwoningvoorraad. In Westerveld is het aandeel juist het laagst van de Drentse gemeenten (8.7).

8.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van CBS Microdata onderzocht hebben en benoemen we kwalitatieve woonwensen. Hieronder geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woon-zorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld. Hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen dat zij verplicht voorrang dienen te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek zijn naar reguliere woonruimte (urgentiecategorieën). In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners) nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn enkele aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Tabel 12: Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzoeksmethode
Ouderen	Onderscheid naar wel/geen zorggebruik, type zorggebruik en leeftijdsklassen	Nee	CBS Microdata
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Inschatting omvang met CBS-gezondheidsenquête, inschatting woningzoekenden nog niet te maken
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Inschatting omvang met CBS-gezondheidsenquête, inschatting woningzoekenden nog niet te maken
	Uitstroom langdurige zorg	Ja	CBS Microdata
	Uitstroom Beschermd wonen	Ja	CBS Microdata + Check bij centrumgemeenten
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	CBS Microdata
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Uitvraag bij zorgpartijen
	Sociaal-medisch urgenten	Ja	Verleende urgenties woningcorporaties
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	Onvoldoende in beeld, ETHOS-telling kan helpen
	Huiselijk geweld	Ja	
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	CBS Microdata
	Stoppende sekswerkers	Ja	Uitstapprogramma Prostituees
	Statushouders	Nee	CBS Microdata
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	CBS Microdata
	Arbeidsmigranten	Nee	CBS Microdata, indien geregistreerd
	Studenten	Nee	CBS Microdata
	Woonwagenbewoners	Nee	Eigen inventarisatie gemeenten

Bron: Stec Groep (2025).

8.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende wordt vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit wordt vastgelegd in de urgentieverordening en gebaseerd op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden. Uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De precieze definities per urgentiecategorie hebben we opgenomen in bijlage B.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de (urgente) woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Een groot deel van hen zal mogelijk niet hoeven te verhuizen. De totale groei is naar inschatting in ieder geval groot. Op basis van de gezondheidsenquête zien we dat naar inschatting in 2021 3,6% van de 55 tot 65-jarigen, 5,2% van de 65 tot 75-jarigen en 18,0% van de 75-plussers mantelzorg ontvingen.

We verwachten dat de omvang van de urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen in Drenthe. De verwachte sterke toename van het aantal 75-plussers kan erin resulteren dat het aantal mantelzorgontvangers kan stijgen met 30%. Ook de extramuralisering van de ouderenzorg en van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis kunnen de druk op mantelzorg verder doen toenemen.

Uitstroom uit instellingen via CBS Microdata bekend, maar soms lastig direct te vertalen naar urgenties

Uitstroomcijfers uit instellingen worden landelijk door het CBS bijgehouden en zijn in te zien via CBS Microdata. Deze cijfers dienen echter goed toegelicht te worden met de bronnen en definities die het CBS hiervoor hanteert. Vandaar dat we de cijfers die volgen uit deze benaderingen enkel in de tekst benoemen en niet via een overzichtstabel. We benoemen telkens de cijfers op provincieniveau en in de gemeenten met de grootste uitstroomcijfers. Wat betreft de gemeente Westerveld noemen we cijfers indien deze hoger zijn dan tien.

Uitstromers met een Wlz-indicatie betreft met name personen die uitstromen uit de GGZ of VG. In totaal zien we dat in 2023 91 personen met een Wlz-indicatie aan het eind van het jaar de referentiepersoon van een regulier huishouden waren nadat ze aan het begin van het jaar nog in een instelling woonden. Zij hebben hun Wlz-indicatie na uitstroom behouden, maar krijgen deze vervolgens op basis van volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of een PGB. Deze uitstromers zijn voornamelijk personen die Wlz ontvangen via de GGZ (37 personen) of VG (41 personen). Ook zijn zij voornamelijk jonger dan 55 jaar (72 personen) en zijn 42 personen ook jonger dan 35 jaar. Dit zijn doelgroepen die naar verwachting niet veel zullen toenemen in de komende jaren.

Nadat ze zijn uitgestroomd uit een instelling zijn zij zowel in huurwoningen van corporaties gaan wonen (31 personen) als in huurwoningen van overige verhuurders (38 personen). Dit zou betekenen dat zij ook niet alleen urgentie voor een sociale huurwoning hoeven aan te vragen. Onderscheid makend naar gemeenten in Drenthe zien we dat deze doelgroep zeer verspreid over de gemeente is gaan wonen. Assen (19 personen) en Emmen (20 personen) komen wel het vaakst voor als vestigingsgemeente. Het aantal uitstromers in de gemeente Westerveld is lager dan 10.

Uitstromers uit Beschermd Wonen betreft personen die gedurende het jaar via de Wmo de maatwerkvoorziening Beschermd Wonen hebben ontvangen, waarvan deze voorziening ook gedurende het jaar is beëindigd en die ook in dit jaar een verhuizing hebben doorgemaakt naar een woning . Wanneer we deze criteria hanteren op personen die in Drenthe wonen dan zien we dat in totaal 136 personen in 2023 zijn uitgestroomd uit Beschermd Wonen. 80 van hen waren na de verhuizing ook de referentiepersoon van een huishouden. We nemen aan dat met name voor hen een huisvestingsvraag ontstaat.

Van de 80 uitstromers die na uitstromen een eigen huishouden vormen, zijn er 67 jonger dan 35 jaar. 48 personen zijn zelfs jonger dan 27 jaar. Opnieuw geldt dus voor deze uitstromers dat zij met name in leeftijdsklassen zitten waarvan we geen grote toename verwachten richting de toekomst. De uitstromers verhuizen het vaakst naar een woning in de twee centrumgemeenten Assen en Emmen. Naar beide gemeenten zijn 22 personen verhuisd in 2023. Iets meer dan de helft (43 personen) is verhuisd naar een woning van een woningcorporatie en 19 personen naar een woning van een overige verhuurder. Er zijn minder dan 10 personen naar een woning in de gemeente Westerveld verhuisd.

Uitstromers uit jeugdzorg betreft personen die gedurende het jaar jeugdzorg met verblijf ontvingen en in datzelfde jaar zijn verhuisd naar een reguliere woning in Drenthe. In totaal betrof dit in 2023 306 personen. Een groot deel van hen is na uitstromen geen referentiepersoon van een huishoudens. Een deel van hen keert immers ook terug naar een gezin. In totaal zien we dat 42 personen na uitstromen wel de referentiepersoon van een huishouden zijn. Van hen schatten we in dat ze dus een woningvraag opleveren. Het is daarbij nog mogelijk dat een deel van hen is doorgestroomd naar een Beschermd Wonen-voorziening indien die voorziening niet als intramurale locatie bekend is en bijvoorbeeld een woonfunctie heeft.

Van de 42 uitstromers die na uitstromen een eigen huishouden vormen, zijn allen jonger dan 35 jaar. Ook zij zijn dus onderdeel van een doelgroep die naar verwachting niet sterk zal toenemen de komende jaren. Deze 42 jeugdigen zijn voor een groot deel uitgestroomd naar woningen van corporaties (14 personen) en overige verhuurders (20 personen). Verder heeft circa de helft zich gevestigd in de gemeente Assen (15 personen). In de overige gemeenten is het aantal vestigers lager dan 10.

Uitstromers uit detentie betreft personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting. In totaal betrof dit in 2023 365 personen in Drenthe. Het verblijf in detentie dient echter ook langer dan drie maanden te hebben geduurd om in aanmerking te komen voor urgentie. Wanneer we dit criterium meewegen, zijn er in totaal nog 130 uitstromers die daaraan voldoen. Opnieuw geldt dat een deel van hen geen referentiepersoon van een huishouden is nadat die zijn uitgestroomd. Zij gaan bijvoorbeeld inwonen bij een al bestaand huishouden. Voor 60 personen geldt wel dat zij referentiepersoon werden na uitstromen. Zij voldoen daarmee aan de criteria en zijn naar verwachting woningzoekend. 25 van hen zijn vervolgens gaan wonen in een woning van een woningcorporatie, 15 in een woning van een overige verhuurder en 10 in een koopwoning. Ook deze doelgroep heeft voornamelijk een jonge leeftijd en we verwachten daarmee niet dat zij sterk in omvang zal toenemen in de toekomst. Wat betreft vestigingsgemeenten zien we opnieuw Assen (20 personen) en Emmen (20 personen) er duidelijk uitschieten. Opnieuw is het aantal uitstromers in de gemeente Westerveld lager dan 10.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa vijftig tot zestig m^2. Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloop steunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

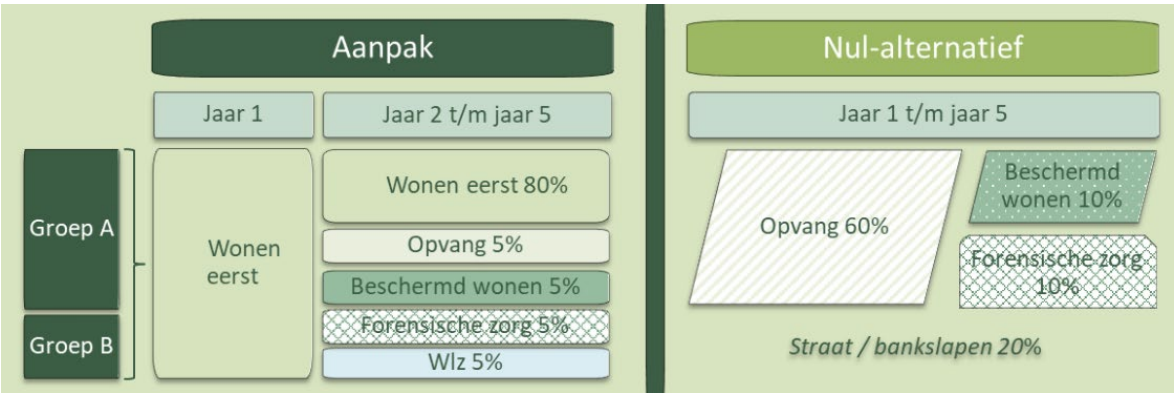
Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen). Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maken en hen helpen bij alledaagse activiteiten.

Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Nieuw beleid zorgt mogelijk voor andere verhuisbeweging van daklozen

Op dit moment vindt een groot deel van de daklozen een woning via Maatschappelijke opvang. Nieuw landelijk beleid moet volgens het 'Wonen eerst'-principe hier verandering in brengen. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden. Ook het aantal daklozen dat terecht komt in Beschermd wonen, forensische zorg of op straat slaapt moet door dit nieuwe beleid afnemen. We verwachten dat het aantal dakloze personen dat aanspraak doet op de urgentieregeling niet veel verandert. Wel zal deze doelgroep dit in een eerder stadium doen. Volgens de huidige wettelijke definitie voldoen zij ook in dit eerdere stadium al aan de eisen van de urgentieverordening. Zij dienen dan wel een beschikking voor opvang te hebben ontvangen via de Wmo2015. Wat het effect precies gaat zijn van Wonen eerst is ook afhankelijk van de aanwezigheid van geschikt woningaanbod.

Figuur 77: Cliëntverloop Wonen eerst



Bron: MKBA Brede aanpak dakloosheid (2022).

Wonen Eerst-principe enkel mogelijk met geschikt woningaanbod

Om het Wonen Eerst-principe te laten slagen is geschikt woningaanbod noodzakelijk. Deze personen hebben primair behoefte aan huisvesting en vaak geen of slechts een lichte ondersteunings-/zorgvraag. De aanbieders van Maatschappelijke opvang geven hiervoor nadrukkelijk aan dat wonen en zorg bij deze woningen het best gescheiden kan worden. De cliënten die uitstromen, of via het Wonen Eerst-principe een woning krijgen, hebben dan het huurcontract op eigen naam staan. Dit is daarmee dan voor hen ook niet bedoeld als tussenvoorziening. Zorgaanbieders geven aan dat kleine en daarmee goedkopere sociale huurwoningen het meest geschikt zijn. Denk hierbij aan woningen van circa veertig tot zestig m^2 en een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving. Ook onconventioneel wonen (ook wel Skaeve Huse genoemd) is voor een deel van deze doelgroep wenselijk en dan met name voor mensen die zich moeilijk kunnen aanpassen aan een reguliere woning en woonomgeving.

8.3 Statushouders

In het wetsvoorstel ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’ zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Op dit moment loopt echter wel een wetsvoorstel om de voorrang van statushouders te schrappen. Alsnog kan het nuttig zijn om de huidige huisvesting van statushouders te monitoren als ware het een aandachtsgroep. Dit is immers een doelgroep die ondersteuning nodig heeft bij haar huisvestingsvraag.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

De huisvestingsopgave van statushouders wordt tot nu toe halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning ze aanbieden. Ze doen daarvoor vaak een beroep op corporaties.

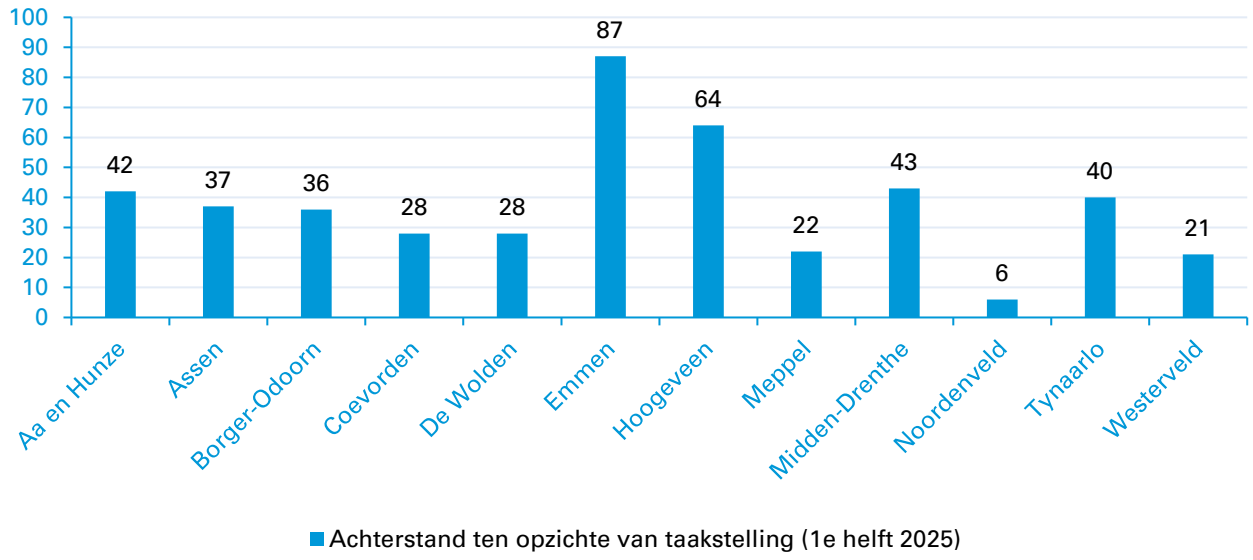
Taakstelling statushouders afgelopen jaren en eerste helft 2025 zeer hoog

Uit de taakstelling in de periode 2022 tot en met de eerste helft van 2025 valt op dat de taakstelling in 2023 verdubbeld was ten opzichte van 2022. Dit heeft zich daarna in mindere mate doorgezet. In het najaar van 2024 is ook de taakstelling van de eerste helft van 2025 bekend gemaakt. Daaruit blijkt dat de opgave onverminderd groot blijft ten opzichte van 2024. Wel is er in 2025 nog een lichte correctie toegepast door een lagere landelijke taakstelling dan verwacht.

Sprake van achterstand op taakstelling 1e helft 2025 in alle gemeenten

De realisatie van het huisvesten van statushouders wordt bijgehouden per gemeente. Deze hebben we in onderstaand overzicht vergeleken met de taakstelling per gemeente. We vergelijken nu de taakstelling tot en met de eerste helft van 2025 met de realisaties tot 1 juli 2025. Daarmee is dus ook precies de eerste helft van 2025 afgerond. In de gemeente Westerveld geldt op dit moment een achterstand van 22 te huisvesten statushouders ten opzichte van de taakstelling.

Figuur 78: Gehuisveste statushouders ten opzichte van taakstelling per regio, 1 jan 2022 – 1 juli 2024

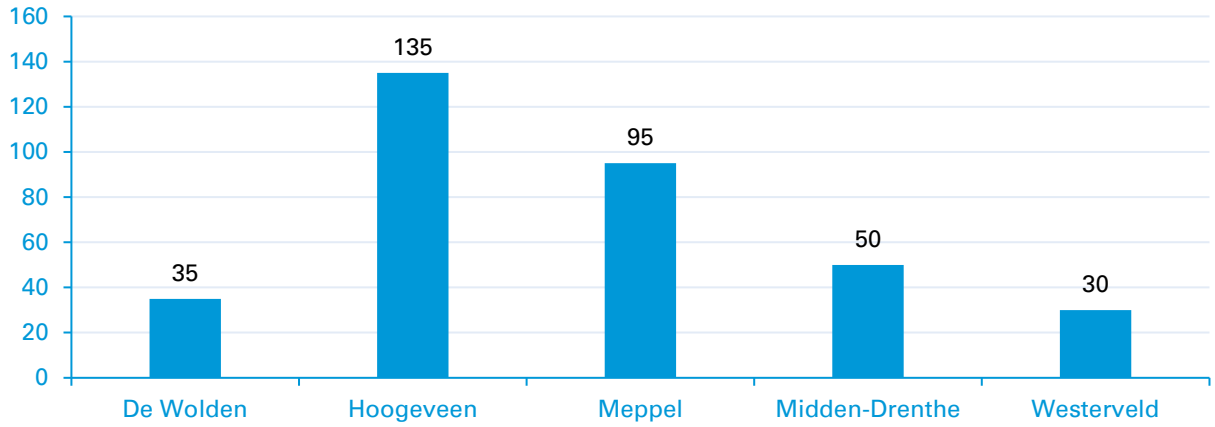


Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 juli 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Eind 2022 30 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de regio is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata op peilmoment 31 december 2022. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Drenthe wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 30 huishoudens op het eind van 2022 waren waar een statushouder referentiepersoon van het huishouden was. Zij wonen bijna allemaal in een sociale huurwoning. Dit aantal is het laagste van alle gemeenten in Zuidwest-Drenthe, wat mede is ingegeven door de kleinere omvang van de gemeente.

Figuur 79: Huishoudens met een statushouder als referentiepersoon in Zuidwest-Drenthe, 31 december 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 31 december 2022).

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudenstype en huishoudensgrootte. Daaruit blijk dat dit zeer divers is. In totaal betreft in ieder geval 50% van deze huishoudens een alleenstaande en 33% een gezin. Kleine flexwoningen zijn daarmee niet voor de gehele aandachtsgroep geschikt. Mogelijk dat deze wel vaker ingezet kunnen

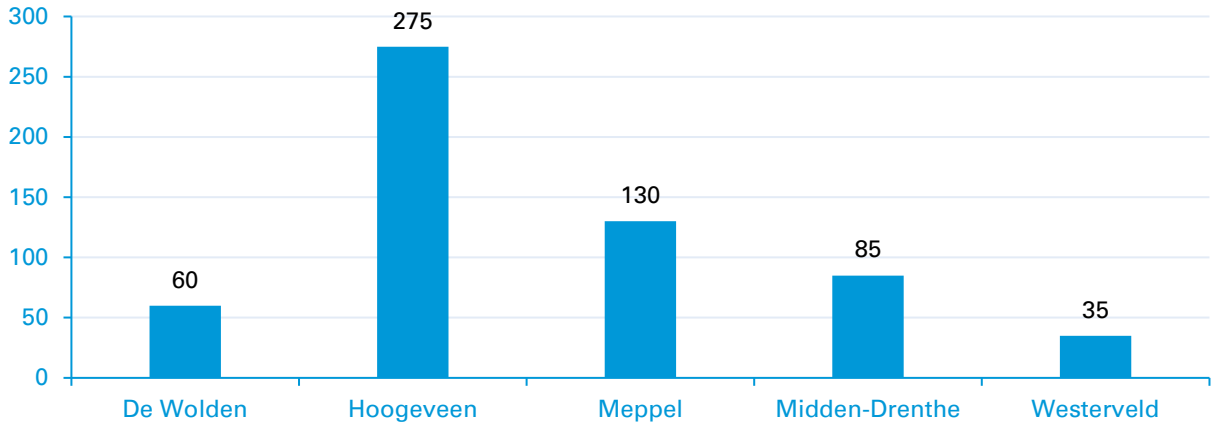
worden voor de alleenstaande statushouders. Wel zijn er ook mogelijkheden zijn om vaker alleenstaanden met elkaar te laten samenwonen, zeker als de druk op het sociale huursegment groot blijft. Dit vraagt wel om een goede organisatie.

8.4 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2022 35 huishoudens met Oekraïner als referentiepersoon in Westerveld

Via CBS Microdata zien we dat er eind 2022 in totaal 75 Oekraïners als tijdelijk beschermden geregistreerd in de gemeente Westerveld woonden. Zij maken deel uit van 30 huishoudens. Dit is het laagste aantal van de gemeenten in Zuidwest-Drenthe.

Figuur 80: Huishoudens met een Oekraïense vluchteling als referentiepersoon in Zuidwest-Drenthe, 31 december 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de recent gestarte/verergerde oorlog in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting, soms ook in panden zonder woonfunctie. In Westerveld is dit niet het geval. In deze gemeente wonen alle Oekraïnse vluchtelingen in verblijfsobjecten met een woonfunctie. Ook van de panden met woonfunctie is echter de vraag in hoeverre deze nu ook als woning gebruikt worden of dat deze nu als opvanglocatie worden gebruikt. Wat betreft het type woning zal opnieuw een divers aanbod nodig zijn. Op dit moment zijn er met name veel eenpersoonshuishoudens en eenouderhuishoudens in Nederland. Het is echter de vraag hoe dit naar de toekomst toe ontwikkelt. Een groot deel van deze vluchtelingen is immers nog jong en wil mogelijk in Nederland een gezin vormen/herenigen.

8.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten gedefinieerd op basis van buitenlandse verhuizing en migratiereden

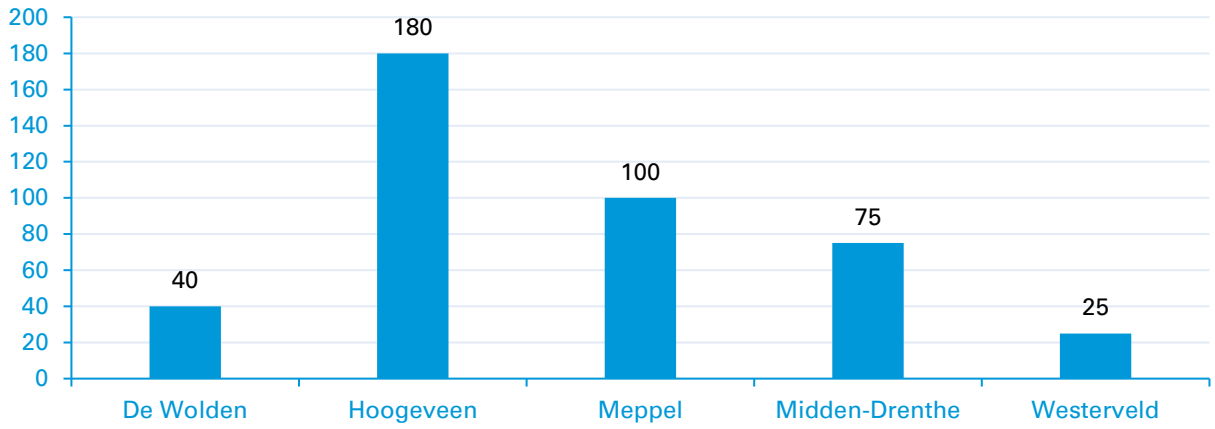
In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen dat naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Deze verschillen van elkaar op basis van het soort werk wat ze doen en hun inkomen. Arbeidsmigranten vullen vaak praktische functies in, terwijl kenniswerkers gespecialiseerd werk doen dat veel opleiding en expertise vereist. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële

middelen voor hebben. Het huishouden waartoe de arbeidsmigrant behoort moet daarom maximaal een huishoudensinkomen ontvangen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning (zowel primaire als secundaire doelgroep). Ook heeft het CBS ervoor gekozen om de migratiereden mee te wegen in of iemand een arbeidsmigrant is. Dit betekent dat arbeid de eerste migratiereden moet zijn. Personen die dus om een andere reden naar Nederland zijn gekomen (gezin of studie), maar hier vervolgens ook gaan werken tellen dan dus niet mee.

Op 31 december 2022 in totaal 25 huishoudens met arbeidsmigrant als referentiepersoon in Westerveld

Op basis van een analyse met CBS Microdata hebben we in beeld gebracht in hoeverre arbeidsmigranten op peildatum 31 december 2022 geregistreerd in de gemeente Westerveld wonen. Hiervoor gebruiken we huishoudens als uitgangspunt waarbij de arbeidsmigrant de referentiepersoon van het huishouden moet zijn om meegeteld te worden. Uit deze analyse blijkt dat op deze peildatum in totaal 25 huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon geregistreerd in Drenthe wonen. 15 van deze referentiepersonen kwamen uit de EU en 10 van buiten de EU. Onderscheid makend binnen de regio zien we opnieuw in Westerveld het laagste aantal van deze aandachtsgroep woont.

Figuur 81: Huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon in Zuidwest-Drenthe, 31 december 2022

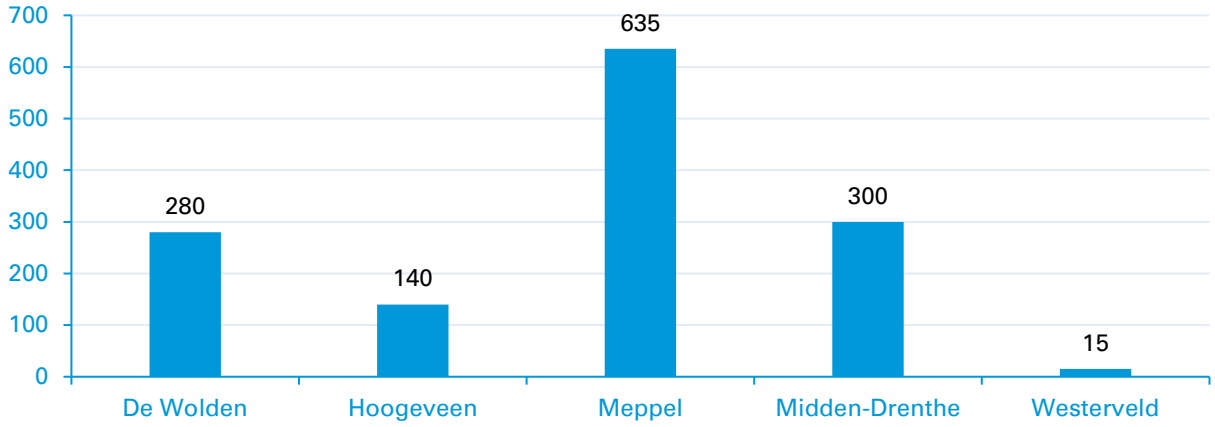


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

15 arbeidsmigranten ingeschreven via RNI met ingeschatte werkgemeente in Westerveld

Arbeidsmigranten, met name uit de EU, schrijven zich relatief vaak niet in als ingezeten in de BRP. Daarom kijken we in dit onderzoek ook naar arbeidsmigranten in de Registratie Niet-Ingezetenen. De RNI wordt gebruikt door personen die in Nederland werken, maar geen (formeel) woonadres in Nederland hebben. Er is daarmee ook geen overlap met de BRP. Arbeidsmigranten vormen een groot onderdeel van deze personen. Inschrijving is voor hen niet verplicht, maar met een inschrijving in de RNI wordt een Burgerservicenummer verkregen. Zij hebben die nodig om in Nederland te kunnen werken. Op basis van de RNI heeft het CBS een koppeling gemaakt met de Polisadministratie van het UWV waar alle Nederlandse werkgevers bij zijn aangesloten. Hierdoor weten we van hen bij welke werkgever ze werken. Dit is vervolgens te relateren aan een werkgemeente. Deze werkgemeente gebruiken we in ons onderzoek als uitgangspunt. In tegenstelling tot andere aandachtsgroepen is immers niet bekend waar ze wonen (en of dit überhaupt in Nederland is). Op basis van de inschatting van de werkgemeente van ingeschrevenen in de RNI, zijn er naar schatting 15 personen die op deze wijze in Westerveld werken. 10 van hen werken al voor langer dan 4 maanden in Nederland. Indien zij daadwerkelijk in Nederland wonen, zijn zij dus eigenlijk verplicht zich in te schrijven in de BRP. Onderscheid makend naar de gemeenten in Zuidwest-Drenthe is dit aantal in Westerveld duidelijk lager dan in de andere gemeenten.

Figuur 82: Personen die ingeschreven zijn in de RNI en werken in Zuidwest-Drenthe, 31 december 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Werkgevers in beginsel verantwoordelijk voor huisvesting, op termijn mogelijk regulier woningzoekende

Arbeidsmigranten wonen geregeld in ongewenste huisvesting en zijn vaak slecht geregistreerd. Een eerste stap naar geschikte huisvesting is daarmee het beter in beeld brengen van deze doelgroep. Met name werkgevers dienen verantwoordelijk gesteld te worden voor geschikte huisvesting. Dit geldt met name voor short- en mid-stayarbeiders, die dus voor relatief korte tijd in Westervekd zijn en dus vaak niet op zoek zijn naar een reguliere woning. Op termijn is het mogelijk dat arbeidsmigranten besluiten zich permanent in Westerveld te vestigen. Zij betreden dan vaak ook de reguliere woningmarkt. Aangezien deze aandachtsgroep geen urgentiecategorie is, hebben ze in dat geval geen voorrang op een sociale huurwoning. Zij dingen dan ook onder dezelfde voorwaarden mee naar een sociale huurwoning als overige reguliere woningzoekenden.

Arbeidsmigranten zijn jong en vormen op termijn ook gezinnen, op termijn ook zoekend naar koopwoning

Eerder in dit onderzoek (paragraaf 5.3) hebben we al buitenlandse verhuizingen in beeld gebracht. Daarmee tonen we echter enkel de eerste verhuizing richting Westerveld. In dat geval betreffen arbeidsmigranten vaak jonge alleenstaanden of stellen die een particuliere huurwoning bewonen. In deze paragraaf brengen we echter alle arbeidsmigranten in beeld die op de peildatum 31 december 2022 in Westerveld wonen. Dat kunnen dus ook arbeidsmigranten zijn die hier al voor lange tijd wonen. We zien dat terug als we deze aandachtsgroep uitsplitsen naar hun huishoudenstype en het woningtype waar zij wonen. Op het niveau van de provincie Drenthe valt bijvoorbeeld op dat van deze aandachtsgroep 25% een gezin heeft en dat 33% in een koopwoning woont.

Naar verwachting toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen

De buitenlandse immigratie van arbeidsmigranten is de afgelopen jaren hoog geweest. We zien ook dat het aantal geregistreerde huishoudens met arbeidsmigranten in de periode 2019 tot 2023 met 42% is toegenomen in de provincie Drenthe. De verwachte verdere vergrijzing van de provincie geeft ons reden om aan te nemen dat het aantal arbeidsmigranten ook verder zal doorstijgen. Er zijn immers steeds meer nieuwe werknemers nodig om het aantal vrijkomende arbeidsplaatsen op te vullen van werkenden die met pensioen gaan. Of er extra werknemers noodzakelijk zijn, is echter ook afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling van de provincie. Verder is het ook de vraag of arbeidsmigranten deze arbeidsplaatsen dan invullen. Zo kan de provincie eventueel ook werknemers van elders uit Nederland aantrekken of zich vanwege een eventuele toename van banen voor theoretisch opgeleiden juist meer kenniswerkers naar Nederland trekken. Al deze ontwikkelingen zijn waarschijnlijk van invloed op de woningvraag in de gemeente Westerveld.

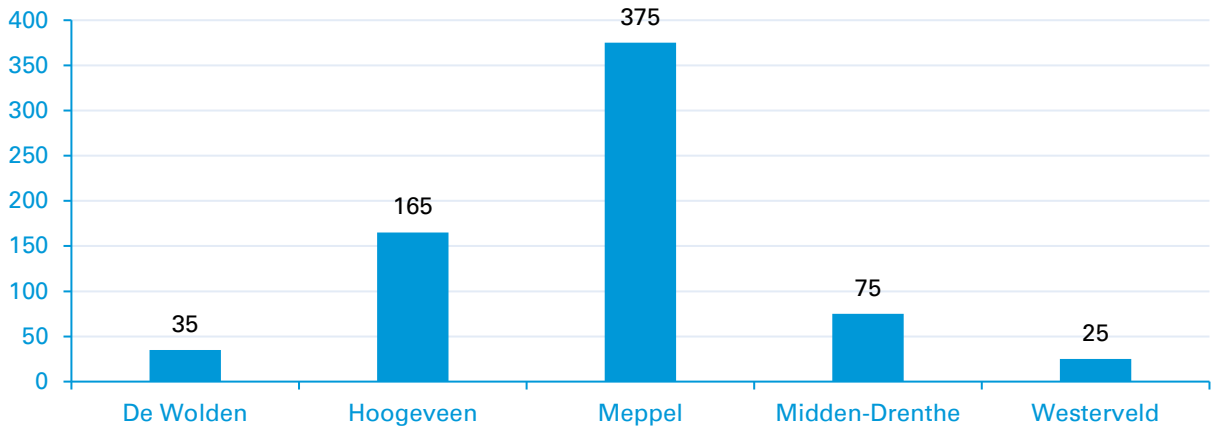
8.6 Studenten

We hebben ook het aantal in Westerveld zelfstandig wonende studenten in beeld gebracht. Dat zijn personen die zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroeps- of universitair onderwijs. Ook zij zijn immers als aandachtsgroep gecategoriseerd, omdat zij ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passend woningaanbod. Veel woningen zijn voor hen immers niet betaalbaar.

25 uitwonende studenten als referentiepersoon van een huishouden

We richten ons in dit onderzoek met name op de uitwonende student en dan wel met name op het aantal woningen dat zij bezetten. Dit geeft immers inzicht in de woningvraag die zij op dit moment teweeg brengen. Hieruit blijkt dat er op de peildatum 31 december 2022 25 uitwonende studenten in Westerveld de referentiepersoon van een huishouden waren. Onderscheid makend binnen de regio dan ligt dit aantal in Westerveld laag. Dit is ook logisch aangezien er geen dergelijke onderwijsinstelling aanwezig is in de gemeente. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Meppel.

Figuur 83: Huishoudens met een student als referentiepersoon naar regio's, 31 december 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Studenten vaak in woningen van overige verhuurders, soms met meerdere huishoudens in een woning

Provinciebreed woont een groot deel van de studenten in huurwoningen, voornamelijk via andere verhuurders dan woningcorporaties (47%). 28% woont wel via een woningcorporatie en 21% in een koopwoning. De meeste studenten staan als eenpersoonshuishouden geregistreerd. Net als bij arbeidsmigranten zien we dat zij soms ondanks dat nog wel samen in een woning wonen met anderen.

8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen

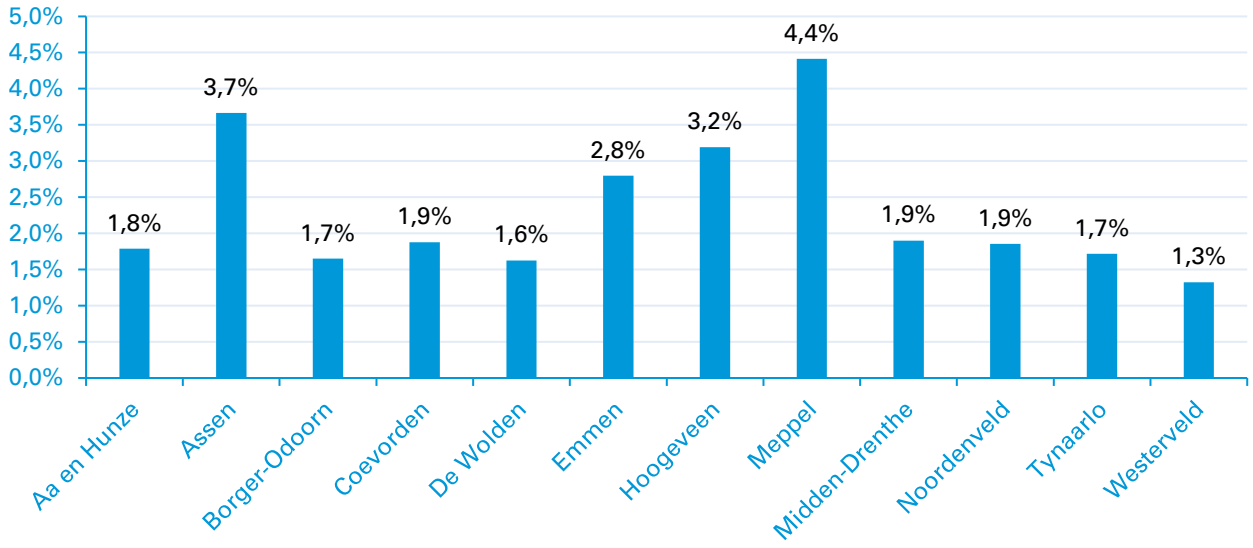
Voor de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten (BRP) en studenten hebben we in de vorige paragrafen in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een van deze aandachtsgroepen behoort, in de gemeente Westerveld wonen. Aan de hand daarvan kunnen we in beeld brengen in welke mate deze aandachtsgroepen 'drukken' op de woningmarkt. Dit hebben we in beeld gebracht per Drentse gemeente. Dit inzicht is nuttig in relatie tot evenwichtige afspraken over de verdeling van aandachtsgroepen. In een later stadium is het wenselijk om ook bewoning van overige aandachtsgroepen hierin mee te wegen.

Totale woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen het hoogst in de gemeente Meppel

We hebben in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een aandachtsgroep behoort, er per gemeente wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. Hiermee brengen we de verhouding tussen aandachtsgroepen en regulier wonende huishoudens in

beeld. Hieruit blijkt dat de woningmarktdruk het hoogst is in de grotere steden, namelijk Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel. Dit zijn ook gemeenten met een relatief grote goedkope huurwoningvoorraad waar deze aandachtsgroepen vaak naar op zoek zijn en waar ook de andere aandachtsgroepen een woning in zullen zoeken. In de gemeente Westerveld is het aandeel aandachtsgroepen ten opzichte van de totale huishoudensomvang juist zeer beperkt (1,3%).

Figuur 84: Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de provincie Drenthe, 31 december 2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens.

9. Beter benutten bestaande woningvoorraad

Niet enkel via nieuwbouw kunnen extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden; ook de bestaande voorraad geeft hiervoor mogelijkheden. De ruimte is immers schaars, grondposities zin beperkt en materiaal- en arbeidskosten zijn hoog. Tegelijkertijd liggen er mogelijkheden voor de koppeling met andere opgaven in bestaand weefsel. Denk aan het verduurzamen van woningen, het toekomstbestendig maken van gebouwen en de aanpak van de openbare ruimte met onder andere vergroening en een verbeterde toegankelijkheid en bereikbaarheid. Onze 'beter benutten scan' brengt de potentie van het toevoegen van woningen in de bestaande voorraad in beeld. De scan beantwoordt vragen als 'hoeveel, op welke manier en waar zijn woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad?'. We brengen voor de gemeente Westerveld splitsen, extra woningen op kavels, invulling van de leegstand en transformatie in beeld. Er is geen optoppotentie in de gemeente Westerveld. De scans zijn zo veel mogelijk beleidsarm, waardoor een compleet overzicht ontstaat van de mogelijkheden. Zie uitleg over de methode van de verschillende ingrepen van de scan in bijlage C.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 9

- Splitsen: 290 extra woningen mogelijk. Havelte heeft de meeste potentie (95 woningen), gevolgd door Vledder (75 woningen) en Diever en Dwingeloo (beiden 60 woningen).
- Splitsen is vooral kansrijk in vrijstaande woningen (62% van de totale potentie) uit de bouwperiode tussen 1970 en 1990.
- Extra woningen op kavels: 2.100 extra woningen mogelijk. Hier ligt een groot potentieel. De meeste potentie ligt wederom in Havelte (743 woningen, 35% van het totale potentieel).
- Van de potentiële kavels ligt slechts een laag aandeel in de buurt van een supermarkt (8%) en geen enkel kavel in de buurt van een apotheek.
- De invulbare woningleegstand in Westerveld is beperkt: tussen de 30 en 190 woningen. Het leegstandspercentage ligt daarmee tussen 0,3% en 2,2%. Dat is voor energiecorrectie minimaal boven het frictieniveau, wat potentie voor circa 15 woningen betekent. Na energiecorrectie ligt het percentage onder het frictieniveau van 2%. Dit betekent dat er niet of nauwelijks ruimte is om leegstand als oplossing voor de woningvraag te benutten.
- De transformatiepotentie is in totaal zo'n 30 tot 42 woningen. Kantoren en winkels hebben beiden een transformatiepotentie van 10 tot 15 woningen en maatschappelijk vastgoed een potentie van 10 tot 12 woningen, afhankelijk van beleidskeuzes.

9.1 Woningsplitsing

In potentie circa 290 extra woningen mogelijk door splitsen

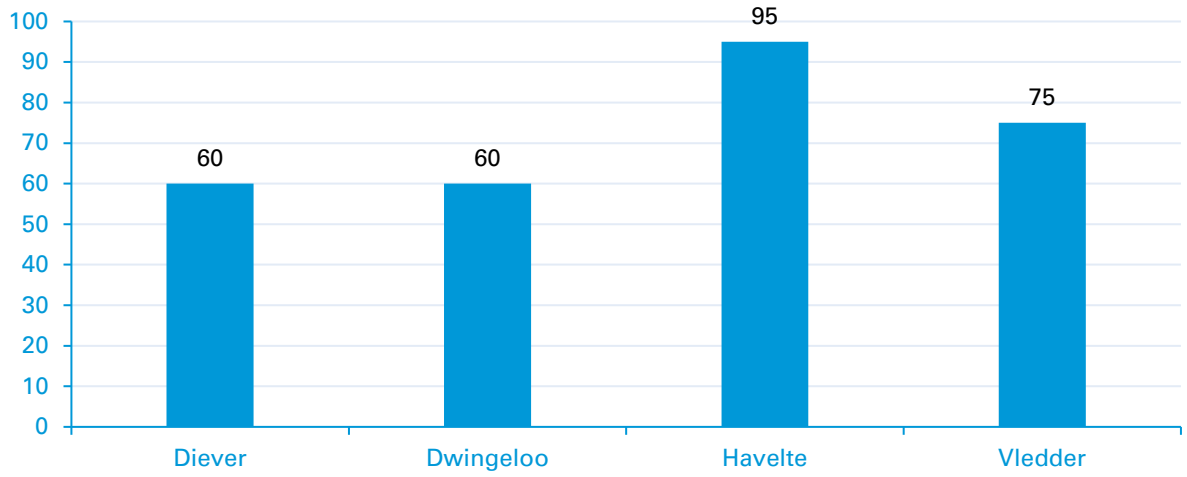
Binnen de bestaande woningvoorraad is er een potentie voor 290 extra woningen door het splitsen van woningen. Het gaat om woningen met voldoende woonoppervlak om in tweeën te delen. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten: minimaal 60 vierkante meter woonoppervlak in het centrum woonmilieu, minimaal 80 vierkante meter in het (groot)stedelijk gebied en 110 vierkante meter voor overige woonmilieus. We sluiten hierbij aan bij de diverse splitsingsverordeningen in het land.

De woningen in Westerveld zijn relatief ruim en daardoor goed geschikt voor woningsplitsing. Om de potentie goed te bepalen, hanteren we naast minimale woninggrootte aanvullende criteria. Alleen

woningen van minimaal vijftien jaar oud komen in aanmerking. Voor nieuwere woningen achten we het niet wenselijk om deze al in kleinere woningen om te zetten. Daarnaast moet de buurt minimaal voldoende scoren op de Leefbaarometer (3,93) en vinden we woningsplitsing vooral interessant voor ouderen. Daarom richten we ons specifiek op de doelgroep van 55 jaar en ouder. Voor mensen tussen 55 en 65 jaar verwachten we een bereidheid om te splitsen van circa 5%. Bij 65-plussers ligt die bereidheid naar verwachting op ongeveer 10%.

De meeste potentie is aanwezig in het wooncluster Havelte, met een potentie van 95 extra woningen (33% van de totale potentie). Daarna volgt Vledder met een potentie van 75 extra woningen (26% van de totale potentie) en Diever en Dwingeloo met beide 60 extra woningen (21% van de totale potentie)..

Figuur 85: Splitspotentie uitgesplist naar wooncluster in gemeente Westerveld



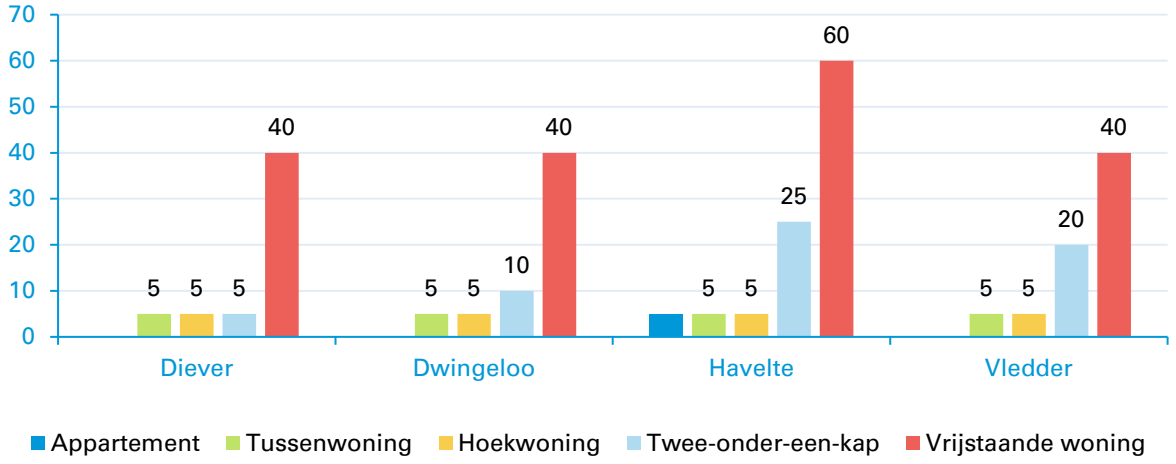
Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2024), Stec Groep (2025).

Splitsen vooral mogelijk in vrijstaande woningen uit bouwperiode tussen 1970 en 1990

De grootste splitspotentie ligt bij vrijstaande woningen (62%). Deze woningen zijn ruim en hebben geen gedeelde muren, waardoor ze zich goed lenen voor splitsing. Twee-onder-een-kapwoningen hebben een potentie van 20%. Hoewel ze minder ruimte bieden dan vrijstaande woningen, zit er mogelijk extra slaagkans in een complexgewijze aanpak. Tussen- en hoekwoningen hebben elk een potentie van 7% en appartementen 5%.

Voornamelijk bij woningen die gebouwd zijn tussen 1970 en 1990 is splitspotentie aanwezig (31%). We zien dat woningen gebouwd in deze bouwperiode vaak meer oppervlakte hebben en technisch geschikt zijn voor splitsing. Bij woningen van de bouwperiode daarna (1990-2000) is 21% van het potentieel aanwezig. Bij woningen van de bouwperiode 1945 tot 1970 ligt dit met 20% één procentpunt lager. relatief nieuwe woningen, gebouwd na 2000, is de splitspotentie kleiner (7%). Hetzelfde geldt voor woningen gebouwd vóór 1900 (5%).

Figuur 86: Splitspotentie uitgesplitst naar woningtype naar woonclusters in gemeente Westerveld



Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2024), Stec Groep (2025).

Meerderheid van te splitsen woningen is een koopwoning, opgave corporatie bedraagt 7%

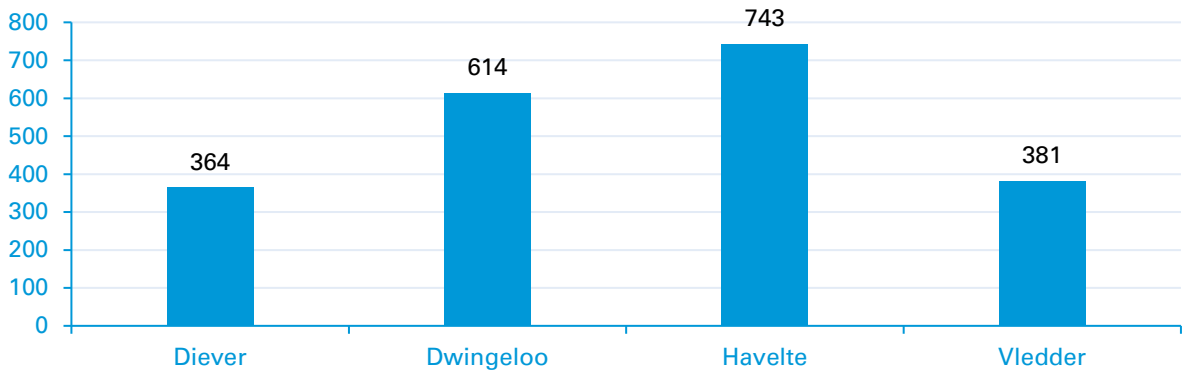
Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente Westerveld bestaat uit koopwoningen. De relatief ruime, grondgebonden woningen bieden veel mogelijkheden om te splitsen, zoals we ook in bovenstaand figuur zien. Het grootste deel van de splitspotentie ligt dan ook in het koopsegment: ongeveer 250 woningen, goed voor 83% van het totaal. Daarnaast zijn er circa 30 particuliere huurwoningen (10%) met potentie om te splitsen. Wellicht zijn particuliere verhuurders mogelijk sneller bereid om te splitsen, omdat het verdienmodel aantrekkelijk kan zijn. Daardoor kan het daadwerkelijke aandeel in de praktijk hoger uitvallen Ook in de corporatiewoningen is er potentie van 20 woningen (7%). Deze potentie ligt met name in het grondgebonden segment, bijvoorbeeld door ruime eengezinswoningen om te zetten naar betaalbare huurwoningen voor starters of ouderen.

9.2 Potentie op bestaande kavels

In potentie circa 2.100 extra woningen op kavels mogelijk

Er kunnen circa 2.100 extra woningen op bestaande kavels worden gerealiseerd. Uitgangspunten hierbij zijn dat de kavel een woonfunctie heeft, een minimale omvang van 500 m^2 heeft en niet binnen een Natura2000 gebied of bedrijventerrein ligt. De meeste potentie is aanwezig in het woon cluster Havelte. Hier kunnen 743 extra woningen worden toegevoegd op kavels, wat neerkomt op 35% van de totale potentie. Ook in Dwingeloo is sprake van een relatief grote potentie van 614 woningen (29%). In Diever en Vledder ligt het aantal redelijk gelijk: 364 woningen in Diever (17%) en woningen in Vledder (18%).

Figuur 87: Extra woningen op kavels uitgesplitst naar woonclusters in de gemeente Westerveld



Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2024), Stec Groep (2025).

Meeste potentie om woningen toe te voegen op kavels tussen 500 en 750 vierkante meter en 2.000 vierkante meter of groter

Van de 2.100 kavels waarop in potentie extra woningen kunnen worden toegevoegd, heeft 23% een oppervlakte tussen de 500 en 750 meter en 41% een oppervlakte van 2.000 vierkante meter of groter. De overige potentie is met name aanwezig op kavels tussen de 750 en 1.000 vierkante meter (12%). Op kavels tussen de 1.000 en 2.000 vierkante meter is in totaal 24% van de potentie aanwezig.

Meeste potentie om woningen toe te voegen bij vrijstaande woningen

Het overgrote deel van de potentie op de huidige kavels zijn kavels met vrijstaande woningen, namelijk 94%. Dit type woningen staan veelal op grote kavels die ruimte bieden voor extra bebouwing. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen is er bovendien vaak ruimte naast het huis, waardoor de woning vanaf de openbare weg bereikbaar is. De overige potentie ligt bij kavels met twee-onder-een-kapwoningen (5%). De resterende twee procent is verdeeld tussen hoek- en tussenwoningen. Kavels met dit type woningen bieden dus vrijwel geen potentieel voor het toevoegen van extra woningen.

Beperkte tot toegankelijkheid tot supermarkt voor grootste deel van de potentiële kavels

Een belangrijke kanttekening bij gebieden met veel potentie is het beperkte voorzieningenniveau. Dat kan invloed hebben op de wenselijkheid om nieuwe (mantelzorg)woningen toe te voegen. Extra woningen op kavels zijn immers geschikt voor mantelzorgwoningen, waarbij nabijheid van voorzieningen zoals een supermarkt of apotheek belangrijk is voor een deel van de doelgroep. Uit de analyse blijkt dat slechts 8% van de beter te benutten kavels binnen 500 meter van een supermarkt ligt, geen enkele kavel binnen 500 meter van een apotheek.

9.3 Potentie leegstaande woningen

Totale administratieve leegstand bedraagt tussen 30 en 190 woningen

Begin 2024 stonden in de gemeente Westerveld 190 woningen administratief geregistreerd als leegstaand. Deze administratieve leegstand[13] wordt bepaald op basis van gegevens uit verschillende registers (zie methodiek voor verdere toelichting). Om een realistischer beeld te krijgen van wat daadwerkelijk leegstaat, is een correctie toegepast op basis van het energieverbruik. Woningen die echt leegstaan verbruiken naar verwachting geen energie. Wanneer er wel sprake is van energieverbruik, kan dat erop wijzen dat een woning ondanks administratieve registratie toch in gebruik is. Na deze energiecorrectie komt het aantal vermoedelijk leegstaande woningen uit op ongeveer 30.

[13] Administratieve leegstand is niet hetzelfde als feitelijke leegstand; het is een benadering van de daadwerkelijke gebruiksstatus van verblijfsobjecten (bron: CBS).

Grootste deel van de leegstaande woningen staat korter dan een jaar leeg

Het merendeel van de leegstaande woningen in Drenthe staan relatief kort leeg. Bij circa 58% van de gevallen gaat het om leegstand van minder dan één jaar. Langdurige leegstand komt minder vaak voor. Er zijn circa 80 woningen (met en zonder energiecorrectie) die langer dan één jaar leegstaan. Let wel, niet alle langdurig leegstaande woningen zijn beschikbaar voor bewoning. Sommige panden worden bijvoorbeeld gebruikt als tweede woning, of zijn bestemd voor sloop.

Minimale woningleegstand boven frictieniveau

Niet alle leegstaande woningen kunnen zomaar ingevuld worden. In een gezonde woningmarkt hoort een zekere mate van leegstaand van circa 2% en is noodzakelijk om beweging op de woningmarkt mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegstand biedt schuifruimte voor verhuizingen en het vinden van een passende woning. Immers, het is zeldzaam dat een nieuwe bewoner precies op het moment van vertrek van de vorige intrekt. Daarnaast sluit het woningaanbod niet altijd aan bij de vraag van woningzoekenden.

In Westerveld ligt het totale leegstandspercentage tussen de 0,3 en 2,2%% (met en zonder energiecorrectie). Voor het bepalen van de potentie kijken we naar het deel van de leegstand dat boven het gewenst frictieniveau van 2% uitkomt. Deze correctie geeft een inschatting van het aantal woningen dat ‘overtollig’ leeg staat. Dit zijn voor Westerveld 15 woningen. Na de energiecorrectie ligt het leegstandspercentage lager dan 2% en constateren we dus geen potentie.

9.4 Transformatiepotentie leegstaande panden

Huidige transformatiepotentie voor kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed

Leegstaande panden, zoals kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld scholen, kerken, sportvoorzieningen) kunnen een deel van de toekomstige woningbouwopgave opvangen. Om de transformatiepotentie te bepalen kijken we naar het leegstaande gebruiksoppervlak van deze panden. Dit oppervlak wordt gedeeld door een gemiddelde woninggrootte van vijftig en zeventig vierkante meter, waarmee we een indicatieve inschatting maken van het transformatiepotentieel in aantallen woningen. Net als op de woningmarkt is op de kantoren- en retailmarkt een frictieleegstand gewenst om schuifruimte te creëren tussen vraag en aanbod. Daarom gaan we bij het berekenen van het transformatiepotentieel uit van de ‘overtollige’ leegstand, dat wil zeggen: het deel van het leegstaande oppervlak dat boven het gewenste frictieniveau ligt.

Beleidsarme transformatiepotentie

De transformatiepotentie in deze beter benutten-analyse is beleidsarm. Diverse beleidsafwegingen en strategische aankopen (van bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed) spelen een belangrijke rol in de daadwerkelijke transformatiepotentie. De transformatiepotentie van commercieel vastgoed ligt mogelijk hoger vanwege de uitsluiting van bedrijventerreinen en homogene kantorenlocaties. Daarnaast dragen grootschalige herontwikkelingsprojecten, zoals bij stationsgebieden (waar panden nog niet per se leegstaan), bij aan een hogere transformatiepotentie.

Transformatie van kantoren leidt tot een potentie van circa 10 tot 15 woningen

De kantorenleegstand in Westerveld bedraagt circa 9%. Deze leegstand bevindt zich volledig buiten bedrijventerreinen. De kantorenleegstand buiten bedrijventerreinen is in de gemeente hoger dan de frictieleegstand van 5%. Op basis van deze ‘overtollige’ leegstand is er in totaal een transformatiepotentie van circa 10 tot 15 woningen.

Van de totale leegstand buiten bedrijventerreinen staat circa 35% vloeroppervlak drie jaar of langer leeg. Stel dat de leegstand van drie jaar of langer wordt ingevuld, dan schatten we de potentie op circa 8 tot 11 woningen die gerealiseerd kunnen worden in langdurig leegstaand kantorenvastgoed. Let op, ook hier geldt dat slechts een deel van deze panden volledig leegstaat.

In deze beter benutten-analyse houden we geen rekening met de toekomstige ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Bovendien zijn in de afgelopen jaren al diverse transformaties gerealiseerd op locaties waar herontwikkeling naar wonen het meest geschikt was.

Winkeltransformatie leidt tot een potentie van zo'n 10 tot 15 woningen

De totale winkelleegstand in Westerveld bedraagt circa 8%. Deze leegstand bevindt zich volledig buiten de bedrijventerreinen. Als we de winkelleegstand van de gemeente corrigeren met een frictieleegstand van 5% constateren we een transformatiepotentie van circa 10 tot 15 woningen in 'overtollige' winkelruimte.

Van de totale leegstand buiten bedrijventerreinen staat circa 7% drie jaar of langer leeg. Stel dat de leegstand van drie jaar of langer wordt ingevuld, dan schatten we de potentie op circa 2 woningen die gerealiseerd kunnen worden in langdurig leegstaand winkelvastgoed. Let op, ook hier geldt dat slechts een deel van deze panden volledig leegstaat.

Aanvullende potentie bestaat bij verdichting door wonen boven winkels

Veel verdiepingen boven winkels staan nog leeg, worden inefficiënt benut door middel van bijvoorbeeld opslag of hebben nog een winkelfunctie. Hier liggen volop kansen om verder te verdichten. Wonen is een zeer kansrijke invulling voor de verdiepingen. Eerder berekende Stec Groep de potentie van circa 70.000 woningen in Nederland door wonen boven winkels te realiseren[14]. In deze beter benutten-analyse laten we de specifieke potentie om verdiepingen van winkels in Westerveld beter te benutten buiten beschouwing.

Bij een nieuwe invulling van maatschappelijk vastgoed circa 10 tot 12 extra woningen mogelijk

De leegstand in maatschappelijk vastgoed in Westerveld is minder dan 1%. Het gaat hier om locaties met een sport-, gezondheid-, bijeenkomst- en onderwijsfunctie. Anders dan bij commercieel vastgoed is het aanhouden van frictieleegstand in deze categorie minder relevant. De functies van maatschappelijk vastgoed zijn vaak niet onderling uitwisselbaar. Bovendien hebben veel panden een tijdelijke invulling, zoals de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Hierdoor worden ze administratief niet als leegstaand geregistreerd. Op basis van volledige invulling van de leegstand (buiten bedrijventerreinen), zien we een transformatiepotentie van circa 10 tot 12 woningen. Een nuance hierbij is dat de invulling van leegstaand maatschappelijk vastgoed veelal maatwerk vereist. Dit komt door de diversiteit aan functies en de uiteenlopende lokale behoeften. Daarnaast staat ongeveer 65% van het leegstaande vastgoed daadwerkelijk volledig leeg, wat de directe beschikbaarheid voor transformatie beïnvloedt.

Kwalitatief verdichten ook in andere vormen mogelijk

Het beter-benutten stopt niet bij de ingrepen die we in dit hoofdstuk behandeld hebben. Naast ingrepen in de bestaande woningvoorraad en het benutten van leegstand zijn er ook andere maatregelen die bijdragen aan het realiseren van nieuwe woningen. Zo kunnen ook lege plekken in dorpen en dorpsranden 'beter benut' worden. In het onderzoek 'Ruimte Zat in Drentse dorpen' wordt ingegaan op kwalitatief verdichten van Drentse dorpen, en meer specifiek op drie type ingrepen: herbestemmen, invullen lege plek en herstellen dorpsrand.

[14] Lees het whitepaper: Wonen in centrumgebieden: nog veel kansen te benutten (Stec Groep, 2022)

Op basis van dorpstype en dorpsgrootte is de verdichtingspotentie in kaart gebracht. Er wordt geschat dat er realistisch ruimte is voor ongeveer 2.300 extra woningen in de provincie Drenthe. (Een afslag met cijfers op gemeente niveau is niet beschikbaar). Deze realistische potentie is verdeeld over:

- circa 1.000 woningen door herbestemming
- circa 750 woningen door het invullen van lege plekken
- circa 550 woningen door herstel van dorpsranden

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Westerveld centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers een invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur A1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van Westerveldse huishoudens in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Westerveld wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage E voor de precieze indeling) van de huishoudens in Westerveld. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Primos prognose en scenariostudie

De huidige woonsituatie van huishoudens in Westerveld vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2050. Hiervoor maken we in Westerveld in de basis gebruik van de Primos-huishoudensprognose en hebben we deze vervolgens doorvertaald naar drie scenario's. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Westerveld, welke doelgroepen instromen naar Westerveld en welke doelgroepen uitstromen uit Westerveld. Doelgroepen die verhuizen in de gemeente of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens

uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

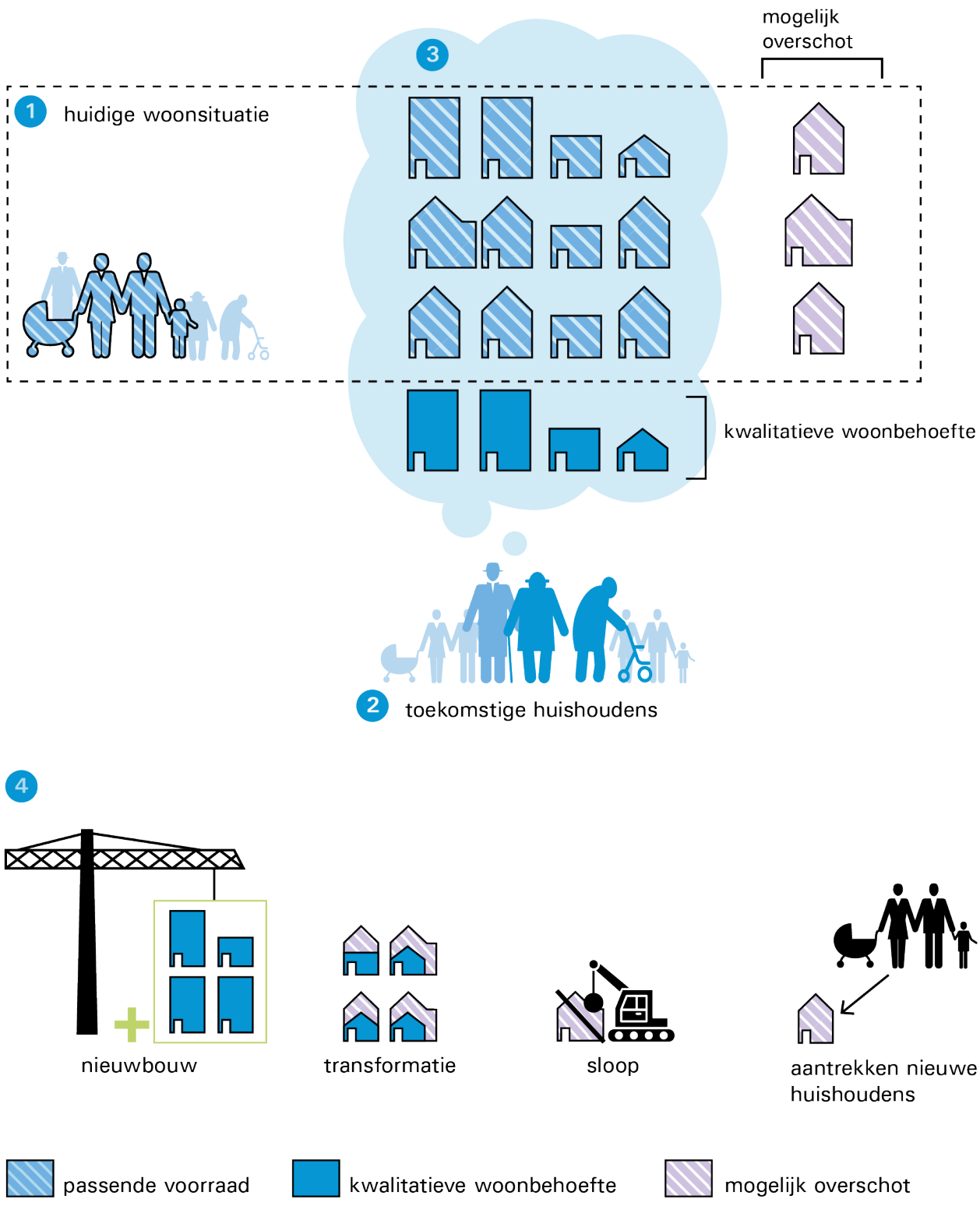
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot en met 2035 en tot 2050. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in onze scenario's. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving. Dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 13: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie.	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	
9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagenbewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders		Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang. ** Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. [15]

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

[15] Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg
Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers
Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

Woningzoekende mantelzorgers en -ontvangers
Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen. Urgentie wordt enkel verleend als de reisafstand tussen mantelzorggever en -ontvanger langer is dan 5 kilometer voor verhuizing en minder dan 5 kilometer na verhuizing. Ook moet ten tijde van de urgentieverlening de zorg langdurig (afgelopen drie jaar en nog minimaal één jaar) en intensief (8 uur per week) zijn.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking
Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen
Woningzoekenden aan wie opvang of Beschermd wonen is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen
Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten
Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten
Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagenbewoners
Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders
Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Oekraïense vluchtelingen
Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2027) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen

Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling.
Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Bijlage C: Methodologie Beter Benutten-scan

Optoppen

Minimale vereisten
Voor de panden met optoppotentie gelden de volgende minimale vereisten:
- Het pand is een appartementsgebouw en bestaat al uit drie of meer woonlagen. Dit gebouwtype leent zich beter voor optoppen dan andere typen, zoals beneden-boven-woningen, dankzij de aanwezige gemeenschappelijke trap of lift.
- Het pand heeft voor minimaal 75% een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen.
- Het pand ligt in een stedelijk woonmilieu (ABF-indeling op CBS-buurtniveau). Landelijke en dorpse woonmilieu sluiten we uit omdat we in deze woonmilieus maximaal drie woonlagen wenselijk achten en we in deze scan alleen panden met drie of meer woonlagen meenemen.
- Het pand heeft een bouwjaar van 1965 of later. De publicatie van de eerste Modelbouwverordening in 1965 scherpt de bouwtechnische eisen voor gebouwen aan. Gebouwen van na 1965 voldoen doorgaans aan minimale eisen die noodzakelijk zijn voor optoppotentie, zoals draagkracht en stabiliteit. Ook sommige panden van vóór 1965 bieden mogelijkheden, maar vereisen aanvullend constructief onderzoek om de geschiktheid te bepalen.
- Panden op bedrijventerreinen (volgens IBIS) zijn uitgesloten van de analyse.

Op basis hiervan is het aantal geschikte panden in beeld gebracht. Dit vertalen we vervolgens naar een potentie voor het toevoegen van woningen. We onderscheiden panden met een woonfunctie en panden zonder woonfunctie.

Optoppen van appartementen op basis van huidig aantal adressen per verdieping en bouwperiode
Het huidig aantal verdiepingen en het huidig aantal woonadressen in het pand vormen het uitgangspunt voor de optoppotentie. Hieruit berekenen we het aantal adressen per verdieping. Hierna hanteren we dat elk pand/appartement opgetopt kan worden met evenveel adressen per verdieping. Bij panden uit de periode 1965 tot 1992 is ervoor gekozen deze maximaal met twee verdieping te verhogen en panden na 1992 met maximaal één bouwlaag. Ook bepaald het woonmilieu hoeveel extra lagen wenselijk zijn. In het centrum en centrum-plus woonmilieu hanteren we geen pragmatisch maximum. In de woonmilieus grootstedelijk compact en grootstedelijk grondgebonden gaan we uit van een maximum van zes bouwlagen (inclusief huidig aantal bouwlagen), in de overige stedelijke woonmilieus hanteren we een maximum van vier bouwlagen.

Kwalitatieve kenmerken
- Het corporatiebezit is in beeld gebracht met gegevens per pand over eigendom in CBS Microdata (2024).
- Aanvullend is voor een combinatieaanpak met verduurzaming gekeken naar het energielabel (E-, F-, G- label) op adresniveau via de BAG (2024).

Optoppen van panden zonder woonfunctie op basis van het platte dakoppervlakte
Ook panden zonder woonfunctie kunnen geschikt zijn om op te toppen met woningen. We hebben de potentie hiervan in kaart gebracht. De manier waarop omhelst wel meer maatwerk, omdat het aantal adressen per verdieping ontbreekt. In dit onderzoek is ervoor gekozen het aantal toe te voegen woningen te beredeneren vanuit het platte dakoppervlakte. Hierbij geldt dat 100 m^2 plat dak gelijk staat aan één woning (inclusief muren en gemeenschappelijke ruimte). Op basis hiervan hebben we het maximale aantal adressen per verdieping bepaald. Voor dit type pand is gekozen voor een verhoging

met slechts één bouwlaag, zowel voor panden uit 1965-1992 als voor panden vanaf 1992. Dit leidt tot een realistischere potentie.

Splitsen

Minimale vereisten
Voor de panden met optoppotentie gelden de volgende minimale vereisten:

- De woning dient te beschikken over voldoende woonoppervlakte om nog in tweeën gesplitst te worden. We bepalen de minimale woninggrootte op basis van het ABF woonmilieu. In een centrum woonmilieu hanteren we een minimaal oppervlakte van 60 m^2, in stedelijke woonmilieus 80 m^2 en in dorpse en landelijke woonmilieus 110 m^2.
- De woning dient in een buurt te staan die een voldoende scoort volgens de Leefbaarometer. In buurten die een onvoldoende scoren is in veel gevallen het splitsen van woningen niet gewenst. De toename in woningdichtheid kan leiden tot druk op bestaande voorzieningen en kan sociale spanningen veroorzaken, waardoor de leefbaarheid mogelijk verder verslechtert. In de praktijk kunnen zich natuurlijk voorbeelden voordoen waarin dit juist wel wenselijk is.
- De woning dient minimaal vijftien jaar oud te zijn. Voor nieuwere woningen achten we het niet wenselijk om deze al in kleinere woonvormen om te zetten.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van deze minimale vereisten zeer groot. Om die reden is ook dit aantal omgezet naar een realistische opgave.

Realistische potentie rekening houdend met aandeel ouderen
Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. De opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep (55-plus). Voor de doelgroep 55-65 jaar verwachten we een bereidheid om te splitsen van circa 5%, terwijl we voor de doelgroep 65-plus een bereidheid verwachten van circa 10%.

Wonen op kavels

De huidige voorraad kan ook beter benut worden door het realiseren van woningen op bestaande woonkavels. We berekenen de potentie van het aantal woningen dat op kavels toegevoegd kan worden. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de BAG (2025) en Kadaster (2025). Allereerst kijken we naar kavels waar een pand met maximaal één woonfunctie volgens de BAG staat. Hiermee sluiten we appartementen uit. Vervolgens hanteren we een minimale omvang van 500 vierkante meter van de kavel. Hierdoor is er voldoende ruimte om een extra woning te bouwen. Ook liggen de kavels niet op een bedrijventerrein of een Natura2000 gebied.

Verdieping vanuit de mantelontvanger en -zorger
Deze ingreep laat dus een kwantitatieve potentie zien voor alle doelgroepen en is beleidsarm. Tegelijkertijd is bekend dat het Rijk het realiseren van mantelzorgwoningen wil bevorderen door een instructieregel uit te werken onder de Omgevingswet. De instructieregel moet gaan over het vergunningsvrij bouwen van mantelzorgwoningen op kavels of in bijgebouwen voor tijdelijk gebruik. Vanuit het oogpunt van de mantelzorgontvanger verdiepen we op mogelijke geschikte plekken voor het leveren van mantelzorg. Bekend is dat ouderen en (toekomstig) kwetsbare mensen veelal gebaat zijn bij voorzieningen nabij (PBL, 2019). We categoriseren daarom de kwantitatieve potentie van woningen op bestaande woonkavels naar ABF-woonmilieu (2024) en nabijheid tot supermarkt en apotheek (binnen een straal van 500 meter).

Invulling leegstaande woningen

De Leegstandsmonitor van het CBS biedt inzicht in de administratieve leegstand. Er is niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen. Ook zijn cijfers afhankelijk van de wijze waarop gemeenten hun basisregistraties bijhouden. Wanneer gemeenten veranderingen aanbrengen in de wijze waarop ze hun basisregistraties bijhouden, kunnen er verschuivingen in de leegstandscijfers ontstaan. Bij leegstand zou je verwachten dat er relatief weinig energie verbruikt wordt. Energieverbruik kan dan ook een indicatie geven dat een administratief leegstaand object tóch in gebruik is. Bij leegstand kun je niet verwachten dat er helemaal geen energie verbruikt wordt: om te corrigeren voor energieverbruik wordt gaan we in dit onderzoek uit van een drempelwaarde van 10%. [16] Dit is geen 100% zuivere basis, maar biedt veel houvast om inschattingen te maken over de (ontwikkeling van) leegstand.

Potentie leegstand gecorrigeerd met frictieniveau van 2%
We berekenen of het leegstandsniveau boven of onder het gewenste frictieniveau van 2% ligt. Frictieleegstand is nodig om een markt goed te laten functioneren. Het zorgt er namelijk voor dat huishoudens die ruimte zoeken niet nodeloos hoeven te wachten, maar meteen in de gelegenheid worden gesteld om in hun ruimtebehoefte te voorzien. De potentie leegstaande woningen is het verschil tussen het leegstandsniveau en het frictieniveau. Als de leegstand in een gemeente lager is dan 2% is er dus geen potentie.

Verdieping op leegstandsduur
We maken een kwalitatief onderscheid in de duur van de leegstand. We onderscheiden kortdurende leegstand (minder dan een jaar) en leegstand van één, twee of drie jaar ('langdurige leegstand'). Door methodewijzigingen is het niet mogelijk om verder terug te kijken dan het jaar 2020.

Transformatie

Onderdeel van de Beter benutten-scan is het in beeld brengen van de potentie die transformatie biedt. Het gaat hier om het ombouwen en beter benutten van leegstaand vastgoed. We hanteren hiervoor de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS. Deze monitor is bijgewerkt tot 2024 en bevat leegstandscijfers tot op adresniveau. Bovendien kunnen meerdere jaren met elkaar worden vergeleken. Voor elk verblijfsobject (adres) in de leegstandspopulatie is bepaald of er op basis van informatie uit het Algemeen Bedrijven Register een bedrijf staat ingeschreven.

We onderzoeken drie vastgoedsegmenten bij de transformatiepotentie, namelijk:

Tabel 14: Typen vastgoed die onderdeel zijn van de transformatiepotentie

CBS-categorie	Interessant voor beter benutten door
Kantoor	Benutting van overtollige kantorenleegstand. Uitgesloten zijn kantoren gelegen op bedrijventerreinen volgens het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS, 2024).
Winkel	Wonen in winkels: benutting van overtollige winkelleegstand. Uitgesloten zijn winkels gelegen op bedrijventerreinen volgens het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS, 2024).

[16] Leegstaande woningen waarvan gas en/of elektra verbruik niet meer dan tien procent van alle vergelijkbare bewoonde woningen bedraagt. Dit geldt alleen voor woningen die zowel op het peilmoment zelf als een jaar eerder leeg stonden. Voor die woningen is een dergelijk hoog energieverbruik, anders dan voor kortdurend leegstaande woningen, onwaarschijnlijk. De variabele geeft voor de drempelwaarde aan of er sprake is van een dusdanig energieverbruik dat het niet aannemelijk is dat een administratief leegstand verblijfsobject dat een jaar eerder ook leeg stond daadwerkelijk leeg staat (bron: CBS).

Maatschappelijk vastgoed	Benutting van overtollige leegstand maatschappelijk vastgoed. Hierin meegenomen is vastgoed met een sport-, gezondheid-, bijeenkomst- en onderwijsfunctie (zoals kerken, sporthallen, buurtcentra en basisscholen).

Potentie leegstand gecorrigeerd met verschillende frictieniveaus
We berekenen of het leegstandsniveau boven of onder het gewenste frictieniveau ligt. We hanteren een frictieleegstand van 5% bij kantoren en 5% bij winkels. Voor maatschappelijk vastgoed hanteren we geen frictiepercentage. De transformatiepotentie bij commercieel vastgoed (kantoren en winkels) is het verschil tussen het leegstandsniveau en het frictieniveau. Als de leegstand lager is dan het frictieniveau is er dus geen potentie. Bij maatschappelijk vastgoed rekenen we alles tot een mogelijke potentie.

Potentie bepaald door invulling leegstaande oppervlakten en check op volledig leegstaand pand
We bepalen de woningpotentie op basis van de te transformeren oppervlakte. Deze vierkante meters delen we door een gemiddeld woonoppervlakte van 50 en 70 m^2. Hieruit volgt de potentie in aantal woningen dat mogelijk te realiseren is door transformatie. We maken een onderscheid tussen de totale transformatiepotentie in de totale leegstaande voorraad en alleen de transformatiepotentie in panden die volledig leegstaan.

Bijlage D: Betaalbaarheids-instrumenten

D1. Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden van woningen. Planologisch is geregeld dat de woningeigenaar niet kan uitbouwen. Ook kunnen de bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardestijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.

Impact	Toelichting
Juridisch	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
Financieel	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in) omgevingsplan.
Capaciteit	Opstellen, controleren en vaststellen (regels in) omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat

omgevingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).
- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het omgevingsplan.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het omgevingsplan

De gemeente kan in het omgevingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woon(zorg)visie/ volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring hiervan in datzelfde omgevingsplan (conform de werking van de voormalige doelgroepenverordening). De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

De (voormalige) doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen nu geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat gemeenten dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt.

Het omgevingsplan kan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen. In het Bkl staat een instructieregel die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. In de praktijk geldt dit enkel voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en is niet rechtstreeks van toepassing op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren, maar aansluiten bij gemaakte afspraken in de regionale Woondeals is wenselijk. Zo zijn deze afspraken ook in het gemeentelijk woonbeleid gewaarborgd. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Deze doelgroepen en prijzen kunnen ook geborgd worden door een opname hiervan in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma dat deze visie in de toekomst (waarschijnlijk) vervangt.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
Juridisch	• Op- en vaststellen doelgroepenregels in omgevingsplan. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. • Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.
Financieel	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzigingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
Capaciteit	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied. • Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal een bepaald aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in Bkl en omgevingsplan). • Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.	• Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen. • Optuigen regels kost tijd en geld. Dit geldt ook voor het opstellen/wijzigen en vaststellen van (regels in) het omgevingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing wordt benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen daadwerkelijk ingezet worden.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief	• Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. • Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.

Impact	Toelichting
Juridisch	Het percentage sociale huurwoningen waarop gestuurd wordt, dient opgenomen te zijn in het omgevingsplan. Daarnaast opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
Financieel	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds weer voor gebruikt worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar op jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.
Capaciteit	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomt is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen. • Kan bijdragen aan verplichtingen uit de woondeals.	• Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.

D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening

Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, urgentiecategorie zoals medische indicatie et cetera). Dergelijke regels kunnen enkel in de huisvestingsvergunning opgenomen worden als aangetoond kan worden dat deze regels noodzakelijk zijn. Dit kan door een grondslag in schaarste of leefbaarheid. In het eerste geval moet het gaan om schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit moet voor elk van de aangewezen categorieën in alle gebieden waar deze ingevoerd wordt onderbouwd worden. In het tweede geval kunnen dergelijke instrumenten ingezet worden met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Met de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Deze urgentieregeling dient een aantal urgente aandachtsgroepen te bevatten. Deze aandachtsgroepen zijn minder zelfredzaam en zouden zich zonder een dergelijke regeling relatief vaak in maatschappelijke onwenselijke situaties bevinden. Regionaal dient afgestemd te worden hoe deze aandachtsgroepen evenredig over de regio verdeeld kunnen worden en vervolgens kan door middel van het aantal afgegeven urgentieverklaringen bijgehouden worden of deze evenredige verdeling wordt nagekomen.

Verder hebben gemeenten sinds de herziening van de Huisvestingswet meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet kunnen betaalbare nieuwbouw-koopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens, momenteel € 390.000) met voorrang verleend worden aan

eigen inwoners. De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishoudens die een aantoonbare behoefte heeft aan betaalbare koopwoning (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Ook hiervoor geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning (tot NHG). Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag. Ook bij het verlenen van toegang aan eigen inwoners is het van belang dit af te stemmen met regiogemeenten. Invoering van dergelijke maatregelen kan namelijk effect hebben op de woningmarkt elders in de regio, aangezien bepaalde doelgroepen mogelijk vaker elders een woning zoeken.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★☆ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)
Alternatief	Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Bij toewijzing van koop is een huisvestingsverordening noodzakelijk.

Impact	Toelichting
Juridisch	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst
Financieel	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld vijftig uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

De verplichte urgentieverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet per 2025 gereed zijn. Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het recht op ondersteuning bij het vinden van een woning voor alle type woningzoekers nogmaals benadrukt. De verplichting om een urgentieverordening te hebben betekent in de praktijk tegelijkertijd dat men verplicht is een huisvestingsverordening op te stellen. De urgentieregeling maakt namelijk deel uit van de huisvestingsverordening. Iets meer dan de helft van de gemeenten beschikt al over een huisvestingsverordening, de andere gemeenten zullen deze moeten opstellen. Schaarste hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieverordening staat welke doelgroepen woningzoekenden voorrang krijgen bij het zoeken van een (sociale huur) woning. Deze urgente groepen komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Gemeenten (in een regio) moeten ieder een evenredig deel van de van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Het is daarom handig – en gebeurt doorgaans in de praktijk ook al - om de urgentieverordening (en daarmee huisvestingsverordening) op regioniveau vast te stellen. De 'urgenten' zijn al omschreven in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen daar bovenop extra groepen als urgent bestempelen. Ook kunnen gemeenten voor de meeste urgenten een mate van maatschappelijke, sociale of economische bindingen opnemen. De (met name maatschappelijke en politieke) druk op de sociale huursector neemt hierdoor verder toe. Des te meer urgenten moeten worden gehuisvest (en dus ook des te meer urgentiecategorieën door gemeenten worden aangewezen), des te langer de wachttijden voor 'reguliere' woningzoekenden worden. De urgentieverordening vraagt al met al veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Dit vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het bedienen van urgente en cruciale gevallen. • Scheefwonen voorkomen. • Doorstroming in (sociale) huur- en koopsegment stimuleren. • Sturen op passende woonruimte. • Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.	• Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen. • Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor bijvoorbeeld de duur van vier jaar (of langer) na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk aan: verhuur aan familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde. Houd hierbij rekening met ander relevant beleid zoals de overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het aandeel woningen dat wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkter is geworden. Verhoogde eisen

rondom het woningwaarderingsstelsel (en bijbehorende huurprijzen) leiden ertoe dat er vaak minder rendement kan worden behaald met hetzelfde product. Het verhogen van de overdrachtsbelasting bij 'buy-to-let' en het verhogen van het belastingtarief in box 3 hebben ertoe geleid dat kosten fors hoger zijn. Ten slotte betekent de verhoogde rente dat sparen aantrekkelijker wordt en lenen juist minder aantrekkelijk. Hierdoor worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van kadaster blijkt tegelijkertijd dat de verkochte woningen wel vaak weer terecht komen bij eigenaren die de woning vervolgens weer verhuren. Ook zorgt nieuwbouw voor een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen waardoor enige sturing op dit groeiende segment gewenst is. We zien bovendien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Dit wordt vaak versterkt door de ontwikkelingen in de markt en wetgeving.

Bovenstaande laat zien dat per situatie goed moet worden afgewogen in hoeverre invoering van opkoopbescherming effectief en noodzakelijk is.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting. • Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.

Impact	Toelichting
Juridisch	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen, waardoor betaalbare koop voor de beoogde doelgroep behouden blijft. • Mogelijkheid (en noodzaak) om de maatregel gebiedsgericht in te zetten.	• Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen. • De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte. • Investeringen in de bestaande voorraad kunnen afnemen. Dit kan leiden tot een afname van de kwaliteit van woningen. • Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

Voorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Lees in de Handreiking woningsplitsing (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Afwijken van het omgevingsplan (voorheen: kruimelvergunningen mogelijk maken). • Splitsingseisen laten vieren • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernomen.	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan • Huisvestingsverordening. • Opnemen verhuurdersvergunning in Omgevingsplan. • Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.

Impact	Toelichting
Juridisch	Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.
Financieel	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.

Capaciteit	Juridische expertise is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Vervolgens vergunningverlening en handhaving. Tijdsinzet sterk afhankelijk van aantal vergunningsaanvragen.

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens. • Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad. • Splitsen kan sociale componenten hebben. Denk aan senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.	• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering. • Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen. • Risico op illegale of ongewenste verhuur.

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.	• Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken. • Het gaat het creëren van woningen tegen.

Optoppen

Het onbenutte potentieel in de bestaande voorraad kan veelal beter en meer worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen, aanplakken en uitplinten van woningen in de bestaande voorraad. Met name in de naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen op deze manier, zonder dat er nieuwe locaties nodig zijn. Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken liggen onder andere op het gebied van bouwtechnische voorwaarden, imago, financiën, proces en beleid. Met instrumenten kan de uitdaging rondom beleid (en een deel proces) worden ondervangen. Hier gaan we in onderstaande tabel op in. Zie ook ons onderzoek dat we voor het Rijk uitvoerden en ons advies in opdracht van provincie Zuid-Holland.

Toepassing	Optoppen
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan

Impact	Toelichting
Juridisch	Gestandaardiseerde toetsingscriteria en -procedure hanteren. Inzet overwegen van vereenvoudigde procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.
Financieel	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders.
Capaciteit	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders. Daarnaast voldoende capaciteit voor het gehele proces, met name in overeenstemming met woningcorporatie(s).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens. • Kan leiden tot investering in bestaande voorraad (bijv. toevoeging van een lift en renovatie en verduurzaming van panden). • Optoppen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld het levensloopgeschikt maken van flats of het mixen van senioren met starters in eenzelfde woonflat.	• Imago is nog niet altijd positief, zowel bij bewoners als interne organisatie. • Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering. • (tijdelijke) bouwoverlast voor bestaande bewoners • Risico op illegale of ongewenste verhuur. • Lengte van procedures staan niet altijd in verhouding tot omvang project.

D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf te wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijftien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar onbepaalde tijd is mogelijk. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee, namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract, in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.
Financieel	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst, vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	• Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd. • Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is ook mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.

Capaciteit	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	• Alleen op korte en middellange termijn effectief. • Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar. • Zegt niets over bewonen of verhuren. • Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief	Omgevingsplan. Het Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Snel op maat voor de situatie. • Te maken met andere private en/of publieke organisaties.	• Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Exploitatieplan en de omgevingswet

In heel enkele gevallen stelde een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan stond een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Het opnemen van afspraken via deze weg is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of met hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel	Bijkomende kosten zijn beperkt, aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

D4. Verkoop onder voorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden zijn regelingen waarmee partijen (met name gemeenten, corporaties en ontwikkelaars) woningen kunnen verkopen en tegelijkertijd enige regie houden op die woning. Het doel hiervan kan financieel zijn, bijvoorbeeld winstdeling bij verkoop op lange termijn, maar kan ook meer strategisch en beleidsmatig zijn, bijvoorbeeld sturingsmogelijkheid houden om betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar te houden. Vrijwel al deze constructies gaan uit van een waardevermeerdering van de woning, waarbij de overwaarde gebruikt kan worden voor verdere financiering of aflossing. De meeste financieringsconstructies zijn bovendien gebaseerd op (relatief) lage renten. Nu de rente het afgelopen jaar gestegen is, blijkt financiering van deze constructies ingewikkelder. De rentestand is daarmee van grote invloed op de haalbaarheid en het functioneren van vormen van verkoop onder voorwaarden.

KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar gemeenten of provincies kunnen ook gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling. Dit is een interessant voorbeeld voor u.
Alternatief	• Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in het omgevingsplan.
Financieel	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Het is mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afspreekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente alleen de transactiekosten.
Capaciteit	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten, wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep. • Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd. • Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.	• Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij ‘impact: financieel’). • Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen. • De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling. • Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• KoopGarant. • Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend: • Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden. • Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement. • De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek. • Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.	• Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting van het nieuwbouwproject • De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot. • De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.

KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant- en de KoopSmarter-regeling. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperkorting tot 50% op de getaxeerde marktwaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
Alternatief	• KoopGarant. • Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
Financieel	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardestijging. • Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep. • Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders). • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.	• Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie • Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is. • Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via o.a. de KoopStart-regeling. Er is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds:

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens (2025: € 405.000).
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief	• KoopGarant • KoopStart

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is honderd uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers. • Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor	• Vraagt om een investering in een fonds. • Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentage bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheken.

deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist.
- De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd.
- De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.
- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

- De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief.
- De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.
- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incourante woning kopen (betaalrisico).

D5. Grondprijsbeleid

Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)-gronden.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente
Alternatief	Verhuur of erfpacht

Impact	Toelichting
Juridisch	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
Financieel	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
Capaciteit	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grote vrijheid over programma en prijs. • Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.	• Risico's over grondposities en grondopbrengsten. • Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur. • Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

Functioneel grondprijsbeleid

Een andere vorm van grondbeleid is functioneel grondbeleid. Hierbij wordt de waarde van de grond gekoppeld aan het beoogde product. Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. In de praktijk kan functioneel grondbeleid er ook voor zorgen dat voor grond waar met name sociale huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd, een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan bij woningen in het vrije segment. Dit leidt ertoe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudigere kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente
Alternatief	• Verhuur of erfpacht. • Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. • Subsidies of bijdragen (fondsen).

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Marktconformer grondprijsbeleid. • Betere onderbouwing van de grondprijzen.	• Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente. • Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen. • Kan meer fluctueren.

Bijlage E: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2024. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de provincie Drenthe en in de gemeente Westerveld opgenomen.

Naam doelgroep	Woon-milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen [17]	Aandeel Drenthe	Aandeel Westerveld
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	2,9%	0,0%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	0,8%	0,0%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	0,8%	0,0%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	6,1%	0,0%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	5,6%	0,0%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	2,9%	0,0%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,9%	0,0%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	6,4%	0,0%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	4,5%	0,0%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	5,1%	0,0%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,2%	0,0%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,9%	0,0%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,8%	0,0%

[17] Indeling naar inkomensgrenzen (2025) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 49.699 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Midden inkomen: € 49.699 / € 54.847 tot € 69.750. Hoog inkomen: meer dan € 69.750.

Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	3,6%	0,0%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	5,1%	0,0%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,2%	0,0%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,2%	0,0%
Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	3,6%	0,0%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	4,0%	0,0%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	2,9%	0,0%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	0,9%	0,0%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,2%	2,7%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,2%	2,3%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	5,1%	11,5%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	7,5%	17,7%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,6%	4,5%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	2,0%	4,8%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	5,9%	17,0%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	6,9%	19,2%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	4,6%	14,0%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,5%	6,2%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Bijlage F: Analyses naar woonclusters

F.1 Diever

Tabel F1: Verwachte huishoudensontwikkeling Diever naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	95	-	-20 (-20%)	-10 (-14%)	-30 (-31%)
Gezinnen	525	+20 (+3%)	+30 (+5%)	+45 (+8%)	+75 (+14%)
A&S 35-55 jaar	170	+30 (+17%)	+40 (+25%)	+25 (+12%)	+70 (+40%)
A&S 55-75 jaar	695	-65 (-9%)	-110 (-16%)	-60 (-10%)	-170 (-24%)
A&S >75 jaar	420	+95 (+22%)	+145 (+34%)	+10 (+1%)	+155 (+36%)
Overig*	15	-	-	-	-
Totaal	1.920	+70 (+4%)	-20 (-20%)	+10 (+1%)	+95 (+5%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F2: Verwachte huishoudensontwikkeling Diever naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	95	-	-15 (-18%)	-10 (-14%)	-30 (-29%)
Gezinnen	525	+20 (+4%)	+35 (+6%)	+55 (+10%)	+90 (+17%)
A&S 35-55 jaar	170	+30 (+18%)	+45 (+27%)	+30 (+13%)	+75 (+44%)
A&S 55-75 jaar	695	-60 (-9%)	-105 (-15%)	-50 (-9%)	-155 (-22%)
A&S >75 jaar	420	+95 (+22%)	+145 (+35%)	+15 (+3%)	+165 (+39%)
Overig*	15	-	-	-	-
Totaal	1.920	+80 (+4%)	+105 (+5%)	+40 (+2%)	+145 (+7%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

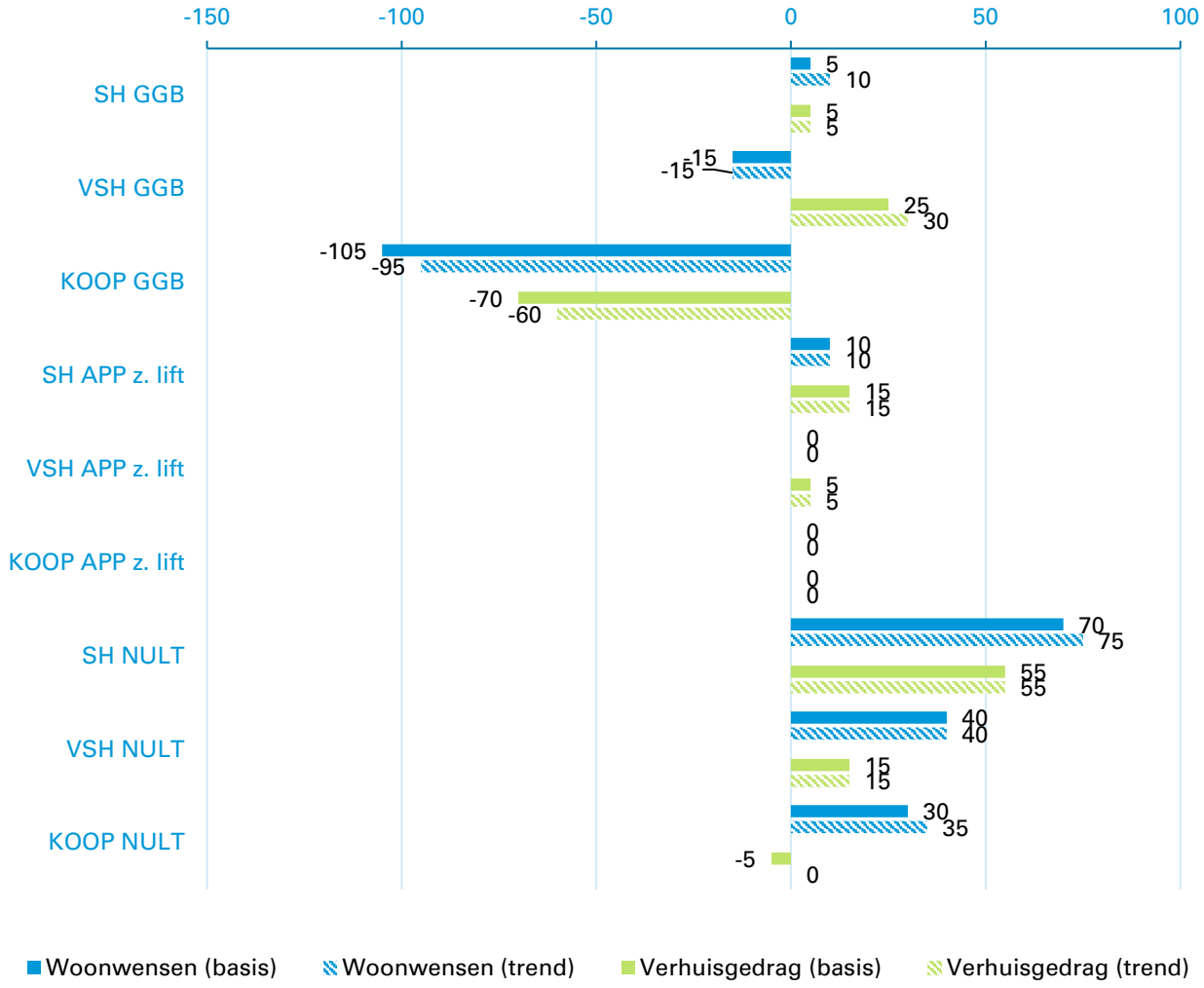
Tabel F3: Verwachte huishoudensontwikkeling Diever naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	95	-	-15 (-16%)	-	-15 (-15%)
Gezinnen	525	+20 (+4%)	+35 (+7%)	+85 (+15%)	+120 (+23%)

A&S 35-55 jaar	170	+30 (+18%)	+45 (+28%)	+45 (+21%)	+90 (+55%)
A&S 55-75 jaar	695	-60 (-9%)	-105 (-15%)	-45 (-8%)	-150 (-22%)
A&S >75 jaar	420	+95 (+22%)	+145 (+35%)	+15 (+3%)	+165 (+39%)
Overig*	15	-	-	-	-
Totaal	1.920	+80 (+4%)	+110 (+6%)	+100 (+5%)	+210 (+11%)

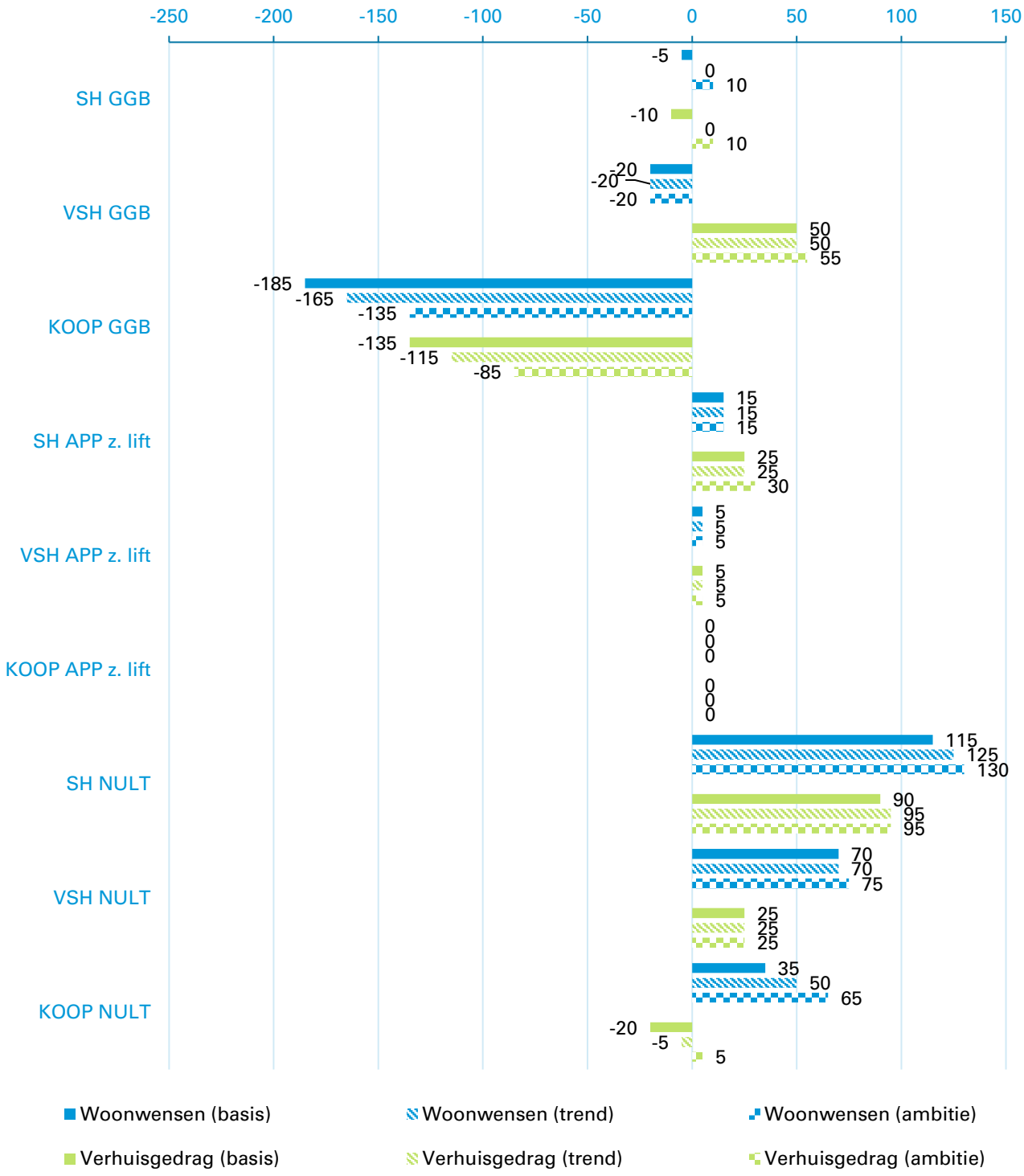
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur F1: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in Diever volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



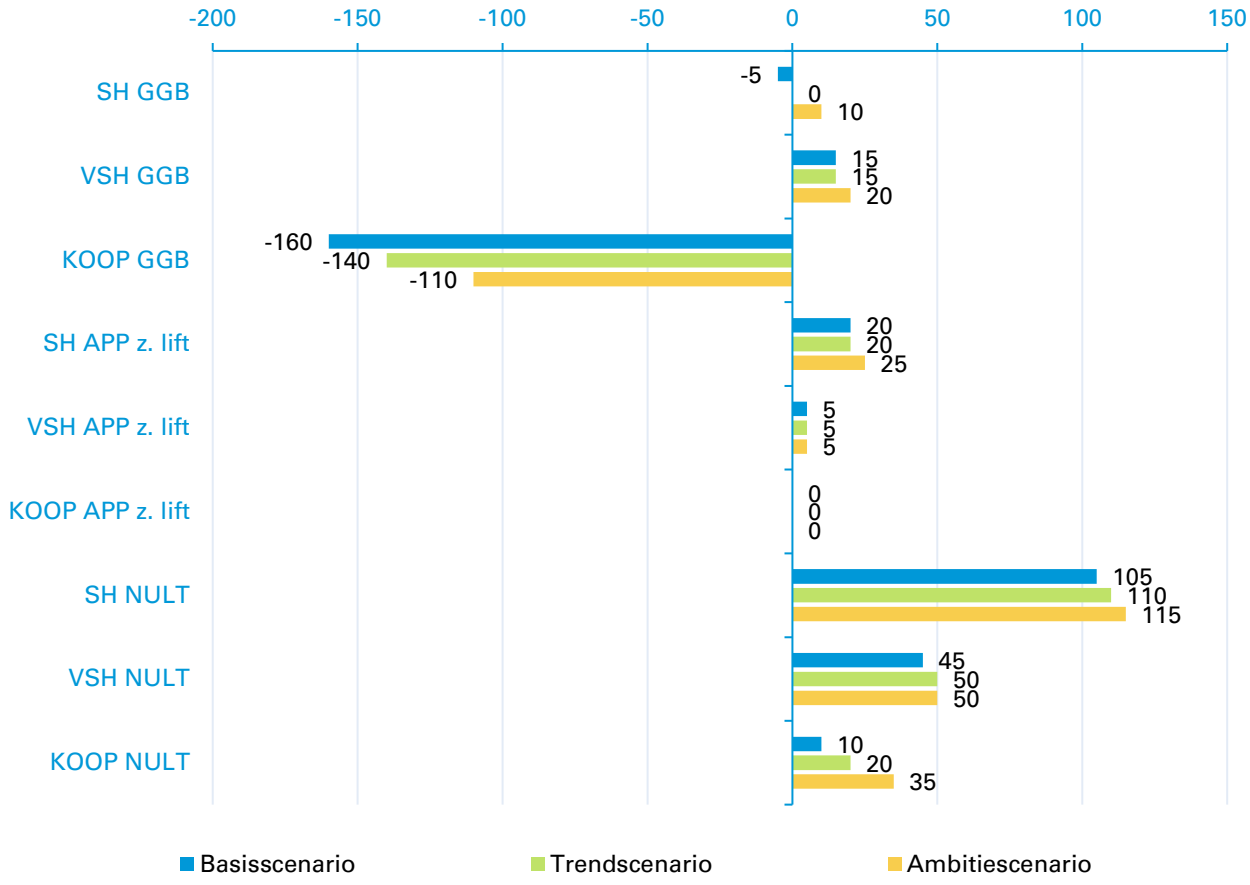
Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Diever volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Diever volgens basis-, trend- en ambitiescenario en gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

F.2 Dwingeloo

Tabel F4: Verwachte huishoudensontwikkeling Dwingeloo naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	130	-10 (-6%)	-35 (-25%)	-15 (-14%)	-45 (-36%)
Gezinnen	570	-	+40 (+7%)	+20 (+3%)	+60 (+10%)
A&S 35-55 jaar	185	+35 (+18%)	+100 (+52%)	-15 (-5%)	+85 (+45%)
A&S 55-75 jaar	705	+50 (+7%)	+20 (+3%)	-90 (-13%)	-75 (-10%)
A&S >75 jaar	360	+95 (+26%)	+170 (+47%)	+155 (+29%)	+325 (+90%)
Overig*	5	-	+5 (+150%)	-	+10 (+200%)
Totaal	1.960	+175 (+9%)	+305 (+16%)	+55 (+2%)	+360 (+18%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F5: Verwachte huishoudensontwikkeling Dwingeloo naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	130	-5 (-5%)	-30 (-23%)	-15 (-14%)	-45 (-34%)
Gezinnen	570	+5 (+1%)	+50 (+8%)	+30 (+5%)	+75 (+13%)
A&S 35-55 jaar	185	+35 (+20%)	+100 (+55%)	-10 (-3%)	+95 (+50%)
A&S 55-75 jaar	705	+55 (+8%)	+25 (+4%)	-85 (-12%)	-60 (-9%)
A&S >75 jaar	360	+95 (+26%)	+175 (+48%)	+160 (+30%)	+335 (+92%)
Overig*	5	-	+5 (+150%)	-	+10 (+200%)
Totaal	1.960	+185 (+10%)	+325 (+17%)	+80 (+3%)	+405 (+21%)

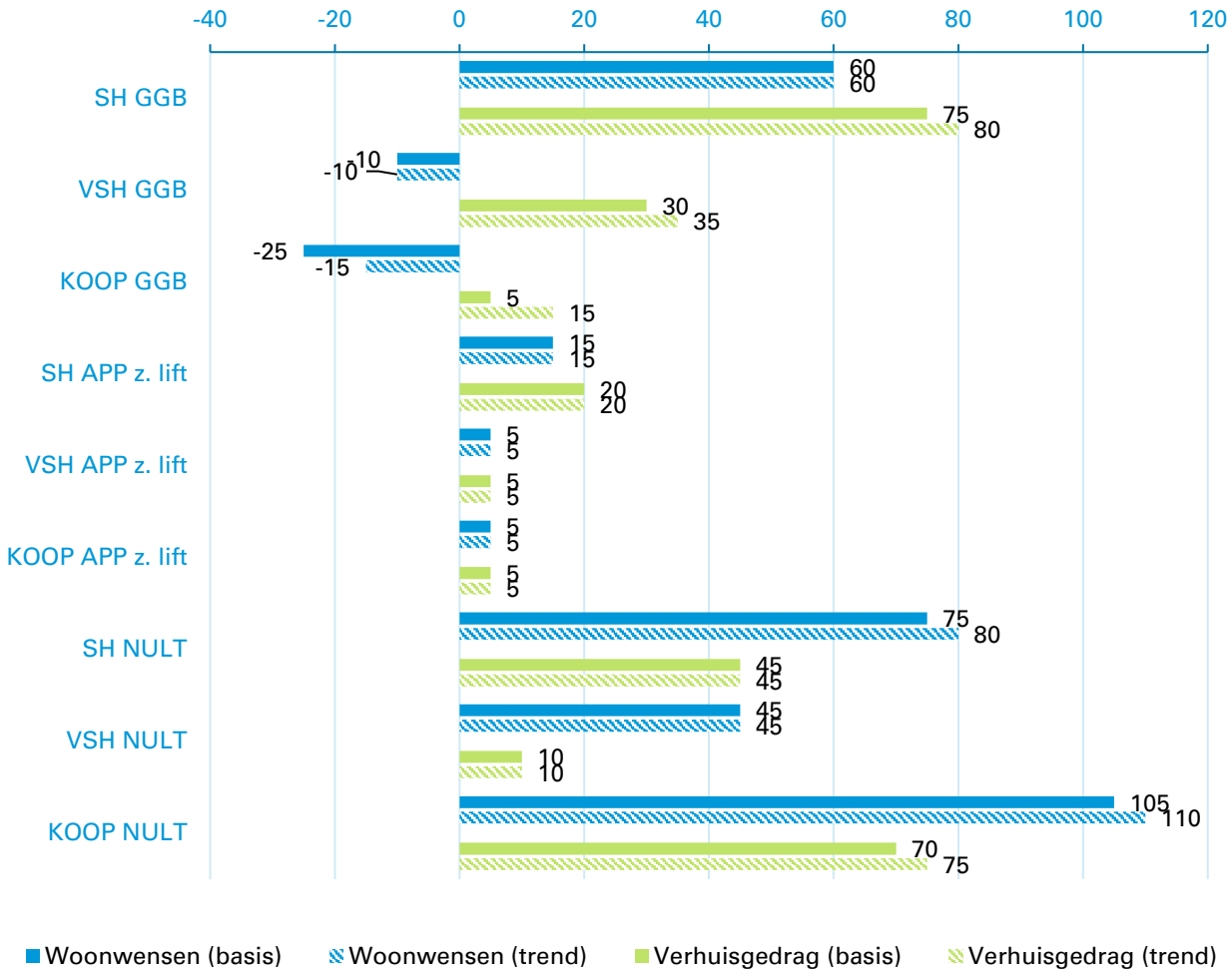
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F6: Verwachte huishoudensontwikkeling Dwingeloo naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	130	-5 (-5%)	-30 (-22%)	-5 (-3%)	-30 (-24%)
Gezinnen	570	+5 (+1%)	+50 (+9%)	+55 (+9%)	+105 (+18%)
A&S 35-55 jaar	185	+35 (+20%)	+105 (+55%)	+5 (+2%)	+110 (+58%)
A&S 55-75 jaar	705	+55 (+8%)	+25 (+4%)	-80 (-11%)	-55 (-8%)
A&S >75 jaar	360	+95 (+26%)	+175 (+48%)	+160 (+30%)	+335 (+92%)
Overig*	5	-	+5 (+150%)	-	+10 (+200%)
Totaal	1.960	+185 (+10%)	+330 (+17%)	+140 (+6%)	+470 (+24%)

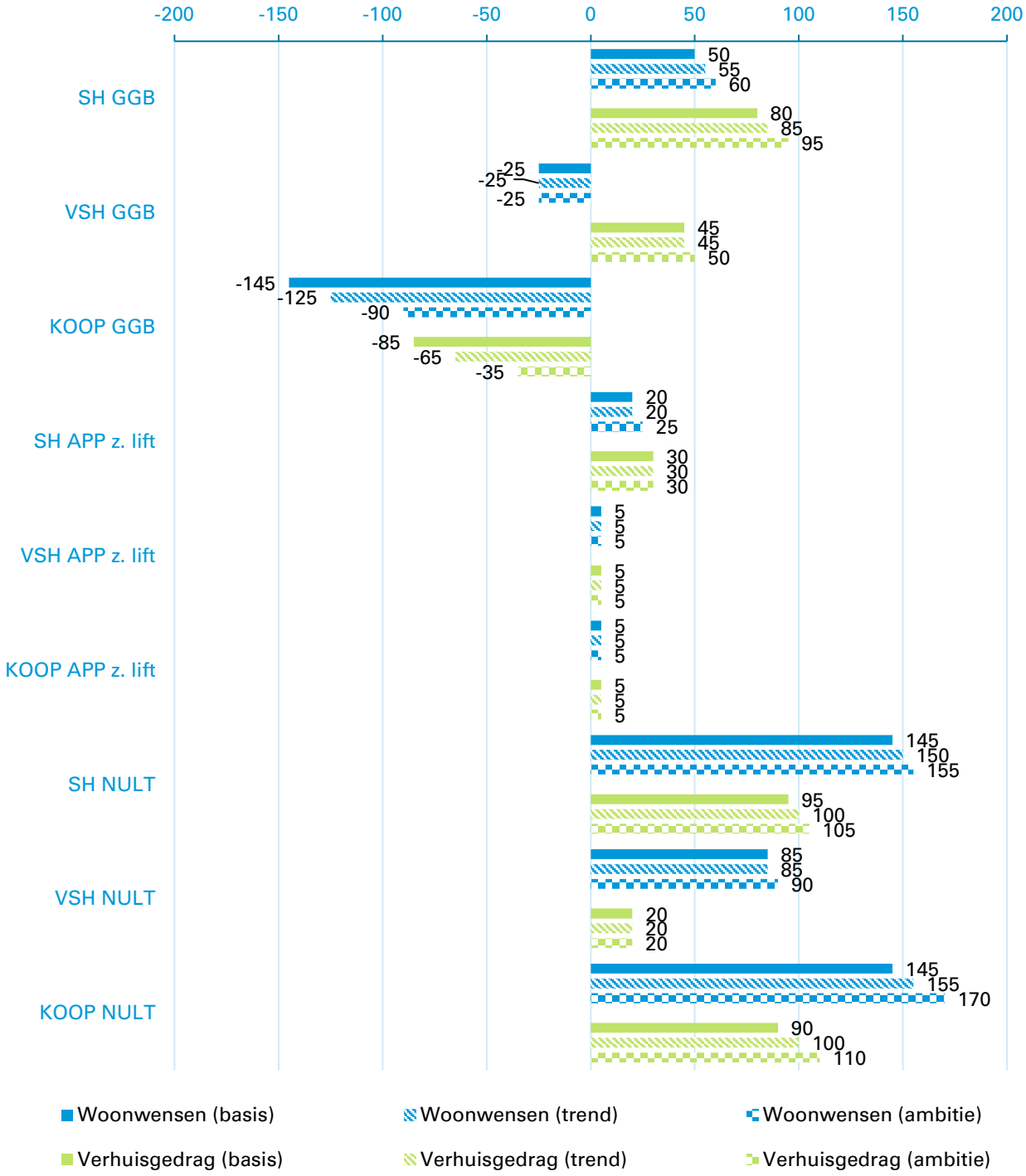
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur F4: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in Dwingeloo volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



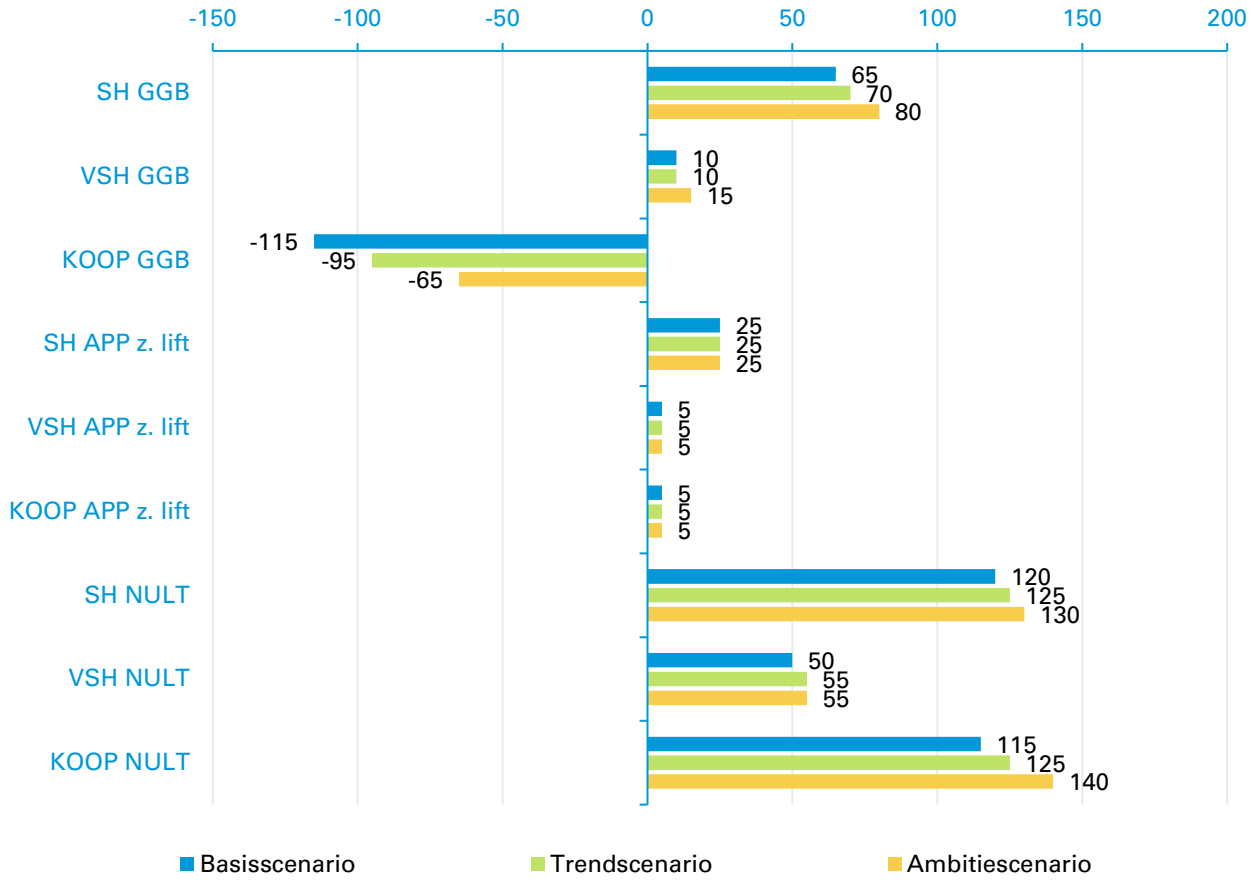
Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F5: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Dwingeloo volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F6: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Dwingeloo volgens basis-, trend- en ambitiescenario en gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

F.3 Havelte

Tabel F7: Verwachte huishoudensontwikkeling Havelte naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	180	-15 (-9%)	-25 (-14%)	-	-25 (-14%)
Gezinnen	935	-60 (-6%)	-70 (-7%)	-30 (-4%)	-100 (-11%)
A&S 35-55 jaar	315	+30 (+10%)	+55 (+17%)	-	+55 (+17%)
A&S 55-75 jaar	995	+25 (+2%)	+70 (+7%)	-100 (-10%)	-30 (-3%)
A&S >75 jaar	675	+140 (+21%)	+235 (+35%)	+190 (+21%)	+425 (+63%)
Overig*	5	(-67%)	-	-	-5 (-100%)
Totaal	3.105	+115 (+4%)	+265 (+9%)	+55 (+2%)	+320 (+10%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F8: Verwachte huishoudensontwikkeling Havelte naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	180	-15 (-7%)	-20 (-10%)	-	-20 (-10%)
Gezinnen	935	-55 (-6%)	-60 (-6%)	-15 (-1%)	-70 (-8%)
A&S 35-55 jaar	315	+35 (+11%)	+60 (+18%)	+5 (+2%)	+65 (+21%)
A&S 55-75 jaar	995	+30 (+3%)	+80 (+8%)	-95 (-9%)	-15 (-1%)
A&S >75 jaar	675	+145 (+21%)	+240 (+35%)	+195 (+22%)	+435 (+65%)
Overig*	5	-	-	-	-5 (-100%)
Totaal	3.105	+135 (+4%)	+300 (+10%)	+95 (+3%)	+395 (+13%)

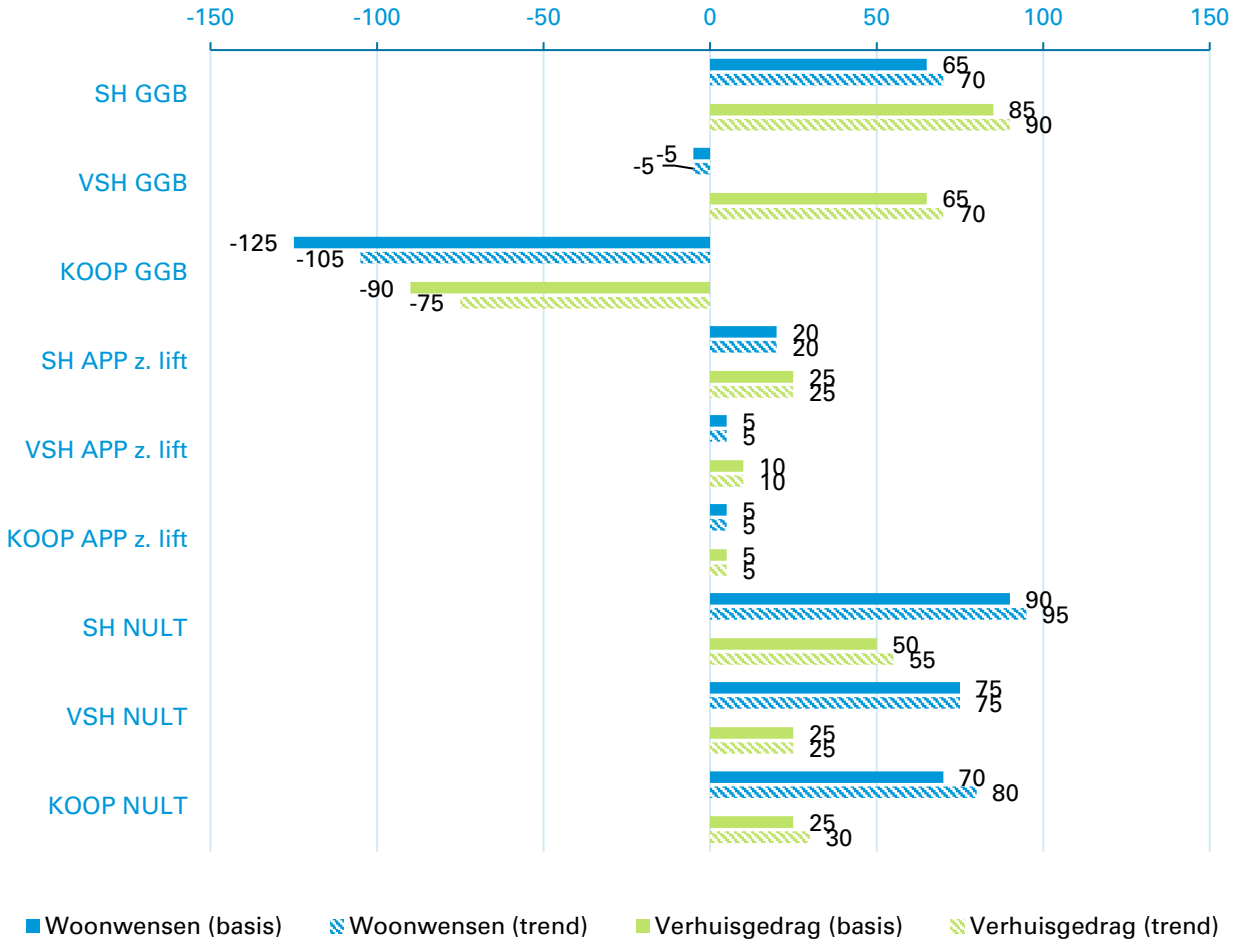
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F9: Verwachte huishoudensontwikkeling Havelte naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	180	-15 (-7%)	-15 (-9%)	+20 (+11%)	+5 (+2%)
Gezinnen	935	-55 (-6%)	-55 (-6%)	+30 (+3%)	-25 (-3%)
A&S 35-55 jaar	315	+35 (+11%)	+60 (+19%)	+30 (+9%)	+90 (+29%)
A&S 55-75 jaar	995	+30 (+3%)	+80 (+8%)	-85 (-8%)	-5 (0%)
A&S >75 jaar	675	+145 (+21%)	+240 (+35%)	+200 (+22%)	+435 (+65%)
Overig*	5	-	-	-	-5 (-100%)
Totaal	3.105	+135 (+4%)	+305 (+10%)	+190 (+6%)	+495 (+16%)

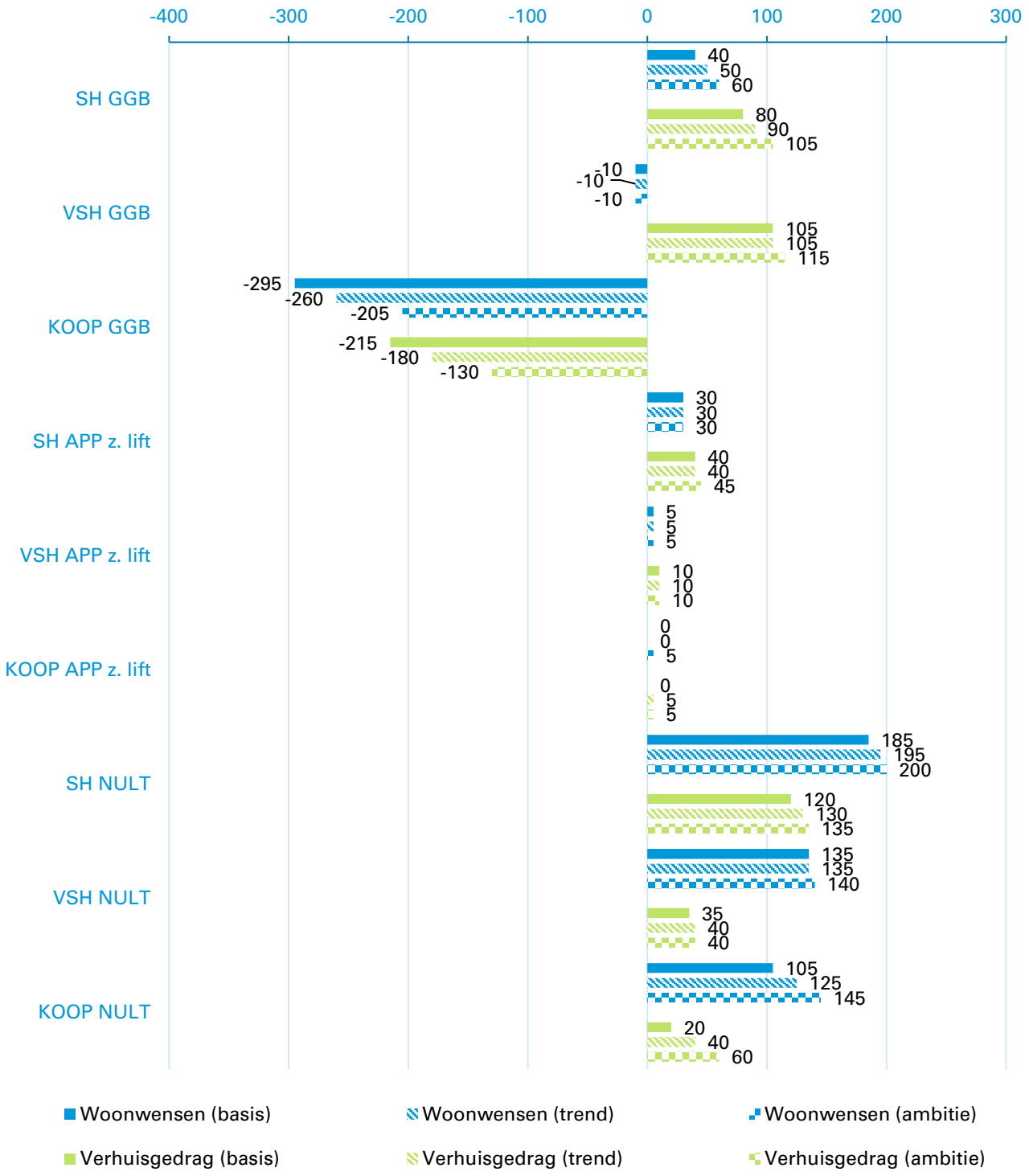
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur F7: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in Havelte volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



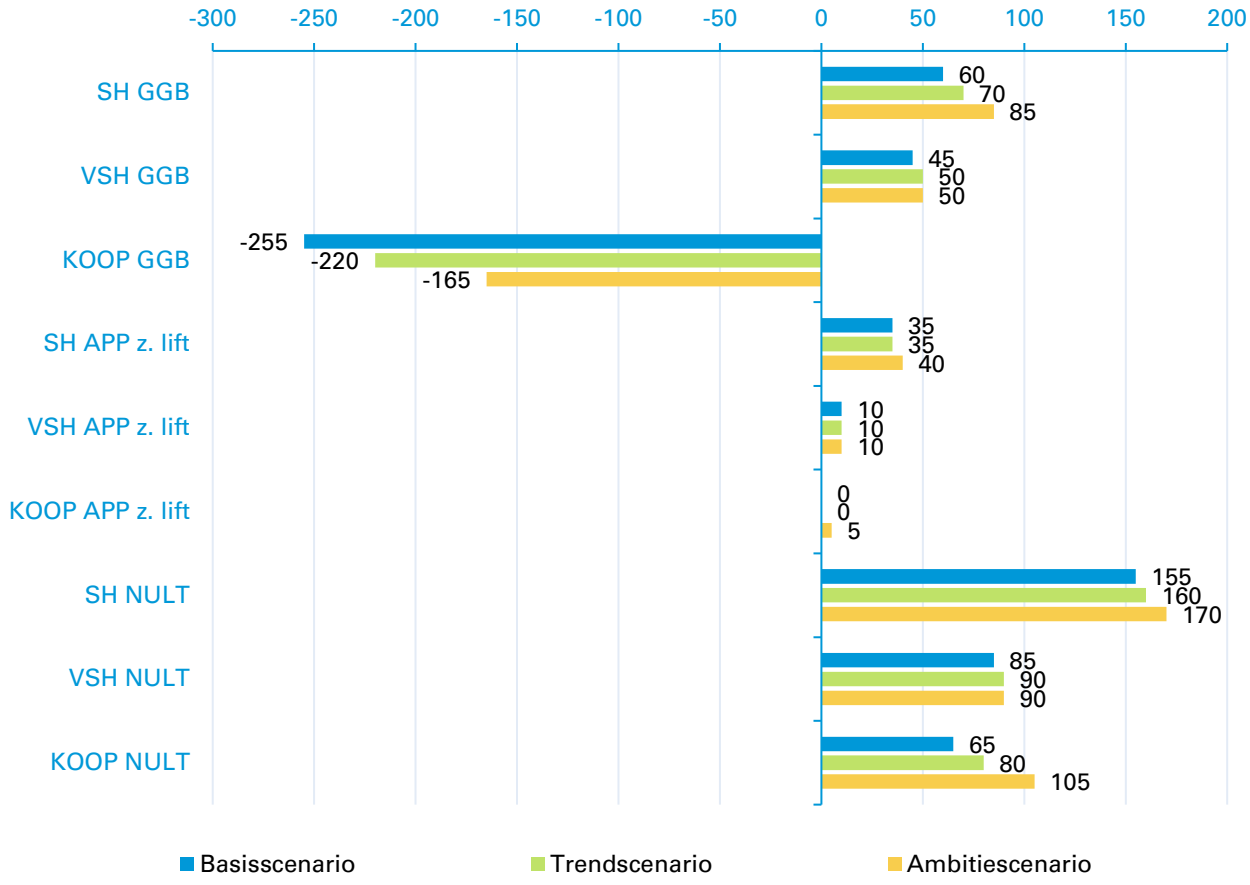
Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F8: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Havelte volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F9: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Havelte volgens basis-, trend- en ambitiescenario en gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

F.4 Vledder

Tabel F10: Verwachte huishoudensontwikkeling Vledder naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	90	+15 (+14%)	+25 (+30%)	-20 (-18%)	+5 (+7%)
Gezinnen	495	+15 (+3%)	+40 (+8%)	+90 (+17%)	+130 (+26%)
A&S 35-55 jaar	215	+20 (+10%)	+60 (+27%)	+30 (+11%)	+90 (+41%)
A&S 55-75 jaar	780	+15 (+2%)	-35 (-5%)	-90 (-12%)	-125 (-16%)
A&S >75 jaar	500	+95 (+19%)	+195 (+39%)	+55 (+8%)	+245 (+49%)
Overig*	0	-	-	-	-
Totaal	2.080	+155 (+8%)	+280 (+14%)	+60 (+3%)	+345 (+16%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F11: Verwachte huishoudensontwikkeling Vledder naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	90	+15 (+17%)	+30 (+32%)	-20 (-18%)	+10 (+9%)
Gezinnen	495	+15 (+3%)	+45 (+9%)	+100 (+18%)	+145 (+29%)
A&S 35-55 jaar	215	+25 (+11%)	+60 (+28%)	+35 (+12%)	+95 (+44%)
A&S 55-75 jaar	780	+20 (+2%)	-25 (-3%)	-85 (-11%)	-110 (-14%)
A&S >75 jaar	500	+95 (+19%)	+200 (+40%)	+55 (+8%)	+255 (+51%)
Overig*	0	-	-	-	-
Totaal	2.080	+170 (+8%)	+305 (+15%)	+90 (+4%)	+395 (+19%)

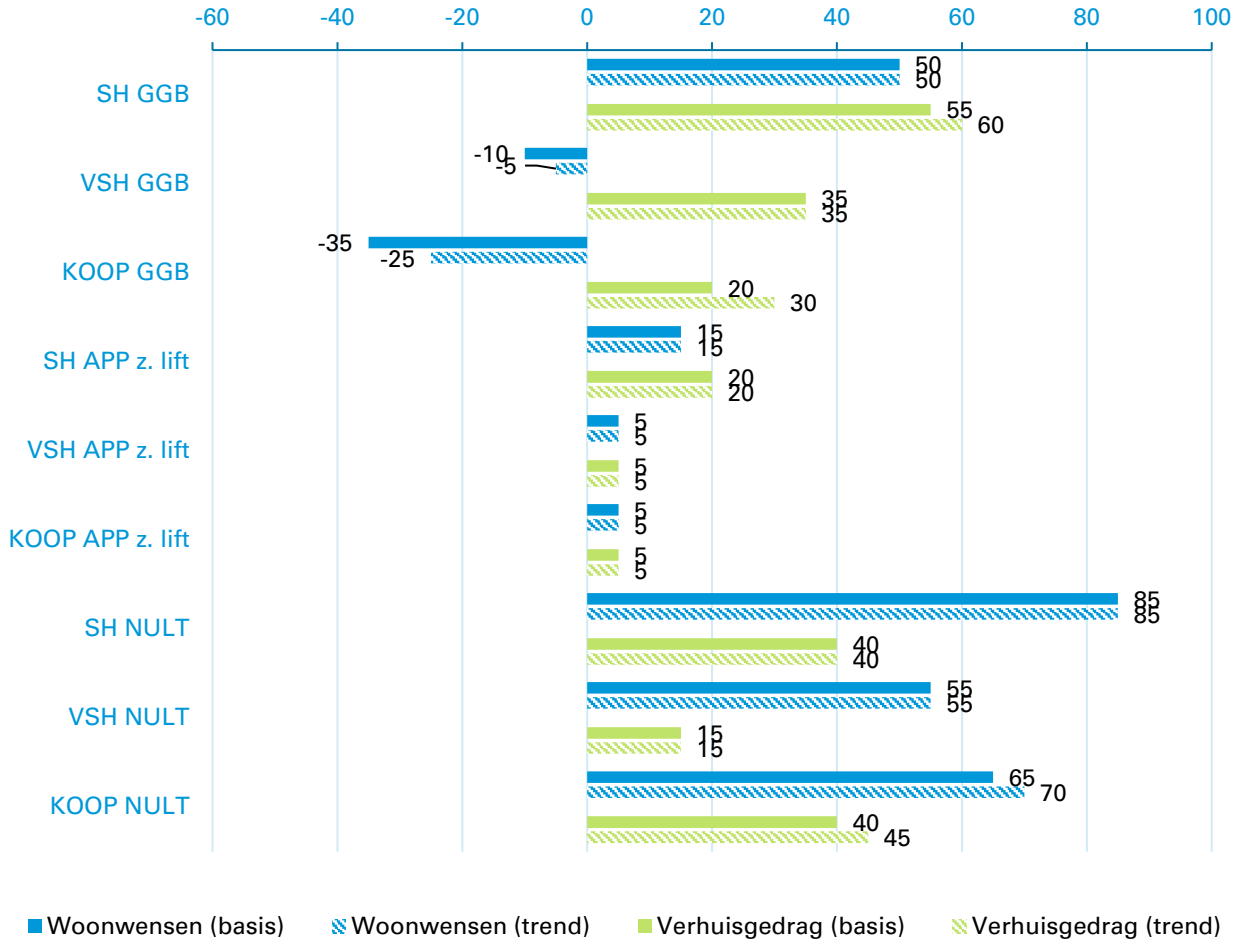
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Tabel F12: Verwachte huishoudensontwikkeling Vledder naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 t/m 2035	2036 tot 2050	2025 tot 2050
A&S <35 jaar	90	+15 (+17%)	+30 (+34%)	-10 (-7%)	+25 (+26%)
Gezinnen	495	+15 (+3%)	+50 (+10%)	+125 (+23%)	+175 (+35%)
A&S 35-55 jaar	215	+25 (+11%)	+60 (+28%)	+50 (+18%)	+110 (+52%)
A&S 55-75 jaar	780	+20 (+2%)	-25 (-3%)	-80 (-10%)	-105 (-13%)
A&S >75 jaar	500	+95 (+19%)	+200 (+40%)	+60 (+8%)	+255 (+51%)
Overig*	0	-	-	-	-
Totaal	2.080	+170 (+8%)	+310 (+15%)	+155 (+6%)	+460 (+22%)

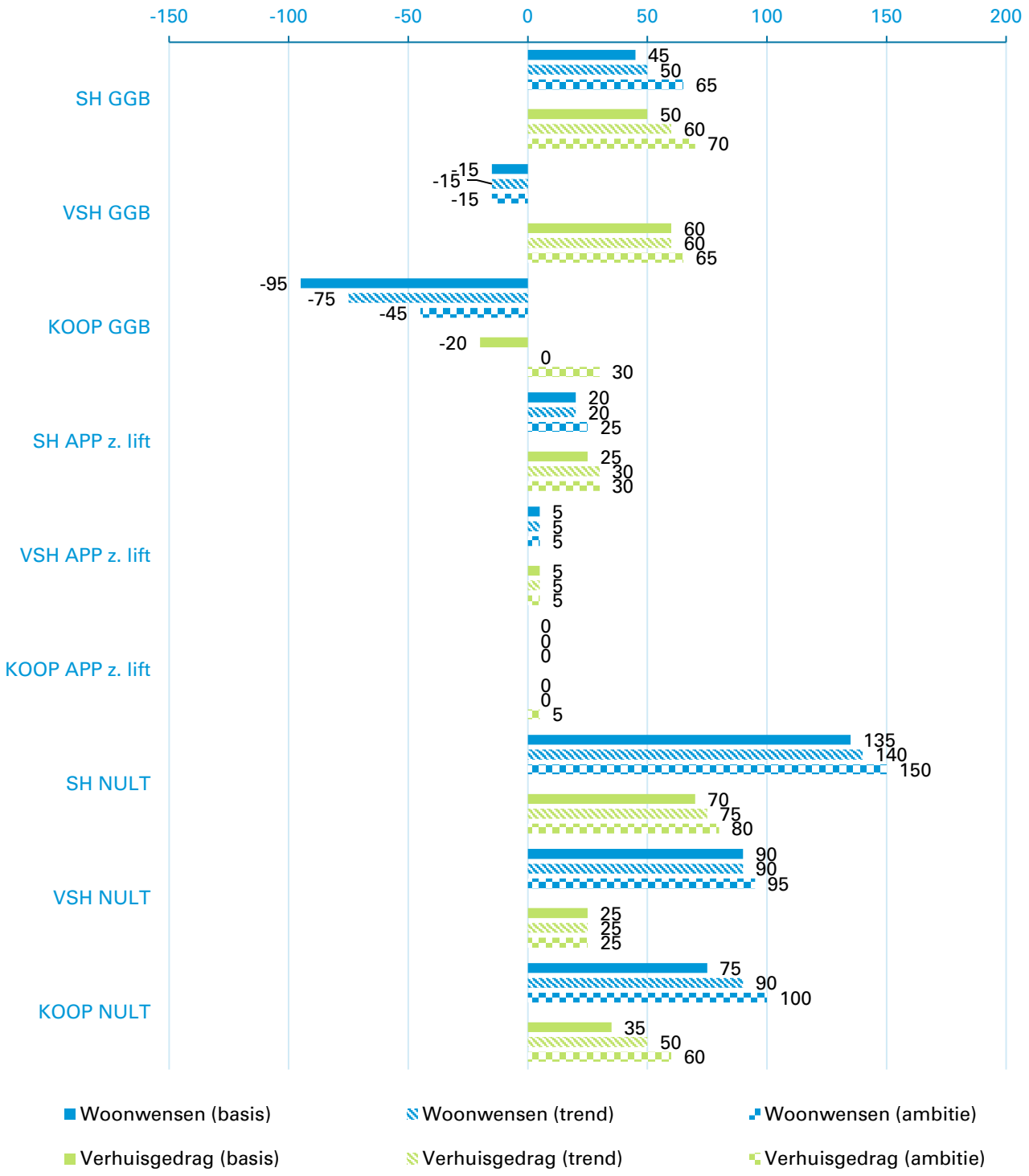
Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur F10: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in Vledder volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



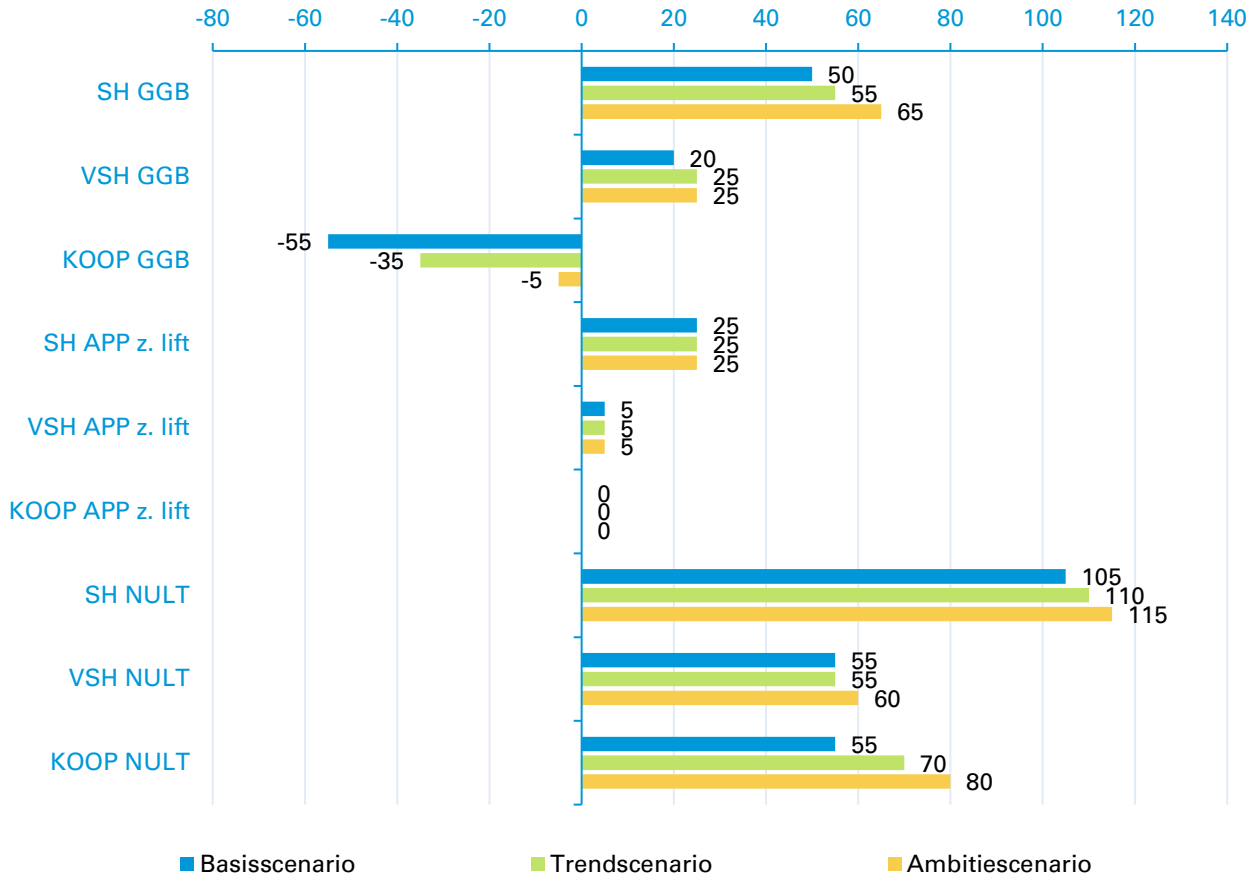
Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F11: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Vledder volgens basis- en trendscenario naar woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Figuur F12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2050 in Vledder volgens basis-, trend- en ambitiescenario en gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Bijlage G: Begrippenlijst

Aanpasbare woning
TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik hier voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Betaalbare koopwoning
Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 405.000 (prijspeil januari 2025).

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning
Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uurs aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf en hebben geen bovengelegen woningen.

Intramuraal
Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid
Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Middenhuur woning
Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,08 en maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil januari 2025).

Nultreden woning
Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is

de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultreden voorraad wordt bewoond door ouderen.

Tabel 15: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploop bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Sociale huur
Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 900,07 (prijspeil januari 2024).

Starters
Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning
Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.
Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Colofon

Datum: 31 oktober 2025
Projectnummer: 25.069
Opdrachtgever: Gemeente Westerveld
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Lukas Meuleman, Job Wevers, Zoë Wolff & Isabel van Veen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl