

WONINGMARKT- ONDERZOEK STEENWIJKERLAND

2021-2031-2041

in opdracht van de gemeente
Steenwijkerland, Wetland
Wonen, Woonconcept en
Omnia Wonen





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEUR

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUD

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	10
2 DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF	14
3 DEMOGRAFIE	28
4 BESTAANDE VOORRAAD	40
5 VRAAG NAAR SOCIALE HUURWONINGEN	62
6 VRAAG NAAR VRIJEHUURWONINGEN	70
7 VRAAG NAAR KOOPWONINGEN	74
8 VERGELIJKING MET DE PLANNEN	85
9 WONEN EN ZORG	91

S

**SAMENVATTING EN
ADVIEZEN**

SAMENVATTING

1. Tot 2031 jaarlijks 175 woningen erbij

De verwachting is dat Steenwijkerland de komende tien jaar met nog 1.735 huishoudens groeit. Dat is de optelsom van de lokale behoefte (starters, instromers van buiten de gemeente, huishoudensvorming door bijvoorbeeld scheiding, etc.) en het inlopen van het woningtekort dat de laatste jaren is opgebouwd.

Belangrijk is om de vraag continu te monitoren, zodat je plannen tijdig kunt versnellen of vertragen als dat nodig is. Na 2031 blijft het aantal huishoudens groeien, maar wel minder hard, doordat het aantal seniorenhuishoudens door sterfte afneemt.

2. Kernen met voorzieningen groeien het sterkst

In alle kernen is behoefte aan extra woningen, maar de vraag is het grootst in kernen met voorzieningen voor dagelijks en niet-dagelijks gebruik. Steenwijk kan naar verwachting rekenen op een groei van zo'n 700 tot 950 huishoudens tot 2031. Dat is ongeveer de helft van de

lokale woningbehoefte in Steenwijkerland. Ook andere kernen met voorzieningen kunnen rekenen op extra huishoudens, maar de groei valt daar in aantallen wel lager uit dan in Steenwijk. In de kleine kernen moet toevoeging juist meer maatwerk zijn, op kleine schaal en passend bij de behoefte van woningzoekenden uit die kern. Het accent moet daarbij op de koopsector liggen.

3. Tekort aan plannen in bijna elke kern

In vrijwel alle kernen is de optelsom van harde en zachte plannen lager dan de behoefte. Er zijn dus extra plannen nodig. Ongeveer de helft van alle plannen is nog zacht en dus nog niet uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het is zaak om plannen die goed passen bij de vraag en ruimtelijk van meerwaarde zijn versneld 'hard' te maken, omdat er nú behoefte is aan meer woningen. In sommige kernen is een kwalitatieve bijstelling van de plannen nodig. In het algemeen

geldt: er moet meer planruimte zijn voor tweekappers, vrijstaand wonen, betaalbare koopwoningen voor starters en 'patio's', zowel in huur en koop. Met patio's bedoelen we grondgebonden gelijkvloerse woningen met een bad- en slaapkamer beneden. Er zijn juist minder plannen nodig voor 'reguliere' rij-huurwoningen.

4. De gemeente trekt (weer) gezinnen aan

De laatste paar jaar neemt het aantal gezinnen in Steenwijkerland weer toe. Dat is een trendbreuk ten opzichte van eerder. De verwachting is dat het aantal (jonge) gezinnen ook de komende jaren nog toeneemt. Dat is gunstig voor de toekomstige woningbehoefte in de gemeente, omdat de jongeren van nu de starters van de toekomst zijn, en dus de woningvraag op de langere termijn op peil houden, ook in kernen waar nu relatief veel ouderen wonen.

SAMENVATTING

5. Sociale huur: toevoegen én vernieuwen

De verwachting is dat er tot 2031 nog 140 extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Dat zijn zo'n 15 woningen per jaar. De vraag is het grootst in kernen met voldoende voorzieningen. Er is vooral behoefte aan woningen met bad- en slaapkamer beneden die inzetbaar zijn voor meerdere groepen. Er blijft ook vraag naar 'normale' gezinswoningen. In Steenwijk is ook behoefte aan appartementen. In de kleine kernen is niet zozeer uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig, maar wel vernieuwing ervan. Dat betekent: oude woningen slopen en een product terugbouwen dat in die kern gevraagd wordt, soms in dezelfde aantallen, soms verdund.

6. Voeg vooral in Steenwijk vrije huur toe

De vraag naar vrije huur is de komende jaren ongeveer even groot als de vraag naar sociale huur: zo'n 15 woningen per jaar extra. Het beschikbare aanbod aan vrije huur in Steenwijkerland is momenteel relatief

beperkt, en het aanbod dat er is, is vrij duur vergeleken met de koop- en sociale huursector. De vraag richt zich grotendeels op Steenwijk. Er is behoefte aan patio's, en specifiek in het centrum van Steenwijk is er ook vraag naar appartementen voor senioren. Die moeten ruim, modern en goed afgewerkt zijn. In kernen buiten Steenwijk is toevoeging van vrije huur altijd maatwerk, in zeer kleine aantallen.

7. Bouw in alle kernen extra koopwoningen

Tot 2031 moeten er naar verwachting zo'n 145 koopwoningen per jaar worden bijgebouwd om in de vraag te voorzien. Er is behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen, patio's, rijen (zie ook punt 8) en in sommige grotere kernen ook appartementen. Er is nauwelijks vraag naar meer woningen in het dure segment boven ca. € 450.000. Het is belangrijk snel meer koopwoningen te bouwen, omdat de schaarste in Steenwijkerland recordhoog is, vooral bij rijen en tweekappers, waar één woningzoekende soms keuze

heeft uit maar twee opties. Dat zorgt voor stagnatie op de woningmarkt.

8. Bouw betaalbare starterswoningen

Binnen de koopsector moet vooral veel aandacht zijn voor het toevoegen van betaalbare starterswoningen. Daar is in alle kernen een tekort aan. Veel woningen die tot voor kort betaalbaar waren voor starters zijn 'doorgeschoven' naar een hoger segment, waardoor betaalbaar aanbod opdroogt en starters nauwelijks toe kunnen treden tot de koopmarkt. Ontwikkelaars geven aan dat het mogelijk is om kleine, compacte starterswoningen van zo'n 50 à 60 m² te realiseren voor ongeveer € 200.000. Dat betekent vaak wel: een iets smallere beukmaat en een iets lager afwerkingsniveau, om die prijs te kunnen handhaven. Veel starters blijven nu noodgedwongen bij hun ouders wonen of vertrekken uit Steenwijkerland, terwijl ze daar wel een woning zochten.

SAMENVATTING

9. Verleid ouderen met nieuwe patiowoningen

De gemeente Steenwijkerland is relatief sterk vergrijsd. Veel ouderen wonen al jarenlang in hun gezinswoning en stromen niet door naar een kleinere woning, omdat passend aanbod ontbreekt. Het is daarom zaak om de komende jaren meer patio's te bouwen, om zo de doorstroming op gang te helpen. In de meeste kernen staan wel patio's, maar die zijn verouderd, te krap en qua comfort niet up-to-date. Tegelijk zien we dat een deel van de ouderen behoefte heeft aan 'beschut wonen': zelfstandig wonen in een patio, kleinschalig, dicht bij voorzieningen en in een omgeving waar naar elkaar wordt omgekeken. Tot 2031 zijn er zo'n 80 van zulke woningen nodig, vooral in Steenwijk, maar ook op kleine schaal in Vollenhove en Oldemarkt. Denk aan hofjeswoningen of enkele kleinschalige complexen nabij zorgvoorzieningen (zoals de vroegere aanleunwoning).

10. Investeer versneld in slechte woningen

Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen erg gewild zijn, betekent niet dat er geen verbeteropgave ligt. In Steenwijkerland staan 740 sociale huurwoningen met energielabel E, F of G, vaak ook op plekken waar veel lagere-inkomensgroepen wonen. Huishoudens zijn hier dus een groot deel van hun inkomen aan de energierekening kwijt. Het is zaak dat corporaties hier snel actie op ondernemen, door verduurzaming of door sloop-nieuwbouw. Er zijn ook 3.410 particuliere woningen die naar verhouding veel gas verbruiken. Voor hen is goede informatieverstrekking over hoe je kunt verduurzamen en welke subsidies er zijn heel belangrijk. De verduurzamingsopgave van de corporaties concentreert zich op een paar plekken (met name in Steenwijk-Zuid, De Gagels en in mindere mate in Vollenhove en Giethoorn), terwijl de opgave in de koopsector wijdverspreid is.

11. Nauwelijks vraag naar *tiny houses*

De geluiden dat er veel vraag is naar *tiny houses* zijn volgens makelaars een gevolg van schaarste op de markt. Een groot deel van de groep die zegt dat ze een *tiny house* zoeken, overweegt zo'n woning als second-best-keuze, omdat ze geen betaalbare, compacte woning kunnen vinden. Het is volgens makelaars en ontwikkelaars veel belangrijker om snel betaalbare, 'reguliere' woningen te bouwen dan *tiny houses* te ontwikkelen.

12. Werk nauwer samen met de markt

Marktpartijen hebben de behoefte nauwer samen te werken met de gemeente als het gaat om ontwikkelen van nieuwbouw. Daarmee kom je tot betere plannen die passen bij de vraag en streef je een gezamenlijk doel na: het aantrekkelijk maken van kernen.

ZES ADVIEZEN VOOR IN DE NIEUWE WOONAGENDA

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden straks vertaald in een nieuwe Woonagenda voor Steenwijkerland. Hierna volgen zes adviezen waar bij het maken van de Woonagenda rekening mee gehouden moet worden.

1. Maak plannen die passen bij de schaal van kernen. De gemeente Steenwijkerland kenmerkt zich door kernen met een kleinschalig en uniek karakter. Bij het maken van plannen is het belangrijk om dat in het oog te houden. Dat betekent: niet te grootschalig ontwikkelen, maar kleine aantallen per keer, eventueel verdeeld over meerdere fases. Besteed ook aandacht aan het 'afmaken' van kernen, bijvoorbeeld door gaten in het lint op te vullen. Betrek inwoners bij de planvorming, zodat je bouwt waar vraag naar is in die kern. En zorg er ook voor dat er in elke kern ruimte is voor iets nieuws. Dat voorkomt dat huishoudens met een concrete behoefte wegtrekken uit de gemeente omdat er geen bouwruimte is.

2. Geef ruimte aan nieuwe woonvormen voor de moderne oudere. We zien dat ouderen steeds langer gezinswoningen 'bezet houden', deels omdat zij langer fit zijn en verhuizen niet nodig is, deels ook omdat aantrekkelijke alternatieven ontbreken. Bied daarom ruimte aan nieuwe woonvormen voor ouderen die passen bij wat zij belangrijk vinden. Dus geen kleine appartementen in woonwijken, maar compacte, moderne patio's of kleine kavels waarop die gebouwd kunnen worden. Elders in de regio zijn voorbeelden te vinden van patio's die gewild zijn bij ouderen. Zoek contact met die gemeenten en de ontwikkelaars die daar bouwden, onderzoek wat het succes ervan bepaalde en bouw zulke woningen ook in Steenwijkerland. Achterhaal wat de precieze behoefte van ouderen is, maar zoek ook partijen die *durven* te ontwikkelen, want veel ouderen willen éérst zien wat de opties voor kleiner wonen zijn, voordat ze gaan verhuizen.

3. Denk na over de rol van Steenwijk(erland) in het opvangen van de bovenregionale vraag. Steenwijk is als 'centraal wonen'-kern aangewezen om eventueel een deel van de overdruk op de Zwolse woningmarkt op te vangen. Hier ruimte aan geven kan een middel zijn om als kern te groeien. Extra woningbouw betekent bijvoorbeeld meer draagvlak voor voorzieningen. Maar het kan ook het karakter van Steenwijk aantasten. Het is belangrijk om met een breed scala aan betrokkenen te bekijken wat de voor- en nadelen zijn en hier als gemeente een visie op te hebben. Dit vraagstuk speelt weliswaar bovenregionaal, maar heeft grote impact op de lokale Woonagenda.

ZES ADVIEZEN VOOR IN DE NIEUWE WOONAGENDA

4. Denk na over instrumenten die lokale vraag

de ruimte bieden. Makelaars geven aan dat lokale woningzoekenden steeds meer worden verdrongen van de koopmarkt, doordat instromers van buitenaf, vaak uit de Randstad of de regio Almere, meer kunnen bieden op een koopwoning. Er zijn instrumenten nodig die dit tegengaan. Denk bij nieuwbouw aan een *x*-percentage van een project dat verkocht *moet* worden aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Of een zelfbewoningsplicht die voorkomt dat woningen worden opgekocht en vervolgens op de vrije markt worden verhuurd. Onderzoek welke instrumenten passen bij de situatie in Steenwijkerland, en informeer ook bij andere gemeenten welke instrumenten zij hiertegen gebruiken. Omgekeerd is er ook behoefte aan instrumenten die initiatieven de ruimte geven die vanwege bezwaren op het gebied van ruimtelijke ordening worden tegengehouden. Er is woningnood, er is vraag naar nieuwe woonvormen, dus geef daar zo veel mogelijk de ruimte aan.

5. Neem als gemeente het initiatief in kernen

waar de markt de vraag niet oppakt. De gemeente kan ervoor kiezen om nieuwbouwprojecten een financiële impuls te geven, maar dan er moet dan wel geld zijn, er moet aantoonbaar behoefte zijn in die kern en de gemeente moet het durven. Een slimme manier is om samen met mensen die iets willen in een kern te onderzoeken of een CPO-constructie een optie is. Dat levert schaalvoordelen op, waardoor initiatiefnemers het lastig vinden om plannen te ontwikkelen en dat ondersteuning van de gemeente helpt om dat op gang te krijgen. Bied deze hulp als je merkt dat lokale initiatiefnemers wel willen, maar het ze alleen niet lukt. Als laatste kan de gemeente in gesprek gaan met grondeigenaren in kernen om na te gaan *waarom* er niks gebeurt en die partijen helpen bij de invulling ervan. Bij alles is de voorwaarde: er moet een behoefte zijn.

6. Stel kwaliteitseisen aan de huurvoorraad en moedig verduurzaming van koopwoningen aan.

In Steenwijkerland staan nog te veel sociale huurwoningen met een slechte (energetische) kwaliteit. Het is niet acceptabel dat huurders met een smalle beurs wonen in onzuinige woningen met energielabel E of slechter. Maak met de corporaties afspraken over verbetering of sloop-nieuwbouw van deze woningen. Bijvoorbeeld: elk jaar moet een bepaald percentage van de slechte voorraad verbeterd zijn tot een acceptabel kwaliteitsniveau, bijvoorbeeld minimaal label B. Op de particuliere sector heb je als gemeente minder grip, maar ook hier ligt een opgave. Je zou met particuliere verhuurders vergelijkbare afspraken willen maken, om in ieder geval de woningen die energetisch onvoldoende zijn te verduurzamen. Bij huiseigenaren moet je actief stimuleren om te verduurzamen, vanuit het belang van de bewoner die hierdoor bespaart op de energierekening, maar ook vanuit het belang van de gemeente die wil dat kernen op de lange termijn aantrekkelijk blijven met goede woningen.

1

INLEIDING



1.1 WAAROM DIT WONINGMARKTONDERZOEK?

Bouwen wat nodig is

De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om zo vraaggericht mogelijk te bouwen, zodat huishoudens die in Steenwijkerland willen wonen een woning kunnen vinden die past bij hun wensen. Om erachter te komen wat die wensen zijn, voert de gemeente elke vier à vijf jaar een woningmarktonderzoek uit. Het vorige onderzoek is uitgevoerd in 2016, in de tijd dat de woningmarkt net weer begon aan te trekken na de crisis.

Inmiddels weten we dat de vraag naar woningen in de jaren daarna snel is gestegen, met nu de situatie dat de vraag het aanbod ver overstijgt. Dat leidt tot stagnatie op de woningmarkt. In dit woningmarkt-onderzoek laten we zien wat er in Steenwijkerland nodig is om zo goed mogelijk aan de huidige vraag tegemoet te komen. Dat betekent concreet: hoeveel woningen, in welke kernen, wat voor type, hoe duur en

voor wie? Daartegenover staat dat de gemeente al plannen voor woningbouw heeft liggen. Die vergelijken we met de vraag: passen de plannen bij de behoefte, of zijn er bijstellingen nodig?

De lokale behoefte achterhalen

In dit woningmarktonderzoek richten we ons op de 'eigen behoefte' van Steenwijkerland, op basis van demografische trends en verhuistrends over de afgelopen tien jaar plus het inlopen van het opgebouwde woningtekort. In de Woonagenda West-Overijssel wordt aanvullend een mogelijke bovenregionale vraag voor Steenwijkerland genoemd. Deze mogelijke vraag wordt in regionaal verband verder onderzocht en zal zich grotendeels richten op de koopsector in 'centraal wonen'-kern Steenwijk.

In dit woningmarktonderzoek richten we ons alleen op de lokale woningvraag en laten we de bovenregionale vraag buiten beschouwing. De uitkomsten van dit woningmarktonderzoek worden straks vertaald naar een nieuwe gemeentelijke Woonagenda.

Leeswijzer

Hierna plaatsen we Steenwijkerland allereerst in een bredere regionale context en benoemen we enkele belangrijke trends op het gebied van wonen. Daarna gaan we in op demografische ontwikkelingen en (de kwaliteit van) bestaande woningen. Vervolgens zoomen we in op de vraag naar sociale huur, vrije huur en koop, in aantallen en naar type en prijssegment. Die vergelijken we daarna met de plannen. Tot slot staan we stil bij het thema wonen en zorg. Bij dit rapport hoort een kernenatlas met een vertaling van de uitkomsten naar kernen of clusters daarvan (zie de volgende pagina voor meer informatie hierover).

1.2 WERKWIJZE

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis

Bij dit woningmarktonderzoek maakten we deels gebruik van bestaande gegevens over woningen en huishoudens in Steenwijkerland, o.a. van het CBS, het Kadaster, de corporaties die woningen verhuren in de gemeente, de NVM, de provincie en de gemeente zelf. We gebruikten ook onderzoeken die de gemeente recent liet uitvoeren, bijvoorbeeld naar de huisvestingsopgave voor wonen en zorg. Deze gegevens vulden we aan met 15 interviews met marktkenners, om zo meer betekenis te geven aan de cijfers en om de lokale situatie beter te leren kennen. We spraken met makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigers, zorgpartijen en vertegenwoordigers van een vijftal kernen. De kernen die we niet spraken, hebben we per e-mail een aantal vragen voorgelegd. Aanvullend daarop ontvingen we informatie van de gemeente over wat er speelt in deze kernen.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Op twee momenten hebben we tussentijdse uitkomsten gepresenteerd aan de werkgroep, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkennen:

- medio juni: de eerste uitkomsten op het gebied van demografie, verhuizingen en de bestaande voorraad, inclusief een concept-programmaleidraad;
- begin juli: een aanscherping van de eerste uitkomsten, en aanvullend een vergelijking met de plancapaciteit en een uitwerking van het onderdeel wonen en zorg.

Begin juli hebben we de concept-uitkomsten bovendien gepresenteerd aan bestuurders van de gemeente, Wetland Wonen en Woonconcept.

Terugkoppeling naar marktkenners

In september hebben we tijdens een digitale informatiebijeenkomst de marktkenners bijgepraat die we eerder in het traject hebben geïnterviewd. We hebben de uitkomsten gepresenteerd en zijn daarna met de deelnemers in discussie gegaan over wat de uitkomsten betekenen voor de nieuwe Woonagenda van Steenwijkerland. Op- en aanmerkingen over de uitkomsten hebben we verwerkt in het definitieve rapport.

Kernenatlas voor meer details

Bij dit woningmarktonderzoek hoort een kernenatlas. Daarin staan per kern gegevens over o.a. demografie, bestaande woningen, kansen voor nieuwbouw en de verduurzamingsopgave. De kernenatlas is een meer gedetailleerde aanvulling op dit rapport, ook bedoeld om te gebruiken bij het maken van plannen voor woningbouw of woningverbetering in de kernen.

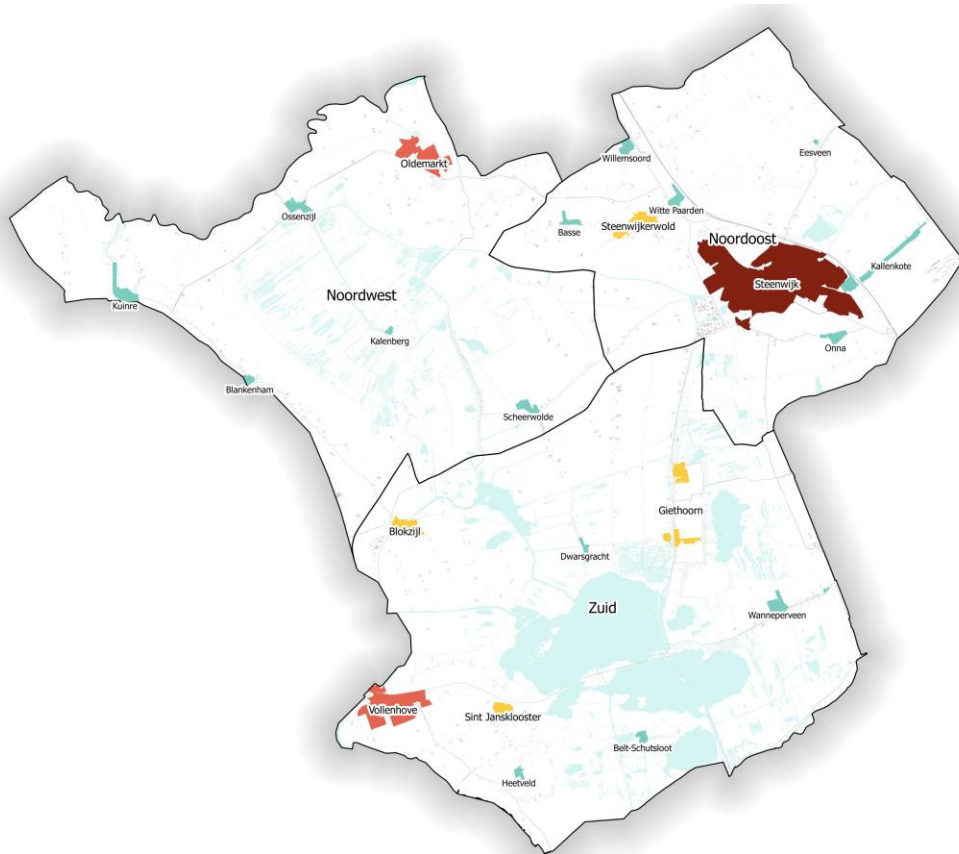
1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de gemeente Steenwijkerland zien met alle kernen daarbinnen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek presenteren we niet alleen op gemeenteniveau, maar we zoomen ook in op afzonderlijke kernen of clusters van kernen. Dat doen we volgens de gebiedsindeling op de kaart:

- Bij Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt (de **voorzieningenkernen**) en bij Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold (de **basiskernen**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien. Steenwijk is weliswaar een voorzieningenkern, maar heeft vanwege zijn streekfunctie met aanvullende voorzieningen en een goede bereikbaarheid een andere status dan Vollenhove en Oldemarkt (zie de kleuraanduiding op de kaart rechts). Steenwijk is daarom in de Woonagenda West-Overijsel aangeduid als 'centraal wonen'-kern.
- De **woonkernen** hebben we ingedeeld in drie clusters: Noordwest, Noordoost en Zuid. De uitkomsten presenteren we op het niveau van deze clusters.

Zie pagina 20 voor de definitie van voorzieningenkernen, basiskernen en woonkernen.



2

**DE GEMEENTE IN
PERSPECTIEF**



2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We plaatsen de gemeente Steenwijkerland hier in breder perspectief. We schetsen een aantal landelijke trends op de woningmarkt die voor Steenwijkerland ook relevant zijn. Vervolgens staan we stil bij een aantal factoren die mede bepalen waar mensen willen wonen: voorzieningenniveau en bereikbaarheid, met als resultaat woningwaarden. Uiteraard zijn er meer factoren te benoemen, zoals het karakter van een plek, landschappelijke kwaliteiten, het imago of een sterke sociale binding. Die zijn lastig in cijfers te vatten, maar geven wel reden tot lokale nuances.

We sluiten het hoofdstuk af met een vergelijking tussen Steenwijkerland en omliggende gemeenten op het gebied van marktpositie en verhuisstromen.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- Binnen Steenwijkerland heeft Steenwijk de sterkste marktpositie. Dat komt vooral door de goede bereikbaarheid en een compleet pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Steenwijk is daardoor een gewilde kern om te wonen.
- De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, met name op de koopmarkt. Dat leidt tot flinke prijsstijgingen waardoor sommige groepen geen betaalbare koopwoning meer kunnen vinden. Huishoudens uit andere delen van het land, met als veelgenoemd voorbeeld de regio Almere-Lelystad (zie ook paragraaf 7.4), lijken Steenwijkerland meer en meer als alternatief te zien, waardoor het voor lokale woningzoekenden steeds moeilijker wordt om een woning te vinden.
- Er is de laatste jaren een trendbreuk te zien als het gaat om de in- en uitstroom van gezinnen. Vóór 2015 vertrokken er per saldo meer gezinnen uit Steenwijkerland dan er kwamen wonen. Dat is de laatste jaren anders, met een duidelijke netto instroom van gezinnen. Dat is gunstig, omdat de jongeren van nu de starters van de toekomst zijn, en dus de woningbehoefte op de langere termijn op peil houden.
- We zien tegelijk dat ouderen maar weinig doorstromen van hun gezinswoning naar een gelijkvloerse woning. Door meer patio's (grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en kleine tuin) te bouwen, verleid je ouderen om te verhuizen, mits het aanbod past bij hun behoefte. Tegelijk moet er ook nieuw aanbod voor gezinnen worden toegevoegd, omdat die groep de komende jaren (weer) groter wordt (zie ook paragraaf 3.5).

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Hierna schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook relevant zijn voor Steenwijkerland.

Huishoudensgroei gaat sneller dan

bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2060 toeneemt, maar dat het tempo waarin dat gebeurt afvlakt. Het aantal huishoudens groeit sneller, eerst vooral door de vergrijzing (meer kleine 65-plus-huishoudens), later vooral doordat ook jongere huishoudens steeds vaker alleenstaand zijn. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden groeien per saldo, daarbuiten ontstaat op steeds meer plekken krimp, vooral na ca. 2030, als de sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenhuishoudens, maar nog weinig

doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen hun

gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief wordt gezien als een stap terug, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, maar vooralsnog geen verband met coronapandemie.

Daar huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich dan op het gebied eromheen, waar de prijzen (iets) lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat

betekent niet dat de woningvraag in meer landelijke gebieden niet toeneemt; als gevolg van tweede- of zelfs vierdelijneffecten neemt ook daar de behoefte toe (als voorbeeld: iemand uit Amsterdam verhuist naar Almere, iemand uit Almere verhuist naar Lelystad, en iemand uit Lelystad naar Steenwijk).

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna

nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plekkegebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Een voorkeur voor kleinschaligheid. Hoewel er blijvend vraag is naar ruim en betaalbaar wonen, betekent dat niet automatisch dat grote uitbreidingswijken blijvend populair zijn. Mensen kiezen steeds vaker voor herkenbare buurtjes dicht bij voorzieningen.

Meer vraag naar onderscheidende woonvormen. Steeds meer huishoudens willen een woning volgens hun eigen specifieke wensen realiseren. Dat varieert van jonge huishoudens tot welvarende babyboomers. Voorbeelden zijn bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), vormen van gezamenlijk wonen of wonen met gelijkgestemden zoals een Knarrenhof of welstandsvrij bouwen.

Meer vraag naar klein wonen. Dat komt doordat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, steeds meer huishoudens in grote en middelgrote kernen

willen wonen en er een groeiende belangstelling is voor duurzaam wonen. De betekenis die mensen aan klein wonen geven, verschilt per regio. In en rondom grote steden is steeds meer vraag naar tiny houses, terwijl huishoudens in meer landelijke gemeenten zoals Steenwijkerland vaak juist een kleine, betaalbare, maar wel 'reguliere' rijwoning zoeken. De toenemende vraag naar klein wonen is mede het gevolg van forse prijsstijgingen op de koopmarkt, waarbij huishoudens vaker concessies doen op grootte en woningtype.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig wonen met zorg op afroep nabij. Op verschillende plekken in het land zijn er nieuwe vormen van wonen met zorg bijgekomen, maar in Steenwijkerland zijn deze voorbeelden er niet

of nauwelijks. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers.

Volgens Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel een betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders en ggz-uitstromers. Steeds meer gemeenten experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

De prijzen van koopwoningen blijven stijgen. Dat komt doordat aanbod in de bestaande voorraad en de nieuwbouw van woningen achterblijven bij de vraag. Het koopproces is omgedraaid ten opzichte van de eerste jaren na de crisis: je moet nu eerst een woning kopen en dan pas je eigen woning te koop aanbieden. Daardoor is er minder beschikbaar aanbod en zijn woningen sneller verkocht. Huishoudens hebben steeds meer moeite om toegang te krijgen tot de koopmarkt, omdat koopwoningen steeds minder betaalbaar zijn.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een deel van de woningzoekenden verdient te weinig om (in de huidige markt) een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor sociale huur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk

zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten, waaronder ook Steenwijkerland, relatief beperkt is.

Veel corporaties richten zich geheel op lage inkomens. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van de gereguleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere-inkomensgroepen. In Steenwijkerland maken Woonconcept en Wetland Wonen hier al gebruik van. Alleen als de markt in de vrijehuursector aantoonbaar niet functioneert, kunnen corporaties daar ook ontwikkelen. Daar wordt nog beperkt gebruik van gemaakt, ondanks dat daar sinds kort wettelijk gezien minder belemmeringen voor zijn, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Corporaties huisvesten in toenemende mate

alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen, vaak op plekken dicht bij voorzieningen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit loon of zelfstandigen en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding of psychiatrische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Een toenemend aantal huurders heeft een betaalrisico. Zij hebben een inkomen dat lager is dan de netto huur en de minimale uitgaven aan levensonderhoud, zoals het Nibud die berekende. Oorzaken zijn de stijging van de energielasten, belastingen en huurprijzen, maar vooral: het niet hebben van betaald werk.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Levensloopbestendig maken en verduurzamen van bestaande woningen is grote kwalitatieve opgave. Op termijn vlakkt de huishoudensgroei af en is dus het benodigde aantal nieuwe woningen lager. De bestaande voorraad vormt daardoor een steeds groter deel van het totale woningaanbod. Door de vergrijzing moet een deel van de bestaande voorraad aangepast worden aan de behoeften van ouderen. Zij moeten steeds langer zelfstandig thuis wonen, wat ook op steeds meer plekken om woningaanpassing zal vragen. Tegelijk moet de energetische kwaliteit van bestaande woningen verbeterd worden om op termijn te voldoen aan de klimaatdoelstellingen. Dat vraagt om investeringen door corporaties, maar ook door particulieren.

Zorgen om de investeringsbereidheid en investeringskracht bij particulieren. Voor veel woningeigenaren geldt dat er nog onvoldoende

(financiële) prikkels zijn om de eigen woning te verduurzamen. Voor een ander deel van de woningeigenaren ontbreken financiële middelen om verduurzaming te kunnen betalen. Met name in ontspannen woningmarkten is er zorg over wie straks vrijkomende woningen gaat verduurzamen. Kunnen nieuwe eigenaren dat financieren en wie neemt daarin de regie?

Klimaatadaptatie belangrijker in ruimtelijke afwegingen bij nieuwbouw en bestaande bouw.

Het gaat om zaken als waterberging, overstromingsrisico's, maar ook de mogelijkheden om warmtenetten of andere duurzame energievoorziening aan te leggen. Ook de inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen, windturbines en warmte-koudeopslag is een belangrijk vraagstuk. Daarnaast zijn het tegengaan van stikstof en circulariteit belangrijke thema's die ook de woningbouw raken.

Per saldo zijn voorzieningenrijke en bereikbare plekken gewilder, ook op de langere termijn. De manier waarop huishoudens zich oriënteren als ze willen verhuizen wordt in belangrijke mate bepaald door twee factoren*: het voorzieningenniveau in een kern en de bereikbaarheid van een kern ten opzichte van vervoersassen en werkgelegenheidsclusters. Goed bereikbare kernen met voorzieningen zijn per saldo gewilder dan kernen die minder goed bereikbaar zijn en minder voorzieningen hebben, zeker op termijn als de woningmarkt weer wat meer ontspant. Er zijn uiteraard veel meer factoren te benoemen die hier invloed op hebben, zoals een bijzonder historisch karakter, landschappelijke kwaliteiten of het imago. Op de pagina's hierna laten we voor de meest bepalende factoren zien hoe de kernen in Steenwijkerland daarop scoren.

* Dat blijkt o.a. uit recent onderzoek van KAW in de regio Groningen-Assen (2019) en Noordoost-Fryslân (2020) en dat strookt met het landelijke beeld over verhuismotieven en oriëntatiepatronen.

2.3 WAT BEPAALT DE VESTIGINGSKEUZE?

Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt doorgaans bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. Dat blijkt onder meer uit onderzoek naar verhuismotieven dat we eerder in Noord-Nederland deden (zie * onderaan de vorige pagina).

In Steenwijkerland herkennen we drie soorten kernen:

- **Voorzieningskernen** met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak). Steenwijk heeft als **voorzieningskern met streekfunctie** voor de Kop van Overijssel en het zuiden van Drenthe en Fryslân een hogere status dan Vollenhove en Oldemarkt.
- **Basiskernen** met een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningskernen.
- **Woonkernen** waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn.

Emmel-
oord



Voorzieningskern (streekfunctie)



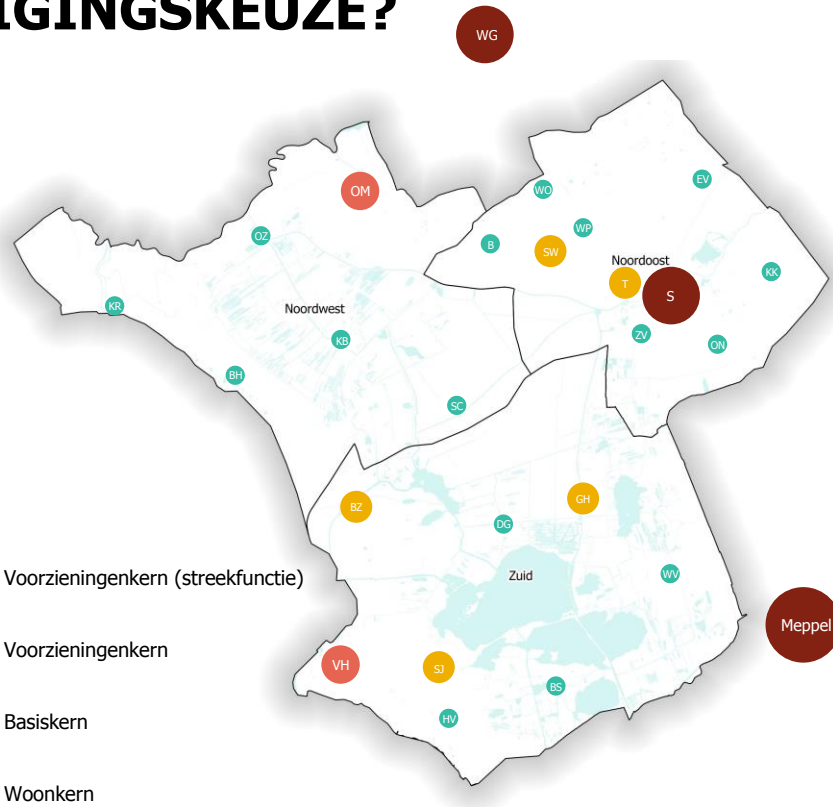
Voorzieningskern



Basiskern



Woonkern



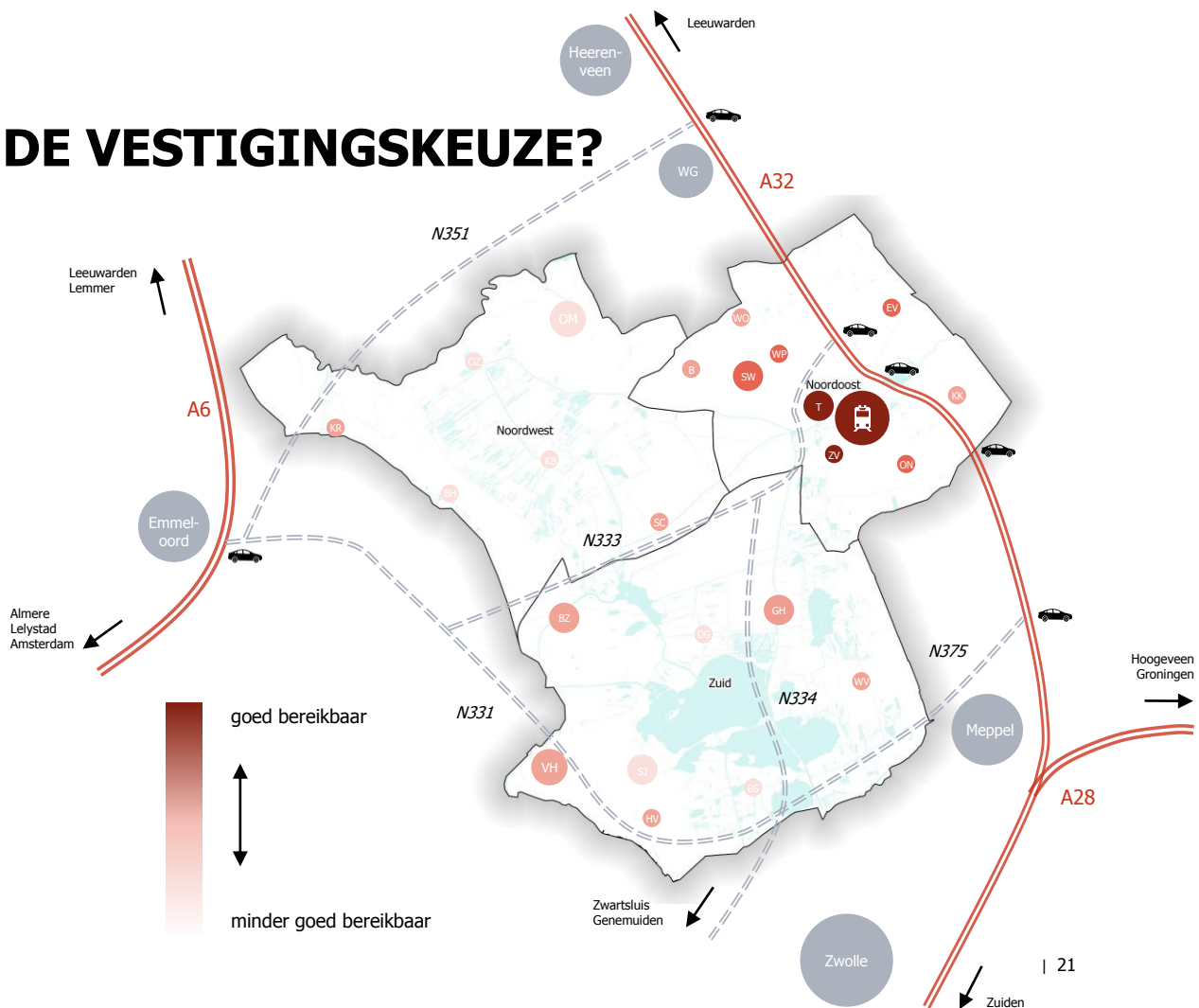
2.3 WAT BEPAALT DE VESTIGINGSKEUZE?

Bereikbaarheid

Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer, en dan in het bijzonder de trein.

Steenwijkerland is per auto en openbaar vervoer over het algemeen goed bereikbaar. We zien een paar bijzonderheden:

- Het noordoosten van de gemeente is het best bereikbaar door een combinatie van de A32, de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden en lokale N-wegen die bij Steenwijk op de A32 aangesloten zijn. Daardoor is er een goede verbinding met regionale verzorgingscentra zoals Zwolle of Meppel.
- Het zuiden van de gemeente is via diverse N-wegen goed bereikbaar, maar het ontbreekt aan treinverbindingen en een snelweg.
- Het noordwesten ligt geïsoleerder. De ontsluiting loopt via N-wegen ten noorden en zuiden van het gebied die in verbinding staan met de A32 en A6.

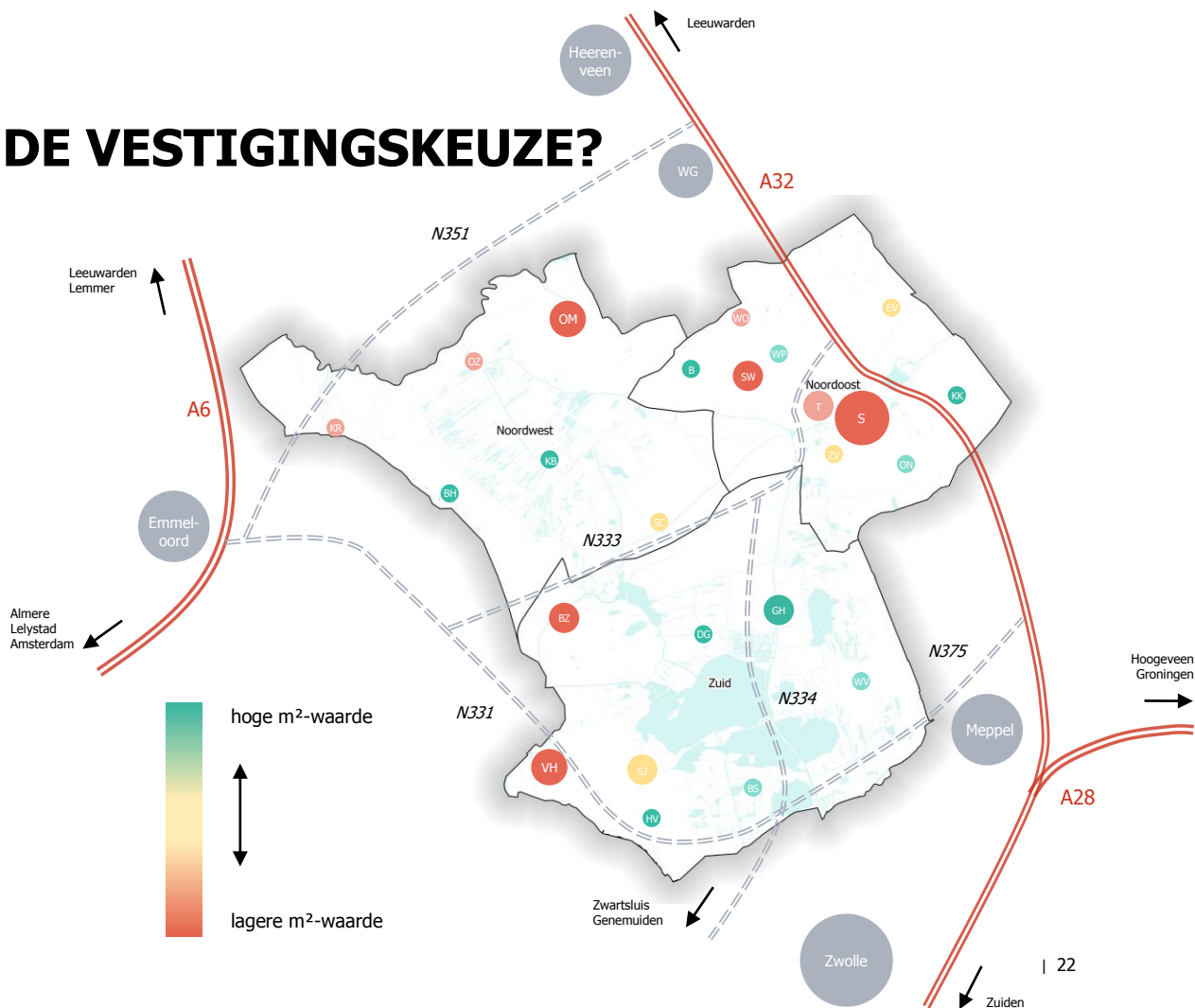


2.3 WAT BEPAALT DE VESTIGINGSKEUZE?

M²-waarden

De m^2 -waarde van een woning is niet zozeer bepalend voor waar iemand gaat wonen, maar een resultante ervan. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning.

Opvallend is dat de m^2 -waarden in Steenwijkerland het hoogst zijn in de kleine kernen en in Giethoorn en het laagst in de voorzieningenkernen. Het vermoeden is dat omgevingswaarden in Steenwijkerland, zoals de aanwezigheid van Nationaal Park Weerribben-Wieden, relatief sterk van invloed zijn op de m^2 -waarden. De waardeontwikkeling is daarom een betere maat om de gewildheid mee te bepalen (zie hoofdstuk 4).



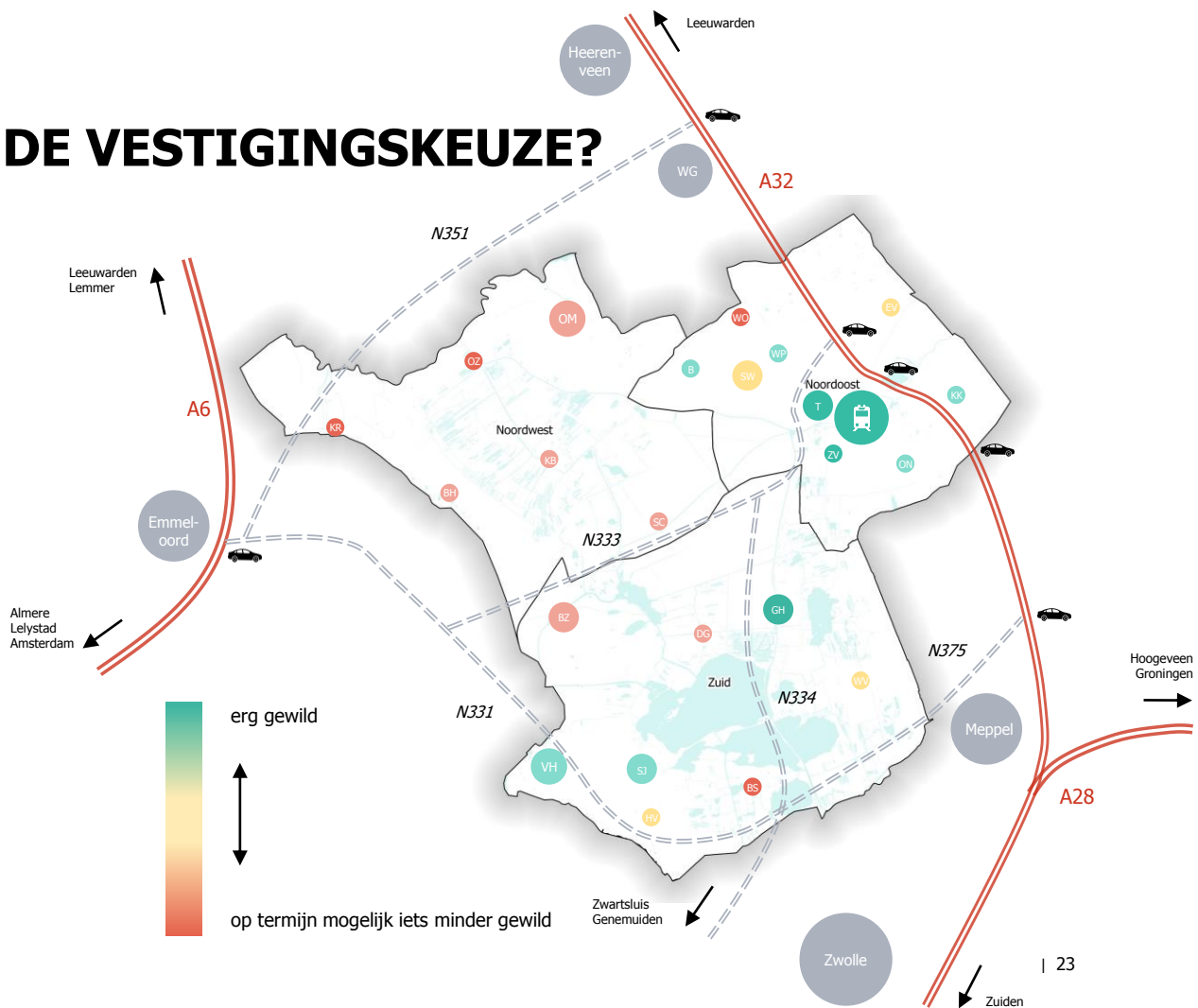
2.3 WAT BEPAALT DE VESTIGINGSKEUZE?

De drie factoren bij elkaar

De kaart rechts laat de optelsom van scores op voorzieningenniveau, bereikbaarheid en m²-waarden zien. De opvallendste punten:

- Steenwijk en de kernen die er direct tegenaan liggen (Tuk, Zuidveen) zijn het meest gewild als je kijkt naar de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren. Dat geldt ook voor Giethoorn, Vollenhove en Sint Jansklooster.
- De kernen in Noordwest scoren juist het laagst. Dat komt hoofdzakelijk door de enigszins geïsoleerde ligging en het gebrek aan voorzieningen. Hetzelfde geldt voor Belt-Schutsloot, Dwarsgracht en Blokzijl, waarbij Blokzijl wél een supermarkt heeft.

Belangrijk om te realiseren is dat in de huidige woningmarkt vrijwel alle plekken gewild zijn. Het kaartje laat de situatie zien in een 'normale, gezonde' woningmarkt, waar je met woningmarktbeleid over een langere periode op probeert te sturen.



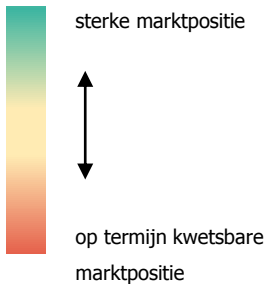
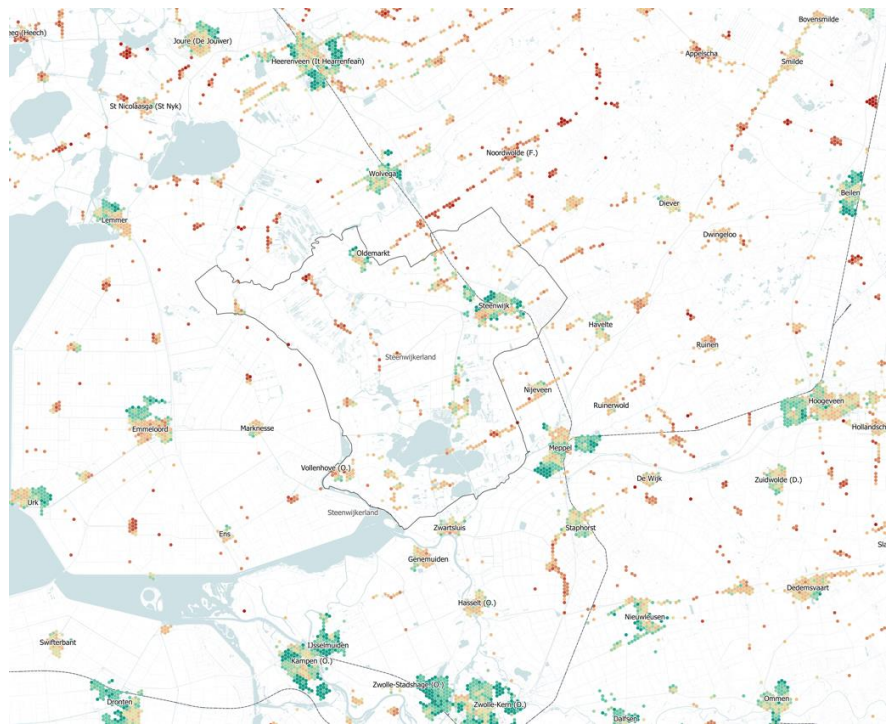
2.4 POSITIE VAN STEENWIJKERLAND IN DE REGIO

Steenwijkerland: goede marktpositie in de regio

De kaart rechts laat de marktpositie van kernen in en rondom Steenwijkerland zien. De marktpositie is bepaald op basis van allerlei meetbare kenmerken over woningen en omgeving, zoals woningkwaliteit, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid en woningwaarden.

Binnen Steenwijkerland heeft Steenwijk de sterkste marktpositie. Ook delen van Oldemarkt, Vollenhove en Giethoorn kleuren (licht)groen en liggen dus goed in de markt. In de kleine kernen in Noordwest is de marktpositie wat minder sterk. Dat betekent niet dat de woningen daar niet gewild zijn, maar wel dat het risico op vraaguitval daar wat groter is op het moment dat de markt ontspanener wordt.

Ook binnen kernen zie je plekken die sterker of zwakker in de markt liggen. Doorgaans geldt: buurten met veel vroeg-naoorlogse rijwoningen zijn op termijn iets kwetsbaarder dan buurten met veel nieuwbouw.



2.5 VERHUISBEWEGINGEN

Positieve balans met meeste buurgemeenten

De tabellen rechts laten de verhuisbalans zien tussen Steenwijkerland en omliggende gemeenten en regio's over de periode 2016-2019.

Binnen de regio West-Overijssel heeft Steenwijkerland met de meeste gemeenten een positieve balans.

Zwolle is een uitzondering: per saldo verhuizen er meer mensen van Steenwijkerland naar Zwolle dan andersom. Het saldo voor heel West-Overijssel is daardoor negatief. Twente is de enige regio waaraan Steenwijkerland per saldo mensen verliest.

Steenwijkerland weet ook van buiten de regio mensen aan te trekken. De verhuisbalans met bijna alle omliggende regio's is positief. Met name Flevoland en Fryslân springen eruit. Ook de verhuisbalans met de Randstad is positief. Het saldo met alle Nederlandse gemeenten lag in deze periode op +662 personen. In absolute zin heeft Steenwijkerland de sterkste verhuisrelatie met Meppel.

REGIOGEMEENTEN	IN	UIT	SALDO	OMLIGGENDE REGIO'S	IN	UIT	SALDO	OVERIGE PROVINCIES	IN	UIT	SALDO
WEST-OVERIJSSSEL	1.007	1.060	-53	FRYSLÂN	1.196	1.066	+130	Groningen	418	423	-5
Dalfsen	26	50	-24	De Fryske Marren	83	63	+20	Gelderland	440	408	+32
Deventer	38	30	+8	Heerenveen	110	84	+26	Utrecht	296	251	+45
Hardenberg	65	54	+11	Ooststellingwerf	32	53	-21	Noord-Holland	498	370	+128
Olst-Wijhe	14	24	-10	Súdwest-Fryslân	63	41	+22	Zuid-Holland	336	256	+80
Ommen	27	25	+2	Weststellingwerf	524	524	0	Zeeland	17	4	+13
Kampen	129	105	+24	Overig Fryslân	384	301	+83	Noord-Brabant	114	122	-8
Raalte	36	11	+25	DRENTHE	1.637	1.579	+58	Limburg	35	45	-10
Staphorst	58	64	-6	De Wolden	100	95	+5				
Zwartewaterland	230	195	+35	Hoogeveen	143	139	+4				
Zwolle	384	502	-118	Meppel	630	666	-36				
				Midden-Drenthe	53	49	+4				
				Westerveld	440	459	-19				
				Overig Drenthe	271	171	+100				
				FLEVOLAND	840	565	+275				
				Dronten	80	47	+33				
				Noordoostpolder	537	449	+88				
				Urk	12	8	+4				
				Overig Flevoland	211	61	+150				
				TWENTE	144	167	-23	TOTAAL NEDERLAND	6.978	6.316	+662

▲ Verhuizingen tussen Steenwijkerland en (1) andere gemeenten in de regio West-Overijssel, (2) buurgemeenten in omliggende regio's en (3) andere provincies in Nederland, over de periode 2016-2019. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de netto in- of uitstroom was. Bron: CBS (2016, 2017, 2018, 2019).



2.5 VERHUISBEWEGINGEN

Steenwijkerland trekt vooral gezinnen aan

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Steenwijkerland toe verhuisden en welke per saldo wegtrokken. Ter vergelijking hebben we ook omliggende regio's aan de tabel toegevoegd.

Steenwijkerland trekt per saldo gezinnen aan, vooral in de leeftijdsgroep 25 tot 50 jaar met kinderen tot 15 jaar. Dat geldt ook voor Zuidoost-Fryslân, Zuidwest-Drenthe en de andere West-Overijsselse gemeenten. Jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar trekken per saldo juist weg uit Steenwijkerland, meestal vanwege studie. Dat is een gebruikelijk beeld voor gemeenten zonder hogeschool of universiteit.

Dat Steenwijkerland per saldo gezinnen aan weet te trekken en dat het verhuissaldo van 65-plussers stabiel tot negatief is, helpt om de leeftijdsopbouw beter in

	KINDEREN	JONGEREN	JONGE GEZINNEN	OUDERE GEZINNEN	JONGE OUDEREN	OUDEREN	
GEMEENTE / REGIO	TOT 15 JR	15-25 JR	25-50 JR	50-65 JR	65-85 JR	85-PLUS	SALDO
Steenwijkerland	9	-9	33	13	0	5	51
West-Overijssel	53	65	158	46	56	8	386
Twente	65	27	-91	44	21	-6	59
Zuidoost-Fryslân	65	-115	84	32	7	2	75
Zuidwest-Drenthe	29	-39	66	59	31	6	151
Noordoostpolder	14	-32	16	-7	-6	-1	-18

▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor Steenwijkerland en voor omliggende regio's, over de periode 2016-2019. Let op: deze cijfers zeggen niets over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente of regio. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de gemiddelde netto toe- of afname was. Bron: CBS (2016, 2017, 2018, 2019).

balans te brengen. De gemeente is namelijk relatief sterk vergrijsd (zie hiervoor ook hoofdstuk 3). Door gezinnen aan te trekken, zorg je ook op termijn voor

nieuwe aanwas in de gemeente en houd je de vraag naar woningen op peil (jongeren worden starters, starters vormen gezinnen, enzovoort).

2.5 VERHUISBEWEGINGEN

Steenwijk groeide door fors verhuisoverschot

De tabel rechts laat per kern of cluster van kernen zien hoe groot het geboorte- en migratiesaldo was over de periode 2010-2019.

Opvallend is dat de groei van Steenwijk volledig verklaard wordt door verhuizingen. Er verhuisden in de periode 2010-2019 jaarlijks gemiddeld ruim 100 mensen meer naar Steenwijk dan er vertrokken. Daartegenover staat een sterfteoverschot, waardoor de jaarlijkse bevolkingsgroei voor Steenwijk op ongeveer 70 personen per jaar uitkomt. Hetzelfde geldt voor Giethoorn, alleen gaat het daar om kleinere aantallen.

In Sint Jansklooster en in de kleine kernen in Noordoost, Noordwest en Zuid geldt juist het omgekeerde: daar vertrokken meer mensen dan er kwamen wonen, maar doordat er een geboorteoverschot was, daalde het inwonertal niet

(met uitzondering van de kleine kernen in Noordwest; daar was weliswaar een geboorteoverschot, maar het vertrekoverschot was groter, met een dalend inwonertal als resultaat).

In Blokzijl, Oldemarkt en Vollenhove groeide het aantal inwoners door zowel een positief geboorte- als een positief migratiesaldo. In Steenwijkerwold waren beide saldi juist negatief.

CLUSTER	GEBOORTESALDO	MIGRATIESALDO
Blokzijl	5	125
Giethoorn	-73	163
Oldemarkt	5	25
Sint Jansklooster	111	-71
Steenwijk	-389	954
Steenwijkerwold	-37	-23
Vollenhove	4	121
Kleine kernen Noordoost	271	-171
Kleine kernen Noordwest	66	-196
Kleine kernen Zuid	107	-47

▲ Geboorte- en migratiesaldo per kern of cluster van kernen over de periode 2010-2019. Bron: CBS (2010 t/m 2019).

3

DEMOGRAFIE



3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten zien hoe de gemeente Steenwijkerland zich de afgelopen jaren op demografisch vlak ontwikkelde. Dat betekent dat we kijken naar de samenstelling en ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens, in de hele gemeente, maar ook per kern of cluster van kernen. We kijken ook hoe Steenwijkerland zich op demografisch vlak verhoudt tot omliggende regio's.

We kijken niet alleen terug, maar ook vooruit. We laten zien op hoeveel huishoudensgroei Steenwijkerland nog kan rekenen, en dus hoeveel woningen er nog bijgebouwd moeten worden. We vertalen de huishoudensgroei op gemeenteniveau ook naar kernen en doelgroepen: waar zijn nog extra woningen nodig, hoeveel en voor wie?

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- De verwachting is dat Steenwijkerland tot 2031 met nog 1.735 huishoudens groeit. Dat is de optelsom van de lokale behoefte (starters, instromers van buiten de gemeente, huishoudensvorming door bijvoorbeeld scheiding, etc.; totaal 1.130 huishoudens) en het inlopen van het woningtekort dat sinds de crisis is opgebouwd (605 huishoudens).
- In alle kernen is behoefte aan extra woningen, maar de vraag is het grootst in kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen: Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt.
- In Steenwijkerland wonen relatief veel 65-plussers. Ook de komende jaren zal het aantal seniorenhuishoudens nog blijven groeien. Dat heeft invloed op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad (zie ook de programma-indicaties in hoofdstuk 5, 6 en 7).
- De laatste paar jaar neemt het aantal gezinnen in Steenwijkerland weer toe. Dat is een trendbreuk ten opzichte van eerder. De verwachting is dat het aantal (jonge) gezinnen ook de komende jaren blijft toenemen, met vraag naar extra gezinswoningen als gevolg (zie paragraaf 3.5 en de programma-indicaties in hoofdstuk 5, 6 en 7).
- Lokaal zijn er soms behoorlijke verschillen tussen de kernen. Zo wonen in Blokzijl, Giethoorn en Steenwijkerwold relatief veel 65-plussers, terwijl Sint Jansklooster een kern is met veel jongeren (zie ook de kernenatlas). Het is belangrijk om hier in de uitwerking van de Woonagenda aandacht voor te hebben.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Daling aantal gezinnen omgebogen naar groei

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Steenwijkerland zien over de periode 2010-2020. Het aantal huishoudens groeide gemiddeld met 115 per jaar. Deze groei komt volledig voor rekening van een toenemend aantal kleine huishoudens. Daarnaast valt op dat de afname van het aantal gezinnen sinds 2015 is omgebogen naar een lichte groei. Dat betekent dat de daling van het aantal 0- tot 15-jarigen op termijn zeer waarschijnlijk ook omkapt naar een (lichte) groei.

Het inwonertal steeg ook, maar minder hard dan het aantal huishoudens. Dat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte in Steenwijkerland afneemt. Het aantal 65-plussers nam per saldo het sterkst toe, maar de groei was de afgelopen vijf jaar minder sterk dan de vijf jaar daarvoor. Het aantal 25- tot 45-jarigen nam juist af. Ook daarvoor geldt: de daling is de laatste vijf jaar minder sterk dan de jaren ervoor.

INWONERS	2010	2015	2020	Δ '10-'15	Δ '15-'20	Δ '10-'20	GEM. PER JAAR
0 tot 15 jaar	7.780	7.355	6.850	-425	-505	-930	-95
15 tot 25 jaar	4.755	4.725	5.145	-30	420	390	40
25 tot 45 jaar	10.370	9.510	9.295	-860	-215	-1.075	-110
45 tot 65 jaar	12.530	12.705	12.955	175	250	425	45
65 tot 75 jaar	4.255	5.075	5.555	820	480	1.300	130
75 jaar en ouder	3.525	3.850	4.320	325	470	795	80
STEENWIJKERLAND	43.210	43.220	44.125	10	905	915	90

HUISHOUDENS	2010	2015	2020	Δ '10-'15	Δ '15-'20	Δ '10-'20	GEM. PER JAAR
alleenstaanden	5.415	5.710	6.370	295	660	955	95
paren	6.135	6.415	6.465	280	50	330	35
gezinnen	6.680	6.500	6.530	-180	30	-150	-15
STEENWIJKERLAND	18.230	18.630	19.360	400	730	1.130	115

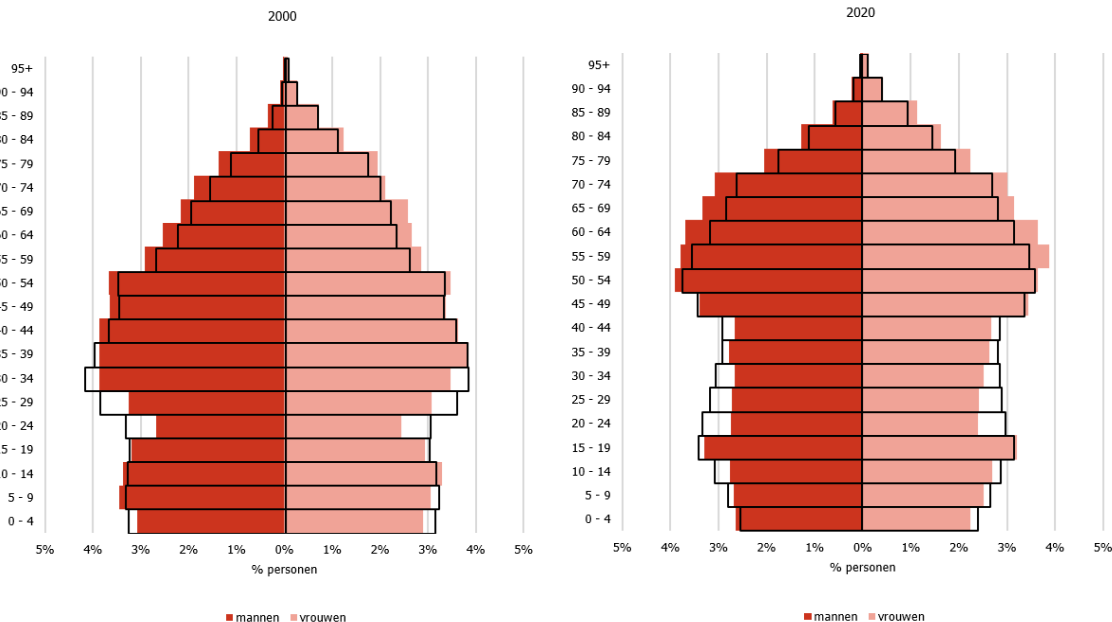
▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Steenwijkerland, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2010-2020. Bron: CBS (2010, 2015, 2020).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Steenwijkerland relatief sterk vergrijsd

De figuren rechts laten de bevolkingspiramides voor Steenwijkerland in de jaren 2000 en 2020 zien.

Het meest opvallend is de smalle 'buik' van de piramide voor 2020, wat erop wijst dat er de laatste jaren relatief weinig jonge gezinnen waren die voor aanwas van onderop zorgden. Ter illustratie: in 2000 was ongeveer 7% van de bevolking 10 tot 14 jaar. Zij zijn nu 30 tot 34 jaar. De omvang van deze groep is nu zo'n 5%. Een deel van hen heeft de gemeente dus verlaten. De top van de piramide is juist vrij breed. Er zijn dus veel (aanstaande) ouderen. Deze groep wordt na ca. 2030 kleiner door sterfte. Om het inwonertal op peil te houden, is dus nieuwe aanwas nodig, door natuurlijke groei (een geboorteoverschot) of door migratie (een vestigingsoverschot). De groei van het aantal gezinnen die we sinds 2015 zien, draagt dus in belangrijke mate bij aan het beter in balans brengen van de leeftijdsopbouw in Steenwijkerland.



▲ Bevolkingspiramides voor Steenwijkerland in de jaren 2000 en 2020. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de hele provincie Overijssel weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2000, 2020).

3.3 VERGELIJKING MET ANDERE REGIO'S

Tempo van vergrijzing wijkt niet af van elders

In het schema hiernaast laten we zien hoe de leeftijdsopbouw in Steenwijkerland zich verhoudt tot omliggende regio's.

In vergelijking met heel West-Overijssel telt Steenwijkerland iets meer 45-plussers en wonen er iets minder jongeren. Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard door Zwolle. Daar wonen relatief veel jongeren, waardoor de leeftijdsgroepen tot 45 jaar in West-Overijssel iets oververtegenwoordigd zijn.

De ontwikkeling van leeftijdsgroepen in Steenwijkerland wijkt echter nauwelijks af van het beeld in omliggende regio's. Ook daar is het aandeel 65-plussers met zo'n vier procentpunt toegenomen en het aandeel 25- tot 45-jarigen met zo'n drie procentpunt afgenomen. Andere leeftijdsgroepen bleven min of meer stabiel.

OMLIGGENDE REGIO'S	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR OF OUDER	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
% VAN BEVOLKING										
Steenwijkerland	18%	16%	11%	12%	24%	21%	29%	29%	18%	22%
West-Overijssel	19%	17%	13%	13%	27%	24%	26%	27%	15%	19%
Twente	18%	16%	12%	13%	26%	23%	27%	28%	16%	20%
Zuidoost-Fryslân	18%	16%	11%	11%	25%	21%	28%	29%	18%	22%
Zuidwest-Drenthe	18%	16%	11%	12%	25%	21%	29%	29%	18%	23%
Noordoostpolder	21%	18%	12%	12%	26%	24%	27%	27%	14%	18%

▲ Leeftijdsopbouw in Steenwijkerland vergeleken met die in andere omliggende regio's, en de ontwikkeling daarvan over de periode 2010-2020, in percentages.
Afleesvoorbeeld: in Steenwijkerland groeide de groep 15- tot 25-jarigen van 4.755 personen in 2010 naar 5.145 personen in 2020. In 2010 was die groep 11% van de bevolking, in 2020 was dat 12%. In West-Overijssel bleef deze groep naar verhouding juist even groot. Bron: CBS (2010, 2020).

3.3 VERGELIJKING MET ANDERE REGIO'S

Relatief veel stellen in Steenwijkerland

In het schema hiernaast laten we zien hoe de huishoudenssamenstelling in Steenwijkerland zich verhoudt tot omliggende regio's.

Opvallend is dat er in Steenwijkerland iets meer tweepersoonshuishoudens wonen dan elders, ondanks dat deze groep in omvang afnam. In de bevolkingspiramide zagen we dat er in Steenwijkerland relatief veel ouderen wonen. Dat betekent zeer waarschijnlijk dat een groot deel van hen dus een tweepersoonshuishouden vormt.

Het aandeel alleenstaanden nam toe, maar het tempo lag ongeveer even hoog als in omliggende regio's. De Noordoostpolder is de enige regio in de omgeving waar het aandeel alleenstaanden relatief laag is en het aandeel gezinnen relatief hoog. In Twente wonen juist relatief veel alleenstaanden.

OMLIGGENDE REGIO'S	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
% VAN HUISHOUDENS						
Steenwijkerland	30%	33%	34%	33%	37%	34%
West-Overijssel	32%	34%	31%	30%	37%	35%
Twente	33%	36%	31%	30%	37%	35%
Zuidoost-Fryslân	32%	34%	33%	32%	35%	34%
Zuidwest-Drenthe	30%	34%	34%	33%	36%	34%
Noordoostpolder	30%	31%	31%	32%	39%	37%

▲ Huishoudenssamenstelling in Steenwijkerland vergeleken met die in andere omliggende regio's, en de ontwikkeling daarvan over de periode 2010-2020, in percentages. Afleesvoorbeeld: in Steenwijkerland groeide het aantal alleenstaanden van 5.415 in 2010 naar 6.370 in 2020. In 2010 was die groep 30% van het totale aantal huishoudens, in 2020 was dat 33%. Bron: CBS (2010, 2020).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2010 en 2020 per kern of cluster van kernen ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudenstypen (alleenstaanden, gezinnen).

Overall nam het aantal huishoudens toe

In heel Steenwijkerland groeide het aantal huishoudens tussen 2010 en 2020 met 1.130 (omgerekend 6,2%). Dat is het resultaat van een toenemend aantal huishoudens in alle kernen. Blokzijl en Sint Jansklooster groeiden het snelst, met respectievelijk 16,3 en 10,2%. Bij Blokzijl is de groei terug te voeren op één jaar waarin een sloop-nieuwbouwproject werd opgeleverd, waarvan de oude woningen vlak voor 2010 gesloopt zijn. Het gaat daar dus om de terugkeer van huishoudens en zuiver gezien niet om groei. In Sint Jansklooster is het aantal huishoudens geleidelijk

gegroeid. In de kleine kernen in Noordwest en Zuid en in Steenwijkerwold was de huishoudensgroei het laagst, variërend tussen 1,1 en 2,7%. Dat hangt deels samen met de beschikbare bouwgrond in deze kernen.

Basiskernen sterkst vergrijsd

Gemiddeld is 22% van de inwoners van Steenwijkerland ouder dan 65 jaar. In een aantal basiskernen ligt dat percentage hoger: Blokzijl (28%), Giethoorn (26%) en Steenwijkerwold (26%). De *groei* van het aantal 65-plussers is het grootst in Blokzijl (7 procentpunt erbij). In de meeste kernen gaat de groei van het aantal ouderen niet samen met de groei van het aantal alleenstaanden. Enige uitzondering is Steenwijkerwold; daar groeide het aandeel alleenstaanden van 31% in 2010 naar 38% in 2020. In de andere kernen is dus vooral het aandeel oudere stellen toegenomen.

Sint Jansklooster: veel jongeren

In de meeste kernen is ongeveer 25% van de inwoners jonger dan 25 jaar. Sint Jansklooster is een bijzonderheid: daar is dat 35%. We zien tegelijk dat het aandeel jongeren daar sinds 2010 is toegenomen, terwijl in bijna elke kern juist sprake was van 'ontgroening'. In Blokzijl en Giethoorn bleef het aandeel jongeren min of meer stabiel.

Aandeel gezinnen daalde bijna overal

In Sint Jansklooster en in de kleine kernen in Noordoost en Zuid wonen relatief veel gezinnen: 39%. Desondanks nam ook daar het aandeel gezinnen af. De sterkste afname van het aandeel gezinnen was in Sint Jansklooster: in 2010 was 45% van de huishoudens een gezin, nu dus 39%. Blokzijl is de enige kern waar het aandeel gezinnen gelijk bleef.

3.4 TERUGBLIK PER KERN

CLUSTER	INWONERS			JONGEREN (25-)		OUDEREN (65+)	
	2010	2020	Δ '10-'20	2010	2020	2010	2020
Blokzijl	1.015	1.155	13,8%	25%	26%	21%	28%
Giethoorn	2.275	2.370	4,2%	25%	25%	23%	26%
Oldemarkt	2.485	2.475	-0,4%	28%	26%	19%	24%
Sint Jansklooster	1.160	1.230	6,0%	32%	35%	14%	18%
Steenwijk	19.140	19.680	2,8%	29%	27%	19%	23%
Steenwijkerwold	1.785	1.710	-4,2%	29%	26%	21%	26%
Vollenhove	3.910	4.040	3,3%	31%	29%	17%	22%
Kleine kernen Noordoost	3.595	3.695	2,8%	31%	27%	14%	19%
Kleine kernen Noordwest	3.445	3.355	-2,6%	28%	24%	15%	21%
Kleine kernen Zuid	4.390	4.415	0,6%	29%	27%	16%	20%
STEENWIJKERLAND	43.210	44.125	2,1%	29%	27%	18%	22%

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (65-plus) per kern of cluster van kernen. In de kernenatlas staan cijfers over de andere leeftijdsgroepen. Bron: CBS (2010, 2020).

CLUSTER	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2010	2020	Δ '10-'20	2010	2020	2010	2020
Blokzijl	460	535	16,3%	32%	34%	31%	31%
Giethoorn	975	1.070	9,7%	27%	30%	34%	32%
Oldemarkt	1.035	1.120	8,2%	26%	31%	36%	31%
Sint Jansklooster	440	485	10,2%	22%	27%	45%	39%
Steenwijk	8.480	9.000	6,1%	34%	36%	35%	32%
Steenwijkerwold	770	790	2,6%	31%	38%	34%	30%
Vollenhove	1.625	1.725	6,2%	30%	32%	38%	36%
Kleine kernen Noordoost	1.360	1.485	9,2%	22%	29%	43%	39%
Kleine kernen Noordwest	1.400	1.415	1,1%	25%	29%	38%	33%
Kleine kernen Zuid	1.690	1.735	2,7%	23%	25%	41%	39%
STEENWIJKERLAND	18.230	19.360	6,2%	30%	33%	37%	34%

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per kern of cluster van kernen. In de kernenatlas staan cijfers over de andere huishoudentypen. Bron: CBS (2010, 2020).

3.5 PROGNOSE OP GEMEENTENIVEAU

Primos-prognose uit 2020 als startpunt

De provincie Overijssel heeft met de West-Overijsselse gemeenten een Woonagenda opgesteld, gebaseerd op de huishoudensprognose van Primos uit 2020. Deze prognose is een vertaling van de landelijke CBS-prognose naar het niveau van provincies, regio's en gemeenten, en dus ook naar het niveau van Steenwijkerland. Het model houdt rekening met demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en woningbouwplannen. Bij binnenlandse migratie wordt onderscheid gemaakt tussen migratie over lange afstand (vaak veroorzaakt door werk en studie) en migratie over korte afstand (veel meer gebaseerd op woonvoorkeuren). Bij woningbouwplannen geldt dat gemeenten met veel woningbouwplannen naar verwachting sterker gaan groeien dan gemeenten met weinig plannen.

Prognose per kern of cluster van kernen

Verderop in dit hoofdstuk vertalen we de prognose op gemeenteniveau naar kernen en clusters van kernen in Steenwijkerland. Dat doen we door te kijken naar factoren die de gewildheid van een plek bepalen, zoals voorzieningenniveau, bereikbaarheid of m²-waarden (zie ook hoofdstuk 2), soms genuanceerd op basis van signalen van marktkenner (zie hoofdstuk 5 en 7). De prognose op kernniveau presenteren we steeds in een bandbreedte.

3.5 PROGNOSE OP GEMEENTENIVEAU

Verwachting: 1.735 huishoudens erbij tot 2031

De schema's rechts laten de bevolkings- en huishoudensprognose voor Steenwijkerland zien voor de periode 2021-2031, met een doorkijk naar 2041. We rekenen met het scenario dat ook rekening houdt met het inlopen van het woningtekort, dus een netto groei van 1.735 huishoudens tot 2031.

De prognose gaat ervan uit dat alle soorten huishoudens groeien, óók de gezinnen. Dat is in lijn met de trend die de afgelopen jaren is ingezet. Het aantal alleenstaanden stijgt net iets harder dan de andere huishoudenstypen (ruim 6% versus ruim 5%). Verder valt op dat het aantal ouderen door blijft groeien en dat de andere leeftijdsgroepen iets in omvang afnemen. Dat betekent dus dat de huishoudensverdunding in de toekomst doorzet.

INWONERS	TREND			PROGNOSE				
	2010	2015	2020	2021	2026	2031	2036	2041
0 tot 20 jaar	10.510	9.945	9.730	9.730	9.100	9.300	9.700	10.100
20 tot 65 jaar	25.075	24.350	24.520	24.520	24.600	23.800	23.100	22.700
65 jaar en ouder	7.625	8.925	9.875	9.875	10.700	11.700	12.500	12.800
STEENWIJKERLAND	43.210	43.220	44.125	44.125	44.400	44.900	45.300	45.600

HUISHOUDENS	TREND			PROGNOSE				
	2010	2015	2020	2021	2026	2031	2036	2041
alleenstaand	5.415	5.710	6.370	6.370	6.350	6.760	7.010	7.135
paar	6.135	6.415	6.465	6.465	6.735	6.835	6.875	6.835
gezin	6.680	6.500	6.530	6.530	6.795	6.895	6.925	6.890
- eenouder	960	1.085	1.185	1.185	1.230	1.250	1.250	1.250
- tweeeouder	5.720	5.415	5.345	5.345	5.565	5.645	5.675	5.640
STEENWIJKERLAND	18.230	18.630	19.360	19.360	19.880	20.490	20.810	20.860
inclusief inlopen woningtekort:				-	-	21.095	21.415	21.465

▲ Bevolkings- en huishoudensprognose voor Steenwijkerland tot 2031 met een doorkijk naar 2041, volgens het Primos-model. De twee scenario's voor verwachte huishoudensgroei zijn geel gemarkeerd. We rekenen in dit onderzoek met het scenario inclusief inlopen van het woningtekort, dus een groei van +1.735 huishoudens. Bron: provincie Overijssel o.b.v. Primos ABF (2021).

N.B.: Er bestaat ook een scenario waarbij Steenwijkerland kan rekenen op 500 woningen extra als gevolg van bovenregionale vraag. Die 500 wordt in zijn geheel toegeschreven aan Steenwijk. Dat scenario laten we in dit onderzoek buiten beschouwing.

3.6 PROGNOSE PER KERN

Grootste groei in kernen met voorzieningen

De verwachte behoefte van 1.735 woningen voor de komende tien jaar hebben we vervolgens verdeeld over de kernen. Dat deden we rekening houdend met:

- het groeitempo van de afgelopen jaren, dat laat zien dat voorzieningenkernen en basiskernen relatief sneller groeiden dan woonkernen;
- ontwikkelingen in de marktwaarde van plekken: plekken waar de woningwaarde per vierkante meter hoger ligt, zijn doorgaans gewilder (omdat waarde een afgeleide is van vraag en aanbod op de woningmarkt);
- bereikbaarheid;
- een aantal correcties voor 'lokale bijzonderheden'.

We presenteren de huishoudensgroei in een bandbreedte. Het midden van alle bandbreedtes telt op tot de verwachte behoefte van 1.735 huishoudens voor heel Steenwijkerland.

De verwachte behoefte na 2031 drukken we niet uit in een aantal per kern of cluster van kernen, maar in een '0', '+' of '++'. Op gemeenteniveau weten we dat er nog zo'n 370 huishoudens bij komen, maar hoe dat zich in aantallen over de kernen verspreidt, hangt heel erg af van de woningmarkt-specifieke situatie over tien jaar. Dat is te ver weg om daar nu al op te programmeren. We verwachten wel dat de behoefte zich verder concentreert in kernen met goede voorzieningen, een goede bereikbaarheid en/of een hogere marktwaarde.

In de hoofdstukken 5, 6 en 7 laten we zien hoe deze bandbreedtes zich vertalen in de behoefte aan sociale huur-, vrijhuur- en koopwoningen.

CLUSTER	HUISHOUDENS 2020	BEHOEFTE 2021-2031	ACCENT NA 2031
Blokdijl	535	55 - 75	
Giethoorn	1.070	120 - 160	0 / +
Oldemarkt	1.120	75 - 105	0 / +
Sint Jansklooster	485	55 - 75	
Steenwijk	9.000	695 - 945	++
Steenwijkerwold	790	85 - 115	0 / +
Vollenhove	1.725	145 - 195	+
Kleine kernen Noordoost	1.485	70 - 100	
Kleine kernen Noordwest	1.415	75 - 105	
Kleine kernen Zuid	1.735	95 - 125	
STEENWIJKERLAND	19.360	1.735	370

▲ Verwachte woningbehoefte per kern of cluster van kernen, voor de periode 2021-2031, in een bandbreedte. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+1.735 huishoudens / woningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. Bron: provincie Overijssel o.b.v. Primos ABF (2021), bewerking KAW.

3.7 PROGNOSE PER DOELGROEP

Vooraf aantal kleine ouderenuishoudens stijgt

Het schema rechts laat zien hoe de huishoudensprognose op gemeenteniveau zich vertaalt naar een prognose per doelgroep. We zijn hierbij uitgegaan van de standaard Primos-prognose, dus exclusief het inlopen van het woningtekort.

De verwachting is dat binnen de groep kleine huishoudens (alleenstaanden en stellen) het aantal ouderenuishoudens (65-plus) toeneemt en het aantal jongerenuishoudens (35-min) afneemt. Bij de gezinnen zal het aantal jonge gezinnen toenemen en het aantal oudere gezinnen afnemen. Omdat gezinnen vaak een koopwoning zoeken, verwachten we dat de vraag naar sociale huurwoningen voor een steeds groter deel uit ouderenuishoudens zal bestaan, en dat het aandeel jongerenuishoudens dus afneemt.

In hoofdstuk 4 (pagina 45) kijken we welk woningaanbod er voor kleine huishoudens is.

DOELGROEP	TREND		PROGNOSE				
	2015	2020	2021	2026	2031	2036	2041
KLEINE HUISHOUDENS	7.300	7.940	7.940	8.280	8.800	9.560	9.915
Jonge alleenstaanden (35-)	880	765	765	750	605	590	570
Jonge stellen (35-)	855	920	920	795	715	620	555
Oudere alleenstaanden (65+)	2.460	2.695	2.695	2.925	3.380	3.880	4.225
Oudere stellen (65+)	3.105	3.560	3.560	3.810	4.100	4.470	4.565
MEERPERSOONSHUISHOUDENS	6.500	6.530	6.530	6.795	6.895	6.925	6.890
Jonge gezinnen	900	960	960	1.200	1.345	1.400	1.285
Oudere gezinnen	5.600	5.570	5.570	5.595	5.550	5.525	5.605
OVERIGE GROEPEN	4.830	4.890	4.890	4.800	4.790	4.320	4.055
TOTAAL	18.630	19.360	19.360	19.880	20.490	20.810	20.860

▲ Huishoudensprognose per doelgroep voor Steenwijkerland tot 2031 met een doorkijk naar 2041. Er is onderscheid gemaakt naar kleine huishoudens en gezinnen. Bron: provincie Overijssel o.b.v. Primos ABF (2016, 2021), bewerking KAW.

N.B.: De aantallen zijn exclusief inlopen van het woningtekort.

4

BESTAANDE VOORRAAD



4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten zien hoe de bestaande woningvoorraad in Steenwijkerland eruit ziet. We staan stil bij de samenstelling van de voorraad (o.a. naar eigendom en type en met bijzondere aandacht voor aanbod voor kleine huishoudens) en de kwaliteit ervan. Daarbij kijken we naar welke producten meer of minder gewild zijn en geven we aan waar opgaven liggen om de bestaande voorraad te verbeteren en te verduurzamen. We hebben ook aandacht voor het thema betaalbaarheid.

In de kernenatlas die bij deze rapportage hoort, staat preciezere informatie per kern.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen erg gewild zijn, betekent niet dat er geen verbeteropgave ligt. In Steenwijkerland zijn zo'n 4.150 huur- en koopwoningen kwalitatief onder de maat, meestal op energetisch vlak. Om woningen ook in de toekomst gewild te houden, is het belangrijk om na te denken over hoe je met name particulieren kunt stimuleren om te verduurzamen.
- Het aantal kleine huishoudens blijft de komende jaren groeien. In sommige kernen is nauwelijks aanbod aan compacte, betaalbare woningen voor deze doelgroep. Het aanbod dat er is, is vaak verouderd. Het toevoegen van nieuwe, kwalitatief goede en flexibel inzetbare woningen is daar noodzakelijk om kleine (vaak ook jonge, startende) huishoudens aan de kernen te binden. Het zwaartepunt van de vraag ligt naar verwachting in kernen met voorzieningen, maar ook in kleine kernen is op kleine schaal ruimte voor die soort woningen.
- In delen van Steenwijk, Steenwijkerwold en kleine kernen in het noorden van de gemeente wonen relatief veel huishoudens met lage inkomens in energie-onzuinige woningen. De urgentie om te verduurzamen is hier het hoogst, mede vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.
- Het beschikbare aanbod aan middenhuurwoningen is in Steenwijkerland erg beperkt, en het aanbod dat er is, is relatief duur. Gemiddeld betaal je voor een huurwoning in de vrije sector zo'n € 4 per m² meer dan voor een vergelijkbare woning in de koop- of sociale huursector. Huishoudens die afhankelijk zijn van de vrijhuursector (bijvoorbeeld omdat ze niet kunnen of willen kopen of omdat ze 'tussen wal en schip' vallen door gebrek aan betaalbaar koopaanbod) hebben hierdoor extra hoge woonlasten of verhuizen mogelijk niet. Dat versterkt de stagnatie op de woningmarkt.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Kleine kernen en Oldemarkt: veel koop

In het schema rechts laten we per kern zien hoe de woningvoorraad naar eigendom is samengesteld. We zien dat ongeveer twee derde van de voorraad bestaat uit koopwoningen. In de kleine kernen en in Oldemarkt staan naar verhouding de meeste koopwoningen. In Steenwijk staan relatief de minste.

De sociale huursector beslaat een kwart van de totale voorraad in Steenwijkerland. In Steenwijkerwold staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen, gevolgd door Vollenhove en Steenwijk. In de kleine kernen en in Oldemarkt staan er juist relatief weinig, en dan in het bijzonder in de kleine kernen in Noordwest (15 woningen; 1% van de voorraad).

In de kleine kernen in Noordwest en in Steenwijk is relatief veel vrije huur. Deels gaat het om woningen van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf die in 2007 aan een vastgoedbeheerder zijn verkocht en sindsdien op de vrije markt worden verhuurd.

CLUSTER	KOOP		CORPORATIEHUUR		VRIJE HUUR		TWEDE WONING		TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	
Blokzijl	390	69%	135	24%	15	2%	25	4%	560
Giethoorn	775	68%	270	24%	50	4%	45	4%	1.135
Oldemarkt	965	85%	70	6%	70	6%	35	3%	1.140
Sint Jansklooster	390	74%	120	23%	10	2%	5	1%	530
Steenwijk	5.810	60%	3.165	33%	535	6%	95	1%	9.600
Steenwijkerwold	485	59%	325	40%	5	1%	5	1%	825
Vollenhove	1.085	58%	725	39%	35	2%	25	1%	1.875
Kleine kernen Noordoost	1.215	87%	105	8%	30	2%	45	3%	1.395
Kleine kernen Noordwest	1.355	86%	15	1%	130	8%	75	5%	1.570
Kleine kernen Zuid	1.555	83%	155	8%	65	3%	90	5%	1.865
STEENWIJKERLAND	14.020	68%	5.085	25%	940	5%	450	2%	20.495

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021), Kadaster (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland (2020).

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden met een woonbestemming. De optelsom van alle woningen komt echter hoger uit dan het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd, en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.

In de kernenatlas staat meer informatie over de samenstelling van de woningvoorraad per kern.

Tweede woningen zijn woningen die niet permanent bewoond worden (in Steenwijkerland ongeveer 2% van de totale woningvoorraad).



4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

In Steenwijk relatief veel huurappartementen

Het schema rechts laat per kern zien hoe de woningvoorraad naar type is samengesteld, onderverdeeld naar koop, corporatiehuur en vrije huur.

In de kleine kernen en in Giethoorn bestaat meer dan de helft van de voorraad uit vrijstaande koopwoningen.

In Oldemarkt is dat ruim 40%. In Blokzijl staan juist relatief veel rij-koopwoningen. Patiowoningen (voor definitie: zie onder de tabel) ontbreken vrijwel overal.

Het aandeel eengezinswoningen in de sociale huur is het grootst in Steenwijkerwold en Vollenhove. In Steenwijk staan naar verhouding juist veel sociale huurappartementen. Sint Jans klooster, Giethoorn en Blokzijl tellen relatief patio's.

De vrijhuursector bestaat grofweg uit twee soorten woningen: appartementen, vooral in Steenwijk, en eengezinswoningen in de overige kernen.

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'
Blokzijl	390	29%	21%	20%	1%	1%	135	13%	5%	7%	15	2%	0%	0%
Giethoorn	775	5%	11%	52%	2%	1%	270	14%	3%	8%	50	4%	1%	0%
Oldemarkt	965	22%	18%	43%	2%	1%	70	5%	2%	0%	70	5%	0%	1%
Sint Jans klooster	390	19%	19%	37%	1%	0%	120	12%	0%	9%	10	1%	1%	0%
Steenwijk	5.810	24%	19%	13%	5%	0%	3.165	17%	14%	3%	535	1%	4%	0%
Steenwijkerwold	485	13%	18%	25%	3%	0%	325	30%	5%	6%	5	1%	0%	0%
Vollenhove	1.085	25%	17%	16%	2%	0%	725	26%	10%	3%	35	1%	1%	0%
Kleine kernen Noordoost	1.215	6%	9%	75%	0%	1%	105	8%	1%	0%	30	2%	0%	0%
Kleine kernen Noordwest	1.355	20%	8%	61%	0%	0%	15	1%	0%	0%	130	9%	0%	0%
Kleine kernen Zuid	1.555	5%	16%	60%	7%	0%	155	5%	3%	1%	65	2%	0%	0%
STEENWIJKERLAND	14.020	19%	17%	30%	3%	0%	5.085	15%	9%	3%	940	2%	2%	0%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. Geel = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021), Kadaster (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland (2020).

In de kernenatlas staat meer informatie over de samenstelling van de woningvoorraad per kern.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Corporatiehuur en gestapelde koop: vaak nieuw

Het schema hieronder laat een aantal vastgoedkenmerken per woningtype en per kern zien: het gemiddelde bouwjaar (waaruit op hoofdlijnen blijkt waar een kwalitatieve behoefte ligt: nieuwer, beter,

duurzamer) en de gemiddelde oppervlakte. Met name in de sociale huursector is in veel kernen al een kwaliteitsslag gemaakt. Dat geldt ook voor koopappartementen. In de vrije huur en de

grondgebonden koop zijn woningen gemiddeld ouder, maar niet per se kleiner. Eengezinswoningen in de vrije huur zijn gemiddeld groter dan eengezinswoningen in de sociale huur en rij-koopwoningen.

CLUSTER	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP			CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR				KOOP			CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
	RIJ	2^1	VRIJ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR	EGZ	APP	0-TR
Blokkzijl	1899	1988	1961	1827	1972	1972	2000	1998	1891			115	130	170	160	130	105	150	115	105		
Giethoorn	1979	1979	1954	2006	1952	1971	1991	1982	1951	1953		170	135	175	90	130	100	105	100	145	120	
Oldemarkt	1975	1976	1967	1976	1986	1982	1983		1966		1987	120	115	150	95	100	75	75		95		100
Sint Jansklooster	1981	1982	1962	2005		1969		1991	1981			115	135	160	145		110		110	135		
Steenwijk	1974	1981	1967	1965	1971	1970	1983	1988	1975	1958		125	130	170	115	175	110	110	85	125	120	
Steenwijkerwold	1978	1965	1967	1981		1967	1985	1972	1931			125	140	180	45		100	115	100	220		
Vollenhove	1972	1982	1960	1991		1970	1995	1994	1935	1944		125	135	175	80		110	75	105	190	110	
Kleine kernen Noordoost	1983	1951	1942		1966	1967	1955		1948			110	145	200		165	95	210		175		
Kleine kernen Noordwest	1961	1968	1951	1960		2009	2013		1960			100	125	190	70		115	85		100		
Kleine kernen Zuid	1977	1969	1950	1988	1996	1972	1995	1991	1952	1974		120	140	210	110	110	105	120	110	215	280	
STEENWIJKERLAND	1971	1978	1956	1972	1973	1970	1985	1987	1961	1957	1982	120	135	185	110	145	105	105	95	130	125	105

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern of cluster van kernen. Bij bouwjaar: **donkergroen** = na 2005, **lichtgroen** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is substantieel groter dan gemiddeld. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland (2020), VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Meer kwaliteit nodig voor kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens blijft de komende jaren groeien in Steenwijkerland (zie ook hoofdstuk 3). Het schema rechts laat zien hoeveel woningen voor kleine huishoudens er in elke kern staan en hoeveel daarvan relatief nieuw zijn. Woningen voor kleine huishoudens zijn maximaal 80 m² groot en vallen in het betaalbare segment (WOZ-waarde tot € 200.000 of een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens voor sociale huur).

In heel Steenwijkerland staan in totaal 1.385 woningen voor kleine huishoudens. Het grootste deel is in bezit van een corporatie. In sommige kernen staan relatief veel nieuwe woningen voor kleine huishoudens, terwijl op andere plekken geen of weinig nieuwe woningen staan. Juist daar is het belangrijk om kwaliteit toe te voegen om kleine (jonge) huishoudens aan de kernen te binden. Denk hierbij aan nieuwe, bij voorkeur levensloopgeschikte woningen die op termijn flexibel inzetbaar zijn (bijvoorbeeld voor ouderen én kleine, jonge gezinnen).



CLUSTER	KOOP	CORPORATIEHUUR	VRIJE HUUR	TOTAAL
Blokzijl	15 (0)	20 (15)	0 (0)	35 (15)
Giethoorn	10 (0)	25 (0)	5 (0)	45 (5)
Oldemarkt	40 (10)	55 (0)	15 (0)	110 (10)
Sint Jansklooster	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Steenwijk	180 (15)	515 (130)	70 (5)	765 (145)
Steenwijkerwold	20 (0)	20 (0)	0 (0)	40 (0)
Vollenhove	20 (10)	160 (110)	5 (0)	190 (120)
Kleine kernen Noordoost	20 (0)	15 (0)	0 (0)	35 (0)
Kleine kernen Noordwest	70 (0)	0 (0)	40 (0)	110 (0)
Kleine kernen Zuid	15 (0)	40 (20)	0 (0)	60 (25)
STEENWIJKERLAND	395 (40)	850 (280)	140 (5)	1.385 (325)

▲ Woningaanbod voor kleine huishoudens, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Hieronder verstaan we: woningen van maximaal 80 m² woonoppervlakte én goedkoper een WOZ-waarde lager dan € 200.000 (bij koop en vrije huur) of een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (bij corporatiehuur). Tussen haakjes staat welk deel daarvan gebouwd is na 1990 (en dus over een zekere mate van kwaliteit beschikt). **Geel** = kwaliteitstoevoeging gewenst, **roze** = geen aanbod aan woningen voor kleine huishoudens. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland (2020), VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021).

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Koopwoningen in woonkernen het meest waard

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: soms hebben factoren als imago en natuurschoon in de omgeving een onevenredig groot effect op de m²-waarde. Dit kan in Steenwijkerland het geval zijn.

De schema's rechts laten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien, met onderscheid naar type kern. Combinaties met de hoogste m²-waarden staan bovenaan; opvallend lage combinaties zijn met geel gemarkeerd. De laatste kolom laat de waardeontwikkeling tussen 2017 en 2020 zien.

GEMEENTE	VOORZ.-KERN	BASIS-KERN	WOON-KERN	GEM.	Δ '17-'20
Steenwijkerland	€ 1.525	€ 1.775	€ 2.075	€ 1.700	+10,8%
Δ '17-'20	+9,2%	+13,3%	+13,0%		

PRODUCT	VOORZ.-KERN	BASIS-KERN	WOON-KERN	GEM.	Δ '17-'20
Vrijstaand koop	€ 1.875	€ 2.275	€ 2.300	€ 2.150	+12%
Appartement koop	€ 1.825	€ 1.350	€ 1.825	€ 1.775	+11%
2 [^] 1 koop	€ 1.700	€ 1.700	€ 1.825	€ 1.725	+13%
Rij koop	€ 1.475	€ 1.550	€ 1.450	€ 1.475	+13%
Eengezins huur	€ 1.250	€ 1.350	€ 1.550	€ 1.300	+3%
Appartement huur	€ 1.275	€ 1.150	€ 1.450	€ 1.275	+17%

BOUWJAAR	VOORZ.-KERN	BASIS-KERN	WOON-KERN	GEM.	Δ '17-'20
Voor 1945 Koop	€ 1.750	€ 2.075	€ 2.250	€ 2.025	+16%
1990-2000 Koop	€ 1.800	€ 1.950	€ 2.075	€ 1.900	+7%
Na 2000 Koop	€ 1.775	€ 1.950	€ 2.175	€ 1.875	+12%
1975-1990 Koop	€ 1.600	€ 1.900	€ 2.025	€ 1.750	+10%
1945-1975 Koop	€ 1.450	€ 1.900	€ 2.025	€ 1.700	+12%
Voor 1945 Huur	€ 1.600	€ 2.050	€ 2.125	€ 1.700	+18%
Na 2000 Huur	€ 1.725	€ 1.425	€ 1.600	€ 1.675	+10%
1945-1975 Huur	€ 1.175	€ 1.325	€ 1.450	€ 1.225	+6%
1990-2000 Huur	€ 1.175	€ 1.000	€ 2.050	€ 1.200	+1%
1975-1990 Huur	€ 1.050	€ 1.200	€ 1.325	€ 1.100	+1%

▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Steenwijkerland, per product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort kern. Opvallend lage combinaties zijn geel gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2017 en 2020. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland via Dataland (2017, 2020).

Bijzonder aan Steenwijkerland is dat voorzieningen-kernen de laagste m²-waarden hebben, met name naoorlogse huurwoningen. Dat heeft mogelijk te maken met de woningkwaliteit (zie verderop).

Koopwoningen in woonkernen zijn juist relatief veel waard, vooral vrijstaande woningen, tweekappers en appartementen. Over het algemeen geldt: hoe nieuwer de woning, hoe hoger de m²-waarde.

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Potentieel kwetsbaar: vroeg-naoorlogse rijen

De schema's op de vorige pagina laten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien. In de schema's hiernaast combineren we dat tot een top-6 van plekken, producten en bouwjaarklassen met de hoogste en laagste waarden. In het kort:

- Met name nieuwe, vrijstaande koopwoningen in de kleine kernen in Noordwest en Zuid zijn relatief veel waard. Dat geldt ook voor bepaalde producten in Giethoorn.
- In Vollenhove (en in mindere mate ook in Steenwijk) zijn nieuwe koopappartementen relatief veel waard, maar in Oldemarkt juist niet. In de basiskernen lijkt ook weinig markt voor appartementen te zijn. Dat suggereert dat de markt voor appartementen het kansrijkst is in de twee grootste plaatsen van de gemeente.
- Eengezins-huurwoningen hebben gemiddeld de laagste m²-waarden (ook buiten de top-6). Die zijn op termijn het meest kwetsbaar.

COMBINATIES OPVALLEND HOOG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Vrijstaand koop in woonkernen	€ 2.300	Na 1990 in kleine kernen Noordwest en Zuid
Vrijstaand koop in basiskernen	€ 2.275	1945-1990 en na 2000 in Giethoorn
Vrijstaand koop in voorzieningenkernen	€ 1.875	Na 1990 in Steenwijk en Vollenhove
Koopappartementen in voorzieningenkernen	€ 1.825	Na 1990 in Vollenhove, juist niet in Oldemarkt
2 [^] 1 koop in woonkernen	€ 1.825	Alle bouwjaren in kleine kernen Noordoost en Zuid
2 [^] 1 koop in voorzieningenkernen	€ 1.700	Na 1975 in Steenwijk en Vollenhove

COMBINATIES OPVALLEND LAAG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Huurappartementen in basiskernen	€ 1.150	Voor 2000 in Giethoorn en Blokzijl
Eengezins huur in voorzieningenkernen	€ 1.250	1945-1990 in Oldemarkt en Steenwijk
Huurappartementen in voorzieningenkernen	€ 1.275	1945-2000 in Oldemarkt en Steenwijk
Eengezins huur in basiskernen	€ 1.350	1975-2000 in m.n. Blokzijl
Koopappartementen in basiskernen	€ 1.350	Voor 2000 in alle basiskernen, behalve Giethoorn
Huurappartementen in woonkernen	€ 1.450	1945-1975 in kleine kernen Noordoost

▲ Combinaties van opvallend hoge en opvallend lage m²-waarden. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland via Dataland (2020).

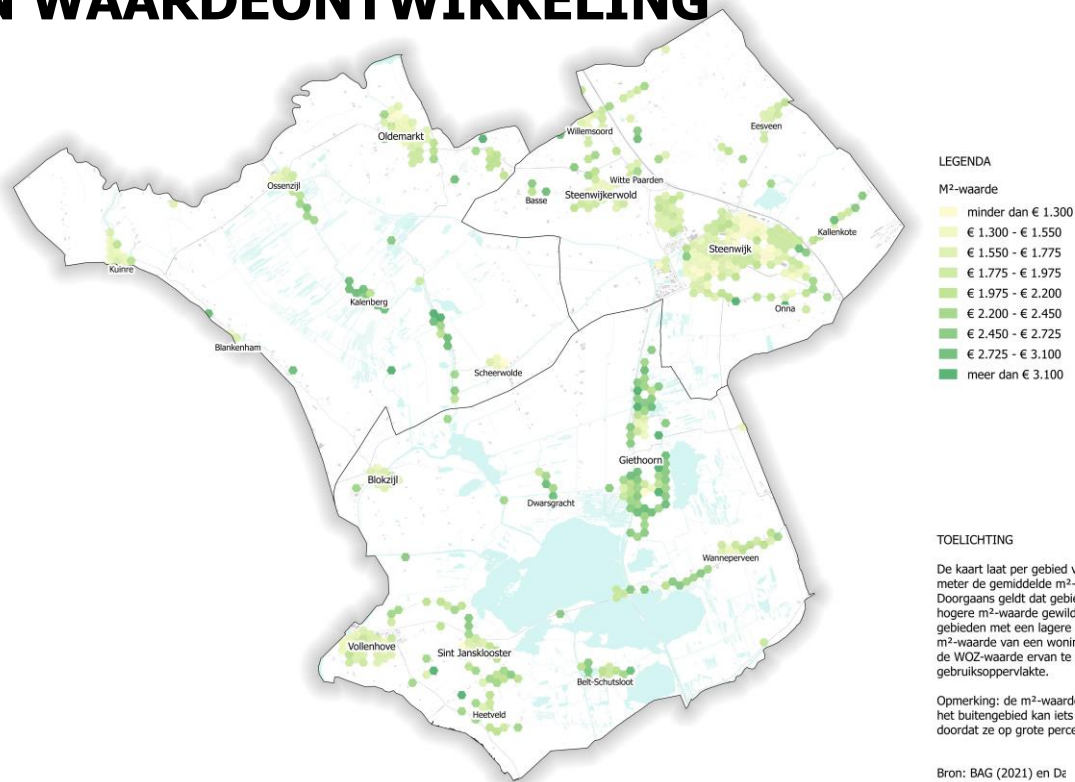
4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Hoogste m²-waarden rondom Giethoorn

De kaart rechts laat de gemiddelde m²-waarde van woningen per gebied van 250 bij 250 meter zien. Het gaat om zowel corporatiewoningen als particuliere woningen.

De hoogste m²-waarden zijn terug te vinden in het zuidelijke deel van de gemeente, rondom Giethoorn, Belt-Schutsloot en Sint Jansklooster. Dat heeft vermoedelijk mede te maken met de kwaliteit van de omgeving en het toeristische karakter van Nationaal Park Weerribben-Wieden. Ook in de omgeving van Kalenberg en Blankenham zijn de m²-waarden relatief hoog.

De laagste waarden zien we terug in Oldemarkt en de oudere delen van Steenwijk. Met name in Steenwijk speelt de woningkwaliteit een rol: juist in wijken met veel dezelfde jaren-60- en jaren-70-rijwoningen zie je dat de woningwaarden achterblijven.

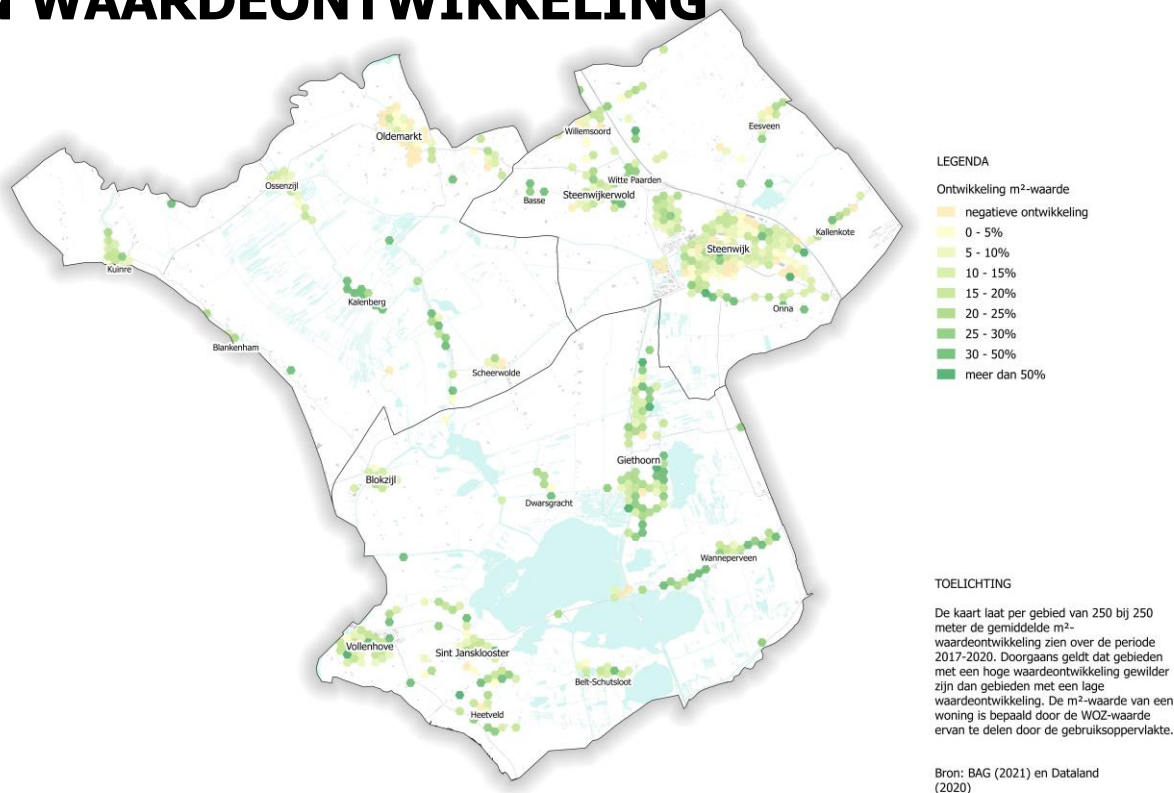


4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Gebieden met lagere m²-waarden blijven achter

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden tussen 2017 en 2020 zien.

Het valt op dat het noordelijke deel van de gemeente achterblijft in de waardeontwikkeling. In delen van Steenwijk en Oldemarkt is zelfs sprake van een negatieve waardeontwikkeling. Het is niet duidelijk waardoor dat precies komt. Makelaars geven aan dat de huizenmarkt ook in deze kernen onder druk staat en dat woningen ruim boven de vraagprijs verkocht worden. Het is dus aannemelijk dat de woningwaarden hier sinds 2020 ook substantieel gestegen zijn.



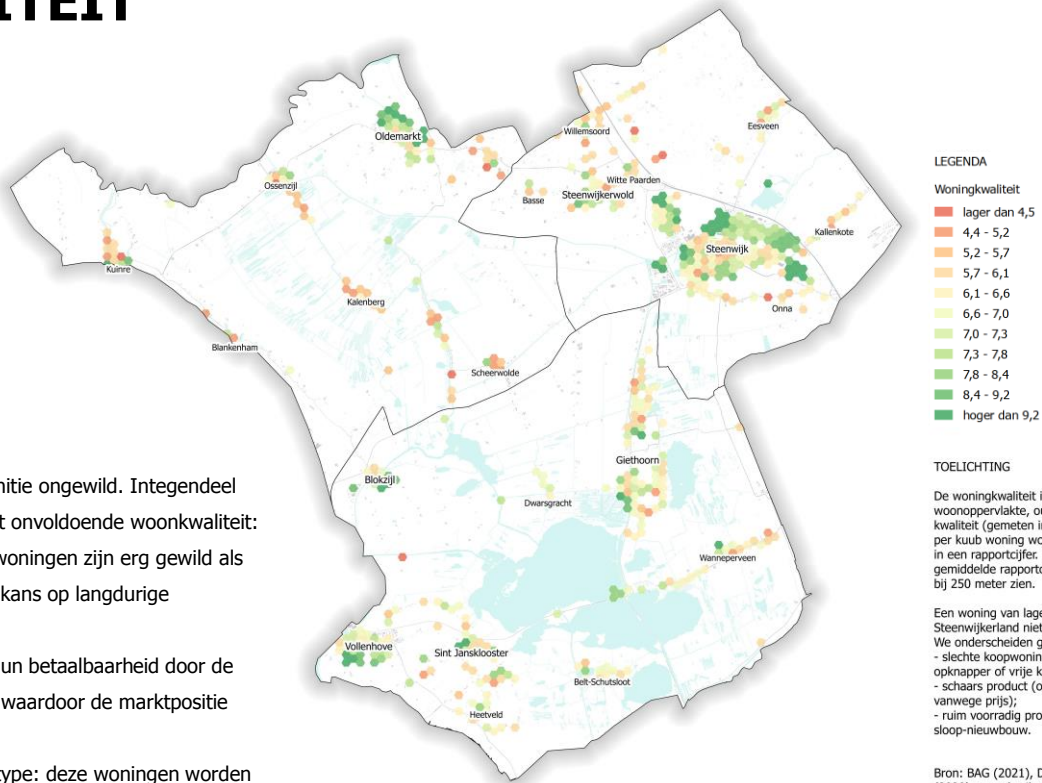
4.4 WONINGKWALITEIT

'Slechte' woningen niet per se ongewild

De kaart rechts laat zien wat de gemiddelde woningkwaliteit is van bestaande huur- en koopwoningen. De woningkwaliteit is bepaald door te kijken naar grootte, ouderdom en energetische kwaliteit van woningen, waarbij een zeer kleine, oude, energetisch onzuinige woning een lager rapportcijfer krijgt dan een ruime, nieuwe, energetisch zuinige woning. Bij een rapportcijfer lager dan een 4,5 heeft een woning onvoldoende woonkwaliteit.

Woningen met onvoldoende woonkwaliteit zijn niet per definitie ongewild. Integendeel zelfs. We zien in Steenwijkerland drie soorten woningen met onvoldoende woonkwaliteit:

- 'Slechte' koopwoningen op een erg gewilde plek: deze woningen zijn erg gewild als opknapper (of bij heel slechte woningen: als kavel). De kans op langdurige vraaguitval is klein.
- Schaarse producten: deze woningen worden vanwege hun betaalbaarheid door de markt opgepakt. Vaak wordt er daarna in geïnvesteerd, waardoor de marktpositie van de woning verbetert.
- 'Slechte' sociale huurwoningen van een ruim voorradig type: deze woningen worden vervangen door nieuwbouw.



4.4 WONINGKWALITEIT

Geen overschotten, wel een opgave!

Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen erg gewild zijn, betekent niet dat er geen opgave ligt. Het is ook voor de lange termijn belangrijk dat woningen courant zijn en blijven. Investeer je te weinig in de bestaande (vooral particuliere) voorraad, dan loop je de kans dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Dat zal vooral merkbaar worden als de vraag als gevolg van sterfte onder babyboomers af gaat nemen. Naar verwachting gebeurt dat na 2035 op grotere schaal. Het risico op vraaguitval is het grootst bij woningen die tussen nu en 2035 niet op de markt komen. We zien immers dat verkoop van een woning vaak een aanleiding is om de woning te verbouwen, verduurzamen of verbeteren.

Rechts laten we per kern zien bij hoeveel woningen verbetering op het vlak van verduurzaming nodig is. Bij sociale huurwoningen gaat het om woningen met label E, F of G en in de particuliere sector om woningen met een bovengemiddeld relatief gasverbruik.



Waar is de opgave het grootst?

- In de sociale huursector is de opgave het grootst in Steenwijk en Vollenhove. Ook in de andere kernen staan woningen die om investeringen vragen, maar de aantallen zijn daar beperkt. In totaal hebben nu 740 woningen label E, F of G.
- In de particuliere sector is de opgave het grootst in Steenwijk en in de kleine kernen, en dan vooral in de kleine kernen in Noordwest. Opvallend is dat woningen in de vrije huur of tweede woningen vaker een bovengemiddeld hoog relatief gasverbruik hebben dan koopwoningen. Bij een deel hiervan gaat het om woningen die in 2007 door het voormalig gemeentelijk woningbedrijf zijn overgedragen aan een vastgoedbedrijf dat ze nu particulier verhuurt. In totaal verbruiken 3.410 particuliere woningen bovengemiddeld veel gas.

De kaart op de pagina hierna laat zien op welke plekken deze woningen precies staan.

CLUSTER	CORPORATIE		PARTICULIER		TOTAAL
	AANT.	%	AANT.	%	
Blokzijl	5	5,2%	90	21,4%	100
Giethoorn	35	13,1%	250	28,3%	285
Oldemarkt	0	-	195	18,1%	195
Sint Jansklooster	50	39,3%	65	16,0%	115
Steenwijk	425	13,4%	1.205	18,6%	1.630
Steenwijkerwold	50	15,6%	55	10,6%	105
Vollenhove	125	17,2%	170	14,6%	295
Kleine kernen Noordoost	15	13,3%	385	29,3%	400
Kleine kernen Noordwest	0	-	565	35,7%	565
Kleine kernen Zuid	35	21,3%	430	24,8%	465
STEENWIJKERLAND	740	14,5%	3.410	21,9%	4.145

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij investeren in verduurzaming nodig is. Bij corporatiewoningen: energielabel E, F en G = onvoldoende; bij particuliere woningen: bovengemiddeld relatief gasverbruik = onvoldoende. Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland via Dataland (2020), verbruiksgegevens netbeheerder (2019).

4.4 WONINGKWALITEIT

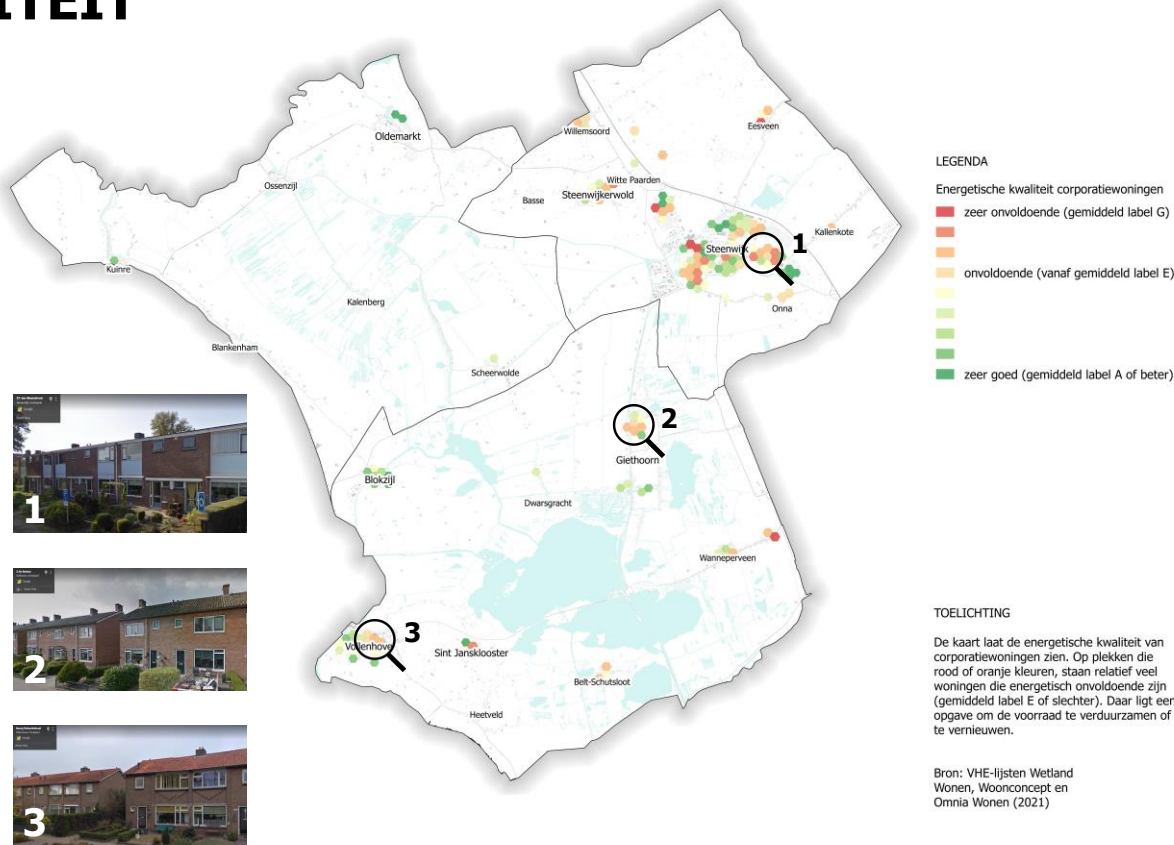
Waar moeten corporaties woningen verbeteren?

De kaart rechts laat zien op welke plekken de meeste corporatiewoningen met een slecht energielabel staan. Daar is de urgentie om te verduurzamen (of eventueel: sloop-nieuwbouw) het grootst. De energetische kwaliteit van een woning is onvoldoende bij label E of slechter. De foto's geven een impressie van het soort woningen waar het om gaat. De cijfers corresponderen met de locaties op de kaart.

Plekken waar de verbeteropgave het urgentst is:

- Steenwijk: West, De Gagels en delen van Oostermeenthe (o.a. Oostercluft, Dieptol)
- Giethoorn-Noord: o.a. De Wilgen, De Berken
- Vollenhove: o.a. De Cartouwe, Georg Schenckstraat, Doeveslag, Zeekampen
- Willemsoord: Paaslorege
- Eesveen: Van Karnebeeklaan

In de kernenatlas staat per kern meer informatie over de energielabels van corporatiewoningen.



LEGENDA

Energetische kwaliteit corporatiewoningen

- zeer onvoldoende (gemiddeld label G)
- onvoldoende (vanaf gemiddeld label E)
- onvoldoende (vanaf gemiddeld label E)
- onvoldoende (vanaf gemiddeld label E)
- zeer goed (gemiddeld label A of beter)

TOELICHTING

De kaart laat de energetische kwaliteit van corporatiewoningen zien. Op plekken die rood of oranje kleuren, staan relatief veel woningen die energetisch onvoldoende zijn (gemiddeld label E of slechter). Daar ligt een opgave om de voorraad te verduurzamen of te vernieuwen.

Bron: VHE-lijsten Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen (2021)

4.4 WONINGKWALITEIT

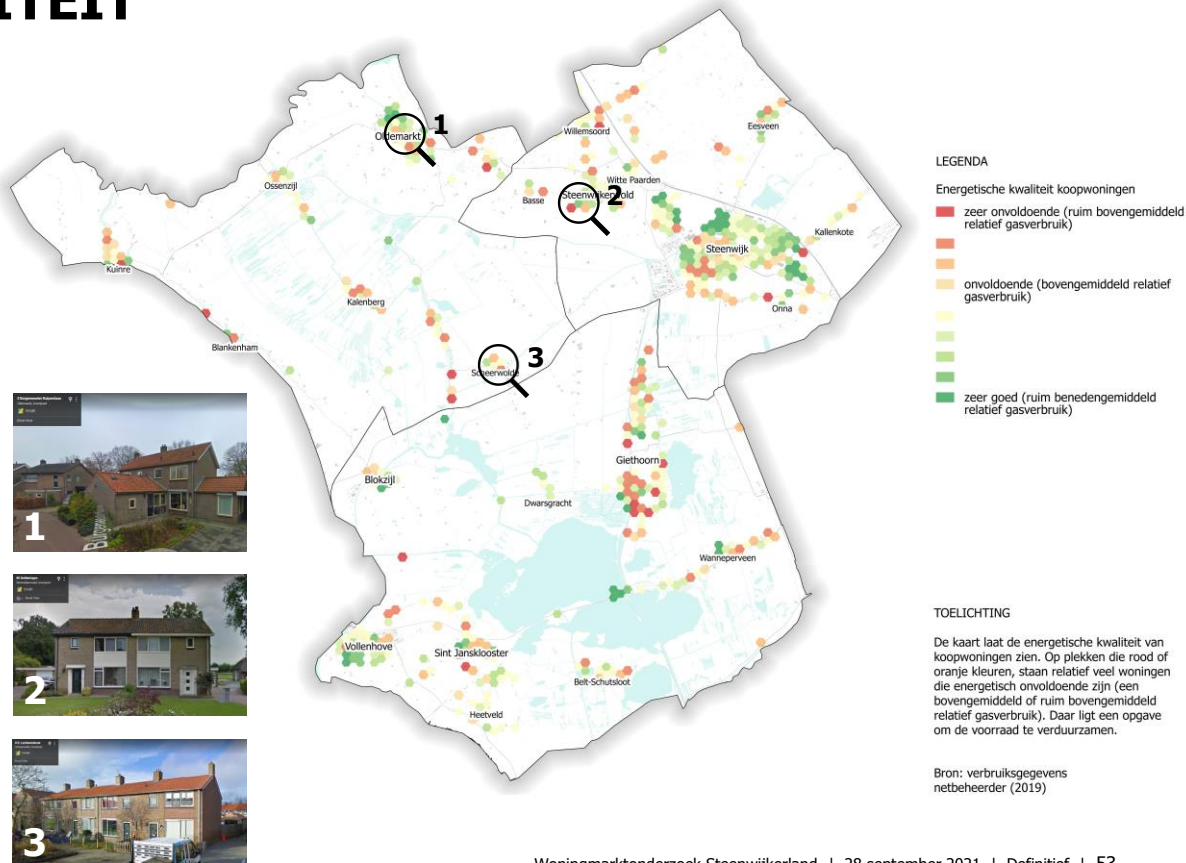
Waar moeten particuliere woningen verbeterd worden?

De kaart rechts laat zien op welke plekken particuliere woningen bovengemiddeld veel gas verbruiken (aantal kuub gas per kuub woning). Gasverbruik is meer dan stroomverbruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van een woning. Het opvallendst is dat de opgave in de particuliere sector veel groter en veel verspreider is dan bij het corporatiebezit. De foto's geven een impressie van het soort woningen waar het om gaat. De cijfers corresponderen met de locaties op de kaart.

Plekken waar de verbeteropgave het grootst is:

- Giethoorn-Zuid
- Kleine kernen Noordwest, Noordoost, Zuid
- Verder: zeer verspreid over alle kernen en wijken

In de kernenatlas staat per kern meer informatie over het relatief gasverbruik van particuliere woningen.



KADER: EEN DUURZAME WONING EN WOONOMGEVING

Nederland in beweging: gasloos en CO₂-neutraal

Met onder meer het klimaatakkoord van Parijs, de Green Deal in Europa, het klimaatakkoord in Nederland en het besluit tot stoppen met de winning van Gronings gas, staat Nederland aan de vooravond van een grote verandering in de manier waarop wij onze woningen warm houden, koken, wassen, etc.

Groeiende aandacht voor de omgeving

Naast duurzame woningen staat ook de duurzaamheid van de woonomgeving in toenemende mate op de agenda. Daarbij gaat het om direct merkbare verbeteringen, zoals schone lucht, betere waterberging en -afvoer bij extreem weer of meer groen om hittestress in versteende gebieden te voorkomen. Ook gaat het om minder direct merkbare verbeteringen, zoals een groene, aantrekkelijke woonomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag. Een gemeente kan beleid maken om bij (her)inrichting van gebieden hier rekening mee te houden.

Nieuwbouw: is altijd duurzaam

Nieuwbouwwoningen zijn bij bouwbesluit al zo goed als energieneutraal. De komende jaren worden mogelijk stappen gezet naar circulair bouwen, maar dit neemt vooralsnog geen grote vlucht. De noodzakelijke technische oplossingen voor alleen aardgasloos of energieneutraal wonen zijn nog wel bouwkostenverhogend, en hoewel een lagere energierekening dat (deels) compenseert, heeft het wel consequenties voor keuzes in bijvoorbeeld woonruimte of afwerking.

Bestaande bouw: grote verschillen

In woningen uit pakweg de afgelopen tien jaar is met relatief behapbare investeringen een energieneutrale en/of aardgasloze situatie te bereiken. Sommige oudere woningen zijn in de loop der jaren stevig gerenoveerd en daarvoor geldt soms hetzelfde. Voor oudere woningen geldt meestal dat er een meer kostbare ingreep nodig is, uitgaand van de middelen en instrumenten van nu.

Niet alles kan en moet nu meteen

Hoewel een snelle verduurzaming wenselijk is, kunnen niet alle woningen gelijktijdig worden verbeterd. Soms ontbreekt het nog aan werkende en betaalbare oplossingen voor individuele woningen, zoals bij monumentale, kleine woningen waar voldoende isolatie aan de binnenmuur te veel ruimteverlies oplevert en isolatie aan de buitengevel esthetisch onacceptabel is. Voor sommige woningen en gebieden zijn collectieve warmteoplossingen naar verwachting realistischer, maar ontbreekt het nog aan een goede en betaalbare bron. Bovendien vraagt een snelle overstap om een te grote personele en materiële inzet. Technische vooruitgang en opschaling is onontbeerlijk om tot een volledige transitie te komen. Daar komt bij het dat om meer dan alleen de woningen gaat: vele andere gebruikers staan voor dezelfde opgave (bedrijven, nutsgebouwen). Complicerend bovendien is dat netwerken kostbaar zijn: hier ligt een risico op grote (des)investeringen.

KADER: EEN DUURZAME WONING EN WOONOMGEVING

Techniek, betaalbaarheid, draagvlak

Een basisvoorwaarde voor de energietransitie is dat het technisch kan en financieel draaglijk is voor betrokkenen. Het is bovendien van cruciaal belang dat plannen voor energietransitie in afstemming gemaakt worden met lokale bewoners, bedrijven en organisaties, netwerkbedrijven, de technische sectoren die oplossingen bieden, financiers en beleidsmakers. Met daarbij oog voor zorgen en obstakels bij bewoners: financiële ruimte, veranderingsbereidheid of andere persoonlijke overwegingen.

Nu doen

Ondanks al deze obstakels is er al veel mogelijk, denkend in no-regret-maatregelen. Daarbij zijn gangbare ingrepen, zoals schilisolatie (vloer, muren, ramen, dak), moderne energiezuinige installaties en energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen, meestal nuttig en rendabel. Daar waar op de kaart op

pagina 52 en 53 clusters van woningen te zien zijn met een hoog relatief gasverbruik ligt de grootste aanleiding om met no-regret-maatregelen te verduurzamen. De gemeenten kunnen dit vertalen in beleid met een aanpak voor particuliere woningen (zoals in regelingen en stimulansen, meer bewustwording) en voor sociale huurwoningen in de prestatieafspraken met de corporaties.

Relatie met inkomen

Juist bij lagere-inkomensgroepen is gangbare verduurzaming vaak een effectieve manier om de totale woonlasten te beheersen of te beperken.

- Bij sociale huurwoningen is een eventuele (gedeeltelijke) doorberekening van basale energetische maatregelen meestal goed te verantwoorden, omdat de hogere huur zich dan terugbetaalt in de maandelijkse energierekening. Vooral gezinswoningen in niet-verduurzaamde staat

hebben door hun volume al snel een relatief hoge energierekening.

- Bij koopwoningen zijn er vele obstakels voor huiseigenaren om daadwerkelijk wezenlijke stappen te zetten. Financieringsruimte (eigen geld of leenvermogen) is een basisvoorwaarde. Lage-inkomensgroepen voldoen hier vaak al niet aan. Woninggebonden financiering is een mogelijke oplossing - geldverstrekkers experimenteren hier momenteel mee - nog los van andere feitelijke of emotionele obstakels. De gemeente kan er bij het maken van woon- of duurzaamheidsbeleid voor kiezen om de financierbaarheid onder particulieren te stimuleren, zelf of in samenwerking met financiers.

4.5 BETAALBAARHEID

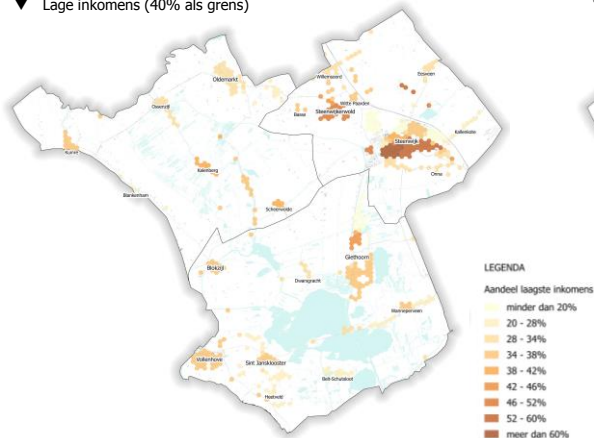
Laagste inkomens in en rond Steenwijk

De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2018, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de

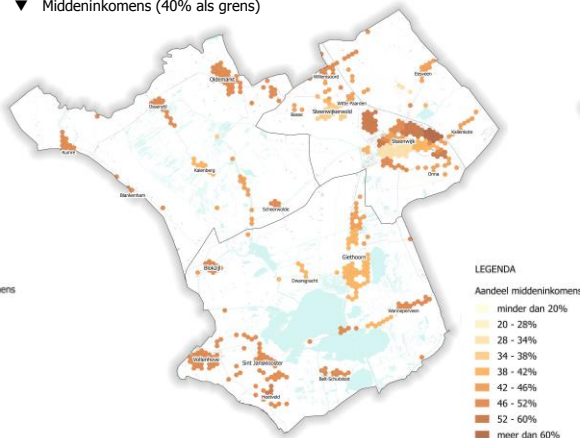
groep laagste inkomens 42% is, is die groep dus relatief groot. De meeste lage inkomens wonen in Steenwijk en Steenwijkerwold. De hoogste inkomens wonen in het zuiden van de gemeente, met name rondom Giethoorn en Belt-Schutsloot. De middeninkomens liggen verspreid over de gemeente,

maar zijn relatief vooral aanwezig in de kleine kernen in Noordwest en Noordoost. Binnen Steenwijk valt op dat de inkomens in de noordelijke helft van de stad hoger liggen dan in de zuidelijke helft. In de buurten Woldmeenthe en Nieuwe Gagels wonen vrijwel alleen maar hogere-inkomensgroepen.

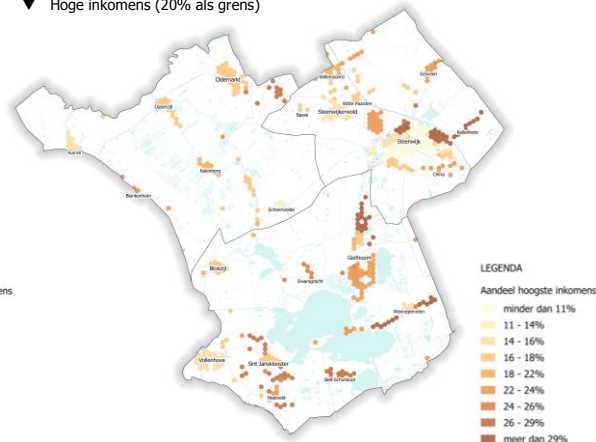
▼ Lage inkomens (40% als grens)



▼ Middeninkomens (40% als grens)



▼ Hoge inkomens (20% als grens)



4.5 BETAALBAARHEID

Noordoosten: veel goedkope sociale huur

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien wat de huidige maandelijkse huurprijs van corporatiewoningen is en wat de gemiddelde huurprijs is per type woning.

In het noordoosten staan naar verhouding de meeste goedkope corporatiewoningen. Steenwijkerwold springt eruit met 85% van de voorraad in het segment tot € 633,25 (de eerste aftoppingsgrens). Dat past goed bij het hoge aandeel lage inkomens dat daar woont (zie

pagina 56). In het noordwesten staan relatief veel woningen in het segment 'betaalbaar hoog', maar het aantal corporatiewoningen is daar heel beperkt. In Giethoorn staan relatief dure appartementen, terwijl de huurprijs bij dat woningtype gemiddeld het laagst ligt.

CLUSTER	AANTAL	HUIDIGE HUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN						GEMIDDELDE HUURPRIJS PER TYPE		
		GOEDKOOPT	BETAALBAAR	BETAALBAAR	DUUR	VRIJE HUUR	ONBEKEND	EGZ	APP	'PATIO'
		< € 442,46	< € 633,25	< € 678,66	< € 752,33	≥ € 752,33				
Blokszijl	135	5%	71%	8%	15%	1%	0%	€ 565	€ 525	€ 615
Giethoorn	270	21%	54%	12%	6%	0%	7%	€ 510	€ 620	€ 520
Oldemarkt	70	8%	72%	3%	13%	1%	3%	€ 555	€ 550	
Sint Jansklooster	120	11%	71%	9%	8%	0%	0%	€ 535		€ 575
Steenwijk	3.165	17%	49%	7%	16%	4%	6%	€ 600	€ 515	€ 580
Steenwijkerwold	325	21%	64%	8%	7%	0%	0%	€ 540	€ 430	€ 510
Vollenhove	725	13%	59%	12%	8%	0%	8%	€ 545	€ 505	€ 615
Kleine kernen Noordoost	105	24%	61%	5%	9%	2%	0%	€ 535	€ 240	
Kleine kernen Noordwest	15	0%	8%	92%	0%	0%	0%	€ 620	€ 635	
Kleine kernen Zuid	155	12%	79%	5%	4%	0%	0%	€ 525	€ 495	€ 595
STEENWIJKERLAND	5.085	16%	54%	8%	13%	3%	5%	€ 575	€ 515	€ 570

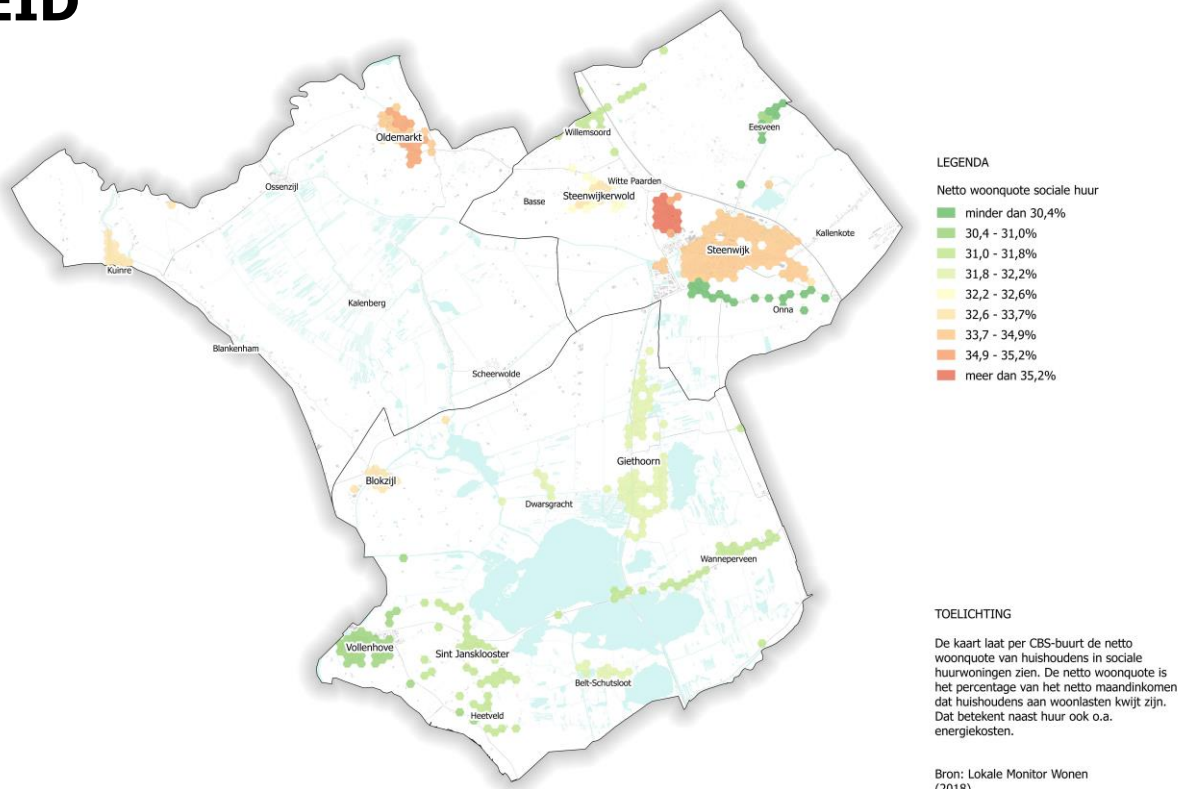
◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar huurprijs en de gemiddelde huurprijs per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. **Geel** = huurprijscategorie komt substantieel meer voor c.q. gemiddelde huurprijs ligt substantieel hoger dan gemiddeld. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021).

4.5 BETAALBAARHEID

Hoogste woonquotes rondom Steenwijk

De kaart rechts laat per kern de gemiddelde netto woonquote van huishoudens in sociale huurwoningen zien. De woonquote geeft de verhouding weer tussen de woonlasten van een huishouden (o.a. huur, energielasten, eventuele heffingen en servicekosten) en het netto inkomen.

De hoogste woonquotes zijn te vinden in het noorden van de gemeente. Met name Kuinre valt op. Bijna alle 13 corporatiewoningen die daar staan, vallen in het dure segment, waardoor de netto woonquote hoog is. In Steenwijk, Tuk en Oldemarkt is de hoge woonquote vooral het gevolg van lagere inkomens; doordat mensen daar minder verdienen, gaat een relatief groot deel van hun inkomen op aan woonlasten, ook als de huurprijzen niet bijzonder hoog zijn. In het zuiden van de gemeente liggen de woonquotes juist vrij laag, met uitzondering van Blokzijl, waar de woonquote iets boven gemiddeld ligt als gevolg van iets hogere huren.



4.5 BETAALBAARHEID

Beperkt maar duur aanbod aan middenhuur

De twee schema's rechts laten zien hoeveel je per maand voor een vierkante meter woonoppervlakte betaalt in de vrijhuursector, en ter referentie in de corporatie- en koopsector.

De laatste jaren is er sprake van een groeiende markt voor middenhuur: woningen in de vrijhuursector met een prijs tussen ca. € 750 en ca. € 1.000 per maand (dus boven de grens voor sociale huur). Er is vooral vraag naar middenhuurwoningen door groepen die niet kunnen of willen kopen en te veel inkomen hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Denk aan ouderen met een goed pensioen, jongeren met een goed inkomen maar weinig zekerheid of gezinnen met een tijdelijke woonwens, bijvoorbeeld ter overbrugging van verkoop en aanvaarding van een koopwoning.

Doordat de koopmarkt oververhit is en prijzen fors zijn gestegen, is het o.a. voor starters en middeninkomens niet meer mogelijk om een koopwoning te financieren. Daardoor is er nu extra vraag naar middenhuur.

De schema's rechts laten zien dat woningen in de vrijhuursector ongeveer anderhalf keer zo duur zijn als koop- en sociale huurwoningen. Voor huishoudens die bijvoorbeeld wilden kopen maar door krapte op de woningmarkt zijn gaan huren, kan dat twee dingen betekenen: óf hun woonlasten zijn merkbaar hoger dan wanneer ze zouden kopen, óf ze hebben concessies moeten doen op woonoppervlakte of woningtype, of een combinatie daarvan.

Behalve dat de vraag naar vrijhuurwoningen toeneemt, is het beschikbare aanbod ervan in Steenwijkerland erg beperkt. Dat versterkt de stagnatie op de woningmarkt: ouderen stellen hun verhuizing uit en starters kiezen ervoor om langer bij hun ouders te blijven wonen.

EENGEZINS	CORPORATIE-HUUR	VRIJE HUUR	KOOP
Noordoost	€ 5,62	€ 9,48	€ 5,51
Noordwest	€ 6,27		€ 4,58
Zuid	€ 5,11		€ 5,40
STEENWIJKERLAND	€ 5,44	€ 9,48	€ 5,33

APPARTEMENT	CORPORATIE-HUUR	VRIJE HUUR	KOOP
Noordoost	€ 7,86	€ 10,39	€ 8,43
Noordwest	€ 8,32		€ 5,42
Zuid	€ 7,32		-
STEENWIJKERLAND	€ 7,80	€ 10,39	€ 7,28

▲ Gemiddelde vierkantemeterprijs per maand van corporatie-, vrijhuur- en koopwoningen, onderverdeeld naar de deelgebieden Noordoost, Noordwest en Zuid. Bij eengezinswoningen keken we naar rijwoningen van ca. 100 m², bij appartementen naar een oppervlakte van ca. 75 m².

De prijzen zijn gebaseerd op actueel aanbod aan vrijhuurwoningen op Funda, actuele huurprijzen van de corporaties en bedragen die kopers op dit moment kunnen lenen, onder de huidige hypotheekvoorwaarden.

Bron: BAG (2021), WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland via Dataland (2020), VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021), hypotheek.nl (2021), Funda (zomer 2021).

4.5 BETAALBAARHEID

Duurstste koop in Giethoorn en kleine kernen

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is.

In Giethoorn en de kleine kernen is de koopvoorraad het duurst. Op de meeste plekken is ruim de helft van de koopwoningen meer dan drie ton waard. In Giethoorn is 40% zelfs meer dan vier ton waard.

In Oldemarkt is de koopvoorraad het meest betaalbaar: bijna 50% van het aanbod is minder dan twee ton waard. Let wel: de vraag- en transactieprizen liggen vaak veel hoger, dus ook hier is weinig betaalbaar aanbod beschikbaar (zie ook hoofdstuk 7).

CLUSTER	AANTAL	WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN								GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
		< € 100.000	€ 100. - € 150.000	€ 150. - € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 400.000	> € 400.000	ONBEKEND	RIJ	2 ¹	VRIJ	APP	'PATIO'
Blokzijl	370	0%	5%	25%	31%	16%	14%	5%	4%	€ 195.000	€ 210.000	€ 315.000	€ 165.000	€ 195.000
Giethoorn	715	0%	2%	6%	12%	16%	18%	39%	7%	€ 182.500	€ 247.500	€ 420.000	€ 205.000	€ 315.000
Oldemarkt	925	1%	16%	30%	21%	19%	6%	2%	4%	€ 152.500	€ 172.500	€ 245.000	€ 107.500	€ 117.500
Sint Jansklooster	370	0%	7%	21%	26%	21%	13%	4%	7%	€ 175.000	€ 192.500	€ 290.000	€ 200.000	
Steenwijk	5.365	1%	6%	30%	24%	17%	9%	4%	9%	€ 175.000	€ 220.000	€ 317.500	€ 180.000	€ 305.000
Steenwijkerwold	465	4%	5%	23%	20%	17%	18%	9%	4%	€ 152.500	€ 217.500	€ 325.000	€ 60.000	
Vollenhove	1.025	0%	4%	23%	33%	22%	8%	3%	6%	€ 190.000	€ 235.000	€ 282.500	€ 152.500	
Kleine kernen Noordoost	1.155	0%	3%	9%	13%	19%	20%	30%	5%	€ 157.500	€ 220.000	€ 367.500		€ 342.500
Kleine kernen Noordwest	1.260	1%	14%	14%	11%	14%	15%	21%	9%	€ 135.000	€ 182.500	€ 350.000		
Kleine kernen Zuid	1.475	0%	1%	10%	17%	16%	20%	29%	6%	€ 202.500	€ 252.500	€ 392.500	€ 180.000	€ 332.500
STEENWIJKERLAND	13.120	1%	6%	22%	21%	17%	12%	13%	7%	€ 172.500	€ 220.000	€ 345.000	€ 172.500	€ 267.500

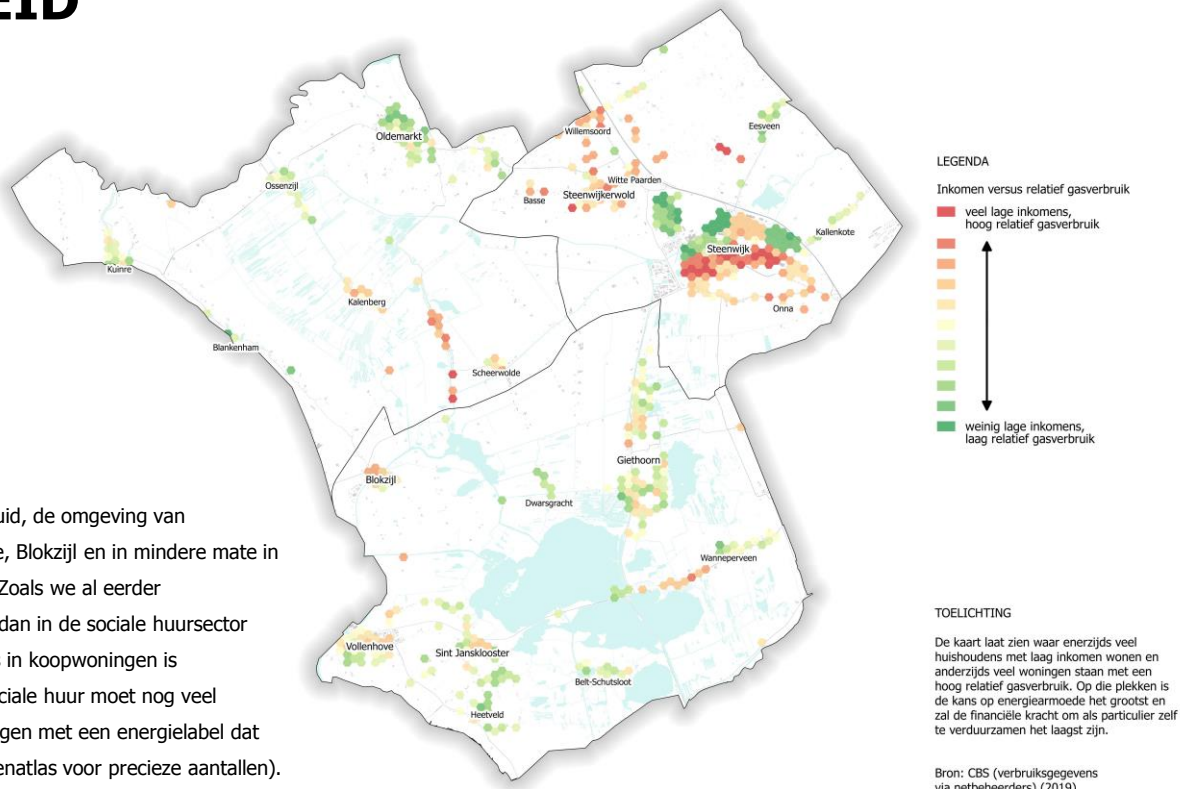
▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = WOZ-waardecategorie komt substantieel meer voor c.q. gemiddelde WOZ-waarde ligt substantieel hoger dan gemiddeld. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: WOZ-registratie gemeente Steenwijkerland via Dataland (2020).

4.5 BETAALBAARHEID

Risico op energie-armoede grootst in Steenwijk

Betaalbaarheid van het wonen hangt niet alleen af van de hoogte van de maandelijkse huurprijs of hypotheeklast. Ook de energierekening bepaalt soms in hoge mate hoeveel geld een huishouden overhoudt om van te leven. De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is de kans op 'energie-armoede' het grootst (een te groot deel van je maandinkomen kwijt zijn aan energielasten) en is de urgentie om te verduurzamen het hoogst.

Het risico op energie-armoede is het grootst in Steenwijk-Zuid, de omgeving van Steenwijkerwold en Willemsoord, Kalenberg en Scheerwolde, Blokzijl en in mindere mate in delen van Vollenhove, Sint Jansklooster en Wanneperveen. Zoals we al eerder constateerden is het probleem in de koopsector fors groter dan in de sociale huursector (zie pagina 51). Zeker op plekken met veel lagere inkomens in koopwoningen is (financiële) hulp bij verduurzaming onmisbaar. Ook in de sociale huur moet nog veel gebeuren. Met name in Steenwijk staan nog (te) veel woningen met een energielabel dat anno 2021 eigenlijk niet meer mag voorkomen (zie de kernenatlas voor precieze aantallen).



5 VRAAG NAAR SOCIALE HUURWONINGEN

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We brengen hier de vraag naar sociale huurwoningen voor de komende tien jaar in beeld. Dat doen we op basis van het nieuwste Socrates-onderzoek, aangevuld met signalen van de corporaties die in Steenwijkerland actief zijn. Dat leidt tot een programma-advies per kern. We doen ook aanbevelingen richting de corporaties over hoe je de sociale huurvoorraad blijvend kunt vernieuwen.

Tijdens de interviewronde spraken we met de corporaties en huurdersverenigingen. De uitkomsten van deze gesprekken zijn mede gebruikt om het programma-advies vorm te geven. De rode draad uit de gesprekken staat verderop in dit hoofdstuk.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- De verwachting is dat er tot 2031 netto 140 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. Dat zijn dus zo'n 15 woningen per jaar. Het is belangrijk dat corporaties de vraag continu monitoren, deels op basis van hun eigen inschrijfsysteem, maar bijvoorbeeld ook door periodiek met alle corporaties in de gemeente rond de tafel te gaan om te beluisteren wat voor signalen zij ontvangen over de vraag naar (soorten) woningen. Zo kun je op tijd bijsturen als dat nodig is.
- De vraag is het grootst in goed bereikbare kernen met voldoende voorzieningen. Het gaat dan vooral om woningen met bad- en slaapkamer beneden die inzetbaar zijn voor meerdere groepen, óók voor kleine gezinnen. Er is ook nog steeds vraag naar betaalbare gezinswoningen. In Steenwijk is ook vraag naar appartementen.
- In de kleine kernen moet altijd ruimte zijn voor vernieuwing, zonder per saldo woningen toe te voegen. Ook in de kleine kernen is vraag naar kwalitatief goede sociale huurwoningen, zij het op kleinere schaal. Door te denken in een 'rollende voorraad' zorg je ervoor dat de kwaliteit van het huuraanbod op peil houdt: oude, slechte woningen afbreken en daar nieuwe, moderne woningen voor terugbouwen, soms misschien in iets kleinere aantallen.
- Betaalbaarheid is een blijvend aandachtspunt. Er is vooral behoefte aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens, met uitzondering van kernen waar wat meer gezinnen wonen. Dat betekent ook iets voor de bouw van woningen: vaker klein en compact. Bij woningverbetering moet betaalbaar houden van woningen ook altijd een voorwaarde zijn.

5.2 WAT BEPAALT DE VRAAG NAAR SOCIALE HUUR?

Behoefteraming tot 2031

Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoe groot de vraag naar sociale huurwoningen in Steenwijkerland en de kernen daarbinnen is. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk te voorspellen zijn, maar soms ook beduidend minder goed, zoals de economische conjunctuur.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 23.725 voor een- en € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 633 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 679 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).

Corporaties zijn verplicht om 'passend toe te wijzen' in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot € 752 (liberalisatiegrens, prijspeil 2021).

- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Steenwijkerland woont nu ongeveer 11% van de sociale huurders scheef.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school;
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepelere hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar koopwoningen;
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen;
- De mate waarin betaalbare beleggershuur een alternatief vormt.

5.3 VERWACHTING TOT 2031

Socrates: +140 sociale huurwoningen tot 2031

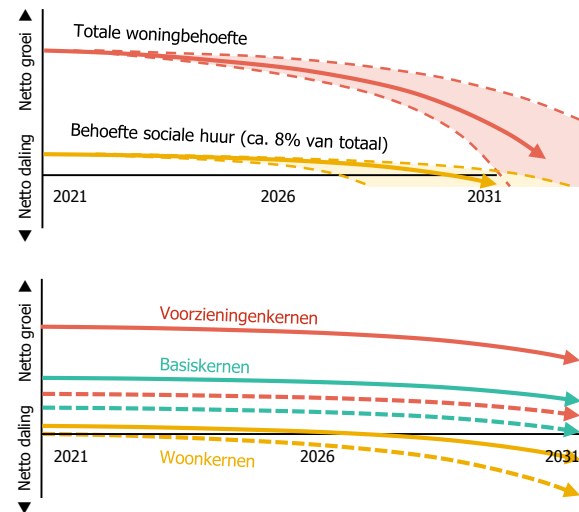
Het landelijke Socrates-model uit 2020 geeft per woningmarktregio aan hoe de vraag naar sociale huurwoningen zich tot 2031 ontwikkelt. De gemeente Steenwijkerland grenst aan de woningmarktregio's Heerenveen en Zwolle. Daarom kijken we naar de vraag naar sociale huur in beide woningmarktregio's. We houden daarbij rekening met de verschillen in het soort woningmarkt: de markt in Heerenveen heeft een meer landelijk karakter met iets minder druk op de sociale huurmarkt, terwijl de markt in Zwolle meer stedelijk is met juist meer krapte op de sociale huurmarkt. Als je die verschillen meeweegt, komt de netto behoefte aan sociale huur in Steenwijkerland uit op 140 woningen tot 2031, omgerekend dus zo'n 15 woningen per jaar.

Meeste behoefte dicht bij voorzieningen

De verwachting is dat niet elke kern in even grote mate profiteert van de vraag naar extra sociale

huurwoningen. Trends over de afgelopen jaren laten zien dat de vraag zich steeds meer concentreert in kernen met een goed voorzieningenpakket. Dat is logisch, gelet op de samenstelling van de doelgroep, die vooral uit ouderen en lage-inkomensgroepen bestaat. Zij wonen het liefst dicht bij voorzieningen en op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

De bovenste figuur rechts laat schematisch zien hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich verhoudt tot de totale woningbehoefte in Steenwijkerland, met bijbehorende onzekerheidsmarge die in de loop der jaren breder wordt. De figuur daaronder laat de verwachte netto behoefte per soort kern zien, met in stippellijnen de behoefte aan sociale huurwoningen. In kernen met voorzieningen is de komende jaren nog netto toevoeging denkbaar, terwijl in woonkernen juist sprake is van stabilisatie, maar wel mét vernieuwing!



▲ Boven: de behoefte aan sociale huurwoningen binnen de totale woningbehoefte in Steenwijkerland, inclusief onzekerheidsmarge op de middellange en lange termijn. Onder: verwachte ontwikkeling per soort kern. Stippellijn = sociale huur, doorgetrokken lijn = totale behoefte.

5.4 STRATEGIEËN

Blijf monitoren en buig zo nodig je strategie bij

De netto toevoeging van 15 sociale huurwoningen per jaar is geen hard gegeven. Er zijn tal van onzekerheden op de woningmarkt die ervoor kunnen zorgen dat dit aantal de komende jaren verandert. Het programmeren van extra sociale huurwoningen blijft daarom hoe dan ook 'management van onzekerheden', waarbij feitelijke monitoring (in cijfers, maar ook in signalen op basis van gesprekken) strategische keuzes moet voeden, zoals nieuwbouw, sloop, verdunning en verkoop per kern, met daarbij oog voor de vraag van nu en eventuele overschotten in de toekomst.

Denk in een 'rollende voorraad'

Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige kleine kernen de zekerheid ontbreekt of er over enkele decennia nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een 'rollende voorraad' (zie de figuur rechts) hoeven investeringen van nu niet samen te vallen met

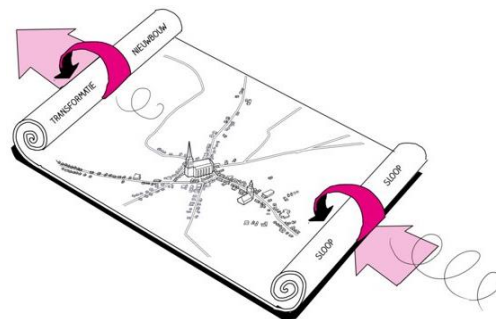
mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht hoelang een kern nog doorgroeit, overal is inzet nodig.

Dat betekent:

- goed onderhoud;
- toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een oude school);
- sloop van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat (al dan niet gevolgd door vervangende nieuwbouw);
- verkoop mits dat geen versturende werking op de particuliere markt heeft;
- dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid van de corporaties.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen zoals tijdelijke bouwvormen, maar daarmee onttrek je niet de kwalitatief slechte (en dus minder aantrekkelijke) voorraad in kernen.

In sterke, voorzieningenrijke kernen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemming groter moeten zijn dan sloop en verkoop. Uitgangspunt is dat corporaties overal blijven investeren, omdat overal een lokale vraag is naar sociale huur. Zonder investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen lopen corporaties het risico op een negatieve spiraal waarin matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag.



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incurante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houdt je een kern gewild.

5.5 WAT ZIEN CORPORATIES EN HUURDERSVERENIGINGEN?

Geen groot tekort aan sociale huur

De corporaties geven aan dat er voldoende aanbod aan sociale huurwoningen in Steenwijkerland is. Sinds 2019 is er wel een kleine toename van het aantal woningzoekenden. De wachttijd is ook gestegen, maar ligt nog steeds op een gezond niveau. De corporaties zijn in het algemeen voorzichtig met het toevoegen van woningen. Per kern wordt steeds gekeken wat de behoefte is en daar wordt de strategie (uitbreiden, in stand houden of verdunnen) op afgestemd.

De huurdersverenigingen zien wel een tekort van het aanbod aan sociale huur, maar vooral qua woningtype. Er is volgens hen behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren. De corporaties herkennen dat, alleen zien zij dat er nog steeds veel vraag is naar eengezinswoningen, ondanks dat de samenstelling van huishoudens verandert. Corporaties voegen daarom nog altijd eengezinswoningen toe, met de optie om ze later levensloopgeschikt te maken.

Uit sommige kleine kernen komt het signaal dat er onvoldoende huuraanbod voor jongeren is. Corporaties (en ook de huurdersverenigingen) merken juist dat jongeren vaak direct starten in een koopwoning, en dat er dus vooral koop-startersaanbod toegevoegd moet worden. De huurdersverenigingen zien wel dat de hoeveelheid bouwgrond voor corporaties *in het algemeen* beperkt is, waardoor er volgens hen te weinig gebeurt.

Renovatie vroeg-naoorlogs bezit grootste (en kostbaarste) opgave

De grootste opgave voor de corporaties is het verbeteren van hun bezit uit de jaren 50, 60 en 70, en dan met name de verduurzaming van deze woningen. Tegelijk geven de corporaties aan dat het financieel onhaalbaar is om alle 'slechte' woningen op korte termijn te vervangen of bijvoorbeeld te verduurzamen naar label B. Huurdersverenigingen (en ook de

gemeente) zien het liefst dat dat wél zo snel mogelijk gebeurt.

Aandacht voor toename huurders zonder binding

Door een wijziging in het inschrijfsysteem ziet Wetland Wonen dat huurders uit een groter deel van de regio zich vaker inschrijven voor een woning in Steenwijkerland, o.a. uit Zwolle. De kernen zijn daar niet altijd blij mee, vanwege het gebrek aan binding met het dorp en soms gebrekkig onderhoud van tuinen. Vaak concentreert dit zich in complexen die bij de lokale woningzoekenden niet zo in trek zijn. Daarnaast vragen de huurdersorganisaties om beter te kijken naar toewijzing van kwetsbare personen in buurten. Soms worden meerdere kwetsbare personen in één straat geplaatst, waardoor dat tot leefbaarheidsproblemen leidt.

5.6 PROGRAMMA-INDICATIE PER KERN

Hierna geven we per kern of cluster van kernen aan wat het gewenste ontwikkelprogramma voor de sociale huurmarkt is. We kijken daarbij ook naar de informatie over de bestaande voorraad in hoofdstuk 4.

Kwalitatieve aanwijzingen voor elke kern

- Blijf ook gezinswoningen bouwen. Ondanks dat de doelgroep voor sociale huur steeds meer uit kleine huishoudens bestaat, is er blijvend vraag naar betaalbare gezinswoningen met voldoende kamers. Dat komt doordat er meer 'gebroken gezinnen' zijn. Het is belangrijk om de vraag steeds te monitoren.
- Bouw flexibel inzetbare woningen. De vergrijzing zorgt ervoor dat de vraag naar woningen met een bad- en slaapkamer beneden toeneemt. Realiseer dus woningen met een plattegrond die voor meerdere doelgroepen bruikbaar is. Daalt de vraag onder senioren, dan zijn dezelfde woningen ook verhuurbaar aan (kleine) gezinnen.

- Vernieuw overal. In sommige kernen is de sociale huurvoorraad relatief oud en is de laatste decennia niet of nauwelijks nieuw gebouwd. Cijfers kunnen in zulke kernen een dalende vraag laten zien, maar die is dan vaak kwalitatief van aard. In elke kern is een lokale behoefte. Blijf daarom overal op kleine schaal vernieuwen, zodat lokale woningzoekenden ook keuze hebben uit nieuw en modern aanbod.

Accenten per kern

- Steenwijk: met name in Steenwijk-Zuid en De Gagels is verbetering c.q. vernieuwing gewenst. Rijwoningen zijn relatief oud en niet duurzaam. Er is ruimte voor 75 à 90 extra sociale huurwoningen, in een mix aan woningtypen. Het zwaartepunt moet liggen op het segment tot de eerste aftoppingsgrens, omdat er veel kleine huishoudens met lage inkomens wonen.
- Vollenhove: er is ruimte voor 15 à 20 extra sociale huurwoningen. Nadruk op betaalbare segment.

Rijwoningen zijn relatief oud en niet duurzaam. In vroeg-naoorlogse straten is verbetering c.q. vernieuwing gewenst.

- Oldemarkt: toevoeging is maatwerk. Aanbod aan patio's is beperkt en sterk verouderd, dus kwalitatieve toevoeging is wenselijk.
- Giethoorn en Steenwijkerwold: een kleine netto toevoeging is denkbaar. Nadruk op patio's en (met name in Steenwijkerwold) het betaalbare segment.
- Blokzijl, Sint Jansklooster: toevoeging is maatwerk. In Sint Jansklooster wonen relatief veel jonge gezinnen, dus daar is ook ruimte voor reguliere gezinswoningen.
- Woonkernen: in Noordoost is de voorraad relatief oud. Overal moet blijvend vernieuwd worden, waarbij dat in met name Noordwest samen mag gaan met verdunning. Door gebrek aan voorzieningen is het aannemelijk dat de vraag hier op termijn (verder) terugloopt.

5.6 PROGRAMMA-INDICATIE PER KERN

Hieronder staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de sociale huur per kern of cluster van kernen in één overzicht, in aantallen, naar type woning en naar prijssegment.

CLUSTER	AANTAL SOCIALE HUUR 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	WONINGTYPE		PRIJSSEGMENT			
				APPARTEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 442,46	BETAALBAAR LAAG < € 633,25	BETAALBAAR HOOG < € 678,66	DUUR < € 752,33
Blokzijl	135	tot 10	0	0	+	+	0	+	-
Giethoorn	270	10 - 15	0	0	++	+	++	-	0
Oldemarkt	70	tot 10	0	0	++	+	0	+	0
Sint Jansklooster	120	tot 10	+	0	+	+	0	+	0
Steenwijk	3.165	75 - 90	+	++	++	++	++	+	0
Steenwijkerwold	265	10 - 15	0	0	+++	++	+	0	0
Vollenhove	725	15 - 20	+	+	+	+	++	0	0
Kleine kernen Noordoost	105	vernieuwing	-	0	+	0	0	+	-
Kleine kernen Noordwest	15	vernieuwing	-	0	+++	0	+	0	-
Kleine kernen Zuid	155	vernieuwing	-	0	+++	0	-	+	0
TOTAAL	5.020	140	20 - 30	20 - 30	75 - 105	40 - 50	45 - 65	30 - 40	maatwerk

▲ Gewenste programma voor de sociale huurmarkt in Steenwijkerland voor de periode 2021-2031, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+140 sociale huurwoningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. * = bestaand aanbod is verouderd, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder: - = aanbod is groter dan de vraag, 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. De aantallen voor patio's zijn inclusief eventuele woningen voor 'beschut wonen' (zie hoofdstuk 9). Bron: Socrates (2020), Primos (2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.



6

**VRAAG NAAR
VRIJEHUUR-
WONINGEN**



6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We brengen hier de vraag naar vrijehuurwoningen voor de komende tien jaar in beeld. Dat doen we op basis van het nieuwste Socrates-onderzoek, aangevuld met signalen van makelaars en ontwikkelaars die in Steenwijkerland actief zijn. Dat leidt tot een programma-advies per kern. We geven ook advies over waar deze woningen gebouwd moeten worden en voor welke doelgroep.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- De verwachting is dat er tot 2031 netto 160 vrijehuurwoningen moeten worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. Dat zijn dus zo'n 15 woningen per jaar. Het aanbod dat je toevoegt moet in het middenhuursegment vallen, met een maandelijkse huurprijs tussen ca. € 750 en € 1.000. De vraag landt vooral in de voorzieningenkernen. Het beschikbare aanbod aan vrije huur in Steenwijkerland is momenteel relatief beperkt, en het aanbod dat er is, is vrij duur vergeleken met de koop- en sociale huursector.
- De doelgroep voor vrije huur bestaat voor het grootste deel uit ouderen die niet meer willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor sociale huur, en huishoudens voor wie een vrijehuurwoning het enige alternatief is, omdat ze er op de koopmarkt niet tussenkomen. Met name de groep ouderen stelt veel eisen: dicht bij voorzieningen, goed bereikbaar, ruim, modern en goed afgewerkt. Daar moet bij de bouw rekening mee worden gehouden. Steenwijk is de meest geschikte plaats hiervoor.

6.2 VERWACHTING TOT 2031

Socrates: +160 vrijehuurloningen tot 2031

In Steenwijkerland is ongeveer 5% van de woningvoorraad in handen van particulieren of beleggers die hun woningen verhuren op de vrije markt. Verreweg de meeste vrijehuurloningen staan in Steenwijk, waar het aandeel vrije huur bovendien hoger ligt dan in de meeste andere kernen in Steenwijkerland. Het landelijke Socrates-model uit 2020 verwacht dat de behoefte aan vrije huur tot 2031 toeneemt met 160 woningen, dus omgerekend zo'n 15 woningen per jaar. Het gaat om woningen in het middenhuursegment, met een maandelijkse huurprijs tussen ca. € 750 en € 1.000.

Bouw vrije huur zo veel mogelijk op A-locaties

Uit gesprekken met makelaars en ontwikkelaars (zie ook hoofdstuk 7) blijkt dat de markt voor vrijesectorhuur groeit, maar tegelijk succesvol is op een beperkt aantal locaties. De doelgroep voor

vrijehuurloningen bestaat voor een groot deel uit gepensioneerden die hun koopwoning verkocht hebben, een huurwoning zochten, maar te veel inkomen hebben om voor sociale huur in aanmerking te komen. Het gaat hier om een kritische groep, bij wie het 'complete plaatje' moet kloppen. Dat betekent dat de woning modern, comfortabel en ruim moet zijn, op een plek met veel voorzieningen, niet alleen voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor vermaak.

In Steenwijkerland komt dan alleen Steenwijk in beeld. Hier is ruimte voor zo'n 15 à 25 appartementen en 100 à 140 patio's in de vrije huur (zie het schema op de pagina hierna). Het aandeel grondgebonden woningen moet volgens ontwikkelaars in Steenwijkerland relatief hoog zijn, omdat senioren vaak de wens hebben om nog wel over een kleine tuin te beschikken.

Nieuwe doelgroep: ex-koop-georiënteerden

Door de krapte op de koopmarkt is daar een nieuwe maar kleine groep bij gekomen: huishoudens die (vaak met enige urgentie) een koopwoning zochten, maar geen woning kunnen vinden en kiezen voor een alternatief in de vrijhuursector. Deze groep zoekt vaak een woning in een 'normale' woonwijk, dus niet per se in het centrum of bovenop voorzieningen, maar wel met voorzieningen binnen handbereik. In Steenwijk is ruimte voor 15 à 25 van zulke woningen.



▲ Complex met vrijehuurloningen in het centrum van Steenwijk. Bron: Google Streetview.

6.3 PROGRAMMA-INDICATIE PER KERN

Hieronder staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de vrije huur per kern of cluster van kernen in één overzicht, in aantallen en naar type woning.

CLUSTER	AANTAL VRIJE HUUR 2020	BEHOEFTE 2021-2031	WONINGTYPE		
			RIJ	APPARTEMENT	'PATIO'***
Blokzijl	15	tot 10	0	0	+*
Giethoorn	50	15 - 20	0	0	+*
Oldemarkt	70	tot 10	0	0	+
Sint Jansklooster	10	tot 10	0	0	+++
Steenwijk	535	80 - 95	+	+	+*
Steenwijkerwold	5	tot 10	0	0	+++
Vollenhove	35	15 - 20	0	+	+
Kleine kernen Noordoost	30	maatwerk	-	0	+*
Kleine kernen Noordwest	130	maatwerk	-	0	+*
Kleine kernen Zuid	65	maatwerk	-	0	+++
TOTAAL	940	160	15 - 25	15 - 25	100 - 140

◀ Gewenste programma voor de vrije huur in Steenwijkerland voor de periode 2021-2031, onderverdeeld naar kernen(clusters) en woningtypen. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+160 vrijehuurloningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. * = bestaand aanbod is verouderd, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder: - = aanbod is groter dan de vraag, 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. De aantallen voor patio's zijn inclusief eventuele woningen voor 'beschut wonen' (zie hoofdstuk 9). Bron: Socrates (2020), Primos (2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.

Opmerking: in de tweede kolom van het schema staat het aantal vrijehuurloningen per kern of cluster van kernen. De huurprijs hoeft niet per se boven de liberalisatiegrens voor sociale huur te liggen. We weten de huurprijzen van vrijehuurloningen niet, en het is daarom mogelijk dat een woning tot de vrijhuursector behoort, maar toch wordt verhuurd beneden de liberalisatiegrens van € 752,33.

7

**VRAAG NAAR
KOOPWONINGEN**



7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We brengen hier de vraag naar koopwoningen voor de komende tien jaar in beeld. Dat doen we op basis van het nieuwste Socrates-onderzoek, aangevuld met cijfers van de NVM en signalen van makelaars en ontwikkelaars die in Steenwijkerland actief zijn. Dat leidt tot een programma-advies per kern.

Tijdens de interviewronde spraken we met makelaars en ontwikkelaars over de koopmarkt. De uitkomsten van deze gesprekken zijn mede gebruikt om het programma-advies vorm te geven. De rode draad uit de gesprekken staat verderop in dit hoofdstuk.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- De krapte op de koopmarkt neemt nog altijd in hoog tempo toe, met als gevolg steeds hogere verkoopprijzen en steeds minder keuzevrijheid. Bij sommige producten, zoals tweekappers of rijwoningen, kan één woningzoekende uit slechts twee à drie woningen kiezen. Dat leidt ertoe dat vrijwel alle kopers meerdere concessies moesten doen en dus niet het product kochten dat ze eigenlijk hadden gewild.
- Er moeten dus meer koopwoningen gebouwd worden. De verwachting is dat er tot 2031 netto 1.435 koopwoningen moeten worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. Dat zijn dus zo'n 145 woningen per jaar.
- Er is vraag naar een mix van producten, met uitzondering van het duurste segment. Dat betekent: meer tweekappers, meer kavels voor vrijstaand wonen, meer patio's, en op sommige plekken: meer appartementen.
- Er is in het bijzonder behoefte aan meer woningen in het starterssegment, tot zo'n € 200.000. Veel woningen die betaalbaar waren voor starters zijn 'doorgeschoven' naar een hoger segment, waardoor het aanbod opdroogt en starters nauwelijks toe kunnen treden tot de koopmarkt. Het is zaak snel compacte woningen te realiseren van 50 à 60 m², niet duurder dan € 200.000. Anders verlies je starters aan andere gemeenten.
- Er is vrijwel geen vraag naar *tiny houses*. Volgens marktkenners is het veel belangrijker om vaart te maken met het ontwikkelen van compacte, betaalbare woningen voor kleine huishoudens, omdat daar nu juist veel vraag naar is.
- Probeer als gemeente ook het bouwen van innovatieve woonvormen te stimuleren. Volgens afspraken met de provincie moet 10 tot 20% van de totale nieuwbouwopgave innovatief zijn.

7.2 MARKTSIGNALLEN

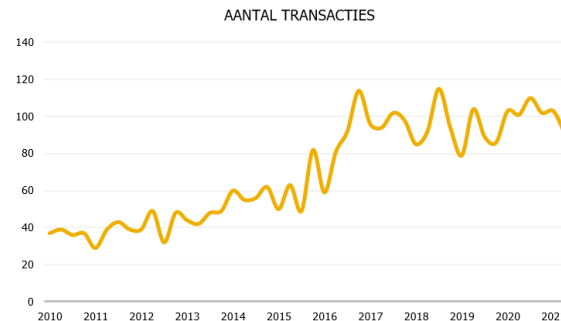
Schaarste koopmarkt fors toegenomen

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden over de marktpositie van koopwoningen in Steenwijkerland. We kijken naar het aantal transacties, de verkooptijd, de looptijd van het te koop staande aanbod, transactiepreizen en het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen ('keuze-indicator'). We hebben de ontwikkelingen gemeten over een langere periode, tussen 2010 en medio 2021.

De figuur rechts laat zien hoe het aantal transacties zich per kwartaal ontwikkelde. In de tabel eronder kijken we naar ontwikkelingen vanaf 2015.

Wat direct opvalt, is dat het aantal transacties elke twee jaar verder toeneemt. Er zijn dus meer verhuizingen. De afgelopen drie jaar ging het om een toename van 25%. Met name de verkoop van hoekwoningen is sterk toegenomen, met over de laatste drie jaar een stijging van 55%. De verkoop van tweekappers steeg tot 2019 ook, maar vlakke daarna wat af.

Bij alle woningtypen geldt dat het aantal transacties sinds 2016, toen de woningmarkt merkbaar verbeterde, sterk is toegenomen.



WONINGTYPE	'15-'16	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	121	161	185	15%
hoekwoning	102	104	161	55%
2-onder-1-kap	149	196	218	11%
vrijstaand	204	293	377	29%
appartement	14	22	27	23%
TOTAAL	590	776	968	25%

▲ Ontwikkeling van het aantal transacties bij NVM-makelaars tussen 2010 en medio 2021. In de tabel: aantal transacties per woningtype en de ontwikkeling in de afgelopen drie jaar. Bron: NVM (2021).

7.2 MARKTSIGNALLEN

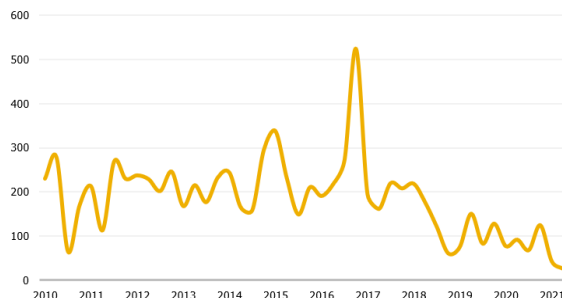
Meer transacties in kortere tijd

Het aantal transacties steeg mede doordat het tempo waarin woningen verkocht werden ook toenam. Het aantal dagen tussen het moment dat een woning op Funda wordt aangeboden en dat de koopovereenkomst is ondertekend daalde naar gemiddeld 87 tussen 2019 en medio 2021. Bij veel woningtypen daalde de verkooptijd zelfs tot ongeveer een maand. Dat is historisch laag.

De looptijd van het te koop staande aanbod daalde ook, met ruim 50%. De looptijd ligt altijd wat hoger dan de verkooptijd, omdat sommige woningen al heel lang te koop staan.

De aantrekkelijkheid van hoekwoningen nam het snelst toe: zowel de verkoop- als de looptijd daalden met zo'n 75%. Appartementen zijn gemiddeld wat langer op de markt, maar worden desondanks ook sneller verkocht dan enkele jaren geleden.

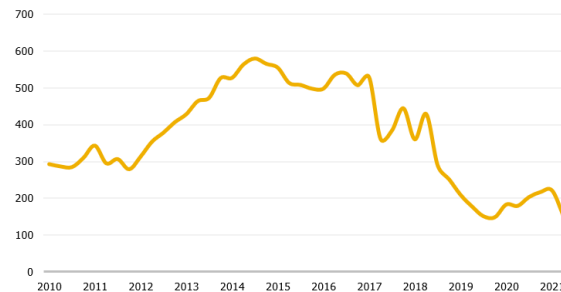
VERKOOPTIJD



WONINGTYPE	'15-'16	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	186	96	39	-60%
hoekwoning	183	122	34	-72%
2-onder-1-kap	158	110	35	-68%
vrijstaand	285	191	88	-54%
appartement	565	352	237	-33%
TOTAAL	268	170	87	-49%

▲ Ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd van woningen (in dagen) tussen 2010 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en de ontwikkeling in de afgelopen drie jaar. De verkooptijd is het aantal dagen tussen het moment dat een woning op Funda wordt aangeboden en dat de koopovereenkomst is ondertekend. Bron: NVM (2021).

LOOPTIJD TE KOOP STAAND AANBOD



WONINGTYPE	'15-'16	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	382	267	115	-57%
hoekwoning	394	330	85	-74%
2-onder-1-kap	415	238	109	-54%
vrijstaand	499	411	248	-39%
appartement	904	658	386	-41%
TOTAAL	519	381	185	-52%

▲ Ontwikkeling van de gemiddelde looptijd van te koop staand aanbod (in dagen) tussen 2010 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en de ontwikkeling in de afgelopen drie jaar. De looptijd is het aantal dagen dat een te koop staande woning al te koop staat. Bron: NVM (2021).

7.2 MARKTSIGNALLEN

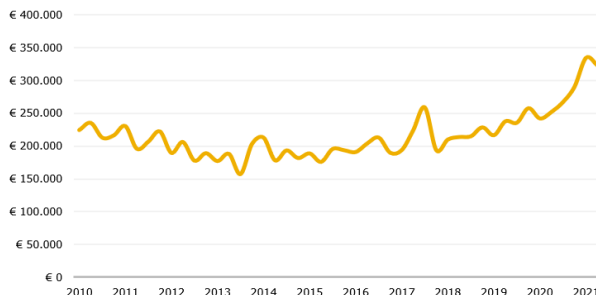
Minder keuze, dus een hogere prijs

Koopwoningen in Steenwijkerland zijn de afgelopen drie jaar gemiddeld 22% duurder geworden. De verkoopprijs van tussenwoningen en vrijstaande woningen steeg nog iets harder. De prijsstijging is een direct gevolg van opdrogend aanbod: een woningzoekende kon tussen 2019 en medio 2021 gemiddeld uit slechts vijf woningen kiezen, terwijl dat in 2015-2016 nog op bijna 30 lag. Kopers die een rij- of twee-onder-één-kapwoning zochten, hadden keuze uit slechts twee à drie woningen. Dat betekent ongetwijfeld dat kopers veel concessies deden bij de koop van een woning.

De combinatie van meer transacties, kortere verkoop- en looptijden, hogere verkoopprijzen en minder keuzevrijheid laat zien dat de markt in Steenwijkerland erg overspannen is. Extra aanbod creëren helpt, maar zal ook leiden tot meer animo door woningzoekenden van elders. Voor de lokale woningzoekende zal het lastig blijven om een passende woning te vinden.



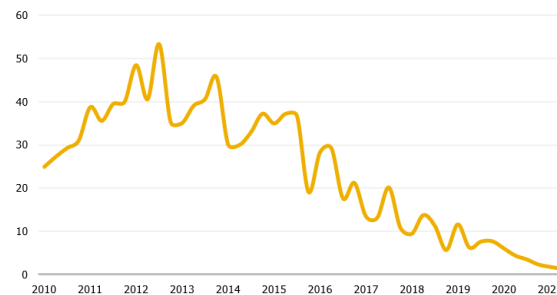
TRANSACTIEPRIJS



WONINGTYPE	'15-'16	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	€ 136.447	€ 147.731	€ 189.030	28%
hoekwoning	€ 155.206	€ 171.653	€ 205.167	20%
2-onder-1-kap	€ 195.522	€ 219.427	€ 270.982	23%
vrijstaand	€ 285.769	€ 329.341	€ 417.026	27%
appartement	€ 199.798	€ 223.668	€ 247.167	11%
TOTAAL	€ 194.414	€ 218.228	€ 265.874	22%

▲ Ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van woningen tussen 2010 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en de ontwikkeling in de afgelopen drie jaar. Bron: NVM (2021).

KEUZE PER KOPER



WONINGTYPE	'15-'16	'17-'18	'19-'21	ONTW. LAATSTE 3 JAAR
tussenwoning	17,8	6,8	2,3	-66%
hoekwoning	17,7	8,7	2,7	-69%
2-onder-1-kap	19,5	7,4	2,3	-69%
vrijstaand	40,9	14,4	6,8	-53%
appartement	47,9	25,0	13,1	-48%
TOTAAL	28,3	12,1	5,3	-57%

▲ Ontwikkeling van het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen tussen 2010 en medio 2021. In de tabel: gemiddeld per woningtype en de ontwikkeling in de afgelopen drie jaar. Bron: NVM (2021).

7.3 VERWACHTING TOT 2031

Socrates: +1.435 koopwoningen tot 2031

Het grootste deel van de extra behoefte aan woningen in Steenwijkerland komt terecht in de koopsector. Het landelijke Socrates-model uit 2020 verwacht dat de lokale vraag naar koopwoningen tot 2031 toeneemt met 1.435 woningen, dus omgerekend zo'n 145 woningen per jaar.

Het model geeft ook aan hoe de vraag zich verdeelt over verschillende prijssegmenten. Het schema hieronder geeft dat aan, met in de laatste kolom een vertaling naar aantallen voor Steenwijkerland.

PRIJSSEGMENT	% VOLGENS SOCRATES	BANDBREEDTE STEENWIJKER- LAND
goedkoop (tot € 200.000)	29%	280 - 380
betalbaar laag (€ 200. - € 290.000)	36%	340 - 460
betalbaar hoog (€ 290. - € 460.000)	27%	385 - 520
duur (boven € 460.000)	8%	215 - 290
TOTAAL		1.435



▲ Nieuwbouw in Steenwijk. Bron: Funda (2021).

◀ Vraag naar koopwoningen volgens het Socrates-model, met uitsplitsing naar prijssegmenten en vertaling naar aantallen voor Steenwijkerland (zie ook de programmaleidraad op pagina 83). In de oorspronkelijke berekening van Socrates waren de segmenten 'goedkoop' en 'betalbaar laag' samengevoegd tot één segment. Omdat dat geen recht doet aan de huidige markt in Steenwijkerland (immers: veel vraag naar koopwoningen in het starterssegment) hebben we een knip aangebracht, o.a. gebaseerd op de gesprekken die we voerden met makelaars. Bron: Socrates (2020), bewerking KAW.

7.4 WAT ZIEN MAKELAARS EN ONTWIKKELAARS?

De markt in Steenwijkerland is volgens makelaars en ontwikkelaars oververhit. Woningen worden snel verkocht en daarbij wordt flink overboden. Er is vraag naar alle soorten woningen. Bij drie soorten woningen is het aanbod écht schaars: starterswoningen, levensloopgeschikte woningen en woningen in het middensegment. Hieronder een toelichting.

Bouw meer voor starters: compacte rijwoning van 50 à 60 m², prijs tot € 200.000

Starters zitten het meest in de knel op de huidige woningmarkt. Zij zoeken vaak een betaalbare koopwoning van maximaal zo'n € 200.000. In dat segment is juist erg weinig aanbod. De indruk bestaat dat jongeren nu vaak langer bij hun ouders blijven wonen. Als er niet snel beschikbaar aanbod bij komt, dan bestaat het risico dat zij de gemeente verlaten. Het is voor kernen juist belangrijk om jongeren die graag willen blijven aan de plaats te binden, met passend aanbod.

Het is belangrijk om in elke kern met jongeren zelf in gesprek te gaan: wie wil er blijven, wat zoeken ze, wat is hun budget? Op die manier kun je de exacte vraag bepalen. Die kan uiteraard per kern verschillen. Door ze naar hun wensen te vragen, voorkom je dat je bouwt als gevolg van 'geluiden' van hun ouders, die soms een verkeerde weerspiegeling zijn van wat jongeren *eigenlijk* willen.

Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt voor starterswoningen, nu, maar ook op langere termijn. Sommige gemeenten hanteren bij nieuwbouw een lagere grondprijs waardoor het product 'kunstmatig' betaalbaar is. Het risico bestaat dat starterswoningen na de eerste verkoop uit het betaalbare segment verdwijnen, doordat ze voor meer geld verkocht worden. Volgens makelaars en ontwikkelaars moet *het product* daarom passen bij het startersbudget. Daar kun je als gemeente op sturen door eisen te stellen aan het product, o.a. qua grootte (smallere beukmaat, 50 à 60 m² gebruiksooppervlakte) en afwerkingsniveau

(iets lagere kwaliteit, meer zelf afwerken). Bijkomend voordeel van kleinere starterswoningen is dat er sneller doorstroming ontstaat: als een startend stel een kind krijgt, is de woning te klein en verhuizen ze, waardoor de woning voor nieuwe starters beschikbaar komt. Volgens ontwikkelaars is dit soort woningen voor € 200.000 te realiseren, mits gemeente en ontwikkelaar samen optrekken en goede afspraken maken. Ook huur-koop-constructies in samenwerking met corporaties zijn denkbaar.

Bouw meer levensloopgeschikte woningen die passen bij de wensen van ouderen

Er is ook vraag naar meer levensloopgeschikte woningen. Een deel van de ouderen wil een volgende stap zetten, maar doet dat alleen als het aanbod 100% past bij hun behoefte. Ook hier is het belangrijk om in gesprek te gaan met de doelgroep over hun wensen en het aanbod daarop af te stemmen. Houd daarbij oog voor de diversiteit die er bestaat binnen de groep ouderen.

7.4 WAT ZIEN MAKELAARS EN ONTWIKKELAARS?

Een deel van de ouderen zoekt een appartement, maar dat geldt zeker niet voor alle ouderen. Er zijn kleine aantallen appartementen nodig, in Steenwijk en Vollenhove, dicht bij voorzieningen (op A-locaties). Realiseer voor ouderen juist ook grondgebonden, gelijkvloerse woningen met een kleine tuin. Zeker in een gemeente als Steenwijkerland, waar veel ouderen gewend zijn ruim te wonen, maakt dat de stap naar een levensloopbestendige woning kleiner.

Bouw meer in het middensegment: rij en 2[^]1, prijs tot € 350.000

Naast woningen voor starters en ouderen zou de nadruk moet liggen op het realiseren van woningen in het middensegment, tot € 350.000. Het gaat dan om rijwoningen en tweekappers. In het duurdere, vrijstaande segment is voldoende (recent) aanbod.

Nu geen kwetsbare plekken door schaarste, op termijn wel grote verduurzamingsopgave

De makelaars en ontwikkelaars zien door de schaarste nu geen kwetsbare plekken waar risico op verpaupering bestaat. Goedkopere woningen worden verkocht en daarna vrijwel altijd opgeknapt. Voor de langere termijn zien zij echter wel een grote verduurzamingsopgave in jaren-60- en jaren-70-wijken, met vaak ook versnipperd corporatiebezit. Dat vraagt om een goed plan.

Weinig vraag naar *tiny houses*

De geluiden dat er veel vraag is naar *tiny houses* zijn volgens makelaars een gevolg van schaarste op de markt. Het grootste deel overweegt een *tiny house* als second-best-keuze, omdat ze geen reguliere betaalbare en compacte woning kunnen vinden. De gemiddelde Steenwijkerlander is volgens de makelaars te nuchter voor een *tiny house*.

Vooral in Steenwijk vraag naar vrije huur

Het gaat dan om A-locaties met een goed voorzieningenpakket, het liefst in of direct rondom het centrum. Vrije huur wordt vooral gevraagd door de groep die niet kan of wil kopen en niet in aanmerking komt voor sociale huur (de tussen-wal-en-schipgroep).

Vooral overdruk vanuit de Randstad

In de gesprekken kwam naar voren dat er wel enige overdruk vanuit regio Zwolle-Meppel is, maar dat de overdruk vanuit regio Almere-Lelystad en de rest van de Randstad vele malen groter is.

Werk meer samen met marktpartijen

Ontwikkelaars willen graag nauwer samenwerken met de gemeente als het gaat om ontwikkelen van nieuwbouw. Je kunt dan beter het gemeenschappelijke belang nastreven: het aantrekkelijk maken van kernen.

7.5 PROGRAMMA-INDICATIE PER KERN

Kwalitatieve aanwijzingen voor elke kern

- Bouw meer woningen in het starterssegment.
Doordat de huizenprijzen stijgen, wordt het aantal woningen dat betaalbaar is voor starters steeds kleiner. Betaalbaar aanbod dat wél beschikbaar is, is vaak kwalitatief onder de maat en daarmee onaantrekkelijk voor veel starters. Het is zaak dat in alle kernen startersaanbod* wordt toegevoegd. Werk als gemeente samen met de markt om hier tempo in te krijgen.
- Bouw meer koop-patio's. De vraag naar compacte patio's neemt de komende jaren toe. Dat komt door vergrijzing, maar ook doordat ouderen steeds langer zelfstandig in een koopwoning wonen. De moderne oudere zoekt een comfortabele woning met een bad- en slaapkamer beneden, op een kleinere kavel. Hier moet bij nieuwbouwplannen meer aandacht voor zijn. Een deel moet dicht bij voorzieningen staan, maar ook in buurten daaromheen zijn patio's nodig.

* Goedkope koop tot € 200.000. De bandbreedte op de pagina hierna is afgestemd op het streefpercentage van minimaal 30% sociale huur, betaalbare vrije huur of goedkope koop bij nieuwbouw.

- Dure woningen zijn er genoeg. Er is de laatste tijd relatief veel duurdere koop toegevoegd. Het zwaartepunt van de behoefte zal de komende jaren juist in het meer betaalbare segment liggen, tot zo'n drie ton. Hier moet in de programmering rekening mee worden gehouden. Naar verwachting is alleen in Giethoorn en de kleine kernen nog vraag naar duurdere woningen.
- Weinig animo voor *tiny houses*. De geluiden dat er veel vraag is naar *tiny houses* zijn volgens makelaars een gevolg van schaarste op de markt. Sommige huishoudens zoeken echt een *tiny house*, vanuit de ideologie om kleiner en duurzamer te wonen, maar het grootste deel overweegt een *tiny house* als second-best-keuze, omdat ze geen reguliere betaalbare en compacte woning kunnen vinden. Om te peilen hoe groot de vraag echt is, zou een proefproject opgezet kunnen worden, op kleine schaal en op één locatie, met de ruimte om de proef later eventueel uit te breiden.

Accenten per kern

- Steenwijk: hier landt het grootste deel van de behoefte: zo'n 555 à 750 koopwoningen. Er is vraag naar een mix aan typen en segmenten, met uitzondering van dure koop.
- Vollenhove: meer aandacht voor koop-patio's, omdat daar nu nauwelijks aanbod aan is. Totale behoefte: 125 à 150.
- Oldemarkt: ruimte voor 65 à 80 koopwoningen, met nadruk op het segment tot drie ton.
- Giethoorn: geen vraag naar extra appartementen. Behoeft aan 100 à 125 koopwoningen, deels in het dure segment.
- Blokzijl, Sint Jansklooster, Steenwijkerwold: mix van grondgebonden woningtypen, met in Sint Jansklooster in ieder geval plannen voor starters (want: veel jongeren) en patio's (want: weinig aanbod).
- Woonkernen: aanbod in starterssegment én enige ruimte voor dure koop. Toevoeging bij voorkeur ter opvulling van vrijgekomen plekken in de dorpskern.

7.5 PROGRAMMA-INDICATIE PER KERN

Hieronder staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de koopmarkt per kern of cluster van kernen in één overzicht, in aantallen, naar type woning en naar prijssegment.

CLUSTER	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	2 [^] 1	WONINGTYPE			PRIJSSEGMENT			
					VRIJ / KAVEL	APPARTEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 200.000	BETAALBAAR LAAG < € 290.000	BETAALBAAR HOOG < € 460.000	DUUR > € 460.000
Blokzijl	390	45 - 60	+	+	+	0	+	++	++	++	0
Giethoorn	775	100 - 125	+	+	+	0	+	+	++	++	+
Oldemarkt	965	65 - 80	+	+	+	+	++	++	++	+	0
Sint Jansklooster	390	45 - 60	+	+	+	0	+++	++	++	++	0
Steenwijk	5.810	555 - 750	+	+	++	+	++	++	++	++	0
Steenwijkerwold	545	75 - 90	+	+	+	0	+	++	++	+	0
Vollenhove	1.085	125 - 150	+	+	++	+	+++	++	++	++	0
Kleine kernen Noordoost	1.215	70 - 100	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
Kleine kernen Noordwest	1.355	75 - 105	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
Kleine kernen Zuid	1.555	95 - 125	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
TOTAAL	14.085	1.435	185 - 245	270 - 360	325 - 445	85 - 115	355 - 475	280 - 380	340 - 460	385 - 520	215 - 290

▲ Gewenste programma voor de koopmarkt in Steenwijkerland voor de periode 2021-2031, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+1.435 koopwoningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. * = mits in starterssegment, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. De bandbreedte voor goedkope koop past bij het streefpercentage van 30% sociale huur, betaalbare vrije huur of goedkope koop bij nieuwbouw. De aantallen voor patio's zijn inclusief eventuele woningen voor 'besluit wonen' (zie hoofdstuk 9). Bron: Socrates (2020), Primos (2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.



KADER: INNOVATIEVE WOONTRENDS

Streef naar 10 tot 20% innovatief wonen

De gemeente heeft met de provincie afgesproken dat 10 tot 20% van de nieuwbouwopgave innovatief is. Dat betekent: woonvormen realiseren die in Steenwijkerland niet of nauwelijks bestaan, maar wel tegemoet komen aan een behoefte. In de programma-indicaties in dit woningmarktonderzoek is niet precies vastgelegd wat voor woningen dat moeten zijn. Hiernaast staan enkele voorbeelden van elders die als inspiratie gebruikt kunnen worden.

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

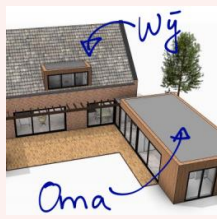


Wonen op het water

Wootrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Wootrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijs wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.

8

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

8.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten zien welke plannen voor woningbouw er zijn en vergelijken die met de behoefte, zowel in aantallen als kwalitatief. Daaruit rolt een aantal suggesties voor het bijstellen (of: meer vraaggericht maken) van de plancapaciteit. We staan ook stil bij een aantal criteria waarmee je kunt beoordelen welke plannen de grootste meerwaarde hebben (en die je dus het liefst zou willen ontwikkelen).

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- In vrijwel alle kernen is de optelsom van harde en zachte plannen lager dan de behoefte. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. In Steenwijk zijn wel voldoende plannen, mits alle harde en zachte plannen doorgaan en mits ze kwalitatief aansluiten op de vraag.
- Grofweg de helft van de plancapaciteit is nog zacht. Het is zaak om zachte plannen die goed passen bij de vraag en ruimtelijk iets toevoegen aan de kernen versneld 'hard' te maken. Aanvullend moet gezocht worden naar extra bouwlocaties om ook in de resterende behoefte te kunnen voorzien. Kies daarbij voor plekken die van meerwaarde zijn, niet alleen volkshuisvestelijk, maar ook ruimtelijk.
- Op sommige vlakken is kwalitatieve bijstelling van de plannen nodig. In het algemeen moet er meer planruimte zijn voor patio's, tweekappers, vrijstaand wonen en in het bijzonder betaalbare rijkoopwoningen voor starters. Per kern kunnen er nuances zijn, zoals: op kleine schaal ruimte voor appartementen, of minder 'reguliere' rijhuurwoningen.

8.2 HOEVEEL PLANNEN ZIJN ER?

In veel kernen te weinig plannen

Het schema rechts laat zien hoe groot de plancapaciteit per kern of cluster van kernen is en hoe die zich verhoudt tot de verwachte behoefte. We maken onderscheid tussen harde en zachte plannen:

- Harde plannen zijn plannen die al in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Die kunnen in principe op korte termijn uitgevoerd worden.
- Zachte plannen zijn plannen die nog uitgewerkt moeten worden (schets- of potloodplannen) of principeverzoeken waar ooit toezeggingen op gedaan zijn.

In de laatste kolom van het schema staat of het aantal plannen matcht met de verwachte behoefte of dat er bijstellingen nodig zijn. Bij het beoordelen keken we naar de optelsom van harde en zachte plannen, ervan uitgaande dat zachte plannen eenvoudig in harde plannen om te zetten zijn. In de praktijk ligt dat

complexer: plannen kunnen bijvoorbeeld vertraging oplopen door lange bestemmingsplanprocedures, waardoor ze mogelijk pas na 2031 ontwikkeld kunnen worden (en dus buiten de tijdspanne van dit onderzoek vallen). Bij de interpretatie van de uitkomsten moet hier rekening mee worden gehouden.

Doordat de vraag naar woningen de laatste tijd snel is toegenomen, is in vrijwel elke kern het aantal plannen kleiner dan de verwachte behoefte. Steenwijk is de enige uitzondering, waar de totale planvoorraad iets groter is dan de verwachte vraag, mits we de bovenregionale vraag van +500 woningen (zie pagina 37) buiten beschouwing laten. In Sint Jansklooster is min of meer een match. In de andere kernen is tot 2031 dus extra plancapaciteit nodig om de totale verwachte behoefte een plek te kunnen geven.

CLUSTER	PLANNEN			MATCH
	BEHOEFTE	HARD	ZACHT	
Blokszijl	55 - 75	2	16	
Giethoorn	120 - 160	1	16	
Oldemarkt	75 - 105	10	15	
Sint Jansklooster	55 - 75	24	0	
Steenwijk	695 - 945	396	414	
Steenwijkerwold	85 - 115	0	5	
Vollenhove	145 - 195	23	18	
Kleine kernen Noordoost	70 - 100	13	8	
Kleine kernen Noordwest	75 - 105	36	4	
Kleine kernen Zuid	95 - 125	10	15	
STEENWIJKERLAND	1.735	515	511	

▲ Huidige plancapaciteit per kern of cluster van kernen, onderverdeeld naar harde en zachte plannen, en de mate waarin dat matcht met de vraag. Uitleg pictogrammen: hijsskraan = meer plannen maken, vinkje = match, klokje = temporiseren / plannen uitsmeren over een langere periode. Bron: gemeente Steenwijkerland (2021).

8.3 WELKE BIJSTELLINGEN ZIJN NODIG?

Zachte plannen versneld uitwerken

Het is belangrijk om te realiseren dat de behoefte er nú is en dat je snel plannen tot ontwikkeling moet brengen, als je die huishoudens aan de gemeente wilt binden. Dat betekent dat je harde plannen op korte termijn moet realiseren. Omdat slechts de helft van de plancapaciteit in Steenwijkerland hard is, is het belangrijk dat aanvullend zachte plannen 'hard' gemaakt worden, liefst zo snel mogelijk. Uiteraard moet dat praktisch haalbaar zijn en moeten de locaties én invulling ervan passen bij de behoefte van de markt.

Op deze manier zorg je ervoor dat er op korte en middellange termijn voldoende plannen beschikbaar zijn om in de vraag te voorzien. Tegelijk moet er tempo gemaakt worden met het zoeken naar nieuwe planruimte, om ook op de (middel)lange termijn (na ca. 2026) genoeg harde plannen te hebben. Blijvend monitoren van de vraag naar extra woningen is daarin erg belangrijk.

Meer patio's, meer betaalbaar

Het schema op de pagina hierna laat zien welke kwalitatieve bijstellingen er nodig zijn om zo goed mogelijk vraaggericht te kunnen ontwikkelen. Op hoofdlijnen vallen twee dingen op:

- naar type: er is ruimte voor meer patio's, meer tweekappers en vrijstaande woningen en meer rijkoopwoningen in het starterssegment;
- naar plek: met name in Steenwijk is behoefte aan meer van dit soort plannen, terwijl er voor andere producten juist plannen teveel zijn.

Meer in detail:

- In Steenwijk zijn voldoende plannen voor vrijstaande woningen of kavels. Dat geldt ook voor rijwoningen en appartementen in de vrije huur. Er is juist meer behoefte aan patio's en tweekappers. Enige vorm van planbijstelling helpt hier om vraaggericht te bouwen.

- In Vollenhove is nog ruimte voor plannen voor koopappartementen, mits ze dicht bij voorzieningen gebouwd worden. In Giethoorn en de kleine kernen in Noordwest staan juist appartementen gepland, terwijl er geen vraag is naar (nog meer) koopappartementen.
- In veel kernen staan sociale huurwoningen gepland, waarbij niet duidelijk is of het om reguliere of gelijkvloerse grondgebonden woningen gaat (in het schema zijn we uitgegaan van regulier). Het is verstandig om die woningen te ontwikkelen met een bad- en slaapkamer beneden, zodat ze op termijn voor meerdere groepen inzetbaar zijn.

8.3 WELKE BIJSTELLINGEN ZIJN NODIG?

CLUSTER	BEHOEFTE	PLANNEN		SOCIALE HUUR			VRIJE HUUR			KOOP				
		HARD	ZACHT	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ/KAVEL	APP	'PATIO'
Blokszijl	55 - 75	2	16	m.	m.	+	m.	m.	+	m.*	+	+	m.	+
Giethoorn	120 - 160	1	16	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	-	+
Oldemarkt	75 - 105	10	15	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	+	+	m.	++
Sint Jans klooster	55 - 75	24	0	-	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	m.	+
Steenwijk	695 - 945	396	414	-	m.	++	-	-	++	m.*	++	-	m.**	++
Steenwijkerwold	85 - 115	0	5	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	m.	+
Vollenhove	145 - 195	23	18	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	+++	++
Kleine kernen Noordoost	70 - 100	13	8	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	m.	+	m.	+
Kleine kernen Noordwest	75 - 105	36	4	-	m.	+	-	m.	+	m.*	+	+	-	+
Kleine kernen Zuid	95 - 125	10	15	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	m.	+	m.	+
STEENWIJKERLAND	1.735	515	511											

▲ Gewenste kwalitatieve bijstellingen in de planvoorraad in Steenwijkerland, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten. **Donkergroen** (++) = veel meer plannen maken; vraag is veel groter dan het planaanbod, **lichtgroen** (+) = meer plannen maken; vraag is groter dan het aanbod aan plannen, wit (m.) = aantal plannen past bij de vraag, **roze** (-) = plannen waar mogelijk aanpassen; aanbod aan plannen is groter dan de vraag. En verder: * = mits in starterssegment, ** = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar. Bron: gemeente Steenwijkerland (mei 2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.

8.4 PLANNEN BEOORDELEN

Kiezen voor plannen met meerwaarde

Als gemeente wil je plannen ontwikkelen die niet alleen inspelen op een behoefte, maar ook in bredere zin bijdragen aan de kwaliteit van een kern. Het is mogelijk dat er zachte plannen zijn waarbij dat onvoldoende het geval is, terwijl er andere planlocaties in de pijplijn zitten die passender zijn, maar waarvoor nu nog geen concrete plannen liggen. Die plannen zou je dan eigenlijk voorrang willen geven.

Het afwegingskader hiernaast kan helpen om de meerwaarde van plannen te bepalen. Aan plannen die op veel criteria positief scoren, zou je ontwikkelruimte willen geven, terwijl je plannen die lager scoren (voorlopig) in de ijskast wilt laten staan.

THEMA	CRITERIUM
1. Ruimtelijk	Is het een inbreidingsplan? Met andere woorden: sluit het plan aan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?
2. Volkshuisvestelijk	Voegt het plan een product toe dat onvoldoende beschikbaar is in Steenwijkerland? Leidt het product tot een versnelling van doorstroming? Geeft het plan een impuls aan de directe omgeving? Is er sprake van een buitengewone mate van duurzaamheid? Is er sprake van een vernieuwende woonvorm? Is het plan realiseerbaar?
3. Procedureel, financieel	Zijn er afspraken vastgelegd? Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?

▲ Punten waarop je zou willen toetsen bij het beoordelen van plannen, om ervoor te zorgen dat je alleen plannen met meerwaarde realiseert. Uitbreiding met meer punten is mogelijk.

9

WONEN EN ZORG



9.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Steenwijkerland vergrijst de komende jaren steeds meer. Dat betekent dat het aantal huishoudens met één of meer personen met een zorgvraag toeneemt. Tegelijk zorgt wet- en regelgeving ervoor dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, ook als zij afhankelijk zijn van zorg. Behalve ouderen zijn er ook andere doelgroepen met een zorgvraag. Het gaat daarbij om relatief kleine aantallen.

Het rapport 'Huisvestingsopgave Wonen en Zorg' uit 2019 beschrijft welke opgave er de komende jaren ligt om aan de extra vraag naar wonen met zorg tegemoet te komen. We laten in dit hoofdstuk de nieuwste cijfers zien rond wonen met zorg voor ouderen en geven bovendien aan wáár in de gemeente de opgave landt. We staan ook stil bij ouderen zonder zorgbehoefte. Tijdens de interviewronde spraken we ook met zorgpartijen. De rode draad uit de gesprekken staat verderop in dit hoofdstuk.

Wat betekent dit voor de Woonagenda?

- Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. Daardoor is er meer vraag naar patiowoningen: woningen met bad- en minimaal één slaapkamer beneden en een kleine tuin, op een kleine kavel. Een deel van de vraag landt bij voorzieningen, zoals een supermarkt of huisarts, maar er zijn ook (meer mobiele) ouderen die op grotere afstand van voorzieningen in een patio willen wonen. Door meer patio's te bouwen, verleid je ouderen om door te stromen van hun gezinswoning naar een kleinere woning. Belangrijk: ontwikkel woningen die voor ouderen niet als 'een stap terug' voelen, want dan stellen ze de stap voorlopig uit.
- Een deel van de ouderen zoekt een beschutte woonvorm, waar ze samen zelfstandig kunnen wonen, met of zonder zorg (zie de figuur op de pagina hierna). In Steenwijkerland gaat het om zo'n 80 woningen tot 2031, met de grootste aantallen in de drie voorzieningenkernen. Deze aantallen vallen binnen de totale behoefte aan patio's, zoals aangegeven in de programma-indicaties in hoofdstuk 5, 6 en 7.
- Beschut wonen in de kleinere kernen is niet geheel ondenkbaar, zeggen de zorgpartijen. Belangrijk is dat het dan op zeer kleine schaal gebeurt en dat er voldoende nabuurschap in een kern is om te ondersteunen in de zorgbehoefte.
- We zien een kwalitatieve mismatch in de bestaande voorraad voor senioren. Veel woningen zijn weliswaar gelijkvloers, maar ze zijn gedateerd en de plattegrond voldoet niet meer aan de eisen van nu (o.a. te kleine badkamers om thuiszorg te kunnen ontvangen, te smalle gangen voor rollators of rolstoelen, etc.). Voor corporaties ligt hier een opgave, ook in de vorm van nieuwbouw.
- Er is een beperkte netto behoefte aan woningen voor zorgvragers anders dan ouderen. Verspreid over de gemeente gaat het om enkele tientallen woningen.

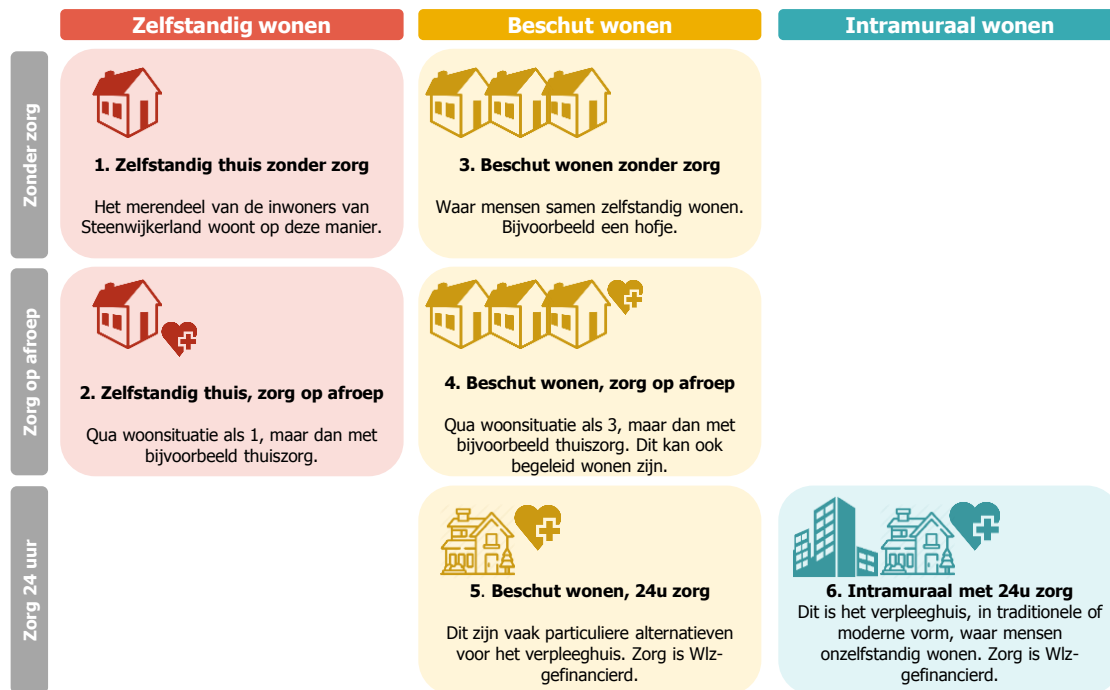
9.2 SOORTEN WONEN MET ZORG

Meer ouderen, met of zonder zorgbehoefte

Het aantal ouderen stijgt de komende jaren. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie ook de figuur rechts):

1. Ouderen die zelfstandig wonen, met of zonder Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning) voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Ouderen met behoefte aan 'beschut wonen': zij komen niet in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) die in aanmerking komen voor intramuraal wonen.

► Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2021).



9.3 VERWACHTING TOT 2031

1: Ouderen die zelfstandig wonen

Verreweg het grootste deel van deze groep heeft nog geen zorgbehoefte en woont in een 'normale' woning, vaak een ruime gezinswoning. Een deel van hen denkt erover na om kleiner te gaan wonen, maar stelt die stap uit omdat het nog niet dringend nodig is en omdat een passend alternatief vaak ontbreekt. Dat remt de doorstroming. Om die te bevorderen, is het nodig om meer patio's te bouwen, om zo ouderen te verleiden de stap naar kleiner wonen te maken. Belangrijk is dat de woning kleiner is en de badkamer en minimaal één slaapkamer op de begane grond zijn, maar het moet voor de oudere niet als 'een stap terug' voelen.

Nu ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, is het des te belangrijker dat patio's op de juiste plek staan. Dat betekent: op loopafstand van dagelijkse voorzieningen of ontmoetingsplekken. Er is uiteraard ook vraag naar patio's op andere plekken, voor mobiele ouderen die een rustige buurt zoeken.

Voor alle kernen in Steenwijkerland maakten we een analyse van de afstand van patio's tot drie soorten voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn: supermarkt, huisarts, apotheek of gezondheidscentrum en buurt- of dorps huis. Een afstand van 250 meter wordt doorgaans als maximale loopafstand voor senioren gezien. Zie de kaart rechts voor de situatie in Steenwijk. Opvallend is:

- In Steenwijk staan relatief veel patio's ver van voorzieningen, vooral rondom de Zonnekamp en in Steenwijk-Zuid. In Vollenhove en Oldemarkt staan relatief weinig patio's, maar de plek ervan is doorgaans goed.
- In de overige kernen staan patio's relatief dicht bij voorzieningen, behalve in Giethoorn en Blokzijl. In Blokzijl gaat het in absolute zin om slechts een tiental woningen. Er zijn geen kernen in Steenwijkerland waar wél patio's staan, maar geen voorzieningen zijn.



▲ De ligging van patio's (in **groen**) ten opzichte van belangrijke voorzieningen voor ouderen: supermarkt (in **rood**), huisarts, apotheek of gezondheidscentrum (in **blauw**) en buurt- of dorps huizen (in **oranje**). Een loopafstand van 250 meter tot voorzieningen is voor senioren die minder mobiel zijn acceptabel. Patio's voor die doelgroep moeten dus eigenlijk binnen een straal van 250 meter van voorzieningen staan (op de kaart: binnen de cirkels). Bron: inventarisatie van voorzieningen via Google en gemeentegids (zomer 2021), BAG (2021), VHE-bestanden Wetland Wonen, Woonconcept, Omnia Wonen en AVOS (2021).

9.3 VERWACHTING TOT 2031

2: Ouderen die een beschutte woonvorm zoeken

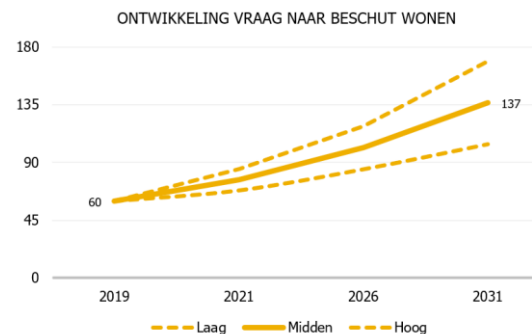
Het aanscherpen van indicatiestellingen zorgt ervoor dat ouderen met een (lichte) zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Bij een deel van hen gaat het om kwetsbare ouderen die een beschutte woonomgeving nodig hebben, waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten, waar zorg binnen handbereik is (bijvoorbeeld: dicht bij een verzorgingshuis) en waar naar hen wordt omgekeken. Deze groep neemt in alle scenario's toe. Netto gaat het om zo'n 45 ouderen in het lage scenario tot zo'n 110 ouderen in het hoge scenario tot 2031. We rekenen hierbij vanaf 2019, omdat de behoefte over de periode 2019-2021 in Steenwijkerland nog niet ingevuld is. We verwachten dat de realiteit ergens rond het middenscenario uitkomt.

Belangrijk is om de behoefte aan beschut wonen ook als corporaties en zorginstellingen serieus te nemen.

De zorgsituatie van deze groep vraagt om een veilig thuis waar zorg op afroep beschikbaar moet zijn. De woonvorm kan variëren van wonen in een hofje (zelfstandig, samen met andere ouderen bij elkaar) tot een meer georganiseerde vorm van wonen, bijvoorbeeld in een appartement nabij een bestaand verzorgingshuis (de vroegere 'aanleunwoning'). Bij hofjeswonen moet gedacht worden aan zo'n 15 woningen bij elkaar, bij een gestapelde woonvorm gaat het om zo'n 25 à 30 woningen in één complex. Het schema rechtsonder laat zien welke plekken zich hier in welke aantallen voor lenen. Overal geldt: bouw deze woonvormen zo veel mogelijk dicht bij voorzieningen.

► Boven: verwachte ontwikkeling van de behoefte aan beschutte woonvormen in drie scenario's. We rekenen met het **geel** gemarkeerde scenario. Midden: grafische weergave hiervan. Onder: verdeling van de behoefte aan beschut wonen over de kernen in Steenwijkerland. Het gaat om bruto aantallen, dus los van de sloop van bestaande woningen / complexen. De aantallen zijn onderdeel van totale behoefte aan patio's, zoals aangegeven in de programma-indicaties in hoofdstuk 5, 6 en 7. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2021).

SCENARIO	2019	2021	2026	2031
BW laag	60	68	85	104
BW midden	60	76	101	137
BW hoog	60	85	118	169



KERN	AANTAL (TOT 2031)
Steenwijk	50 à 60, verspreid over minimaal twee locaties / complexen
Vollenhove	ca. 20 woningen, kleinschalig
Oldemarkt	ca. 15 woningen, kleinschalig
Overige kernen	zeer kleinschalig, alleen bij concrete behoefte en afhankelijk van nabuurschap in de kern (voor uitleg: zie pagina 98)

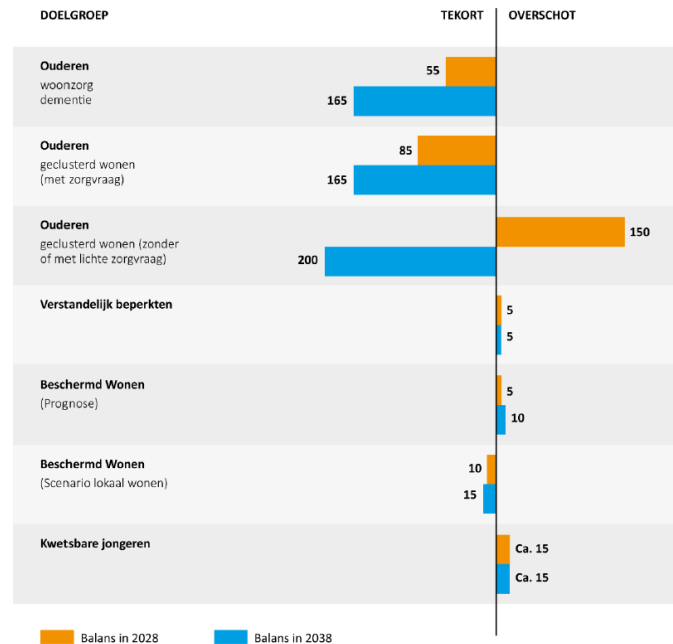
9.3 VERWACHTING TOT 2031

Rapport 2019: overschot aan geclusterd wonen

In het rapport 'Huisvestingsopgave Wonen en Zorg' uit 2019 staat dat er destijds een overschot was van 450 eenheden voor 'geclusterd wonen' (vergelijkbaar met wat wij beschut wonen noemen). In 2028 is er nog een overschot van 150 woningen (zie afbeelding rechts). Dat wijkt nogal af van onze conclusie dat er juist vraag is naar vormen van beschut wonen. In onze ogen laat de afbeelding zien dat er een kwalitatieve behoefte is: er staan weliswaar voldoende woningen voor senioren, maar die zijn verouderd en voldoen niet meer aan de behoefte. Er is juist vraag naar nieuwe, moderne woningen met een beschut karakter en een plattegrond die voldoet aan de huidige maatstaven. Denk aan: bredere gangen die ook voor rollator- en rolstoelgebruikers goed toegankelijk zijn en badkamers die groot genoeg zijn om thuiszorg te ontvangen.

Overige groepen: beperkte netto behoefte

Het aanbod aan woningen voor andere zorgvragers dan ouderen is grotendeels in balans met de vraag. Er is een kleine netto uitbreidingsbehoefte voor verstandelijk gehandicapten, beschermd wonen en kwetsbare jongeren, maar het gaat om hooguit enkele tientallen in de hele gemeente.



▲ Kwantitatieve opgave voor wonen en zorg, onderverdeeld naar ouderen en andere zorgvragers, over de periode 2019-2028-2038. Bron: Companen (2019).

9.3 VERWACHTING TOT 2031

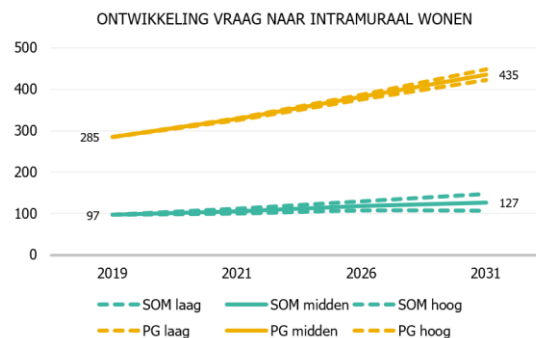
3: Ouderen met Wlz-indicatie voor intramuraal wonen

In 2019 hadden 382 mensen in Steenwijkerland een indicatie voor Wlz-zorg. De verwachting is dat dat aantal tot 2031 toeneemt. Volgens onze woonzorgscan ligt het aantal benodigde plekken voor mensen met somatische aandoeningen (SOM) en psychogeriatrische zorg (PG) dan opgeteld tussen 530 in het laagste scenario en 595 in het hoogste scenario (zie de optelsom van SOM en PG in de tabel en figuur rechts). Daarbinnen is de groep die psychogeriatrische zorg nodig heeft veel groter dan de groep met somatische aandoeningen. De toename van beide groepen is te verklaren door vergrijzing en past bij landelijke trends. Zorgpartijen bieden deze plekken vrijwel uitsluitend aan in de voorzieningenkernen, zo blijkt uit gesprekken met hen (zie ook de pagina hierna). Een belangrijke reden daarvoor is dat er een minimumomvang van het aantal plaatsen nodig is om rendabel te kunnen zijn, en dat lukt alleen in grotere kernen.

Twee nuances hierbij de behoefte:

- Niet iedereen met een Wlz-indicatie gebruikt intramurale zorg. Een deel ontvangt zorg thuis of in een particuliere instelling die gefinancierd wordt met een pgb, mpt of vpt. Uit trends blijkt dat het aantal mensen dat op deze manier zorg ontvangt licht toeneemt.
- Verregaande extramuralisering is op korte termijn niet realistisch. Voor de komende jaren zijn de scenario's 'midden' en 'hoog' het betrouwbaarst. Op de langere termijn zal de extramuralisering wel doorzetten, omdat het huidige systeem financieel en qua bemensing niet houdbaar is.

SCENARIO	2019	2021	2026	2031
SOM laag	97	100	108	107
SOM midden	97	106	118	127
SOM hoog	97	111	129	147
PG laag	285	325	375	423
PG midden	285	328	381	435
PG hoog	285	330	387	448



▲ Boven: verwachte ontwikkeling van het aantal benodigde intramurale plekken voor cliënten met somatische (SOM) en psychogeriatrische (PG) aandoeningen in drie scenario's. We rekenen met het **geel** gemarkeerde scenario. Onder: grafische weergave hiervan. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2021).

9.4 WAT ZIEN ZORGPARTIJEN?

Meer vraag naar beschutte woonvormen

Uit de gesprekken met zorgpartijen komt naar voren dat er ruimte is voor uitbreiding van het aantal woningen voor ouderen en de combinatie wonen en zorg voor deze groep in Steenwijkerland. Er is met name behoefte aan 'beschut wonen': een woonvorm waarbij mensen een zelfstandige woning hebben, gekoppeld aan een voorziening waar zorg beschikbaar is en waar ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd wordt. De kwaliteit en de juiste locatie van dit type woningen zijn erg belangrijk: een buitenwijk ver van voorzieningen is niet geschikt voor deze doelgroep.

Kleinschalige voorzieningen voor wonen en zorg kun je ook realiseren in kleine kernen zonder voorzieningen. Daarvoor moet wel aan een aantal randvoorwaarden voldaan worden, zoals de aanwezigheid van een aantal 'trekkers' in de kern die de schouders eronder willen zetten en voldoende onderlinge samenhang. Het is ook

belangrijk om bij het ontwikkelen van een dergelijk project de kern vanaf het begin te betrekken om ervoor te zorgen dat het echt 'van de kern' wordt. Als niet aan deze randvoorwaarden voldaan wordt, is het lastiger om zo'n project succesvol te laten zijn. Als het wel lukt, kan het ervoor zorgen dat ouderen in kleine kernen makkelijker een volgende stap in hun wooncarrière zetten. Een verhuizing naar een appartement in Steenwijk wordt nu als een (te) grote stap ervaren.

Kansen in het mixen van doelgroepen

Er liggen kansen in het mixen van doelgroepen. Daarbij kan het gaan om verschillende zorgdoelgroepen, maar ook om een combinatie met jongeren of gezinnen. Een te grote clustering van ouderenwoningen moet worden voorkomen. Een mix van leeftijden en groepen in woonwijken brengt meer levendigheid, contact en mogelijkheden voor onderlinge hulp. Voorbeelden van

elders leren dat het zowel voor de ouderen als de rest van de buurt positieve effecten kan hebben. 'Mixer' binnen een gebouw kan lastig zijn door verschillende leefstijlen. Het is erg belangrijk om vanaf het begin de buurt erbij te betrekken en met bewoners samen te werken. De gemeente zou hierin trekker moeten zijn.

En verder:

- Het voornemen is om zwaardere zorg te blijven concentreren in Steenwijk en Vollenhove.
- De grootste opgave is hoe je zorg aan huis kunt blijven leveren, ook als zorgvraag zwaarder wordt? De gemeente kan meer initiatief nemen in het samenbrengen van partijen om zorg anders te gaan organiseren.

PROJECTNAAM

Woningmarktonderzoek Steenwijkerland

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen

PROJECTTEAM

Emiel Heuff

Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief

DATUM

28 september 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

