



Gemeente Westerveld & Actium



Woningmarktverkenning

25 november 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 25 november 2016

TITEL Woningmarktverkenning

ONDERTITEL Definitieve versie

OPDRACHTGEVER Gemeente Westerveld & Actium

AUTEUR(S) Koen van der Most
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 1701.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Vraagstelling	1
1.2	Aandachtspunten bij de vraagstelling	1
1.3	Leeswijzer	3
2	'Foto' van de huidige woningmarkt	4
2.1	Demografische ontwikkelingen	4
2.2	Bevolkingssamenstelling	9
2.3	Uitkomsten leefstijlenonderzoek	10
2.4	Samenstelling van de woningvoorraad	11
2.5	Bestaand beleid	15
3	Toekomstige woningbehoefte	18
3.1	Kwantitatieve woningbehoefte	18
3.2	Vraag naar sociale huurwoningen	21
3.3	Woonwensen	23
3.4	Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte	26
3.5	Confrontatie huidige plancapaciteit	31
3.6	Conclusies rond mismatch en plannen	32
4	Wonen met zorg	33
	Bijlage	37

1 Inleiding

De gemeente Westerveld vindt het belangrijk om meer richting te geven aan een prettig woonklimaat. Eind 2016 wil de gemeente in een woonvisie de ambities en (maatschappelijke) opgaven om het woonklimaat te behouden en versterken vastleggen. Om dit mogelijk te maken is een goede analyse van de woningmarkt een vereiste. Op dit moment zijn er namelijk nog teveel onzekerheden over het functioneren van de lokale woningmarkt. Discussies gaan hierdoor vooral over opvattingen en slechts beperkt over feiten. Dit vraagt om een goede analyse van bijvoorbeeld verhuispatronen, toekomstverwachtingen rond de woningbehoefte, prognoses en maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft daarom samen met Actium een woningmarktanalyse laten uitvoeren die als onderlegger dient voor de komende woonvisie.

1.1 Vraagstelling

De woningmarktverkenning dient de volgende onderwerpen in beeld te brengen:

1. Huidige samenstelling van de bevolking in de verschillende dorpen
2. Samenstelling van de woningvoorraad. Welke typen woningen zijn er en wie wonen daar?
3. De beleidsmatige vertreksituatie
4. De bevolkingsprognose voor de verschillende kernen van Westerveld (bevolkingsontwikkeling, huishoudensontwikkeling, huishoudenssamenstelling)
5. De woningbehoefte in de verschillende kernen van Westerveld, zowel in aantallen als naar samenstelling (kwantitatief en kwalitatief) voor de periode tot 2025.
6. Mogelijke frictie tussen de bestaande woningvoorraad en de toekomstige woningbehoefte.
7. Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huur. Hoe verhoudt de omvang van de primaire doelgroep zich tot de beschikbare kernvoorraad sociale huurwoningen in de (kern)dorpen.
8. Behoeftontwikkeling van enkele bijzondere doelgroepen zoals inwoners die als gevolg van extramuralisering van de zorg (ouderenzorg, VG, GGZ) een plek zoeken op de reguliere woningmarkt.

1.2 Aandachtspunten bij de vraagstelling

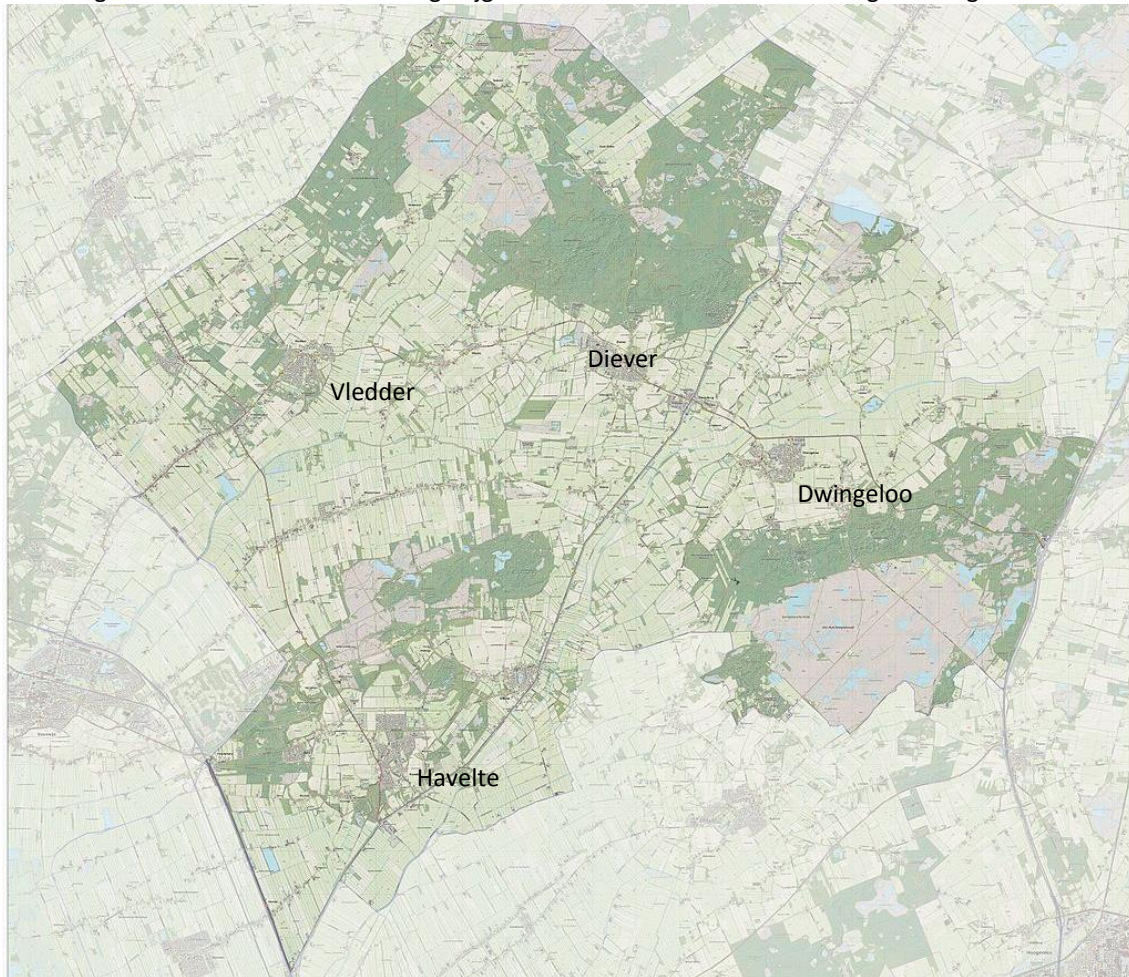
Onderbouwing van de woonvisie

Met de komst van de herziene Woningwet is het belang van een actuele woonvisie groter geworden. Actium wordt gevraagd een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, via een bod. Dit vraagt in de woonvisie concrete keuzes. De sturende kracht van het woonbeleid gaat immers verloren als de gemeente alles belangrijk zou vinden. De gemeente wil de woonvisie baseren op cijfers en het woningbouwprogramma. Voor het opstellen van de woonvisie is het daarom noodzakelijk om de woningmarkt eerst goed in beeld te brengen.

Ontwikkelingen in de dorpen

De gemeente Westerveld bestaat uit verzameling van enkele grotere kernen met daarom heen enkele kleinere dorpen. We hebben in dit onderzoek daarom niet alleen aandacht voor de grotere kernen, maar staan ook stil bij de ontwikkelingen in de omliggende dorpen. We brengen de lokale woningmarkt in beeld door het bestuderen van verhuisbewegingen binnen de gemeente en kijken daarbij naar vestiging en vertrek. We kijken daarnaast naar de huidige samenstelling van de bevolking en stellen een

prognose op richting de toekomst. Door de huidige woningvoorraad af te zetten tegen de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling krijgen we een beeld van de toekomstige woningbehoefte.



Ladder voor duurzame verstedelijking

Een woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor de 'ladderonderbouwingen', conform het Besluit ruimtelijke ordening. Een consistent en onderbouwd beleid is bij onderbouwing van nieuwbouwplannen een noodzakelijke voorwaarde bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Deze woningmarktverkenning geeft inzicht in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Op basis van de analyses hebben we een beeld van de woonwensen in de gemeente Westerveld, toekomstige woningbehoefte en de gevolgen hiervan voor de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Door het inzichtelijk maken van de fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, weten we welke woningmarktsegmenten de komende jaren als kansrijk zijn te bestempelen, maar ook brengen we de kwetsbare segmenten in beeld.

Draagvlak onder stakeholders

De gemeente Westerveld hecht groot belang aan het betrekken van en creëren van draagvlak onder haar stakeholders. Daarom zijn woningcorporatie Actium en de huurdersbelangenorganisaties vertegenwoordigd in de projectgroep. Om een goed beeld te krijgen van de lokale vraagontwikkeling op de woningmarkt zijn daarnaast verschillende marktpartijen (marktkenners) gevraagd om kennis te delen met de gemeente. Zo zijn makelaars, ontwikkelaars en corporatie met elkaar in gesprek gegaan over het functioneren van de lokale woningmarkt.

1.3 Leeswijzer

De woningmarktverkenning is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 geven we een beeld van de huidige situatie op de woningmarkt. We gaan in op de demografische ontwikkelingen van de laatste jaren, de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Daarnaast geven we een overzicht van de belangrijkste speerpunten in het bestaande beleid en de uitgesproken ambities op het vlak van het wonen.

In het derde hoofdstuk verleggen we de focus naar de toekomst. Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose komen we tot een kwantitatieve woningbehoefte. Vervolgens werken we dit aan de hand van de woonvoorkeuren van huishoudens uit tot een vraag-aanbod-balans.

Tot slot gaan we in hoofdstuk 4 in op de vraagontwikkeling van wonen met zorg.

2 'Foto' van de huidige woningmarkt

Als eerste stap van de woningmarktverkenning brengen we de huidige woonsituatie in de gemeente Westerveld in beeld. Waar mogelijk zoomen we in op de verschillende dorpen. We kijken hierbij naar enkele demografische ontwikkelingen in het verleden en brengen de huidige woningvoorraad in beeld. Daarnaast geven we een overzicht van de gemeentelijke ambities en de bestaande beleidskaders.

2.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Westerveld telt in 2016 ongeveer 19.110 inwoners. De kern Havelte is met 3.670 de grootste kern, op de voet gevolgd door de drie andere hoofdkernen Diever (2.590), Dwingeloo (2.580) en Vledder (2.030). De rest van de inwoners zijn verspreid over de kleinere dorpen.

Tabel 2.1: Bevolkingsaantallen per cluster, naar dorp, 2016

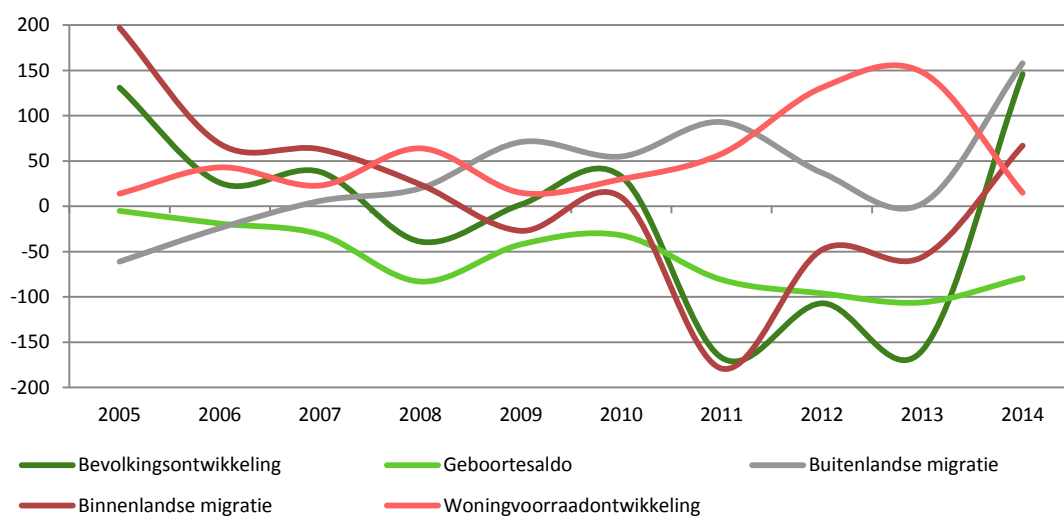
Cluster Diever		Cluster Dwingeloo		Cluster Havelte		Cluster Vledder	
Diever	2.639	Dwingeloo	2.580	Havelte	3.670	Vledder	2.031
Wapse	621	Geeuwenbrug	534	Uffelte	1.418	Wilhelminaoord	901
Zorgvlied	400	Lhee	472	Waperveen	909	Nijensleek	513
Dieverbrug	282	Eemster	335	Darp	562	Vledderveen	352
Wittelte	130			Havelterberg	190	Frederiksoord	253
						Boschoord	229
						Doldersum	93
Totaal	4.072	Totaal	3.921	Totaal	6.749	Totaal	4.372

Bron: Gemeente Westerveld, 2016

Bevolkingsontwikkeling

In onderstaande figuur hebben we ontwikkeling van de bevolking, het geboortesaldo (geboorte min sterfte), migratiesaldo (vestiging min vertrek) en de woningvoorraad (nieuwbouw – sloop en onttrekking) weergegeven.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Westerveld, 2005 - 2014



Bron: CBS Statline, 2016

De ontwikkeling van de bevolking laat tussen 2005 en 2013 een dalende lijn zien. Opvallend hierbij is de sterke daling vanaf 2011. We zien vanaf dan dat de bevolking jaarlijks met -150 inwoners afneemt. In 2014 is er echter ineens weer een piek in de bevolkingsontwikkeling. Dit is ingegeven door een sterke stijging van het buitenlandse migratieoverschot. Ook zien we in het jaar daarvoor een flinke toename van de woningvoorraad. De plotselinge bevolkingsgroei komt (hoogstwaarschijnlijk) mede door opvang van asielzoekers in zowel Vledder als Geeuwenbrug.

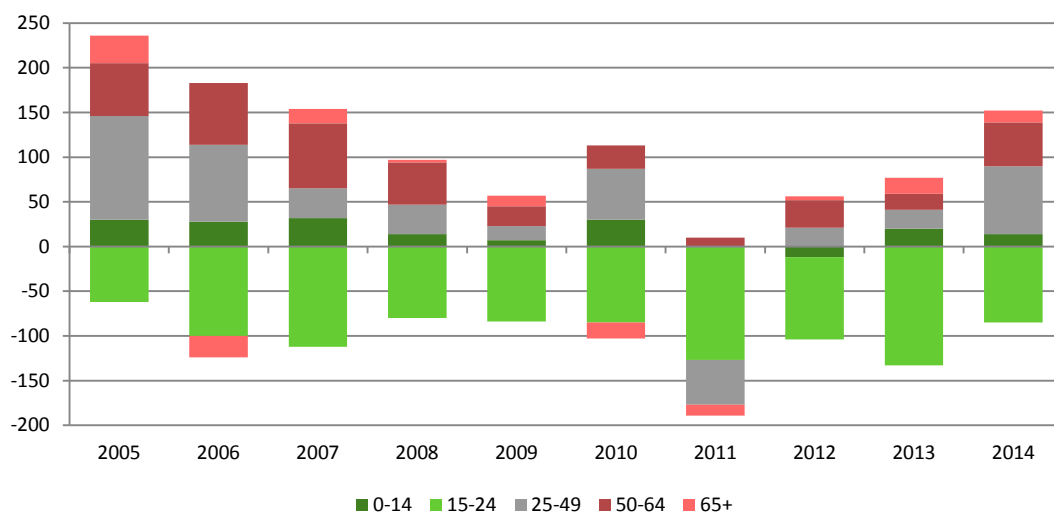
Het buitenlandse migratiesaldo hangt sterk af van de door het Rijk opgelegde taakstelling huisvesting statushouders. In 2016 lag deze voor de gemeente Westerveld op 49 (23 in de 1^e helft van het jaar + 26 in de 2^e helft). Door de lagere asielinstroom van de afgelopen maanden en de verwachting dat dit in 2017 zal doorzetten, valt de taakstelling voor 2017 lager uit. Op landelijk niveau is deze inmiddels bijgesteld van 23.000 tot 13.000 (-44%). Voor de gemeente Westerveld is de taakstelling voor 2017 nog niet vastgesteld, maar gaan we er van uit dat deze aanzienlijk lager ligt dan in 2016.

Na een aanvankelijke daling van het binnenlandse migratiesaldo, zien we deze de laatste 3 jaar weer oplopen. Tot slot zien we dat het geboortesaldo gestaag terugloopt en dat deze de laatste drie jaar rond de -100 schommelt. Dit betekent dat er ieder jaar 100 mensen meer overlijden, dan dat er worden geboren.

Migratie naar leeftijd

Migratie speelt dus een belangrijke rol in de bevolkingsontwikkeling. We zoomen daarom verder in op de mensen die zich in de gemeente vestigen of juist vertrekken. Hoewel het binnenlandse migratiesaldo over de periode 2005 t/m 2014 een kleine plus laat zien, bestaan er grote verschillen per leeftijdsklasse.

Figuur 2.2: Migratie naar leeftijdsklasse, 2005 - 2014



Bron: CBS Statline, 2016

Over de gehele periode zien we een structureel negatief migratiesaldo onder jongeren tussen de 15 en 24 jaar. Er vertrekken dus meer jongeren, dan dat er vestigen. De vertrekkende jongeren doen dit doorgaans vaak vanwege studie of werk elders. Zij zijn in de praktijk vaak moeilijk te behouden voor een gemeente, ook niet door het vergroten van het woningbouwaanbod.

De groep 0 tot 15 jarigen en 25 tot 49 jarigen (deze categorieën samen vormen doorgaans de gezinnen met kinderen) vertonen een vestigingsoverschot (met uitzondering van 2011). Dit duidt er op dat Westerveld een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen. Ook zien we een positief migratiesaldo bij de groep 50 tot 65 jaar. Hier zien we voor het uitbreken van de crisis een sterk positief migratiesaldo, dat vervolgens tijdens de crisisjaren terugloopt. Het kan hier gaan om zogenoemde

‘Drentheniers’, die gedurende de crisis minder financiële mogelijkheden hadden om te verhuizen. Met het economische herstel zien we het positieve saldo weer oplopen. Dit is ook het signaal dat lokale makelaars afgeven: vanuit de Randstad zou de vraag naar woningen in het segment tussen de €250.000 en €400.000 weer aantrekken.

Migratie naar richting

Als we kijken naar de richting van de verhuisbewegingen, zien we dat Westerveld de sterkste verhuisrelaties heeft met de naast gelegen gemeenten Steenwijkerland en Meppel. Opvallend is dat de instroom vanuit ‘de rest van Nederland’ aanzienlijk groter is dan de uitstroom. Bij de uitstroom valt de sterke positie van de gemeente Groningen op: meestal zijn dit jongeren die in de stad Groningen gaan studeren of werken.

In absolute zin vestigden de afgelopen tien jaar meer mensen in Westerveld, dan dat er vertrokken (+120). Westerveld verloor per saldo de meeste inwoners aan Groningen en Meppel, en trok per saldo inwoners aan vanuit Weststellingwerf en Zwolle, en zeker ook de rest van Nederland. Dat laatste wijst op de bovenregionale aantrekkingskracht van Westerveld als aantrekkelijk woongebied.

Tabel 2.2: Omvang migratie naar en vanuit gemeente Westerveld, 2005 - 2014

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Steenwijkerland	862	10%	943	11%	-81
Meppel	690	8%	912	11%	-222
De Wolden	414	5%	389	5%	+25
Weststellingwerf	405	5%	302	3%	+103
Groningen	370	4%	688	8%	-318
Midden-Drenthe	277	3%	313	4%	-36
Hoogeveen	240	3%	324	4%	-84
Assen	237	3%	273	3%	-36
Ooststellingwerf	209	2%	246	3%	-37
Zwolle	184	2%	34	0%	+150
Overig Drenthe	433	5%	409	5%	+24
Overig Friesland	640	7%	542	6%	+98
Overig Groningen	340	4%	282	3%	+58
Overig Overijssel	603	7%	733	8%	-130
Rest van Nederland	2.849	33%	2.036	24%	+813
Totaal	8.753	100%	8.633	100%	+120

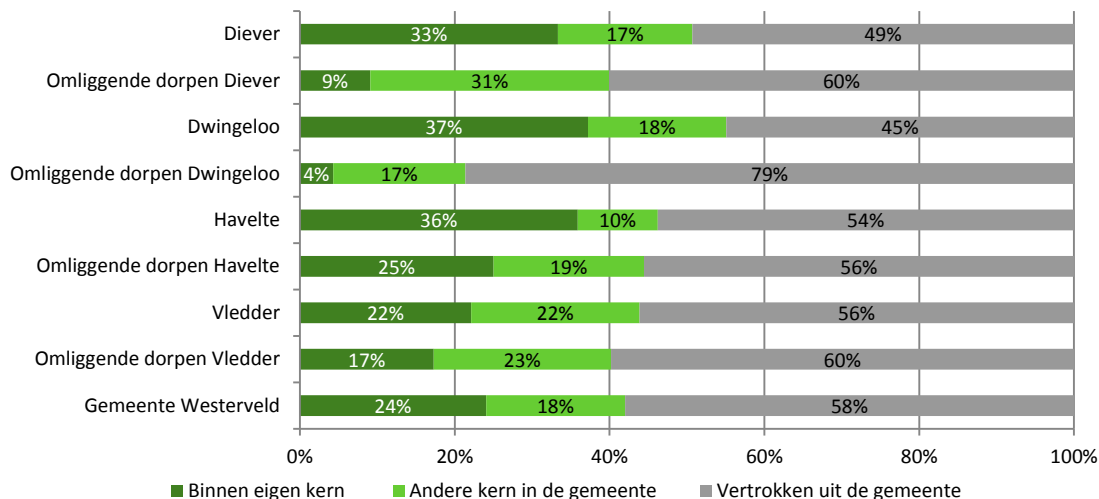
Bron: CBS Statline, 2016

Migratie tussen de kernen

Op basis van CBS Microdata kunnen we voor de periode 2006 t/m 2013 de verhuisbewegingen binnen de gemeente Westerveld uitlichten. Zo kunnen we zien wat de binding met de verschillende dorpen is. Ruim 40% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen. De doorstroming binnen de eigen gemeente is daarmee lager dan wat we elders tegenkomen, waar percentages van rond 60% gebruikelijk zijn. Een eerste verklaring is de samenstelling van het woningaanbod. In de gemeente zijn er vooral tweekappers en vrijstaande woningen. De traditionele wooncarrière van klein naar groter is dan niet noodzakelijk. Een tweede verklaring hiervoor is de positie van de kernen in de regionale woningmarkt. Mensen trekken van buiten naar de gemeente Westerveld in de tweede helft van hun wooncarrière en vinden hier een vaste plek. Op hogere leeftijd zou men dan weer vertrekken naar elders. Gemiddeld vindt ongeveer een kwart plaats van de verhuizingen plaats binnen de eigen kern en 18% van het ene dorp richting een ander dorp. Wel zijn er grote verschillen in binding tussen de kernen. De bewoners van de grootste kernen Diever, Dwingeloo en Havelte verhuizen verhoudingsgewijs het

meest binnen het eigen dorp. Dit zijn ook de grootste kernen, met de meeste variatie in de woningvoorraad. In de kleinere kernen zijn er geen mogelijkheden en noodzaak voor wooncarrière.

Figuur 2.3: Verhuisbewegingen per kern (vanuit de desbetreffende kern), 2006 - 2013



Bron: CBS Microdata, 2016, bewerking Companen

Als we kijken naar de richting van verhuizing op clusterniveau, dan zien we dat deze sterk gericht zijn op hoofdkern en omliggende dorpen. Binnengemeentelijke verhuizingen tussen verschillende clusters komen relatief weinig voor.

Tabel: 2.3: Verhuisbewegingen per kern, 2006 - 2013

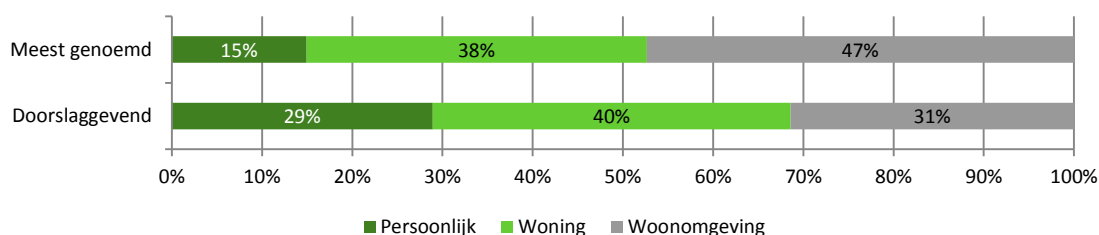
	Omliggende dorpen Diever	Diever	Omliggende dorpen Dwingeloo	Dwingeloo	Omliggende dorpen Havelte	Havelte	Omliggende dorpen Vledder	Vledder	Vertrek uit gemeente	Totaal
Omliggende dorpen Diever	9%	18%	2%	7%	0%	0%	0%	4%	60%	100%
Diever	7%	33%	0%	7%	0%	2%	0%	1%	49%	100%
Omliggende dorpen Dwingeloo	0%	3%	4%	14%	0%	0%	0%	0%	79%	100%
Dwingeloo	2%	7%	6%	37%	1%	2%	0%	0%	45%	100%
Omliggende dorpen Havelte	0%	2%	0%	2%	25%	13%	1%	1%	56%	100%
Havelte	0%	4%	0%	3%	0%	36%	1%	2%	54%	100%
Omliggende dorpen Vledder	0%	3%	0%	0%	0%	2%	17%	18%	60%	100%
Vledder	2%	2%	2%	1%	0%	1%	14%	22%	56%	100%

Bron: CBS Microdata, 2016, bewerking Companen

Verhuismotieven

In 2015 heeft Companen in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de motieven van vestigers in de gemeente. De focus van dit onderzoek lag op de 'waarom?' vraag. Hierin kwam naar voren dat de woonomgeving het meest genoemde verhuismotief was. Desondanks blijkt de woning doorslaggevend te zijn voor de vestigingskeuze.

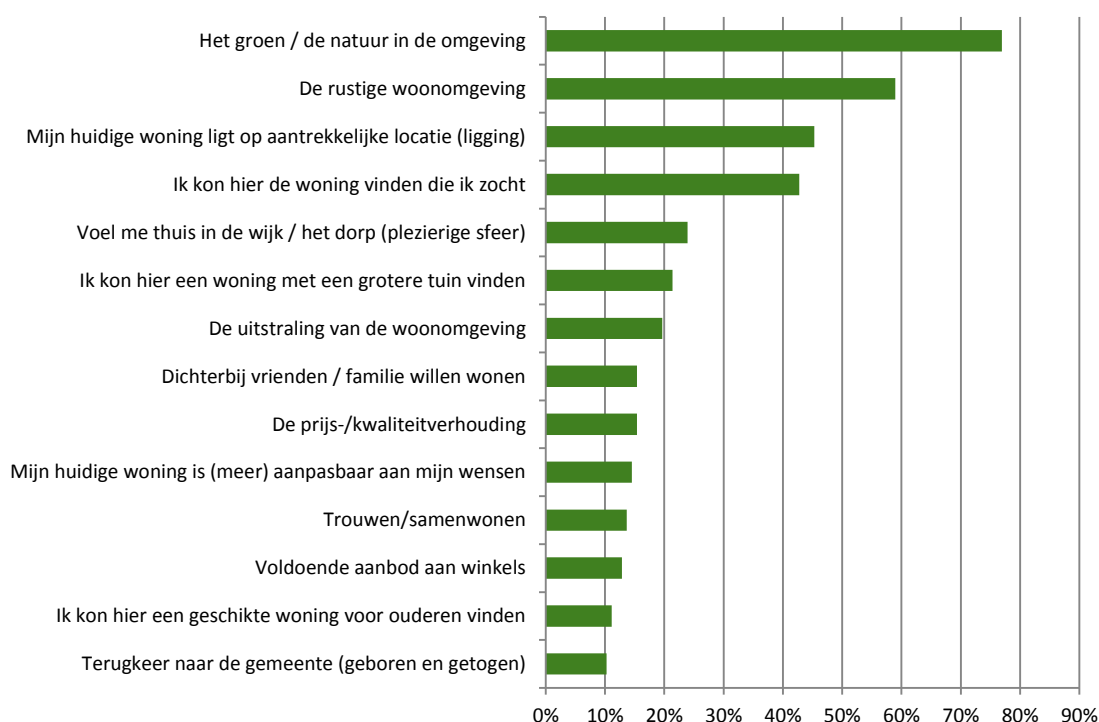
Figuur 2.4: Meest genoemde en doorslaggevende verhuismotieven van vestigers in Westerveld



Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

Als we kijken naar de meest genoemde verhuismotieven van vestigers, dan zien we dat het groen, natuur in de omgeving en de rustige woonomgeving het vaakst genoemd zijn.

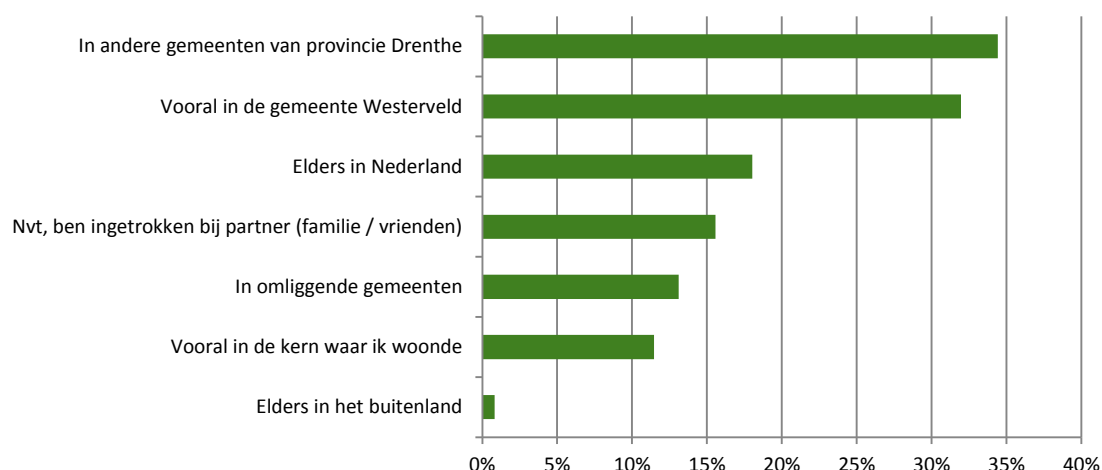
Figuur 2.5: Verhuismotieven van vestigers in Westerveld



Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

Een groot deel van de vestigers beperkt zich bij de zoektocht naar een woning niet enkel tot Westerveld, maar zoekt ook in andere gemeenten binnen de provincie Drenthe. Het gaat hier om een groep woningzoekende die nadrukkelijk zoekt naar een woning in een aantrekkelijke woonomgeving, en die hierbij niet gebonden is aan een bepaald gebied of woonplaats. Dit sluit aan op het beeld dat naar voren komt bij de verhuismotieven: de woonomgeving speelt een belangrijke rol bij de keuze voor Westerveld. Gevraagd naar de binding met Westerveld, blijkt dat ruim de helft van de vestigers voor de verhuizing geen specifieke binding had met Westerveld.

Figuur 2.6: Zoekgebied van vestigers in Westerveld



Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

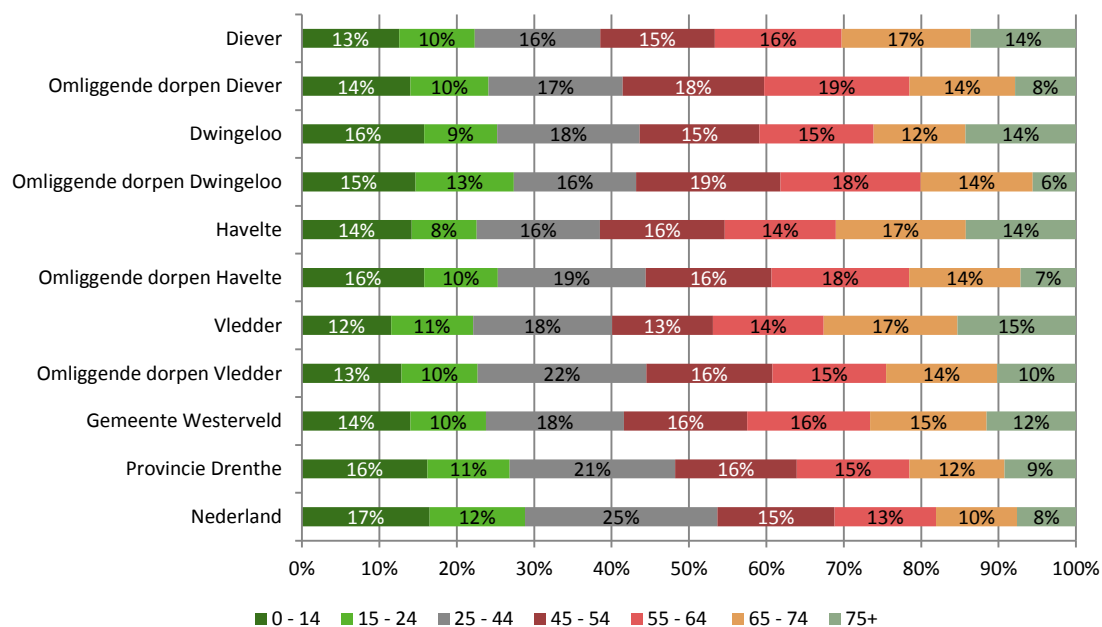
2.2 Bevolkingssamenstelling

Leeftijdsopbouw

In vergelijking met de provincie Drenthe (21%) en het Nederlandse gemiddelde (18%) is de gemeente Westerveld relatief sterk vergrijsd (27% is hier 65 jaar of ouder)

De verschillen per kern zijn niet bijzonder groot. Zo is de kern Vledder maar iets sterker vergrijsd dan een kern als Diever. Wel zien we dat in de grotere kernen het aandeel 65-plussers aanzienlijk hoger ligt dan in de omliggende dorpen; samenhangend met het aanwezige voorzieningenniveau en woningvoorraad in de grote kernen.

Figuur 2.7: Hoofdkernen en omliggende dorpen naar leeftijdsopbouw van de bevolking, 2016



Bron: BRP gemeente Westerveld, 2016

Inkomensverdeling

Het gemiddeld besteedbare inkomen in de gemeente Westerveld ligt iets onder het Nederlandse gemiddelde. Daarentegen ligt het aandeel huishoudens met een inkomen onder of rond het sociaal minimum ook onder het Nederlandse gemiddelde. De gemeente kent dus relatief weinig huishoudens met een laag inkomen. In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op de vraag naar sociale huurwoningen.

Tabel 2.4: Inkomensverdeling huishoudens gemeente Westerveld, 2014

	Gemiddeld besteedbaar inkomen per jaar (x €1.000)	40% hh. met laagste inkomen	20% hh. met hoogste inkomen	Hh. onder of rond sociaal minimum
Omliggende dorpen Dwingeloo	32,9	-	-	-
Havelte	29,6	35	20	5
Omliggende dorpen Diever	28,6	-	-	-
Vledder	27,7	37	16	6
Omliggende dorpen Havelte	27,3	-	-	-
Diever	27,0	36	18	7
Dwingeloo	26,6	40	18	7
Omliggende dorpen Vledder	25,7	-	-	-
Gemeente Westerveld	28,1	35	20	7
Nederland	29,5	40	20	8

Bron: CBS Statline, 2016

2.3 Uitkomsten leefstijlenonderzoek

Gekeken naar leefstijlen is er in Westerveld één dominante groep aanwezig: landelijk leven. Vier op de tien huishoudens past binnen dit profiel (sterk bovengemiddeld). Deze groep bestaat uit landelijk wonende huishoudens die dit doen vanwege agrarisch werk of de rust en natuur. 'Vrijheid en ruimte' vormt met 1.535 huishoudens de tweede groep. Dit zijn veelal stellen en gezinnen die bewust de ruimte buiten de stad opzoeken.

De derde grote groep is 'welverdiend genieten' (ruim 900 huishoudens). Het gaat hier met name om de subgroep 'tevreden babyboomers'. Deze groep kenmerkt zich door stellen en alleenstaande in koopwoningen die nog actief in het leven staan. Een deel geniet al van het pensioen.

Tabel 2.5: Kenmerken van de 3 meest voorkomende leefstijlen in Westerveld

1. Landelijk leven	2. Vrijheid en Ruimte	3. Welverdiend Genieten
3.134 huishoudens	1.535 huishoudens	932 huishoudens
38,6% van totaal	18,9% van totaal	11,5% van totaal
Zeer landelijk Vrijstaande koopwoning Honkvast Bovengemiddelde woningwaarde Getrouwd Maatschappelijk actief 55 plus Goede doelen	Landelijk Dorpen Gezinnen Getrouwd 40 tot 60 jaar Twee-onder-een-kap / vrijstaand Koopwoning Meer dan één auto	Koopwoning Gemiddelde woningwaarde 55 plus Hoge opleiding Bezit auto Goede doelen Kleinkinderen

Bron: Gemeente Meppel & Westerveld, resultaten Vijfhoek, 2016

Daarnaast zien we ook de "elitaire topklasse" relatief veel terug in Westerveld. Het gaat hier om welvarende ouderen. Omdat Westerveld een relatief vergrijsde gemeente is, zien we jonge gezinnen en starters nauwelijks terug.

De dominantste leefstijlgroepen worden dus gekenmerkt door een behoefte aan rust, natuur en ruimte passend bij het landelijk wonen. Dit sluit goed aan op de motieven van vestigers. Hierin komen de groene omgeving en de rustige woonomgeving naar voren als meest genoemde verhuismotieven.

2.4 Samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Westerveld bestaat uit ongeveer 7.820 woningen (recreatiwoningen zijn buiten beschouwing gelaten). Hiervan is ongeveer twee derde een koopwoning en een derde een huurwoning.

Tabel 2.6: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2016

	Aantal	%
Huur - Actium	1.405	18%
Huur- overig*	696	9%
Onbekend	186	2%
Koop	5.534	71%
Totaal	7.821	100%

*Het gaat hier om woningen van Woonconcept (50), een beperkt aantal beleggers en vooral particulieren die individueel de woning verhuren.

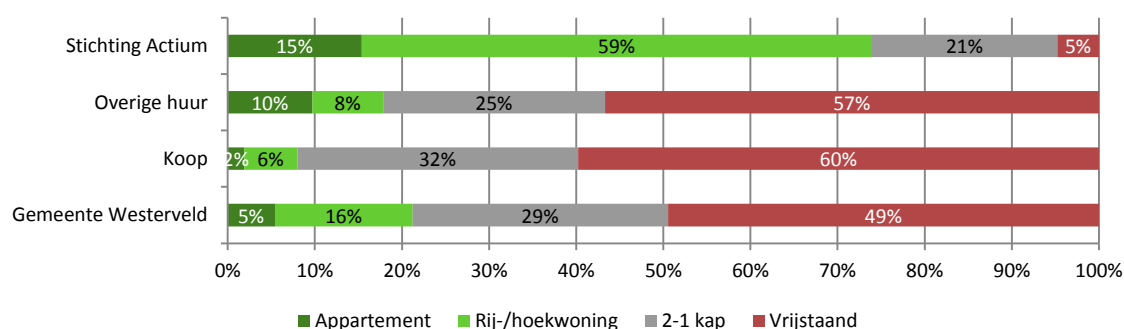
Bron: BAG-registratie gemeente

Actium is de grootste corporatie in de gemeente met ruim 1.400 huurwoningen¹. Daarnaast is stichting Woonconcept actief in de gemeente (ongeveer 50 woningen). De overige huurwoningen bestaan vooral uit woningen in het bezit van particulieren, beleggers en pensioenfondsen.

Samenstelling woningvoorraad op gemeente niveau

Bijna de helft van de woningvoorraad in Westerveld bestaat uit vrijstaande woningen. In de koopsector ligt dit aandeel nog hoger (60%). In de koopsector zijn naar verhouding weinig rijwoningen (6%) terwijl in de sociale voorraad deze de boventoon voeren (59%).

Figuur 2.8: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2016

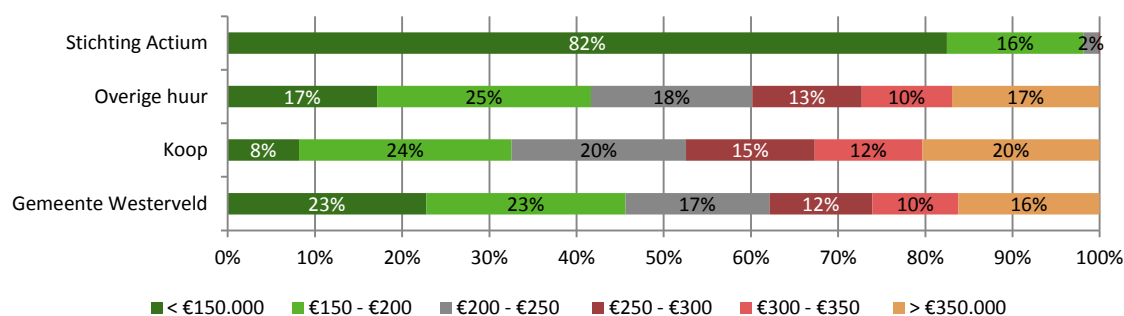


Bron: BAG-registratie gemeente

De sociale voorraad bestaat grotendeels uit goedkope woningen met een WOZ-waarde van minder dan €150.000. In de koopvoorraad zijn daarentegen relatief weinig goedkope woning beschikbaar (8%). Ruim 20% van de koopwoningen heeft een waarde van meer dan €350.000.

¹ Dit is exclusief woonruimte in intramurale zorginstellingen en woonwagens.

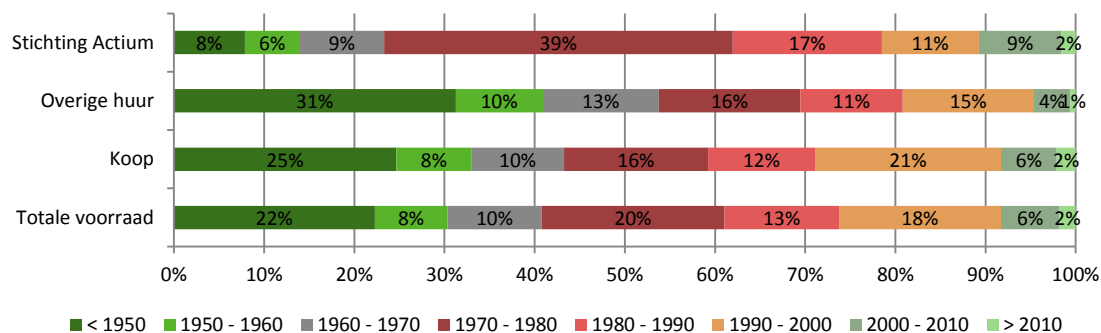
Figuur 2.9: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2016



Bron: BAG-registratie gemeente

De sociale huurvoorraad is grotendeels (56%) gebouwd in de jaren '70 en '80. Bij de particuliere voorraad valt op dat bijna een derde gebouwd is vóór 1950 en dat er de laatste 15 jaar naar verhouding weinig is toegevoegd.

Figuur 2.10: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en bouwjaarklasse, 2016



Bron: BAG-registratie gemeente

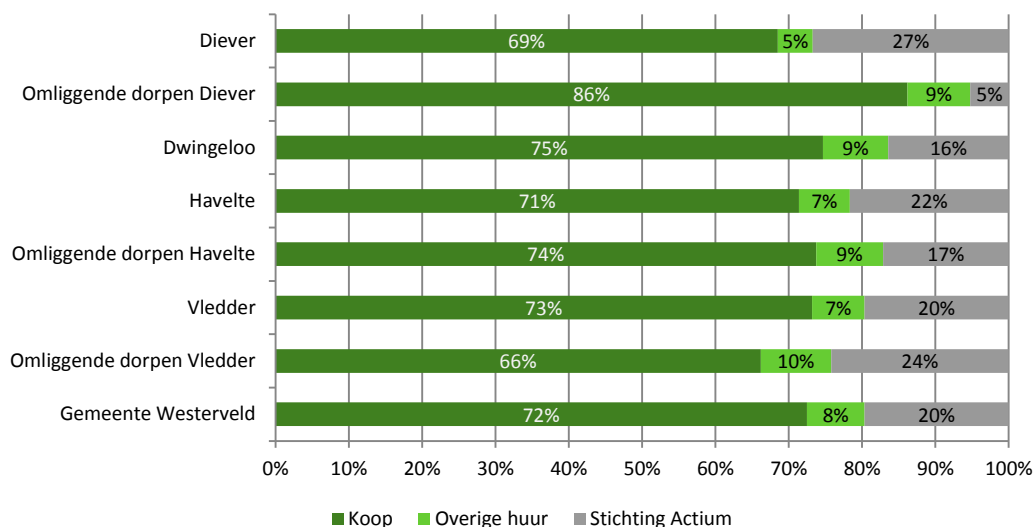
Samenstelling woningvoorraad op kernniveau

Als we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad op kernniveau² dan zien we weinig schokkende verschillen tussen de kernen. In Diever en de omliggende dorpen van Vledder zijn naar verhouding wat minder koopwoningen, en in de omliggende dorpen van Diever zijn juist relatief veel koopwoningen.

Over het geheel gezien zien we dat Actium in alle hoofdkernen goed vertegenwoordigd is. In de omliggende dorpen van Diever zien we dat het aandeel corporatiewoningen zeer beperkt is (5%). In de omliggende dorpen van Havelte en Vledder lijkt het aandeel corporatiewoningen gemiddeld te zijn. Dit is een vertekend beeld door de grote sociale huurvoorraad in respectievelijk Darp en Wilhelminaoord.

² Op basis van de WOZ-registratie is het niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen de kern Dwingeloo en de omliggende dorpen (Geeuwenbrug, Lhee en Eemster). Deze zijn in analyse van de woningvoorraad daarom samengevoegd.

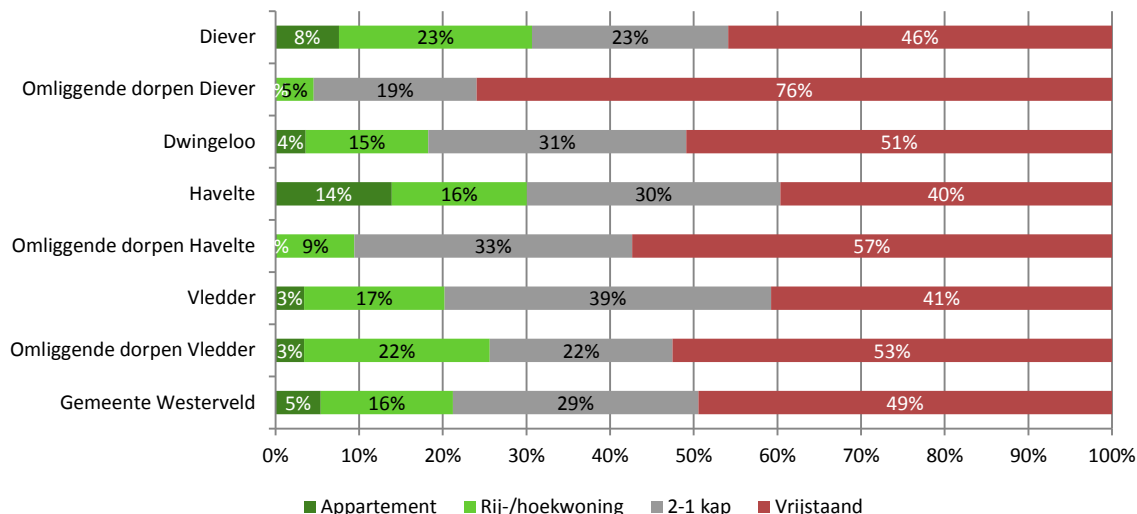
Figuur 2.11: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, per cluster, 2016



Bron: BAG-registratie gemeente

Als we kijken naar het type woningen zien we echter meer verschillen tussen de kernen. In de hoofdkernen zien we logischerwijs naar verhouding minder vrijstaande woningen dan in de omliggende kleinere dorpen. Appartementen (hieronder vallen ook bovenwoningen en bejaardenflats) staan vooral in de hoofdkernen Diever en Havelte.

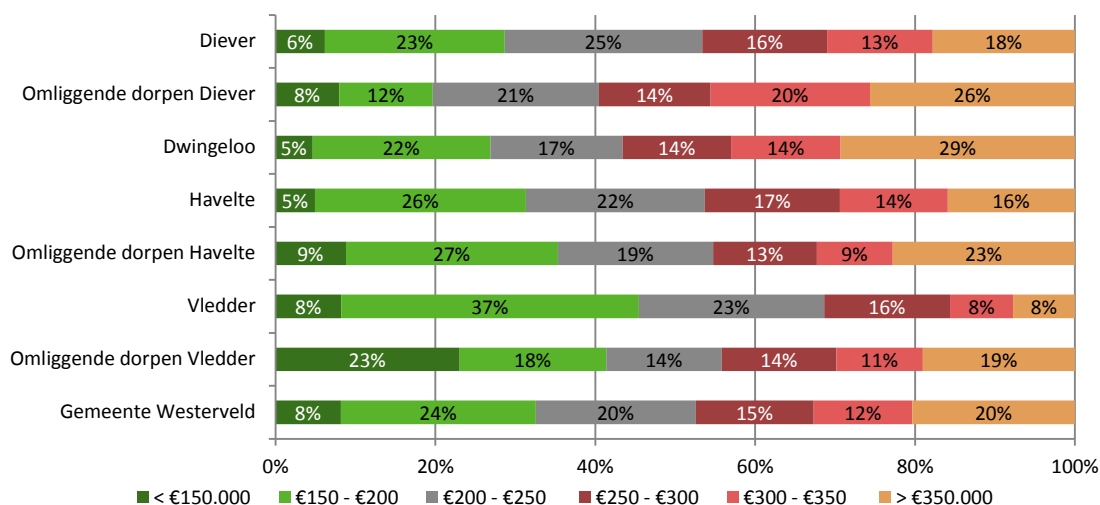
Figuur 2.12: Samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype, per cluster, 2016



Bron: BAG-registratie gemeente

Gekeken naar de woningwaarde (op basis van de WOZ-registratie) zien we dat in zowel de hoofdkern Vledder als in de omliggende dorpen er naar verhouding veel goedkope woningen staan. Ruim 40% van de woningen is hier minder dan €200.000 waard. Ter vergelijking, in de omliggende dorpen van Diever is dit slechts één op de vijf woningen. Ook in Dwingeloo zien we relatief veel duurdere woningen. Bijna 45% van de woningen heeft hier een WOZ-waarde boven de €300.000.

Figuur 2.13: Samenstelling van de woningvoorraad naar woningwaarde per kern/cluster, 2016

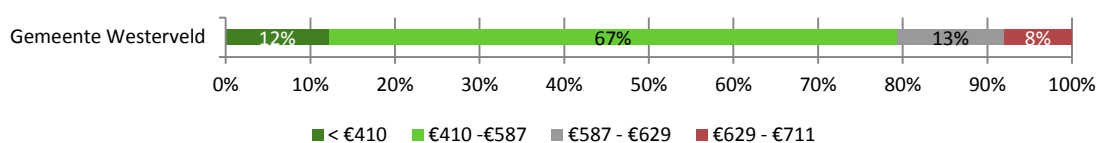


Bron: BAG-registratie gemeente

Samenstelling sociale voorraad naar huurprijs

Op basis van de VHE-gegevens van Actium hebben we ook inzicht in de huurprijzen van de sociale voorraad. Het merendeel (67%) van de sociale huurwoningen bevindt zich in het betaalbaar laag segment, met een huurprijs tussen de €410 en €587.

Figuur 2.14: Sociale huurwoningvoorraad naar prijsklasse, Actium, 2016



Bron: Stichting Actium, 2016

Realisatie nieuwbouw 2011-2016

In de periode 2011 t/m 2016 zijn er bijna 100 woning gebouwd in de gemeente Westerveld, waarvan ruim een derde in de kern Dwingeloo. Ondanks dat Havelte de grootste kern is in de gemeente, is hier gedurende deze periode nauwelijks nieuwbouw gerealiseerd. Driekwart van de nieuwbouwwoningen zijn koopwoningen en het resterende gedeelte zijn nieuwbouwwoningen van corporatie Actium.

Tabel 2.6: Gerealiseerde nieuwbouw gemeente Westerveld, per dorp, 2011 - 2016

	Koop			Huur		Totaal
	Rij	2-1 kap	Vrijstaand	Rij	2-1kap	
Diever	11	-	1	-	-	12
Dwingeloo	9	24	4	-	-	37
Frederiksoord	-	-	13	-	-	13
Havelte	1	-	1	-	-	2
Uffelte	-	4	-	-	-	4
Wapse	5	-	-	-	-	5
Diever	-	-	-	6	6	12
Uffelte	-	-	-	6	2	8
Vledder	-	-	-	-	4	4
Gemeente Westerveld	26	28	19	12	12	97

Bron: Gemeente Westerveld, 2016, Actium, 2016

De nieuwboukoopwoningen zijn redelijk evenwichtig verspreid over de prijssegmenten.

Tabel 2.7 Gerealiseerde nieuwbouw naar prijsniveau, per dorp, 2011-2016

	Goedkoop	Middel dure koop	Dure koop	Onbekend	Totaal
Diever	11		1		12
Dwingeloo	9	24	4		37
Frederiksoord			13		13
Havelte			1	1	2
Uffelte	4				4
Wapse		5			5
Gemeente Westerveld	24	29	19	1	73

Bron: Gemeente Westerveld, 2016

Huidig aanbod op de woningmarkt

In november 2016 stonden er ruim 350 woningen te koop in de gemeente Westerveld. Ruim twee derde van het aanbod bestaat uit vrijstaande woningen. Dit komt overeen met het aandeel vrijstaande woningen in de totale woningvoorraad.

Tabel 2.8: Aanbod koopwoningen gemeente Westerveld, per dorp, november 2016

	Rij/ hoek	2 ^e 1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
Diever	8	5	39	5	57
Dwingeloo	5	11	52	0	68
Havelte	5	17	36	11	69
Vledder	2	19	20	2	43
Overige dorpen	10	31	97	0	120
Gemeente	30	83	244	18	357
	8%	23%	68%	5%	100%

Bron: Funda, 2016

2.5 Bestaand beleid

De gemeente Westerveld heeft in 2013 een structuurvisie opgesteld waarin de wenselijke ontwikkelingsrichtingen van het wonen in Westerveld zijn geschetst. Daarnaast hebben verschillende dorpsgemeenschappen zelf een eigen dorpsvisie opgesteld.

Recente structuurvisie

De gemeente is zich er van bewust dat algemene trends zoals ontgroening en vergrijzing niet door de gemeente gekeerd kunnen worden. Wel wil de gemeente anticiperen en meebewegen op te verwachte ontwikkelingen. De demografische veranderingen maken het dat de gemeente er voor kiest om te focussen op de kwalitatieve woningvraag, in plaats van de kwantitatieve vraag. Omwille van de teruglopende financiële mogelijkheden (zoals uit de grondexploitatie) is het niet langer realistisch dat de gemeente een initiërende en ontwikkelende rol op zich neemt. Initiatieven van derden worden daarom steeds belangrijker voor Westerveld. De gemeente kiest er daarom voor om de woningontwikkeling grotendeels aan de markt over te laten. Eind 2016 heeft de gemeente nog wel enkele grondposities, waaronder Kalterbroeken/ Diever en Vledder-Noord.

Gezien de beperkte woningbehoefte is het vooral zaak om de vraag op de juiste plek te laten landen. In de structuurvisie maakt de gemeente onderscheid tussen drie verschillende typen dorpen, namelijk woondorpen, dynamische dorpen en voorzieningendorpen (zie bijlage voor de indeling per dorp). Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en

waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. Omslag in het denken is dat de gemeente niet langer inzet op specifieke locaties voor nieuwbouw, maar inzet op kleinschalige (particuliere) initiatieven. In het kader van het behoud van voorzieningen zet de gemeente in op het realiseren van het merendeel van de nieuwbouw in of nabij de 'dynamische dorpen'.

Als reactie op deze omslag en vooruitspelend op de omgevingsvisie, zet de gemeente in de structuurvisie sterk in op een 'ja, mits beleid'. Voor het beoordelen van woningbouwplannen heeft de gemeente een toetsingskader opgesteld.

Toetsingskader voor woningbouwplannen

De gemeente Westerveld beoordeelt woningbouwplannen en –initiatieven voor herstructurering of renovatie van de bestaande voorraad aan de bijdrage aan kwaliteiten van de omgeving waar dat plan gerealiseerd gaat worden. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende criteria:

- bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen.
- bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming) in de dorpen.
- bijdrage aan gewenste stimulering van belangrijke doelgroepen.
- bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen.
- de duurzaamheid van de ontwikkeling.
- voor de verhouding bebouwing en openbare ruimte voor uitbreiding van woningen binnen de bebouwde kom hanteert de gemeente op bestemmingsplanniveau de uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in de bestemmingsplannen voor de kernen.
- het bestemmingsplan Buitengebied en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied als uiteindelijk toetsingskader voor uitbreiding van de woonfunctie buitengebied. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn verwoord in de Kadernota bestemmingsplan Buitengebied.

Dorpsvisies

Een aantal dorpsgemeenschappen heeft een toekomstvisie opgesteld. Dit zijn brede visies waarin niet alleen stil wordt gestaan bij het wonen, maar ook bij voorzieningen, zorg, infrastructuur etc. Voor iedere dorpsvisie gaan we na welke richtingen er worden gegeven voor het wonen.

Diever

Omdat Diever de komende 20 jaar in een overgangssituatie zit van groei naar krimp (en meer ouderen, en minder jongeren) verandert de vraag naar huizen. De inwoner van Diever ervaart de woning en woonomgeving als zeer positief. Bij het opstellen van woonplannen dient de prioriteit te liggen bij de realisatie van betaalbare koopwoningen voor starters en huurwoningen. Ook dient rekening te worden gehouden met geschikte woningen voor senioren en alleenstaanden (eenpersoonswoningen of appartementen). In het kader van langer zelfstandig thuis wonen verdient aanpassen van de bestaande woningvoorraad aandacht. Grotere gebouwen waarvan de functie komt te vervallen kunnen worden aangepast of gesplitst in kleinere wooneenheden voor starters of senioren. Bij panden in de nabijheid van het centrum gaat dan de voorkeur uit naar senioren.

Dwingeloo

In de dorpsvisie Dwingeloo 'een blik op de toekomst' wordt richting gegeven voor de periode 2015 t/m 2035. Niet alleen voor het dorp, maar ook voor de omliggende dorpen. Dwingeloo kiest voor vraaggestuurd bouwen, waarbij uitgegaan wordt van een behoefte aan 50 tot 100 nieuwe woningen tot 2035. Niet alleen in de hoofdkern, maar ook in de kleinere kernen moet nieuwbouw mogelijk blijven.

Het gaat dan om enkele woningen per kern of lintbebouwing. Bij nieuwbouw is het wel van belang om flexibel te bouwen, zodat woningen in de toekomst gemakkelijk aangepast kunnen worden aan de veranderende vraag. Vrijkomende gebouwen in de bestaande voorraad zouden geschikt gemaakt moeten worden voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen of aangepast wonen. Voor de gemeente ligt hier een faciliterende rol. Om ouderen zo lang mogelijk in de vertrouwde woonomgeving te laten wonen, moeten er verspreid over de kernen aangepaste woningen komen.

Havelte

In Havelte wil men het graag bij het oude laten (er mag niet te veel veranderen en de dorps uitstraling moet behouden blijven). Nieuwbouw moet bij voorkeur niet hoger zijn dan twee bouwlagen en kleinschalig van karakter zijn. Er is een duidelijke voorkeur voor bebouwing of vernieuwing op bestaande locaties. Uitgangspunt is dat de karakteristieke open ruimtes in het dorp nooit bebouwd mogen worden. Inzetten op een gevarieerd woningaanbod, om voor alle leeftijden aantrekkelijk te blijven.

Vledder

Herstructurering van het woningbestand is hier noodzaak. De afgelopen decennia is er geen sociale woningbouw gerealiseerd met als gevolg dat de huurwoningen niet aansluiten op de veranderende vraag. Er is behoefte aan betaalbare starterswoningen en woningen voor alleenstaande. Daarnaast is er behoefte aan levensloopbestendige woningen. In de vrije sector is behoefte aan wonen met zorg. De meeste inwoners van Vledder geven aan dat de woning indien nodig aanpasbaar is, knelpunt is echter de grootte van de woning en/of tuin. Het onderhoud hiervan wordt met het ouder worden steeds moeilijker. Dit gaat ook op voor de 'Drentenierders'. Naar mate deze groep ouder wordt, stellen zij zich vaker de vraag of de huidige woonomgeving nog wel past bij het zorg- en welzijnsniveau dat men in de toekomst nodig heeft.

Wapserveen

Eind 2012 is een bewonersonderzoek uitgevoerd in Wapserveen. In het onderzoek komt naar voren dat de inwoners prettig wonen in Wapserveen, maar dat er wel behoefte lijkt te zijn aan meer starters- en huurwoningen. Ook is er vraag naar seniorenwoningen.

Zorgvlied, Wateren en Oude Willem

In het kader van behoud van de huidige jongeren en ouderen die kleiner willen gaan wonen, is het belangrijk dat het mogelijk moet zijn om als bewoner een passende woning te vinden in de dorpen. Er wordt daarom ingezet op een divers woningaanbod. Hierbij is de aanwezigheid van betaalbare huurwoningen van belang. Huidige trend is dat de corporatie woningen afstoot. Dit werkt belemmerend voor starters, maar ook voor oudere die kleiner willen gaan wonen. In Zorgvlied is een kleine uitbreiding met nieuwbouw mogelijk. Gezien het grote aantal duurdere koopwoningen (dat nu te koop staat) dienen nieuwbouwplannen vooral gericht te zijn op het goedkopere segment.

3 Toekomstige woningbehoefte

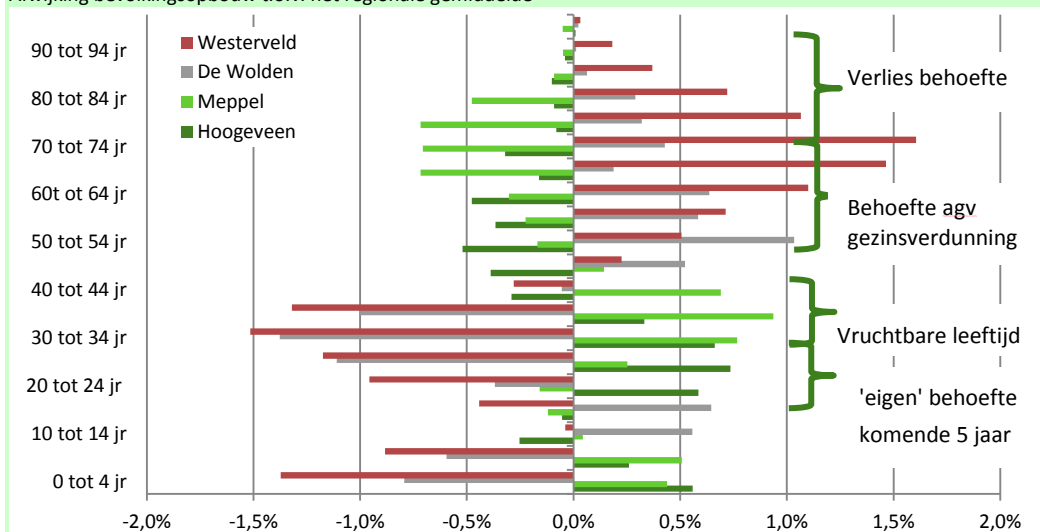
We willen graag zicht krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende kernen in de gemeente Westerveld. De resultaten hiervan zetten we af tegen de huidige woningbouwplannen. Op basis hiervan krijgen we een beeld van eventuele mismatches op de lokale woningmarkt. Deze uitkomsten kunnen vervolgens gebruikt worden als opgaven voor de woonvisie.

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Eind 2015 is voor vier gemeenten in Zuidwest-Drenthe (Westerveld, Meppel, De Wolden en Hoogeveen) een verkenning uitgevoerd naar de bevolkingsprognoses van de provincie Drenthe en op basis daarvan is een berekening gemaakt van de woningbehoefte per gemeente. In onderstaand kader zijn enkele belangrijke uitgangspunten voor de bevolkingsprognose en kwantitatieve woningbehoefte opgenomen waarbij de situatie in Westerveld is vergeleken met de drie andere Zuidwest-Drentse gemeenten. Dit biedt zicht op de achtergronden van de bevolkingsontwikkelingen in Westerveld.

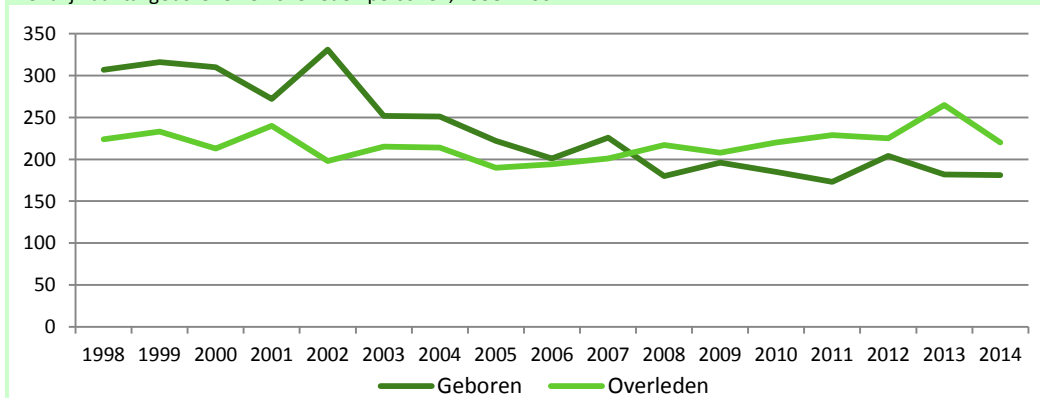
Kader: uitgangspunten bevolkingsprognose gemeente Westerveld

Afwijking bevolkingsopbouw t.o.v. het regionale gemiddelde



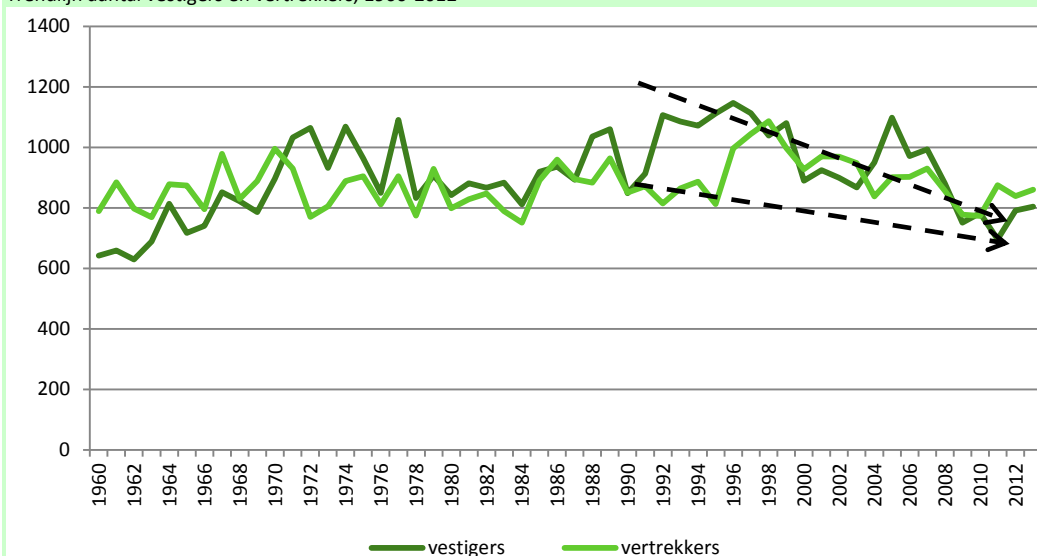
Bron: CBS, 2015, Provincie Drenthe, bewerking Companen, 2015

Trendlijn aantal geboren en overleden personen, 1998 - 2014



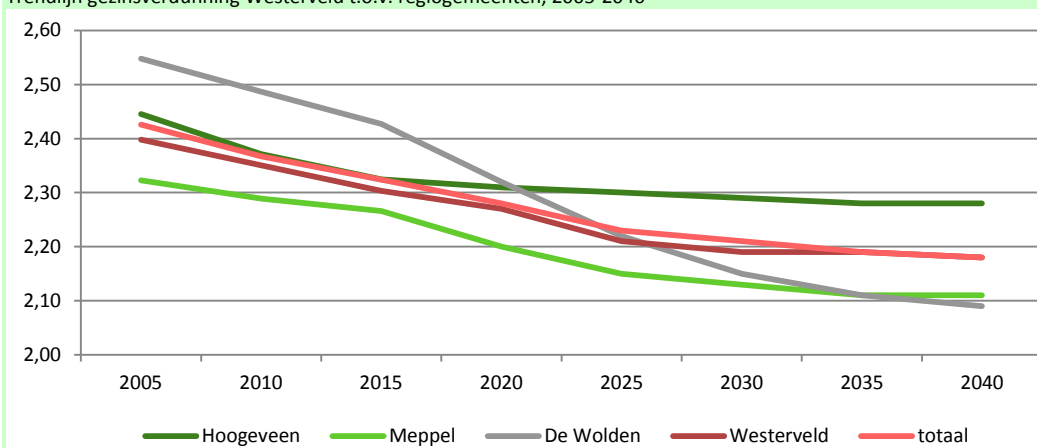
Bron: CBS, 2015.

Trendlijn aantal vestigers en vertrekkers, 1960-2012



Bron: CBS, 2015.

Trendlijn gezinsverduunning Westerveld t.o.v. regiogemeenten, 2005-2040



Bron: CBS, 2015, Provincie Drenthe, bewerking Companen, 2015

Bevolkingsprognose

Uitgangspunt in de gemeentelijke prognose is een negatief migratiesaldo van -40 per jaar tot 2020 en -70 in de periode na 2020. Dit betekent dat er ieder jaar meer mensen uit de gemeente vertrekken, dan er zich vestigen. Bij de vertaling van de prognose naar de kernen hebben we de volgende stappen analyse uitgevoerd:

- Op basis van de leeftijdsopbouw is een demografische doorrekening gemaakt van de verwachte autonome bevolkingsontwikkeling per kern.
- Omdat de migratie niet gelijk over de kernen verspreid is, (de ene kern trekt wel / meer mensen van buitenaf aan dan de andere, en andere niet). Op basis van een analyse van de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren is dit verwerkt in de bevolkingsprognose per kern.
- Tot slot zien we bij de verhuisbewegingen tussen de kernen een trek van oudere inwoners uit de kleinere dorpen richting de grotere voorzieningskernen. Ook dit is in de prognose verwerkt.

Deze drie elementen leveren samen het onderstaande beeld op. Bij de uitsplitsing van de gemeentelijke prognose naar kernniveau zijn de verschillende kernen samengevoegd tot clusters. We zijn hierbij

uitgegaan van de centrumdorpen zoals benoemd in de structuurvisie, namelijk: Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder. Binnen de clusters is een verdeling gemaakt naar hoofdkern en omliggende dorpen:

- Diever en de omliggende dorpen Dieverbrug, Wittelte, Wapse en Zorgvlied;
- Dwingeloo met Geeuwenbrug, Lhee en Eemster;
- Havelte met Uffelte, Darp, Havelterberg en Wapserveen;
- Vledder met Vledderveen, Wilhelminaoord, Nijensleek, Frederiksoord, Doldersum en Boschoord.

Tabel 3.1: Bevolkingsprognose gemeente Westerveld, naar cluster, 2015-2025

Cluster	Deel	2015	2020	2025	Verschil 2015-2020		Verschil 2020-2025	
					Aantal	%	Aantal	%
Diever	Hoofdkern	2.580	2.585	2.645	+5	0%	+60	+2%
	Omliggende dorpen	1.485	1.405	1.250	-80	-5%	-155	-11%
Dwingeloo	Hoofdkern	2.580	2.575	2.545	-5	0%	-30	-1%
	Omliggende dorpen	1.340	1.275	1.150	-65	-5%	-125	-10%
Havelte	Hoofdkern	3.660	3.660	3.640	0	0%	-20	-1%
	Omliggende dorpen	3.080	3.020	2.825	-60	-2%	-195	-6%
Vledder	Hoofdkern	2.020	1.990	1.945	-30	-1%	-45	-2%
	Omliggende dorpen	2.335	2.335	2.295	0	0%	-40	-2%
Gemeente Westerveld		19.085	18.845	18.285	-240	-1%	-560	-3%

Bron: Provincie Drenthe (2016), bewerking Companen

De komende jaren zien we een lichte krimp van -1%. In de periode na 2020 versnelt de bevolkingsafname en neemt deze af met -560 (-3%). Ondanks dat de gemeente Westerveld de komende 10 jaar met ongeveer 4% krimpt, zien we nog een beperkte toename van de bevolking in de kern Diever. Gemeentebreed zien we dat de omliggende dorpen sterker krimpen dan de hoofdkern. Uitzondering is Vledder, hier krimpt de hoofdkern iets sterker dan de omliggende dorpen. Dit wordt veroorzaakt door het negatieve migratiesaldo van de afgelopen jaren en de leeftijdsopbouw van de hoofdkern. De kern Vledder is namelijk sterker vergrijsd dan de omliggende dorpen, waardoor de natuurlijke aanwas (geboortecijfer) hier lager ligt.

De bevolkingsprognose is exclusief compensatie voor het migratietekort. Dit zou echter wel mogelijk kunnen zijn vanwege de terugkerende populariteit van het Drenthenieren. Gedurende de crisisjaren zagen we dit fenomeen afnemen, maar inmiddels zien we dit weer aantrekken. Als deze ontwikkeling zich doorzet, dan zal de bevolkingsontwikkeling positiever uitpakken.

Ook is de prognose exclusief opvang van statushouders. In 2016 bedroeg de taakstelling 49 statushouders, maar voor 2017 valt deze naar verwachting lager uit. De instroom van statushouders kan dus ook nog een stuwend effect hebben op de bevolkingsontwikkeling.

Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de uitgesplitste bevolkingsprognose kunnen we ook een inschatting maken van de woningbehoefte per kern (cluster). Op gemeenteniveau zien we dat de woningbehoefte de komende paar jaar ondanks de ingezette bevolkingskrimp nog toeneemt (+35). Dit komt door de verdere gezinsverdunding, waardoor er meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten (meer kleine huishoudens). Na 2020 zien we de woningbehoefte afnemen (-50 tussen 2020 en 2025). Er is dan nog wel sprake van gezinsverdunding, maar die compenseert niet meer volledig de bevolkingsdaling.

We zien dat de grootste woningbouwopgave in de hoofdkernen Diever en Havelte ligt, hier ligt tot 2025 een woningbehoefte van +70 en +50. In de omliggende dorpen van Havelte en Vledder zien we tot 2020 een zeer beperkte woningbehoefte. Ingegeven door de afnemende bevolking zou op basis van de

prognose in de kern Vledder geen toevoeging van woningen meer nodig zijn, en is extra vestiging nodig om leegstand te voorkomen (-30).

Tabel 3.2: Woningbehoefte gemeente Westerveld, naar cluster, 2015-2025

Cluster	Deel	2015	2020	2025	Verschil 2015-2020		Verschil 2020-2025	
					Aantal	%	Aantal	%
Diever	Hoofdkern	1.155	1.175	1.225	+20	+2%	+50	4%
	Omliggende dorpen	635	625	575	-10	-2%	-50	-8%
Dwingeloo	Hoofdkern	1.100	1.100	1.105	0	0%	+5	0%
	Omliggende dorpen	550	550	525	0	0%	-25	-5%
Havelte	Hoofdkern	1.630	1.650	1.680	+20	+1%	+30	2%
	Omliggende dorpen	1.285	1.290	1.250	+5	0%	-40	-3%
Vledder	Hoofdkern	910	905	880	-5	0%	-25	-3%
	Omliggende dorpen	1.015	1.025	1.025	+10	+1%	0	0%
Gemeente Westerveld		8.285	8.320	8.270	+35	0%	-50	-1%

Bron: Provincie Drenthe (2016), bewerking Companen

Let op: De uitkomsten van deze prognose gaan uit van een trendmatig doortrekken van ontwikkelingen uit het verleden. Echter de toekomst is onzeker. Demografische trends als vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding zijn behoorlijk zeker. Die bepalen in belangrijke mate de plussen en minnen. Vestiging en vertrek zijn veel minder zeker. Door meer vestiging van buiten Westerveld kunnen de uitkomsten wijzigen. Deels ben je hierbij afhankelijk van trends (wel / geen trek naar de steden, populariteit Drenthenieren, terugkeer van Drenthenierders naar plek van oorsprong), deels kun je hier actief op sturen. De cijfers geven daarbij wel signalen over kansen en risico's voor vraaggestuurd ontwikkelen.

3.2 Vraag naar sociale huurwoningen

Woningzoekende en reactiegegevens

Momenteel zijn er in Westerveld 1.335 woningzoekende ingeschreven bij woningcorporatie Actium. Hiervan zijn 64 personen actief op zoek naar een woning (zij reageerden het afgelopen jaar op een woning). Van de 64 actief woningzoekende woont ongeveer de helft (31) reeds in een corporatiewoning van Actium. Deze groep wil een stap in hun wooncarrière maken. Op het moment dat zij doorstromen, maken zij ruimte voor andere ingeschreven woningzoekende. Hiermee hebben zij dus geen kwantitatieve, maar wel een kwalitatieve woningbehoefte.

Gekeken naar de leeftijd van de ingeschreven woningzoekende, dan zien we dat van de 1.335 woningzoekenden er 35 jonger zijn dan 23 jaar. Hiervan woont momenteel nog 80% bij de ouders en het overige deel huurt een kamer of zelfstandige woning. Daarnaast staan er ruim 390 inwoners van 65 jaar en ouder ingeschreven. Hiervan woont momenteel ongeveer twee derde deel in een koopwoning en de rest in een huurwoning. Van de groep ouderen heeft het afgelopen jaar slechts 5% gereageerd op een woning; 95% dus niet.

Uit de verhoudingen tussen het totaal aantal woningzoekenden en actief woningzoekenden blijkt dat het inschrijfsysteem geen goede graadmeter is voor de druk op de sociale huurmarkt. Enkele beperkingen hierbij zijn:

- voorzorgsinschrijvingen (als het ware een verzekering), waardoor mensen lange inschrijftijden opbouwen.
- afhankelijkheid van aanbod (komt wel het gezochte aanbod beschikbaar? Zo niet, dan reageert men ook niet).

- wettelijke regels ten aanzien van inkomens die bij toewijzing gelden, maar niet bij inschrijving (waardoor kopers wel ingeschreven staan voor sociale huur, maar niet altijd in aanmerking komen),
- een woningzoekende betekent niet persé ook behoefte aan een extra woning. Doorstromers hebben immers al een huis, wat zij achterlaten. Hun inschrijving is vooral kwalitatief van aard.
- urgente groepen (zoals statushouders) schrijven zich niet in, maar hebben wel acuut een sociale huurwoning nodig.

De inschrijftijd van een woningzoekende heeft derhalve geen waarde als indicator voor de druk op de sociale huurwoningmarkt. Reden om bij toewijzing de uitschieters van extreem korte en lange inschrijfduur eruit te filteren. Zonder deze uitschieters is de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing ongeveer 19 maanden.

Tabel 3.3: Gemiddelde inschrijftijd in maanden gemeente Westerveld, 2015

Inschrijftijd in maanden			Aantal toewijzingen
Exclusief geen inschrijftijd ³	Inclusief geen inschrijftijd ⁴	Exclusief uitschieters (10% + 10%) ⁵	
37	30	19	126

Bron: Notitie wachttijden Westerveld, Actium (2016)

In 2015 zijn er in Westerveld 126 woningen toegewezen. Dit betekent dat in 2015 ongeveer 9% van de woningvoorraad is vrij gekomen. Dit is in lijn met het gemiddelde voor landelijke gemeenten. De meeste toewijzingen vonden plaats in Diever (34) en Dwingeloo (35).

Tabel 3.4: Aantal toewijzingen en de gemiddelde inschrijftijd in maanden per kern in Westerveld, 2015

	Darp	Diever	Dwingeloo	Frederiksoord	Havelte	Uffelte	Vledder	Wilhelminaoord
Aantal toewijzingen	5	34	35	3	16	7	15	11
Inschrijftijd	31	52*	26	2	28	36	12	6

* De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing lag in Diever hoger dan gemiddeld. Een nadere blik op de cijfers leert dat het bij de 10 gevallen met de langste wachttijd ging om 60-plussers met een gemiddelde inschrijftijd van 152 maanden (ruim 12 jaar! hoogstwaarschijnlijk verzorgingshuis). Als we kijken naar de overige 24 toewijzingen in Diever, dan komen we op een gemiddelde inschrijftijd van 11 maanden.

Bron: Notitie wachttijden Westerveld, Actium (2016)

Toekomstige behoefte sociale huur

De toekomstige vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Westerveld hangt af van meerdere factoren. Eén daarvan is de ontwikkeling van de economische groei. In onderstaande tabel staan drie scenario's weergegeven van de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de sociale huur. Op dit moment worden 1.220 sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen tot €38.950. De andere huurders wonen dus 'scheef'. Dit zijn huurders die op basis van hun huidige inkomen geen huurwoning meer toegewezen zouden krijgen (tabel 3.5 op de volgende pagina).

Op basis van het economische groeiscenario (+1,2% groei per jaar) zou de doelgroep voor de woningcorporaties (de inkomensgroep tot €38.950) afnemen met 165 huishoudens. In het scenario met een stagnerende economische groei blijft de behoefte in de toekomst gelijk.

In de scenario's met economische groei neemt ook het aantal huurders met een hoog inkomen toe. Dit komt niet of nauwelijks doordat hogere inkomensgroepen een huurwoning krijgen toegewezen, maar doordat zittende huurders een inkomensontwikkeling doormaken. Ondanks dat dat de goedkope

³ Toewijzingen zonder wachttijd zijn hierin niet meegenomen. Het gaat dan om statushouders, direct te huur en urgenties.

⁴ Gemiddelde wachttijd van alle toewijzingen

⁵ Hierin zijn de 10% hoogste en 10% laagste wachttijden niet meegenomen omdat deze 20% uitschieters namelijk een vertekend beeld geven van de werkelijke wachttijd.

scheefheid toeneemt, daalt in de economische groei scenario's de komende jaren de vraag naar sociale huur woningen met 100 tot 125 woningen.

Tabel 3.5: Toekomstige behoefte aan sociale huur (2015-2025), op basis van drie economische scenario's

Huishoudens woonachtig in de huur naar inkomensklasse	2015	2025		
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +1,2%	Econ. Groei = +1,5%
< €35.740	1.150	gelijk	-130	-165
€35.740-€38.950	70	gelijk	+5	+10
€38.950-€43.000	70	gelijk	+5	+10
> €43.000	190	gelijk	+20	+20
Totaal	1.480	gelijk	-100	-125

Bron: Regionaal Inkomensonderzoek CBS (2012), Prognose Zuid-West Drenthe (2015), bewerking Companen

De economische groei laat zich moeilijk voorspellen. Kijkend naar een langjarige trend zien we een afvlakking van de gemiddelde economische groei in Nederland tot een niveau net boven de nullijn (+0,2 à 0,5% per jaar). Als we hier rekening mee houden zou de sociale huurvoorraad in de gemeente licht moeten afnemen.

Woningbehoefte statushouders

Net als alle andere gemeenten in Nederland heeft ook Westerveld te maken met de taakstelling opvang statushouders. De extra behoefte aan sociale huurwoningen die voortkomt uit deze taakstelling is niet meegenomen in bovenstaande prognose. De ontwikkeling van de instroom van statushouders is namelijk zeer onvoorspelbaar. In 2016 bedroeg de taakstelling 49 te huisvesten statushouders (23 voor de 1^e helft van het jaar en 26 voor de 2^e helft). De vraag naar woonruimte voor statushouders landt vooral in de sociale huur. Als we uitgaan van een gemiddelde woningbezetting van 2, dan betekent dit theoretisch een extra behoefte aan 25 sociale huurwoningen in 2016 (dit is reeds in de prognose verwerkt). In de praktijk blijkt enerzijds het aantal toewijzingen achter te blijven bij de taakstelling, anderzijds zien we dat de gemiddelde woningbezetting schommelt per jaar.

3.3 Woonwensen

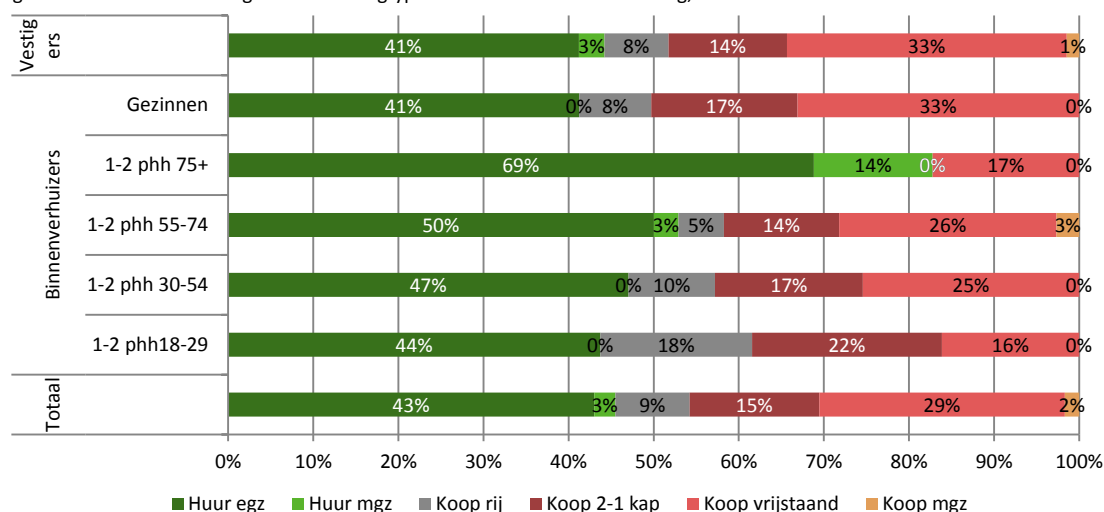
Nu we weten hoe groot de woningbehoefte is voor de komende 10 jaar, kunnen we kijken aan wat soort woningen er behoefte is in de verschillende dorpen van de gemeente Westerveld. We gaan enerzijds uit van gerealiseerde verhuizingen (praktijk) en anderzijds van woonwensen (op basis van referentie-enquêtes uit het WoON2015). Gerealiseerde verhuizingen (trendanalyse) geven inzicht in het daadwerkelijke verhuisgedrag van mensen. Nadeel hiervan is dat het daadwerkelijk verhuisgedrag niet per definitie overeenkomt met de woonwensen van mensen (verhuisgedrag is deels aanbod gestuurd). We ondervangen dit door ook te kijken naar de uitgesproken woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens⁶.

Woonvoorkeuren op basis van verhuisbewegingen

Om beter zicht te krijgen op de kwalitatieve woningbehoefte, zijn de feitelijke verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht. We maken hierbij een onderscheid naar huishoudens die binnen de gemeente verhuizen en huishoudens van buitenaf die zich in de gemeente vestigen. Dit geeft inzicht in het feitelijke verhuisgedrag van bestaande inwoners en het laat zien waar vestigers zich op richten. Op deze manier hebben we een goed beeld van het feitelijke woongedrag van verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

⁶ Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

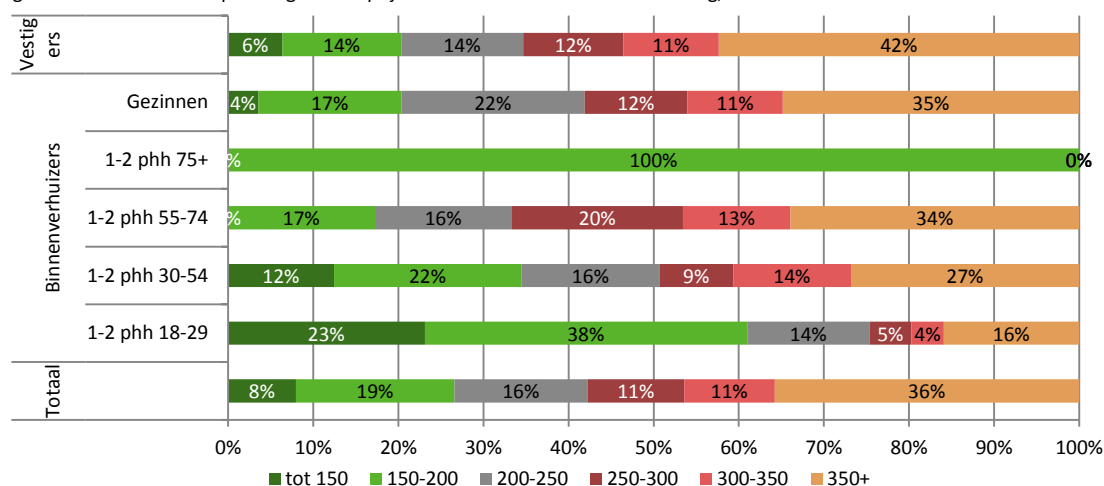
Figuur 3.1: Betrokken woningen naar woningtype en huishoudenssamenstelling, 2006-2013



Bron: CBS Microdata, 2016

Bijna de helft van de verhuisde huishoudens is in een huurwoning terecht gekomen, en dan grotendeels in een eengezinswoning. Hieruit blijkt overigens dat in de huursector de dynamiek veel groter is dan in de koopsector. Bijna een derde komt terecht in een vrijstaande koopwoning. Bij de vestigers zien we hetzelfde patroon: bijna de helft betreft een huurwoning en ongeveer een derde een vrijstaande koopwoning. De relatief grote trek naar huurwoningen komt mede eruit voort dat huurwoningen vaker vrij komen dan koopwoningen. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer dan in een huurwoning; zeker in een koopwoning op de 'top' van de wooncarrière.

Figuur 3.2: Betrokken koopwoningen naar prijsklasse en huishoudenssamenstelling, 2006-2013



Bron: CBS Microdata, 2016

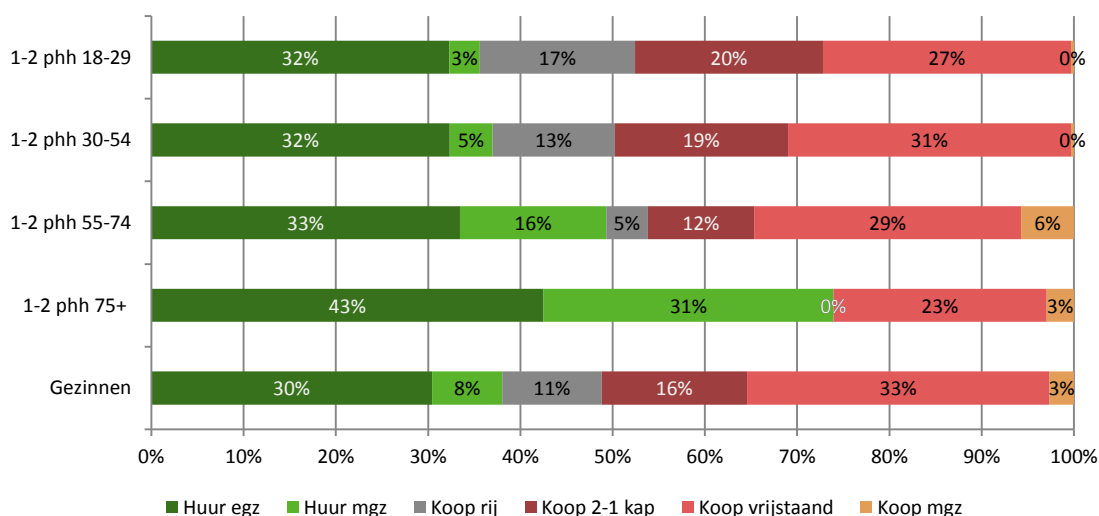
Als we kijken naar de woningwaarde van de betrokken woningen, dan zien we inderdaad dat de jongere huishoudens relatief vaak een goedkope koopwoning betrekken. Huishoudens afkomstig van buiten Westerveld kopen naar verhouding relatief vaak een dure woning (50% betreft een woning met een Woz-waarde van meer dan €300.000).

Bij gezinnen die binnen Westerveld verhuizen naar een koopwoning zien we een soortgelijk patroon, hoewel hier iets meer de nadruk ligt op koopwoningen in de prijsklasse €200.000 tot €250.000.

Woonwensen

Op basis van het feitelijke verhuisgedrag hebben we al een aardig beeld van kwalitatieve woningvraag. Echter is dit nog niet voldoende om de woonwensen in beeld te brengen. We missen namelijk nog de woonwensen van huishoudens die (nog) niet in staat zijn geweest om hun verhuiscapitaal te realiseren. We vullen het feitelijke verhuisgedrag daarom aan met de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens. Dit doen we op basis van het landelijke woonwensenonderzoek WoON2015. Omdat dit onderzoek te weinig respondenten telt voor de gemeente Westerveld, vullen we dit aan met vergelijkbare referentiegemeenten. Op basis van het gerealiseerde verhuisgedrag en de woonwensen uit het WoON2015 komen we tot een realistische basis voor het bepalen van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Dit resulteert in onderstaand woonprofiel.

Figuur 3.3: Gewenst woonprofiel gemeente Westerveld



Bron: CBS Microdata, 2016, WoON2015, bewerking Companen.

Huishoudens die geïnteresseerd zijn in een koopwoning, geven de voorkeur aan een vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning. We zien een beperkte vraag naar rijwoningen in het koopsegment. De vraag naar koopappartementen is al helemaal beperkt. Deze vraag zien we enkel terug bij de oudere huishoudens (55-74 jaar en 75 jaar en ouder).

Jongere huishoudens (onder de 30 jaar) richten zich wat meer op de rij- en twee-onder-een-kapwoningen dan de andere huishoudens.

We zien dat oudere huishoudens (75+) een sterke voorkeur hebben voor een huurwoning. Daarnaast bestaat er in deze groep nog enige vraag naar vrijstaande koopwoningen en appartementen.

Samenvattend wensprofielen per doelgroep

We zien echter wel verschillen per type huishouden.

- 75-plussers gaan grotendeels naar een huurwoning en laten het koopsegment grotendeels links liggen. Verhuizing in deze leeftijdsgroep hangt vaak samen met een noodzaak van toegankelijker zorggeschikte woning. Die zijn veelal beter in de huur beschikbaar. Bovendien willen mensen in deze levensfase na verhuizing geen gedoe van onderhoud meer. Overigens is deze groep verhuizers relatief klein, omdat de meeste mensen blijven wonen waar ze wonen (zeker ook in de koopsector). Deels omdat zij er goed naar het zin wonen, deels omdat zij hun woning moeilijk verkopen (mede door een gedateerde uitstraling).

- De groep 55-75 jarigen willen zowel huur als koop. In de koopsector gaan veel mensen in deze levensfase nog naar een tweekapper of vrijstaande woning. In de praktijk zien we wel dat de behoefte aan een grote tuin rondom afneemt en er meer vraag ontstaat naar een riante woning met een praktische tuin rondom. Ook hier geldt het argument van verkoop van de huidige woning, waardoor mensen beperkt verhuizen.
- Gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tot 55 jaar kiezen doorgaans voor een koopwoning, met vooral een voorkeur voor tweekappers en vrijstaande woningen. Dit past bij het profiel van de gemeente Westerveld.
- Starters / jongere huishoudens (tot 30 jaar) kiezen in vergelijking tot de oudere huishoudens wat vaker voor een rijwoning in de koopsector. Dit hangt vermoedelijk samen met de beperktere financiële mogelijkheden van de jongere huishoudens in combinatie met de betere betaalbaarheid van de rijwoningen. Dit beeld zien we ook terug in figuur 3.2.

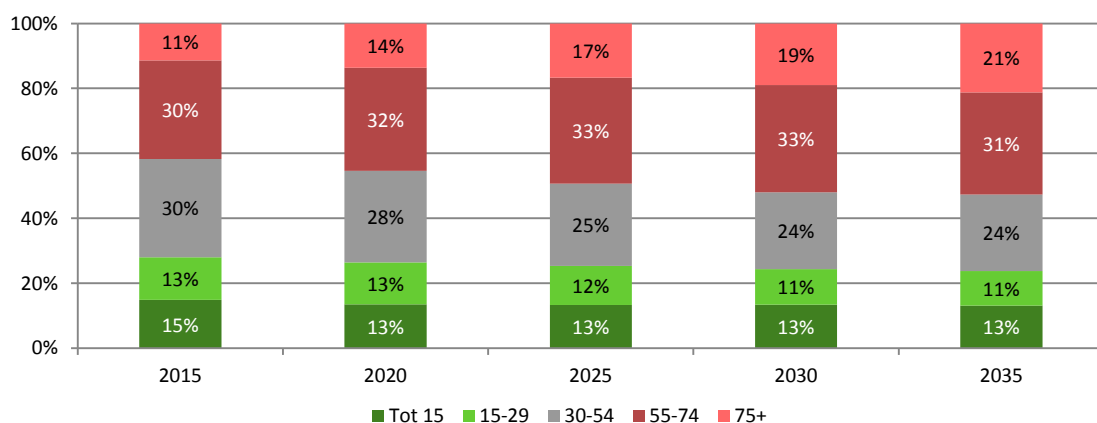
3.4 Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2020 neemt de kwantitatieve woningbehoefte nog toe met +35, om in de periode 2020 tot 2025 met -50 af te nemen. Naast de afnemende bevolkingsomvang verandert ook de samenstelling van de bevolking in Westerveld.

Verandering samenstelling bevolking

In heel Nederland zien we de komende jaren de bevolking verder vergrijzen en ook Westerveld krijgt hier de komende jaren mee te maken. Op dit moment is ongeveer 41% van de bevolking 55 jaar of ouder. Over 20 jaar is dit ruim 52%. We zien dat met name de groep inwoners van 75 jaar en ouder toeneemt. Momenteel is ongeveer 1 op de 10 inwoners van Westerveld 75 jaar of ouder, over 20 jaar is dit 1 op de 5. Tegelijkertijd zien we dat met name de groep 30 tot en met 54-jarigen naar verhouding sterk afneemt (van 30% in 2015 tot 25% in 2025).

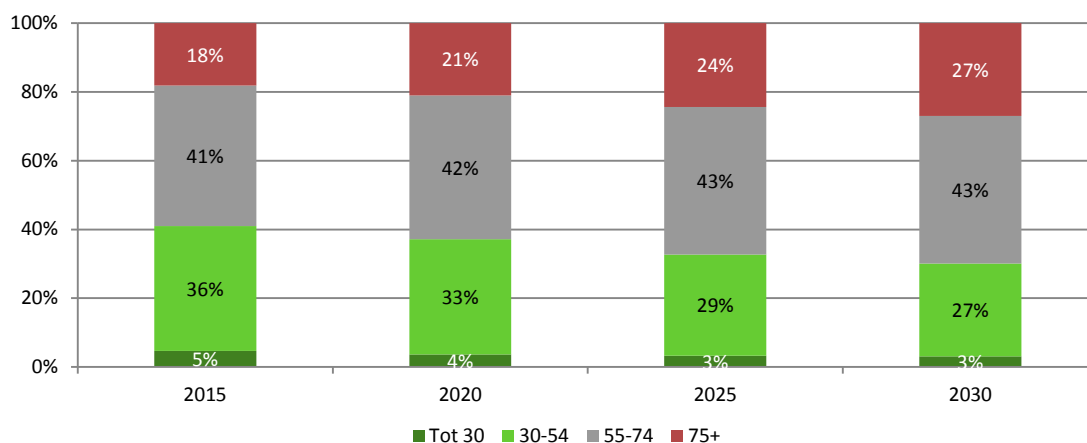
Figuur 3.4: Bevolkingsprognose naar leeftijd, 2015 - 2035



Bron: Provincie Drenthe, 2015

In de huishoudensontwikkeling naar leeftijd is de groep 55 jaar en ouder nog sterker aanwezig dan in de bevolkingsprognose. Dit komt doordat jongeren nog vaak in gezinsverband wonen, terwijl ouderen veelal een zelfstandig huishouden vormen. Over 10 jaar is ongeveer 67% van de huishoudens 55 jaar of ouder. Ook hier zien we een sterke stijging van het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder.

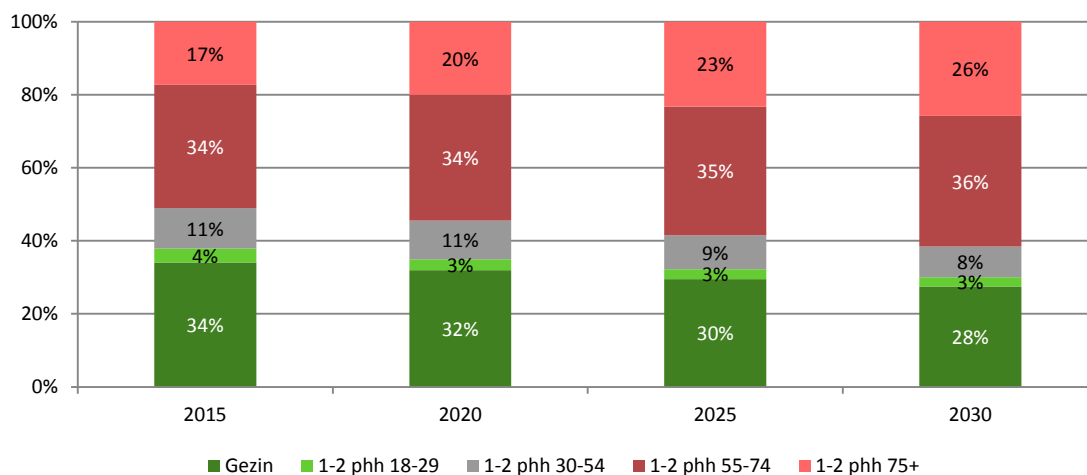
Figuur 3.5: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2015 - 2035



Bron: Provincie Drenthe, 2015

Als we verder kijken naar de ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen, dan zien we dat het aandeel gezinnen de komende jaren daalt en het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder flink toeneemt. De veranderende samenstelling van de bevolking speelt een rol in de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Aan de ene kant betekent dit een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen, aan de andere kant zien we dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ouderen van nu wonen in vergelijking tot voorgaande generaties steeds vaker in een koopwoning. Dit noemen we het generatie-effect. Zeker bij de wat jongere senioren zien we dat zij meer dan in het verleden de voorkeur geven aan een koopwoning boven een huurwoning.

Figuur 3.6: Huishoudensontwikkeling naar huishoudentype en leeftijd, 2015 - 2035

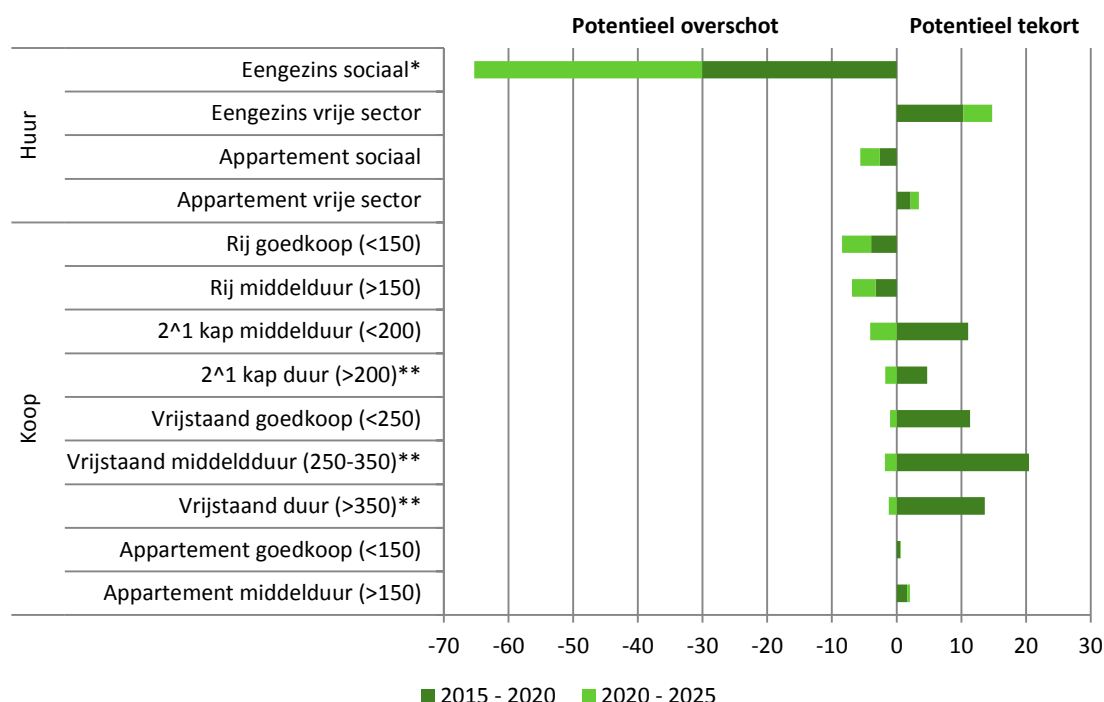


Bron: Provincie Drenthe, 2015.

Vraag-aanbod analyse

De toekomstige samenstelling van de woningvraag is van een aantal factoren afhankelijk. In de eerste plaats gaat het om de demografische ontwikkelingen en in de tweede plaats om de woonvoorkeuren van verschillende huishoudensgroepen. Bovendien moeten we rekening houden met de mogelijkheden die er in de bestaande voorraad reeds zijn. Op basis van deze factoren komen we tot een richting van de match van vraag en aanbod op de woningmarkt in de gemeente Westerveld, voor de periode 2015 tot 2025.

Figuur 3.7: Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2015 – 2025



*Exclusief behoefte statushouders (ca. 20)

** Exclusief extra vestiging van Drenthenerders

Bron: CBS Microdata 2016, WoON2015, bewerking Companen.

Zoals we bij de kwantitatieve vraagontwikkeling al zagen, is er na 2020 geen uitbreidingsvraag. Wel zien we een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Zo zouden er volgens deze benadering voldoende eengezinshuurwoningen zijn. Dit sluit aan bij de trend dat momenteel veel sociale huurwoningen bewoond worden door ouderen, maar dat de naoorlogse generatie ouderen juist veelal in een koopwoning woont. In de huursector wordt deze groep verhoudingsgewijs kleiner.

In de vrije-sector huur is er daarentegen een beperkte vraag. Dit wordt ingegeven door een behoefte aan luxe appartementen voor senioren. Senioren blijken in de praktijk geïnteresseerd te zijn in woningen nabij voorzieningen. Het gaat dan bij naoorlogse generaties met name om (half-) vrijstaande woningen op een kleinere kavel. Bij de woningvraag van senioren dienen we rekening te houden met het gegeven dat zij eerst de huidige woning dienen te verkopen, voordat zij doorstromen naar een andere woning. Het is daarom goed mogelijk dat de woningvraag voor deze groep in de praktijk lager uitvalt.

De meeste vraag zien we tot 2020 in het segment vrijstaande koopwoningen en dan met name in het middensegment (tussen de €250.000 en €350.000) en de middel dure twee-onder-een-kapwoningen. Dit sluit aan bij het profiel en herkenbaarheid van Westerveld bij zowel lokale woningvraag als bij de vraag van vestigers.

In het overzicht komt de vraag van starters niet heel scherp naar voren. Reden is dat een deel van de starters in Westerveld vaak al start in een twee-onder-een-kapwoning. Daarnaast komen door doorstroming vanuit rijwoningen de komende jaren voldoende starterswoningen beschikbaar in de bestaande woningvoorraad. Dit is ingegeven door de veranderende bevolkingsopbouw waardoor er in de toekomst minder gezinnen en een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 18-29 en 30-54 in de gemeente wonen.

Kwalitatieve vraag per kern

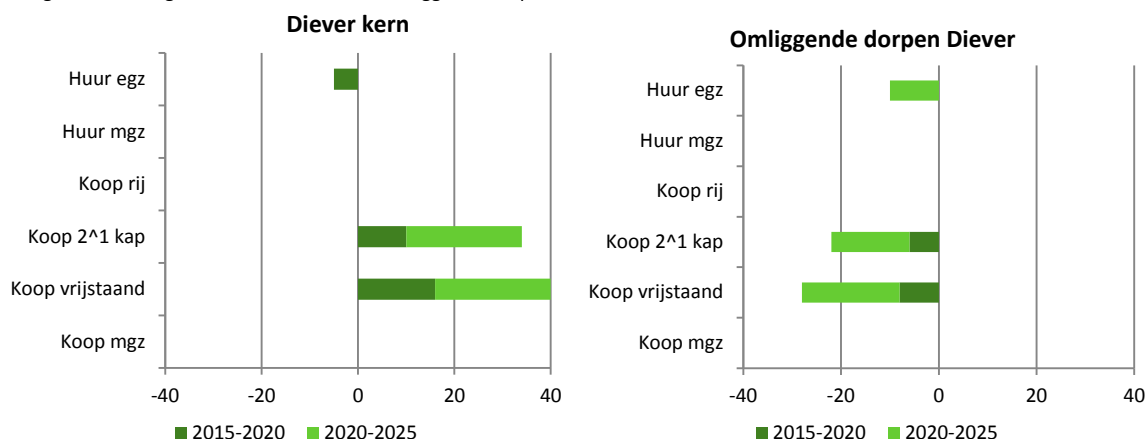
Op basis van de prognose van de verwachte vraagontwikkeling voor de gemeente Westerveld en de kwantitatieve woningvraag per kern (zie tabel 3.7) geven we *richtingen* aan voor de match van vraag en aanbod op kernniveau. Gelet op het lage schaalniveau moeten de uitkomsten als *richtingen* worden gezien:

Tabel 3.7: Kwantitatieve vraagontwikkeling per kern, 2015 - 2025

		2015-2020	2020-2025
Diever	Kern	+20	+50
	Omliggende dorpen	-15	-45
Dwingeloo	Kern	0	+5
	Omliggende dorpen	0	-25
Havelte	Kern	+20	+30
	Omliggende dorpen	+5	-40
Vledder	Kern	-5	-25
	Omliggende dorpen	+10	0
Gemeente Westerveld		+35	-50

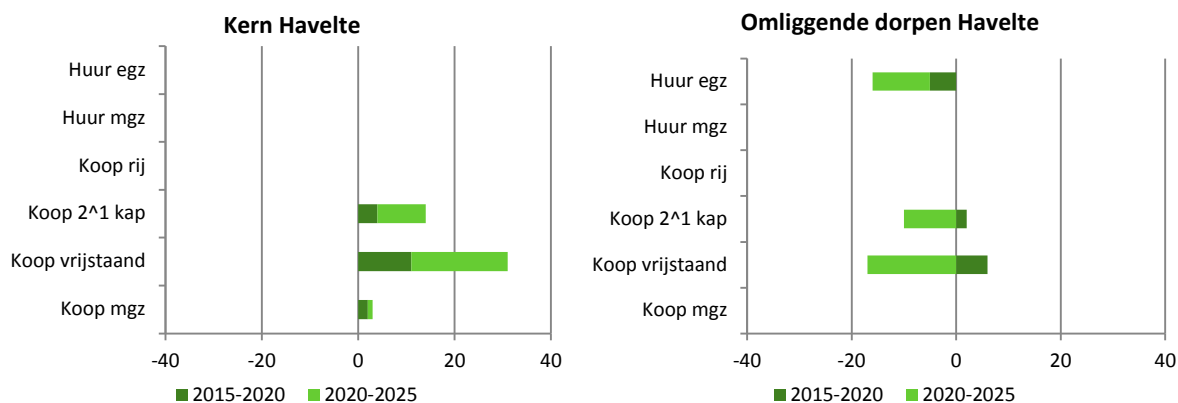
In de kern Diever zien we een additionele vraag naar vrijstaande en tweekappers. In de omliggende dorpen zien we op de langere termijn een potentieel overschot, en dan met name aan eengezins huurwoningen en (half-)vrijstaande koopwoningen. Het gaat hier deels om oudere inwoners die vanwege de wens om nabij voorzieningen te willen wonen vertrekken richting de grotere kernen.

Figuur 3.8: Vraag-aanbod kern Diever en omliggende dorpen, 2015-2025



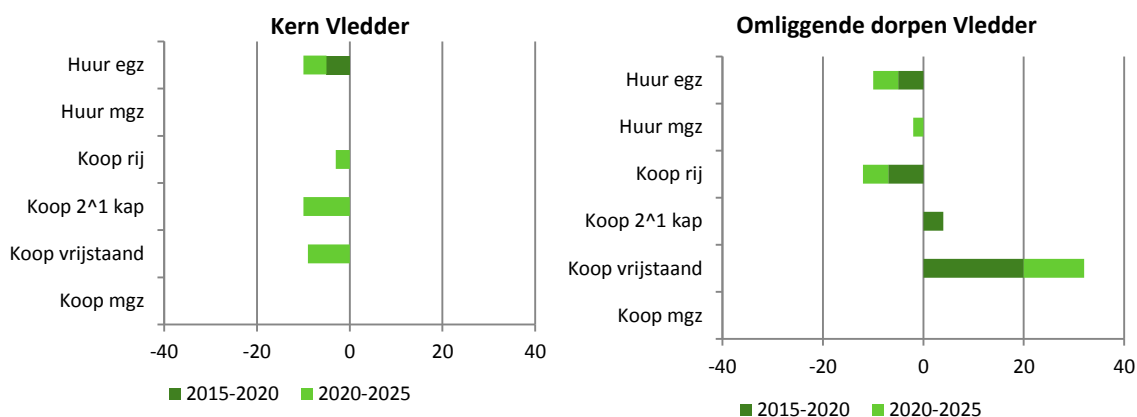
In Havelte zien we de komende jaren behoefte aan extra eengezinswoningen in de koopsector. De vraag naar eengezinswoningen komt onder andere voort uit het relatief beperkte huidige aanbod van dit type woningen. In de omliggende dorpen daalt de behoefte aan eengezinshuurwoningen en (half-)vrijstaande woningen.

Figuur 3.9: Vraag aanbod kern Havelte en omliggende dorpen.



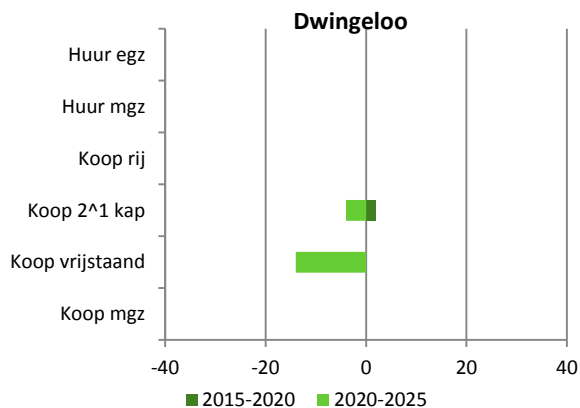
In tegenstelling tot de andere centrumdorpen zien we in Vledder een afname van de woningvraag. De eerst komende jaren vooral in de huursector. In de periode na 2020 ontstaat een overschot aan vooral eengezins-huurwoningen en daarnaast aan eengezinswoningen in de koopsector. In de omliggende dorpen van Vledder zien we vraag naar vrijstaande woningen.

Figuur 3.10: Vraag aanbod kern Vledder en omliggende dorpen, 2015 - 2025



In Dwingeloo is de vraag de komende jaren zeer beperkt. Na 2020 slaat dit om naar een overschot aan woningen en dan met name aan vrijstaande koopwoningen.

Figuur 3.11: Vraag aanbod kern Dwingeloo, 2015 - 2025



3.5 Confrontatie huidige plancapaciteit

Met voorgaande stappen hebben we een kwantitatief en kwalitatief goed beeld van de toekomstige woningbehoefte. We zetten dit hieronder af tegen het geïnventariseerde aanbod, zowel voor nu als voor de toekomst (gemeentelijke planning). Hieruit ontstaat inzicht in de actuele opgave en de mate waarin bestaande plannen hier reeds in voorzien.

Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose komen we tot een kwantitatieve woningbehoefte van +35 tot 2020 en een overschot van -50 in de periode 2020 tot 2025. De huidige resterende plancapaciteit bedraagt 462 woningen, waarvan 267 in harde plannen is vastgelegd en 195 nog verder uitgewerkt dienen te worden (voor deze plannen is het bestemmingsplan al wel reeds vastgesteld).

Tabel 3.10: Plancapaciteit gemeente Westerveld

	Resterende plancap.	Harde plancap.	Nog uit te werken plancap.	Kwantitatieve behoefte	
				2015-2020	2020-2025
Diever	121	121	-	+70	+50
Wapse	40	18	22	-10	-50
Zorgvlied	12	12	-		
Dwingeloo	20	20	-	+0	+5
Havelte	112	22	90	+20	+30
Uffelte	22	22	-	+5	-40
Vledder	106	40	66	-5	-25
Vledderveen	23	6	17		
Doldersum	4	4	-	+10	+0
Nijensleek	2	2	-		
Gemeente	462	267	195	+35	-50

Kwantitatieve behoefte Doldersum, Nijensleek en Vledderveen op basis van behoefte omliggende dorpen Vledder.

Uffelte op basis van behoefte omliggende dorpen Havelte.

Wapse en Zorgvlied op basis van behoefte omliggende dorpen Diever.

Bron: gemeente Westerveld, 2016 (peildatum november 2016)

De plancapaciteit bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Slechts een beperkt deel bestaat uit appartementen. Daarnaast bestaan veel plannen uit een mix van rij-, hoek- en vrijstaande woningen.

Tabel 3.11: Resterende plancapaciteit naar woningtype

Onbekend	Appartementen	Rijwoningen	Mix rij & 2-1	Mix rij, 2-1, vrijstaand	Vrijstaand	Variabel
102	28	15	68	147	2	100

Bron: gemeente Westerveld, 2016 (peildatum november 2016)

Als we de huidige plancapaciteit afzetten tegen de toekomstige woningbehoefte, dan is de conclusie dat deze de vraag ruimschoots overtreft. Op basis van de prognoses op kernniveau zijn de kernen Diever en Havelte het meest kansrijk. Hier zien we de komende tien jaar immers nog enige additionele woningvraag. De plancapaciteit is in deze kernen ook het grootst. Maar daarnaast zijn er ook in Vledder, Dwingeloo, Wapse en Vledderveen nog de nodige plannen. Dit sluit niet aan bij de kwantitatieve behoefte. Doorzetten van deze plannen kan voorzien in een behoefte, maar zal de verkoopbaarheid van woningen in de bestaande voorraad onder druk zetten.

Als we kijken naar de kwalitatieve vraag, dan zien we de komende jaren met name vraag naar twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Ingegeven door de demografische veranderingen oogt de markt voor rijwoningen kwetsbaarder. De huidige plannen bestaan veelal uit een mix van verschillende

eengezinswoningen. Dit sluit aan bij de inschatting van lokale makelaars. Zij stellen dat het bij nieuwbouw raadzaam is om gemengd te bouwen, dus niet alleen voor senioren of alleen voor starters.

3.6 Conclusies rond mismatch en plannen

We verwachten tot 2020 een additionele woningbehoefte van 35 woningen en in de periode 2020 tot 2025 een overschot van -50 woningen. In de centrumdorpen Diever en Havelte is er nog enige additionele woningbehoefte. In de andere centrumdorpen en de kleinere dorpen is deze zeer beperkt of niet aanwezig. We zien daarbij een trek van oudere inwoners uit de kleinere dorpen richting de grotere voorzieningskernen. De toekomstige vraag naar woningen is van verschillende factoren afhankelijk. Enerzijds gaat het hier om demografische ontwikkelingen, anderzijds om de woonwensen van de verschillende huishoudensgroepen. Ook de mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad spelen een rol. Er liggen daarnaast momenteel al de nodige woningbouwplannen. Wanneer we deze afzetten tegen de bevolkings- en huishoudensprognose voor de komende 10 jaar, dan blijkt dat deze de kwantitatieve vraag overtreffen.

We verwachten dat er in de gemeente Westerveld de komende 10 jaar voldoende eengezinswoningen in de huursector zijn. Wel zien we een kleine verschuiving naar eengezinswoningen in de vrije huursector. Het gaat hier dan met name om huishoudens die op basis van het inkomen niet in aanmerking komen voor een woning in het sociale segment. Vooral in de kleinere dorpen oogt de markt voor eengezinswoningen in het huursegment kwetsbaar.

Tegelijkertijd zien we in de vrije sector een beperkte vraag naar woningen door een vraag naar luxe appartementen onder senioren. Senioren blijken in de praktijk vooral op zoek te zijn naar woningen in de nabijheid van voorzieningen. De centrumdorpen Diever, Havelte, Dwingeloo en Vledder liggen daarom het meest voor de hand om deze vraag in te vullen.

Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking (in de toekomst zijn er minder jonge huishoudens) ligt er een risico bij rijwoningen in de koopsector. De vraag naar dit woningtype komt hoofdzakelijk van deze groep en juist deze neemt de komende 10 jaar in omvang af.

De meeste vraag zien we naar vrijstaande koopwoningen en dan in het bijzonder woningen in het middensegment (tussen €250.000 en €350.000) en middel dure twee-onder-een-kapwoningen. In algemene zin zien we op termijn vooral kansen in de centrumdorpen en liggen de risico's in de omliggende dorpen. De vergrijzing en daar uitvloeiende wens van oudere huishoudens om te verhuizen naar een woning in de nabijheid van voorzieningen speelt hierin een rol. We zien daarom vooral kansen voor deze woningtypen in de centrumdorpen Diever, Havelte en Dwingeloo. Een deel van deze vraag is afkomstig van de groep 55-75 jarigen die nog wel behoefte hebben aan een ruime woning, maar dan met een praktische tuin (niet te groot i.v.m onderhoud) rondom. Vledder vormt hierop de uitzondering, waar gelet op de verwachte afname van het aantal huishoudens waarschijnlijk geen aanvullende behoefte is aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarbij kent Vledder momenteel al relatief veel tweekappers.

In de omliggende dorpen van Vledder zien we nog wel vraag naar met name vrijstaande woningen, en vormen de rijwoningen in de koopsfeer een risico. We zien in deze dorpen namelijk relatief veel gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tot 55 jaar met een voorkeur voor tweekappers en vrijstaande woningen.

Kanttekening is de terugkerende populariteit van het zogenoemde 'Drenthenieren'. Na een terugval gedurende de economische crisis, zien we deze groep weer meer richting Westerveld trekken. Wanneer

deze trendontwikkeling de komende jaren doorzet, zou de woningvraag wel eens hoger kunnen uitvallen. Aangezien deze groep vooral op zoek is naar ruime vrijstaande woningen in een rustige en groene woonomgeving, zal deze vraagontwikkeling terecht komen in het hogere segment.

4 Wonen met zorg

Zorgen voor een goed aanbod van wonen met zorg voor ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening is een belangrijke opgave. Daarbij is het belangrijk te weten wat de prognoses zijn wat betreft de bevolkingsopbouw. Een toenemende vergrijzing van de bevolking heeft namelijk gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Daarnaast speelt overheidsbeleid een rol in de behoefte naar wonen met zorg. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de extramuralisering van de zorg.

We maken voor het bepalen van de behoefte aan wonen met zorg een onderscheid naar de volgende zorgdoelgroepen: **ouderen**, **VG**- en **GGZ**-doelgroep. We bepalen de huidige omvang van deze doelgroepen op basis van gegevens van het CIZ. Op basis van bevolkingsprognose en kwalitatieve aannames over maatschappelijke en beleidsontwikkelingen stellen we een vraagontwikkeling op van deze doelgroepen.

Zorgzwaartepakketten

Zorgzwaartepakketten (ZZP's) zijn indicaties voor langdurige zorg bekostigd uit de Wlz (voormalig AWBZ). Er zijn afzonderlijke indicaties voor de sector verpleging en verzorging (V&V), de verstandelijke gehandicaptenzorg (VG) en de geestelijke gezondheidzorg (GGZ). Als gevolg van het rijksbeleid worden er niet langer lage ZZP-indicaties afgegeven; de zogenoemde extramuralisering van de zorg. Wie al een lage ZZP-indicatie heeft, mag (voorlopig) gebruik blijven maken van langdurige zorg.

Verpleging en verzorging

Voor de sector verpleging en verzorging heeft de extramuralisering betrekking op de ZZP's 1 t/m 3. Dit was voorheen de verzorgingshuisdoelgroep. Deze indicaties worden niet meer afgegeven, zodat er geen nieuwe instroom plaatsvindt in verzorgingshuizen. ZZP 4 wordt nog wel afgegeven, maar voor een kleinere doelgroep (licht dementerenden). ZZP 5 en 7 zijn indicaties voor ouderen met een psychogeriatrische zorg. ZZP 6 en 8 zijn indicaties voor ouderen met een somatische aandoening.

Vraagontwikkeling ouderenzorg

Voor de behoeftebepaling van de vraag naar ouderenzorg maken we een onderscheid tussen de vraagontwikkeling van intramurale zorg en vraag naar verzorgd wonen. Ingegeven door het overheidsbeleid van extramuralisering zien we de eerst volgende jaren een afname van de vraag naar intramurale zorg en een verschuiving naar verzorgd wonen.

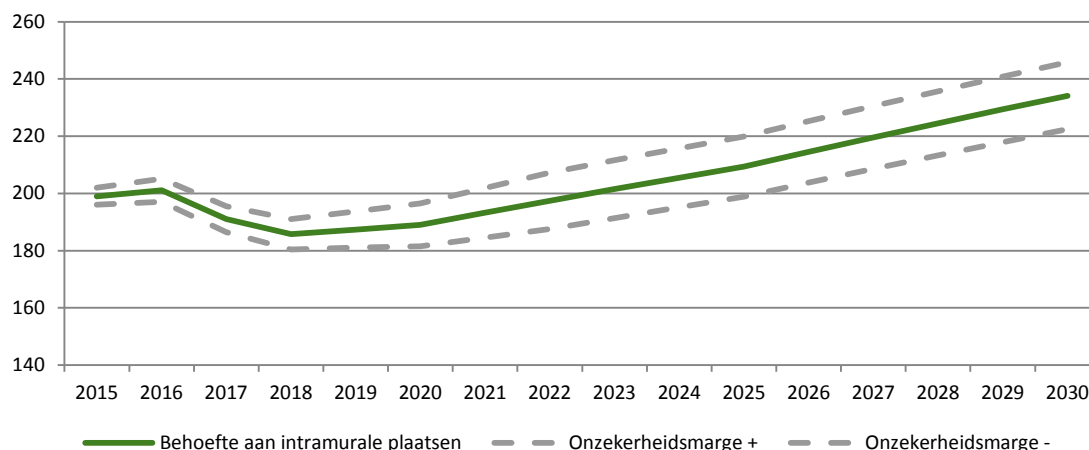
We hanteren voor de vraagontwikkeling een onzekerheidsmarge.

- Onzekerheidsmarge +: door de verdere individualisering en afnemende bereidheid tot mantelzorg door kinderen en/of burens neemt de vraag naar intramuraal en verzorgd wonen toe.
- Onzekerheidsmarge -: door beleidsmatige inzet op mantelzorg en de participatiesamenleving neemt de vraag naar intramuraal en verzorgd wonen af.

Vraag naar intramurale zorg

Hieronder is de vraagontwikkeling naar intramurale plaatsen V&V weergegeven. We verwachten dat de behoefte aan intramurale plaatsen op de lange termijn toeneemt. De eerste paar jaar zien we echter nog een dalende behoefte. Dit is een gevolg van het ingezette beleid van extramuralisering en de uitstroom van de lichte ZZP's. Na 2020 zien we de behoefte oplopen. Dit komt door de verdere vergrijzing van de bevolking en dan met name door de groeiende groep inwoners van 75 jaar en ouder.

Figuur 4.1: Vraagontwikkeling intramurale plaatsen V&V, 2015 - 2030

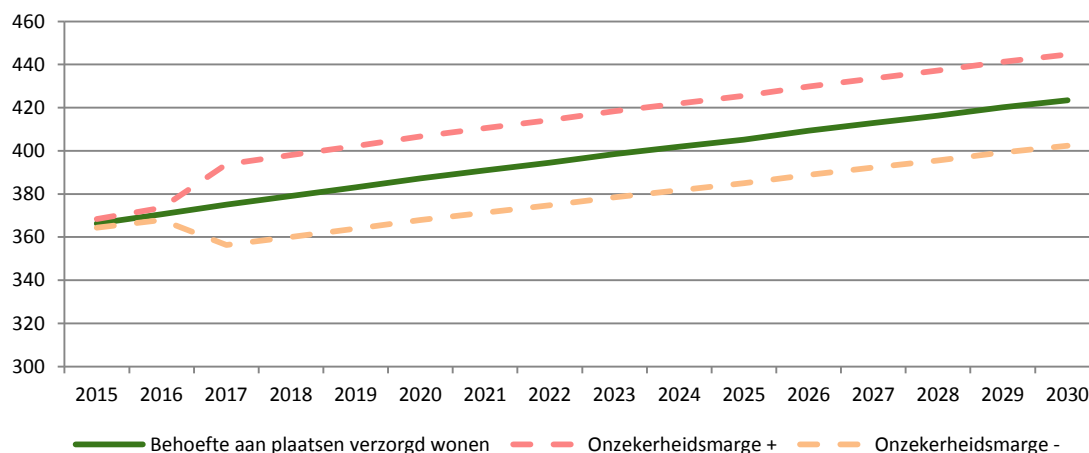


Bron: Provincie Drenthe 2015, CIZ Nederland 2016, bewerking Companen

Verzorgd Wonen

De komende jaren zien we de behoefte aan verzorgd wonen verder toenemen. Dit wordt met name veroorzaakt door de verdere vergrijzing en de verminderde mogelijkheden voor intramurale opname. Dit laatste zorgt ervoor dat er een groep mensen is ontstaan die niet langer terecht kunnen in een verzorgingshuis, maar wel behoefte hebben aan wonen met zorg. Tegelijkertijd zien we ook een trend waarin ouderen steeds langer zelfstandig wonen, wat leidt tot een afnemende behoefte aan verzorgd wonen. Doordat de groep ouderen in absolute zin een sterke groei doormaakt, zien we dat de behoefte aan verzorgd wonen de komende jaren toeneemt.

Figuur 4.2: Vraagontwikkeling plaatsen Verzorgd Wonen V&V, 2015 - 2030



Bron: Provincie Drenthe 2015, CIZ Nederland 2016, bewerking Companen

Vraagontwikkeling VG-doelgroep

Bij het bepalen van de vraag voor de VG-doelgroep (dit zijn mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking) hebben we de volgende aannames gemaakt:

- Gevolgen extramuralisering ZZP 1+2 sinds 2013, 20% actieve uitstroom lichte ZZP's ((L)VG 1 + 2) tot 2020, daarna 5% uitstroom per jaar.
- Gevolg van de extramuralisering is dat ZZP 1+2 zelfstandig begeleid gaan wonen.

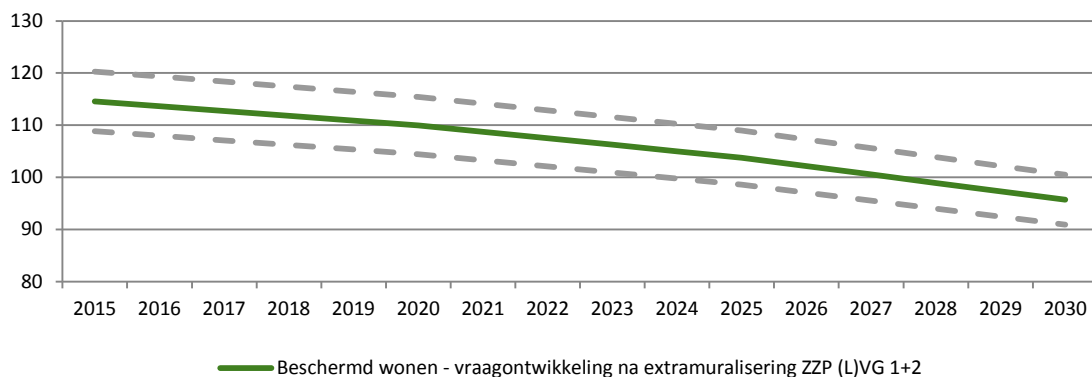
Bij de vraagontwikkeling van de VG-doelgroep houden we rekening met onderstaande onzekerheden:

- Onzekerheidsmarge +: door een verdere verharding van de maatschappij kan de doelgroep VG minder lang bij hun ouders wonen, gevolg is een groeiende behoefte aan zelfstandig begeleid wonen en beschermd wonen.
- Onzekerheidsmarge -: door toenemende technieken rond pre-natale screening worden er minder mensen met een verstandelijke beperking geboren. De vraag naar beschermd wonen en zelfstandig begeleid wonen valt in de toekomst lager uit.

Beschermd wonen

Op basis van de bovengenoemde aannames en de bevolkingsontwikkeling zien we de komende jaren de vraag naar beschermd wonen VG met ongeveer 20 plaatsen afnemen.

Figuur 4.3: Vraagontwikkeling Beschermd Wonen VG, 2015 - 2030

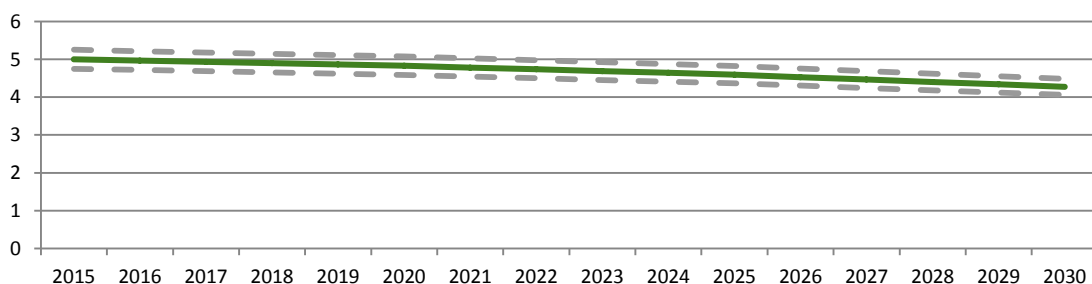


Bron: Provincie Drenthe 2015, CIZ Nederland 2016, bewerking Companen

Zelfstandig Begeleid Wonen

De vraagontwikkeling naar zelfstandig begeleid wonen VG blijft de komende jaren stabiel: hier zien we een vraag van ongeveer 5 plaatsen.

Figuur 4.4: Vraagontwikkeling plaatsen Zelfstandig Begeleid Wonen VG, 2015 - 2030



Bron: Provincie Drenthe 2015, CIZ Nederland 2016, bewerking Companen

Beschermd Wonen GGZ

Voor het bepalen van de vraag naar wonen en met zorg voor mensen met een psychische aandoening hanteren we de volgende aannames:

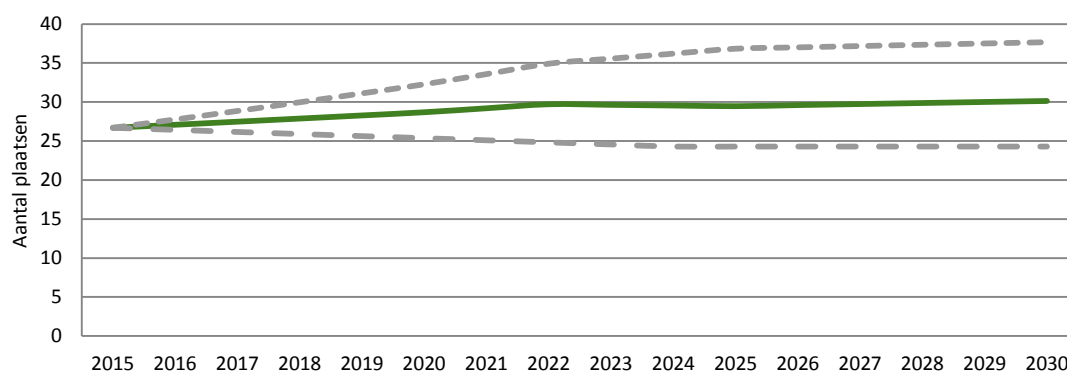
- In 2015 wonen er niet langer cliënten ZZP 1 en 2 in beschermd wonen.
- Toenemende behoefte beschermd wonen a.g.v. ambulantisering klinische GGZ tot 15% van het aantal klinische cliënten in 2008.
- Extra vraag wordt opgevangen door vergroten uitstroom naar zelfstandig wonen.

Daarnaast gaan we bij de prognose uit van de volgende onzekerheden:

- Toename geclusterd begeleid wonen oplopend tot 50% van het aantal plaatsen beschermd wonen in 2025.
- Afname van de vraag als gevolg van de participatiesamenleving met 5% vanaf 2019 en 10% vanaf 2024.

Op basis van de huidige behoefte aan Beschermd Wonen GGZ en de bovengenoemde aannames en de bevolkingsontwikkeling, komen we tot onderstaande vraagontwikkeling.

Figuur 4.5: Vraagontwikkeling plaatsen Beschermd GGZ, 2015 - 2030



Bron: Provincie Drenthe 2015, CIZ Nederland 2016, bewerking Companen

Bijlage

Tabel 1.1: Verdeling dorpen naar dorpstypen

Woondorpen	Dynamische dorpen	Voorzieningendorpen
Boschoord	Darp	Diever
Doldersum	Dieverbrug	Dwingeloo
Frederiksoord	Eemster	Havelte
Havelterberg	Geeuwenbrug	Vledder
Leggeloo	Nijensleek	
Lhee	Uffelte	
Lheebroek	Vledderveen	
Oldendiever	Wapse	
Oude Willem	Wapserveen	
Wateren	Wilhelminaoord	
Wittelte		
Zorgvlied		

Bron: Structuurvisie gemeente Westerveld, 2013

Tabel 1.2: Plancapaciteit gemeente Westerveld

Kern	Naam plan	Ontwikkelaar/ eigenaar	Plancapaciteit	Resterend	Hard	Nog uit te werken	huur/koop	Type	Prijsklasse
Diever	Kalterbroeken, fase 1,2	Gemeente	166	80	80	-	huur/koop	Rij, 2-1, vrij	Variabel
Diever	Hof van Kalteren (nabij gem.huis)	Particulier/ gemeente	41	41	41	-	Koop/vrije sector huur	Rij, 2- 1,vrij	Variabel + starters
Doldersum	Saneringslocatie Schipper	Particulier	4	4	4	-	Koop		Duur
Dwingeloo	De Valderse	Gemeente	44	4	4	-	Koop	Rij,2-1,vrij	Variabel + starters
Dwingeloo	Lheeweg	Gemeente	8	8	8	-		Rij	Koop/huur (vrije sector)
Dwingeloo	Locatie Brink 30, hotel De Brink	Particulier	8	8	8	-			?
Havelte	Meerkamp-West, fase	Particulier	90	90	-	90	?	?	?
Havelte	Vm. gemeentehuis Boskampbrugweg	Particulier	22	22	22	-	Huur	Appart.	Wonen met zorg
Nijensleek	Vm. dorps huis	Particulier	2	2	2	-	Koop	Vrijstaand	duur
Uffelte	Lindenlaan- Zuidstraat	Particulier	22	22	22	-	Koop	Rij, 2-1, vrij	Variabel + starters
Vledder	Vledder-Noord (fase 1, 2, 3)	Gemeente	100	100	34	66	Koop	Variabel	Variabel
Vledder	Vm. Rabobank	Particulier	6	6	6	-	Huur		Appt, vrije sector
Vledderveen	Vm. sportveld	Gemeente	23	23	6	17	Koop	Rij, 2-1 ?	Variabel
Wapse	Vm. sportveld	Gemeente	33	33	11	22	Koop	Rij,2-1 ?	Variabel
Wapse	Hoeveplan	Particulier	15	7	7	-	Koop	Rij	Middelduur
Zorgvlied	Onsteestraat	Gemeente	12	12	12	-	koop	Rij, 2-1 ?	Variabel
Totaal			596	462	267	195			