



Raadsinformatieavond 18 mei 2021

Thema: Woningbouwopgave

I N H O U D

Deel 1 Stand van zaken (beleid en cijfers)

- A. Wat hebben we tot nu toe gerealiseerd?
- B. Wat is de huidige harde en zachte plancapaciteit?
- C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle?
- D. Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?
- E. Wat staat er in onze Woonvisie?

Deel 2 Wat willen we (informatie, gesprek en visievorming)

Gespreksthema's

DEEL 1 STAND VAN ZAKEN



Beleid en Cijfers

A. Wat hebben we tot nu toe gerealiseerd?

Een aantal cijfers (Per 1-1-2021):

Aantal woningen in Nederland	7.966.353
Aantal woningen Drenthe	224.554
-> waarvan sociale huur	25%
Aantal woningen Westerveld	8.553
Waarvan zelfstandige huurwoningen:	1420 (16%)

A. Wat hebben we tot nu toe gerealiseerd?

In 2020..

.. zijn er ruim **69.000** woningen in Nederland bijgekomen.

.. zijn er in WESTERVELD **60** woningen gerealiseerd.

In de periode 2011-2020 zijn er in onze gemeente 466 woningen gerealiseerd (*nieuwbouw, splitsingen en functiewijzigingen*)

+ 466

B. Wat is de huidige harde en zachte plancapaciteit?

Op dit moment geplande woningen Westerveld in -> **+ 430**

Harde plancapaciteit: **+ 90**

Zachte capaciteit **+ 340** waarvan:

- nieuwe bouwprojecten **+ 290**

- woningsplitsingen en RvR projecten **+ 50**

Prognose aantal zelfstandige huurwoningen in 2025 -> **-20** (1400)

Saldo geplande nieuwe huur- en koopwoningen in Westerveld **+ 410**

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle?

1. Woningbehoefteraming Zuid West Drenthe (onderzoek 2019)
2. Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle
3. Beleid Provincie Drenthe

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle?

1. Woningbehoefteraming Zuid West Drenthe (onderzoek 2019)

WESTERVELD:

Trendprognose (Primos)	175 woningen
Trend Plus prognose	175 – 925
Plan capaciteit <u>2020-2030</u>	555

In 2021 -> regionaal kwantitatief woningmarktonderzoek:

Doelgroepenanalyse en verdieping van bovenstaande aantallen

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle

2. Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle

Scenario's voor woningbouw **tot 2040**:

- 1 40.000 woningen (basis)
2. 65.000 woningen (midden)
3. 80.000 woningen ('130%')



Gemeente Zwolle heeft ongeveer 60.000 woningen

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle

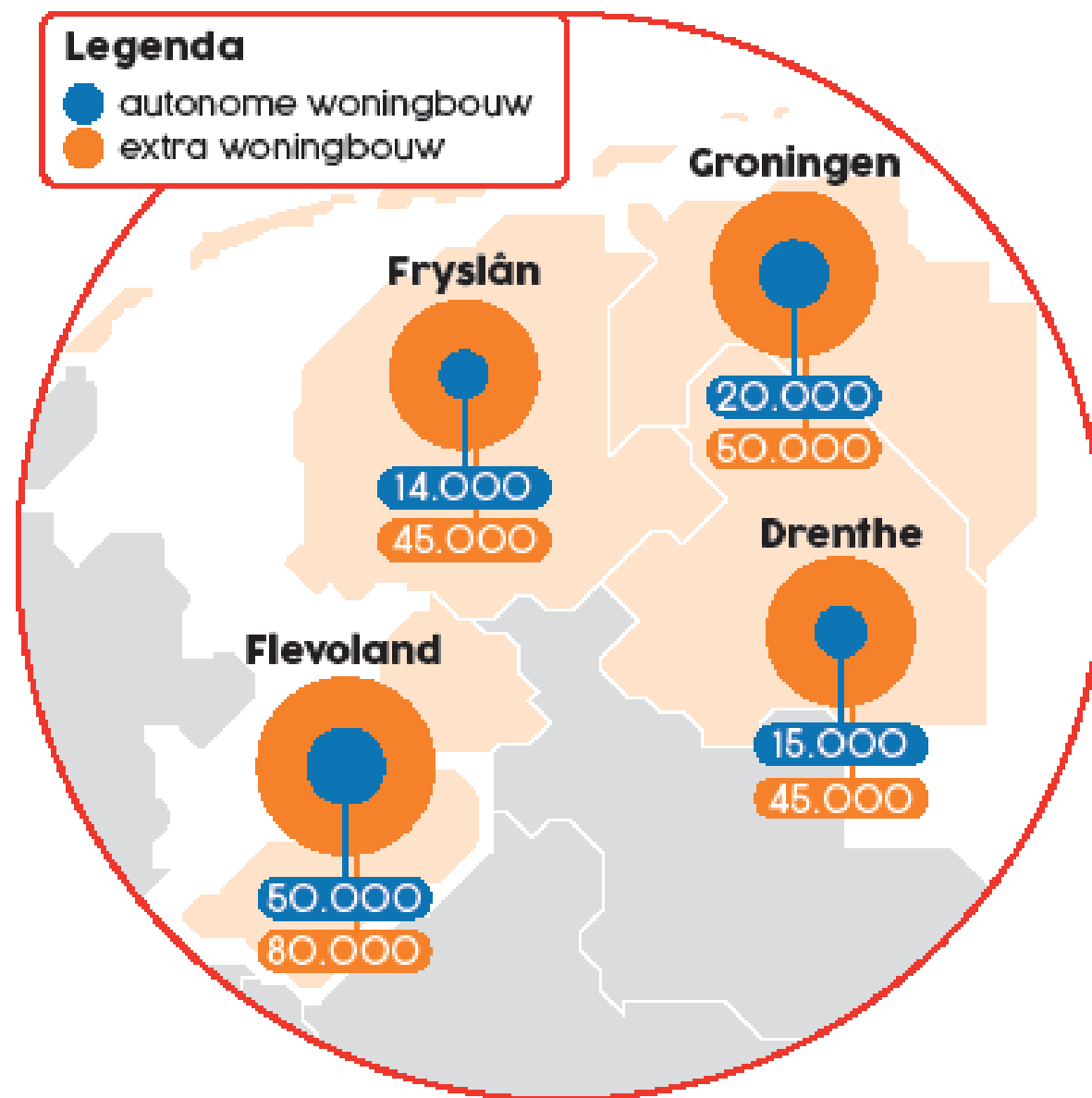
Perspectieven woninguitbreiding in Regio Zwolle:

1. Vitale en duurzame **kernen**: *alle kernen profiteren van de groei*
2. Kracht van **netwerk**: *concentratie rondom aantal stedelijke kernen*
3. **Centrale stad** Zwolle: *uitbreiding in en rondom Zwolle*
4. **Klimaatregio**: *uitbreiding in hele regio in combinatie met wateropgave en landschap*

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle

Gevolgen voor woningbouwopgave **Westerveld**:

- > dit verschilt per perspectief
- > aantallen nieuwe woningen is bij '65.000 scenario' geraamd op:
400 - 2000 woningen
- > gaat om de periode tot 2040
- > Bij P1 (vitale kernen) en P4 (klimaatregio) hoogste aantal nieuwe woningen in Westerveld:
Mogelijk in 10 jaar 1000 woningen erbij!
- > *eind 2021 zal een keuze voor een perspectief worden gemaakt*



Figuur 4 ● Woningbouwaantallen autonoom en extra

C. Wat is de mogelijke opgave vanuit de Regio Zwolle

3. Beleid Provincie Drenthe

Planning provincie tot 2040: **15.000** nieuwe woningen erbij
Deze woningen komen vooral bij de steden en grotere dorpen.

DELTAPLAN van het Noorden: plan om **45.000** extra woningen in Drenthe te bouwen boven op de geplande 15.000.

- > in totaal dus 60.000 extra woningen tot 2040 (toename 27%)
- > nog niet duidelijk of dit plan (in deze vorm) doorgaat
- > de gevolgen voor Westerveld? **n.n.b.**

D. Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?

1. Aanbod woningen

- Bijna geen toename aantal huurwoningen(verkoop-nieuwbouw)
- Lange wachttijden voor huurwoningen (inschrijfduur- zoektijd)
- Te weinig nieuwbouw (o.a. door lange procedures-Stikstof)
- Overheid laat nieuwbouw woningen aan de markt over
- Makelaars: 7 op de 10 kopers komt van buiten de gemeente

D. Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?

2. Betaalbaarheid

- toename aankooprijzen woningen (marktwerking)
- woningeigenaren worden 'beloond' met hypotheekrenteaftrek
- steeds hogere bouwkosten, o.a. door duurzaamheidseisen (BENG)
- hogere drempel voor starters om 1e huis te kopen
(ondanks starterslening, 0% overdrachtsbelasting)
- er wordt in Westerveld weinig gebruik gemaakt van Starterslening
- corporaties bouwen weinig nieuwe, extra huurwoningen
(verhuurdersheffing is belemmering)

D. Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?

3. Vergrijzing

- toename aantal senioren tot 2035 (o.a. babyboomers)
- beperkte verhuisgeneigdheid senioren (weinig doorstroming)
- ongeschikt woningaanbod senioren

E. Wat staat er in onze Woonvisie?

-> De Woonvisie is vastgesteld in december 2019

Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2025:

1. Onderzoeken promotie Westerveld als woongemeente
2. Inventarisatie 'lege plekken' met potentie voor inbreiding.
3. Beschikbaar stellen 'Blijverslening'
(woning levensloopbestendig maken)
4. Onderzoek naar mogelijkheden beschikbaar stellen
starterslening -> verordening wordt in 2021 aangepast

E. Wat staat er in onze Woonvisie?

Uitvoeringsagenda woonvisie 2019-2025 (vervolg):

5. Actief promoten gemeentelijke bouwkavels
6. Faciliteren kleinschalige woonzorg initiatieven
7. Onderzoek naar mogelijkheden stimuleringspremie CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
8. Onderzoek wenselijkheid Actieplan Langer Thuis Wonen

Westerveldse woningopgave - in het kort

Huidig aantal woningen	8.553
Toename aantal woningen 2011-2020	466
Geadviseerde plancapaciteit tot 2030	555
Mogelijke opgave Regio Zwolle tot 2030	1000
Geplande woningen (hard en zacht)	410

-> wachten op actueel woningmarktonderzoek 2021

Nog te plannen extra nieuwe woningen tot 2030 **+ 150 – 600**

Vragen over deze presentatie?

