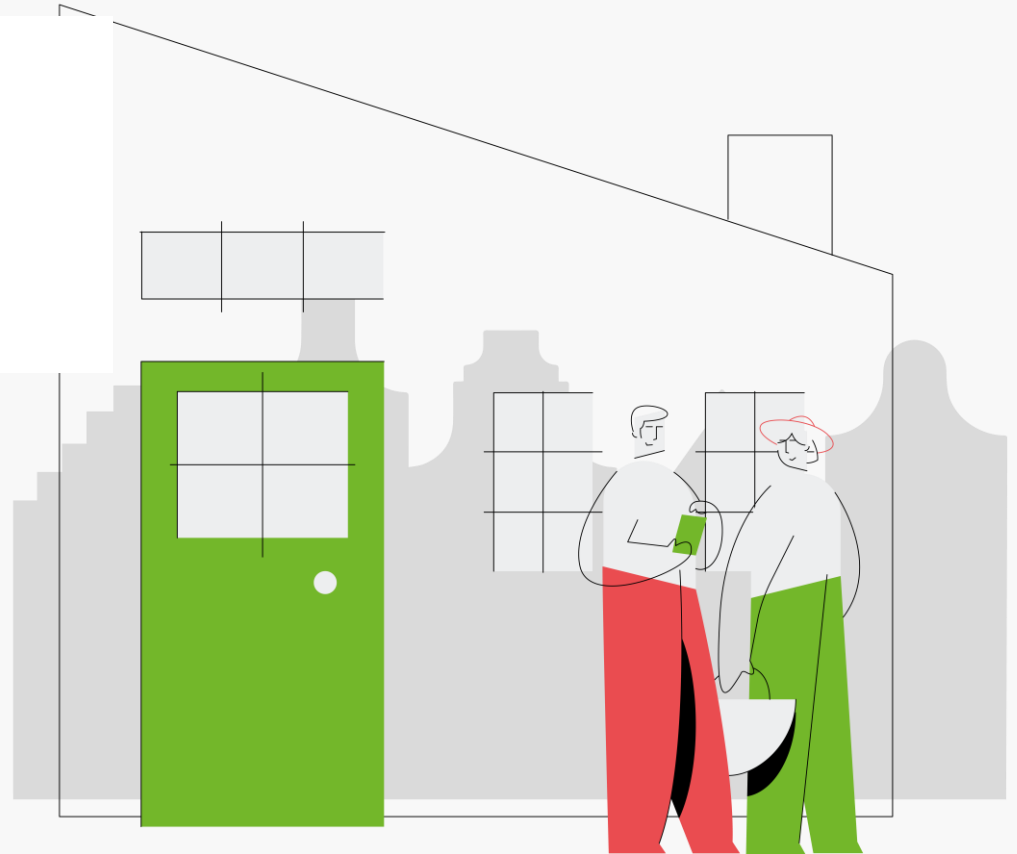


Actualisatie woningbehoefteonderzoek kernen

Gemeente Hardenberg

*Presentatie voorlopige uitkomsten voor
overleg Plaatselijke Belangen (apr 2022)*



Inhoud

- Belangrijkste conclusies woningmarktonderzoek
- Positie van Hardenberg en de kernen
- Betaalbaarheid van het wonen
- Woningvraag en opgaven komende jaren



Aanleiding en onderzoeksvragen

- De **druk op de woningmarkt** is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De prijzen op de koopmarkt zijn sterk gestegen, de wachttijden voor een sociale huur zijn opgelopen en de vraag naar nieuwbouwwoningen is groter dan ooit.
- De gemeente Hardenberg heeft recent de Agenda Wonen 2022-2023 opgesteld en werkt aan de uitvoering van het programma “Landstad Hardenberg naar 400 woningen per jaar”. Hierin ligt een **belangrijke opgave** van de gemeente om de **woningbouwproductie** in de komende jaren te **versnellen**.
- Om gerichte keuzes te kunnen maken heeft de gemeente behoefte aan actueel **inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave**. Welke woningen moeten voor welke doelgroepen worden toegevoegd? Dit inzicht is niet alleen nodig op gemeenteniveau, maar ook op het niveau van de kernen.

Centrale onderzoeksvragen:

- Wat is de woningbehoefte naar omvang in de periode tot 2027, 2032 en een doorkijk naar 2040?
- Wat is de woningbehoefte naar samenstelling in de periode tot 2027, 2032 en een doorkijk naar 2040?



Onderzoeksaanpak

In dit onderzoek focussen we ons op de gemeente Hardenberg en maken onderscheid in de hoofdkernen: Hardenberg, Dedemsvaart, Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen.

Voor dit onderzoek zijn de volgende gegevens gebruikt:

- CBS-statline (bevolking, woningvoorraad, inkomens)
- Lokale Monitor Wonen (inkomens en huishoudens)
- BRP / WOZ registratie (bevolking / woningvoorraad)
- Kadaster (verkoopgegevens)
- Verhuurgegevens (Vechtdal Wonen)
- CBS-Microdata (verhuisgegevens)
- Primos 2021 (Bevolkings- en huishoudensprognose)



Belangrijkste conclusies
Kernen gemeente Hardenberg



Gemeente Hardenberg in 10 punten

- 1 Stabiele toenemende bevolkingsontwikkeling;** Vergrijzing, maar ook aantrekkelijk voor jongeren en gezinnen
- 2 Toename binnengemeentelijke verhuizingen en vestigers;** Afgelopen jaren blijven inwoners van gemeente Hardenberg verhuizen. Ook in recente jaren toename van vestigers. Vooral uit naastgelegen gemeenten en Zwolle. Instroom vanuit de Randstedelijke provincies is beperkt (15% in 2020) maar neemt afgelopen jaren wel licht toe.
- 3 Gemeente Hardenberg biedt aantrekkelijk woningaanbod en woonomgeving voor jonge huishoudens en gezinnen;** Vanuit Zwolle en de grensgemeenten vestigen zich relatief veel jonge huishoudens. Huishoudens vanuit de Randstad zijn relatief vaak 55+ of gezin.
- 4 Stabiele koopmarktontwikkeling;** afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen gestegen, maar minder sterk dan in omliggende gemeenten. Een tussenwoning kost in 2021 al snel € 248.000.
- 5 Druk op de sociale huurmarkt aanzienlijk opgelopen.** De gemiddelde inschrijftijd is opgelopen, evenals de gemiddelde actieve zoektijd. Dit beeld komt terug in alle segmenten en in alle kernen.
- 6 Opkoopbescherming lijkt vooralsnog niet nodig.** Het aantal woningen dat is opgekocht door investeerders is relatief beperkt (3% tot 6% p.j.).
- 7 Woningbehoefte tot 2032 + 2.250 / + 3.360;** variërend van lokale behoefte tot behoefte inclusief inloop lokaal woningtekort en extra vestigersvraag.
- 8 Woningbehoefte aandeel koop 68%, sociale huur 22%, middenhuur 10%;** in alle segmenten zien we aanvullende woningvraag. Behoefte sociale huurwoningen tot 2032 +510 / +740.
- 9 Behoefte aan betaalbare koopwoningen;** Vooral behoefte van starters/jonge huishoudens en gezinnen aan koopwoningen tot € 225.000 en tot € 350.000. Ook in de kleinere kernen ontbreekt aanbod tot € 225.000 en tot € 350.000.
- 10 Behoefte aan appartementen/patiowoningen;** Ouderen hebben behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in koop- als in huursector (patio/bungalow). In Hardenberg en Dedemsvaart vraag naar appartementen nabij voorzieningen. In de andere kernen voorzien patio/bungalows in de behoefte van ouderen om in eigen kern oud te worden.



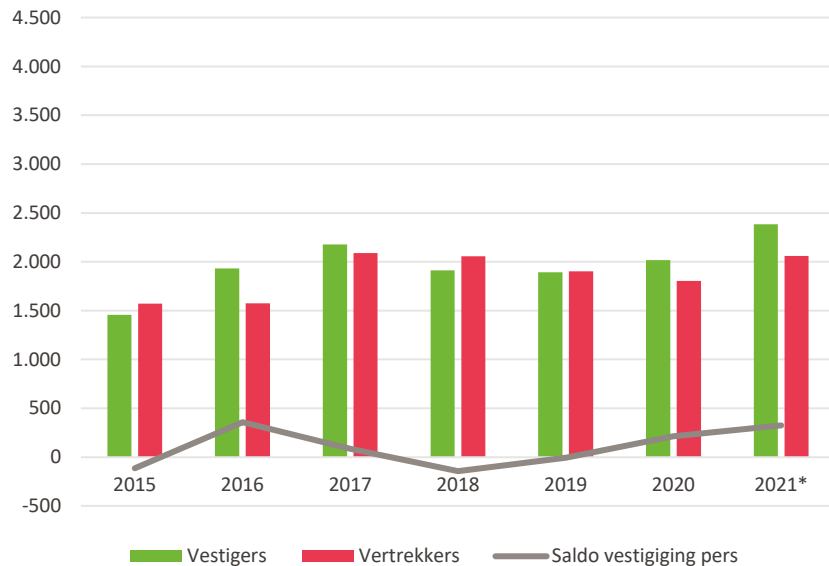
Positie Hardenberg en de kernen

Kernuitkomsten



Migratie van en naar Hardenberg (personen)

(Bron: CBS-statline 2022)

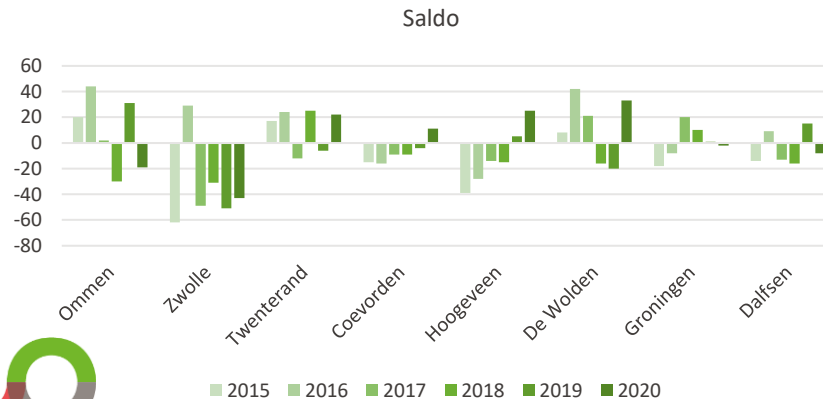
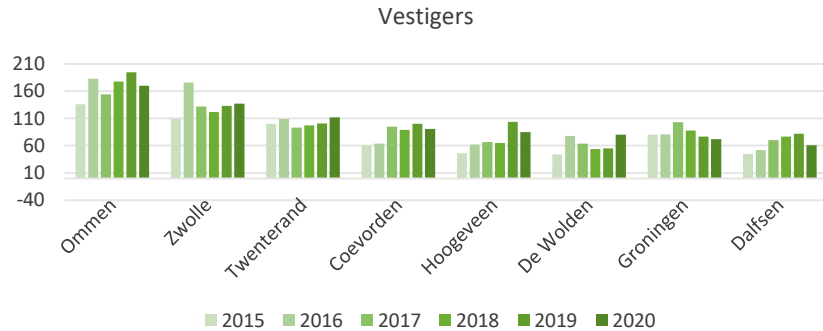


- Aantal inwoners gemeente Hardenberg sinds 2015 gegroeid met +2.200 inwoners (+3,7%).
- De bevolkingsgroei ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde (+4,1%) maar hoger dan in Overijssel (+2,7%)
- Instroom vanuit andere gemeenten naar gemeente Hardenberg is in 2020 en 2021 toegenomen.



Waar komen vestigers vandaan?

(Bron: CBS-statline 2022)

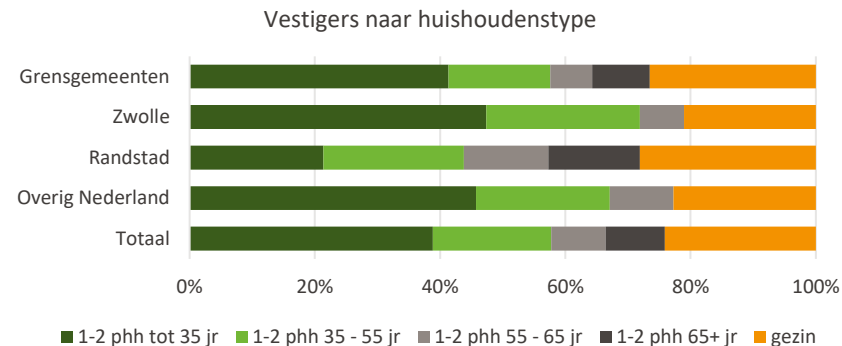
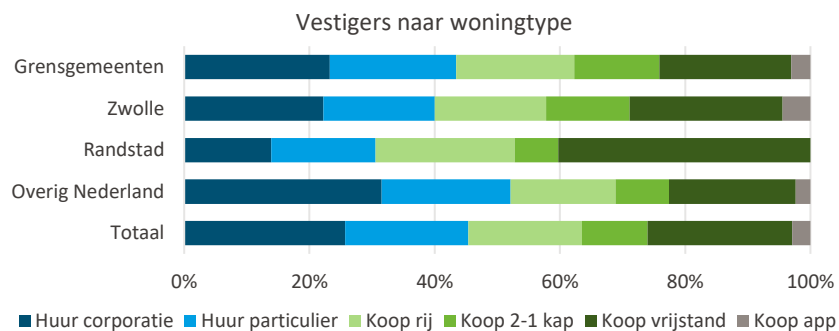


- Meeste vestigers komen uit Overijssel (40%), Drenthe (20%) of Groningen (10%).
- Hardenberg heeft de sterkste verhuisrelaties met de gemeenten Ommen en Zwolle.
- Wisselend beeld in migratiesaldi. M.u.v. Zwolle speelt de beperkte bouwproductie in betreffende gemeenten waarschijnlijk een rol.
- De instroom vanuit de Randstedelijke provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland is beperkt maar neemt licht toe; van 12% in 2015 naar 15% in 2020.



Achtergrondkenmerken vestigers gemeente Hardenberg

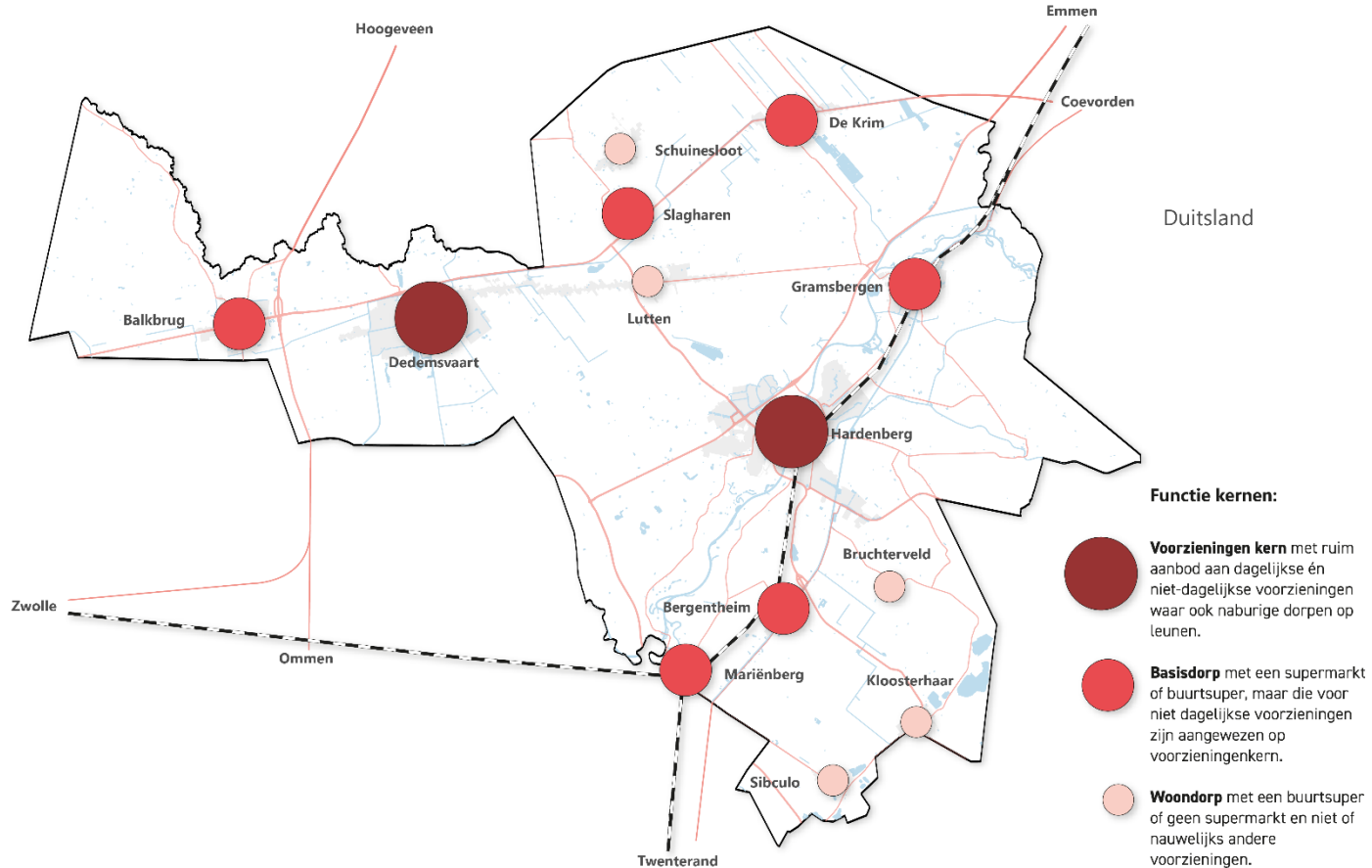
(Bron: CBS-Microdata 2022, periode 2015-2020)



- Circa 45% vestigers is in een huurwoning komen wonen. Dit komt ook omdat huurwoningen naar verhouding vaker muteren dan koopwoningen.
- Vestigers uit Randstad richten zich op de grotere woningen (koop vrijstaand).
- Vestigers vanuit Zwolle en grensgemeenten richten zich op vergelijkbare marktsegmenten.
- Vanuit Zwolle en de grensgemeenten vestigen zich relatief veel jonge huishoudens.
- Huishoudens vanuit de Randstad zijn relatief vaak 55+ of gezin.

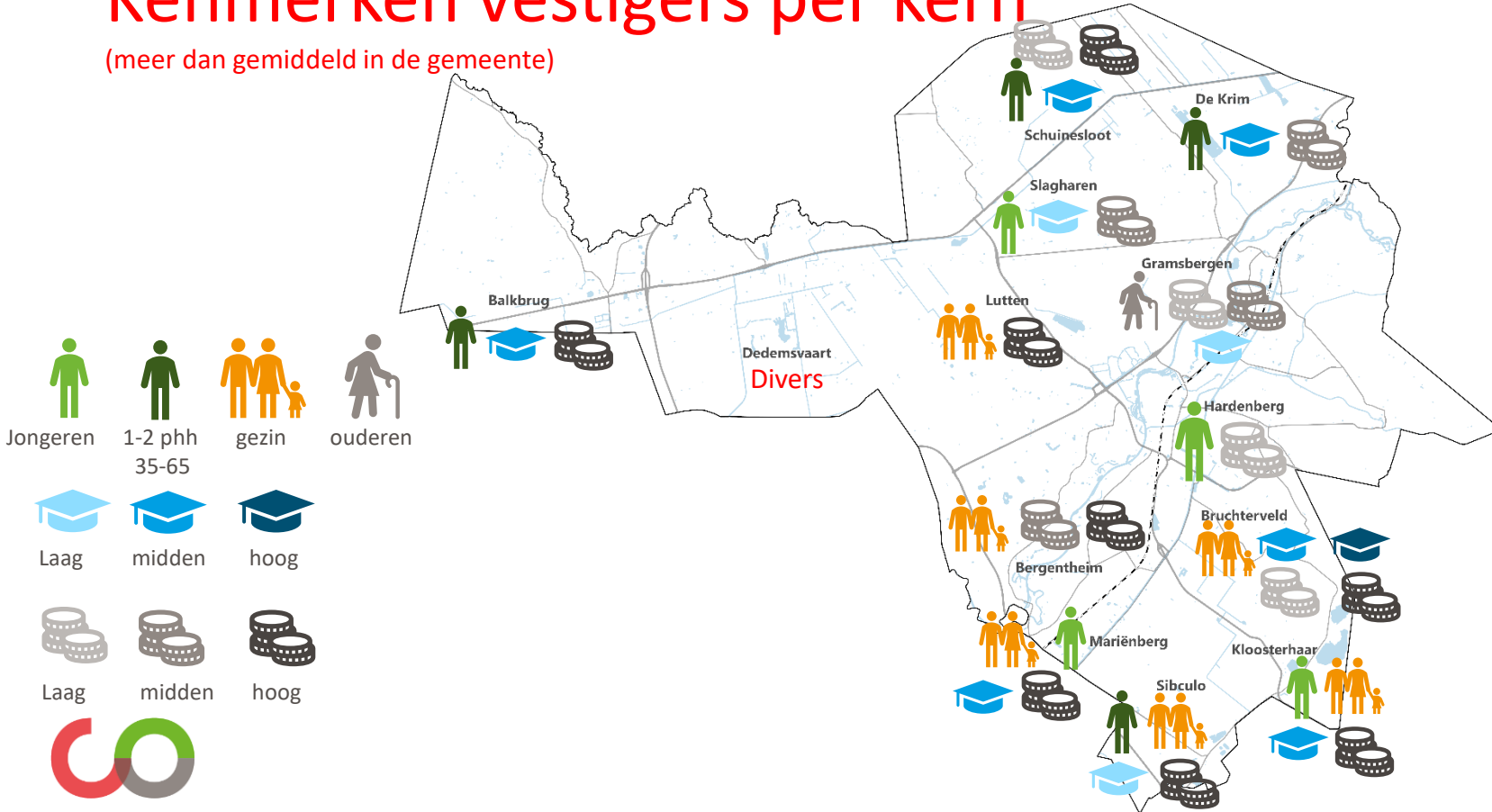


Kerntypering



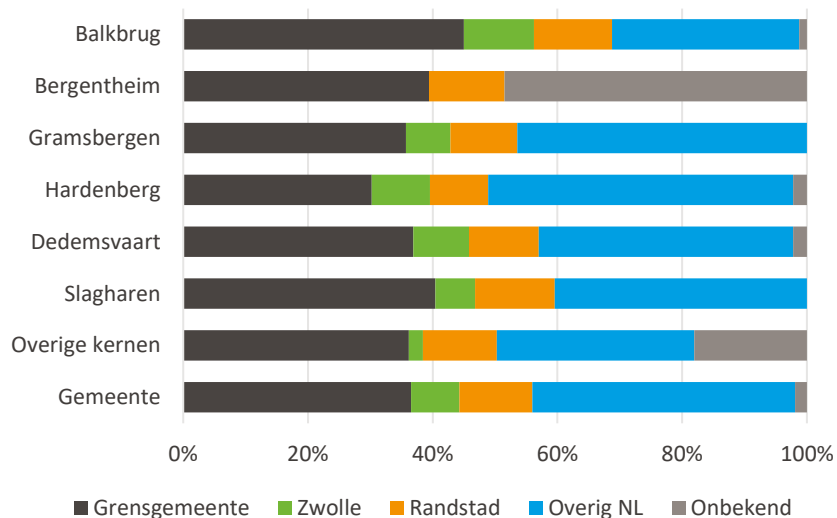
Kenmerken vestigers per kern

(meer dan gemiddeld in de gemeente)



Herkomst vestigers per kern

(Bron: CBS-Microdata 2022, periode 2015-2020)



- Balkbrug, Gramsbergen, Hardenberg en Dedemsvaart trekken relatief veel vestigers uit Zwolle.
- Balkbrug trekt daarnaast relatief veel vestigers uit grensgemeenten



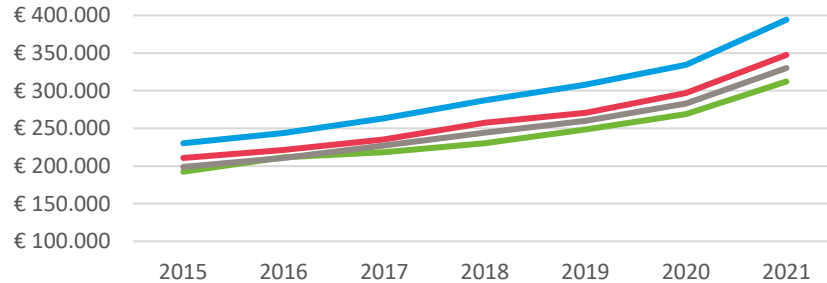
Betaalbaarheid van het wonen

Gemeente Hardenberg

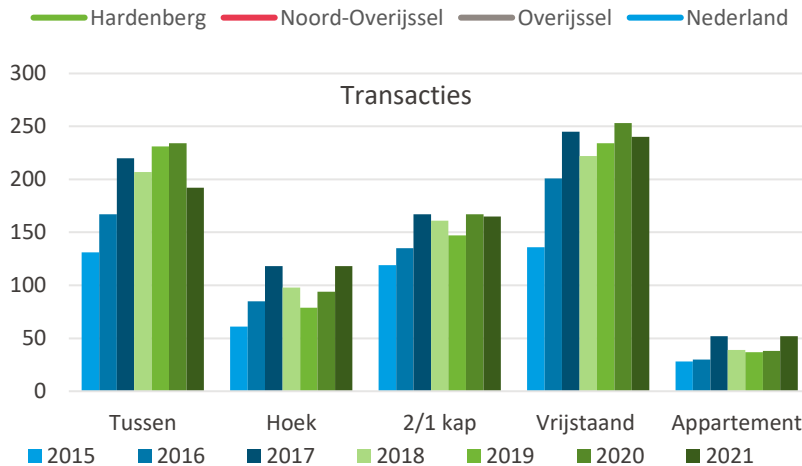


Prijzontwikkeling koopmarkt

(Bron: Kadaster 2022)



- Gemiddelde transactieprijs € 312.000. Sinds 2015 is de transactieprijs met 62% (!) gestegen.
- Prijsniveau relatief gunstiger t.o.v. Overijssel en rest Nederland.
- Aantal transacties sinds 2016 relatief stabiel.



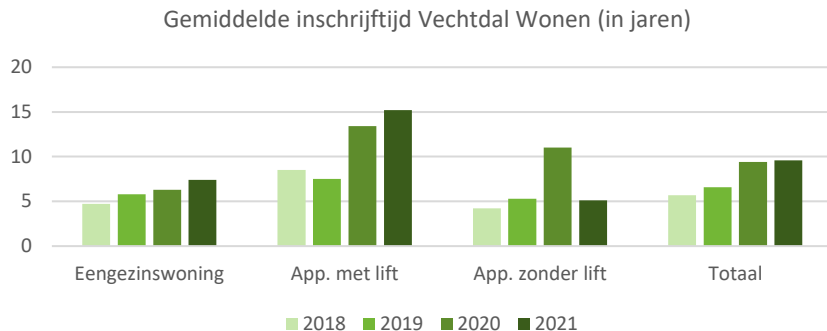
Gemiddeld prijsniveau 2021

- Tussenwoning: € 248.000
- Hoekwoning: € 252.000
- 2-1 kap: € 305.000
- Vrijstaand: € 426.000
- Appartement: € 217.000

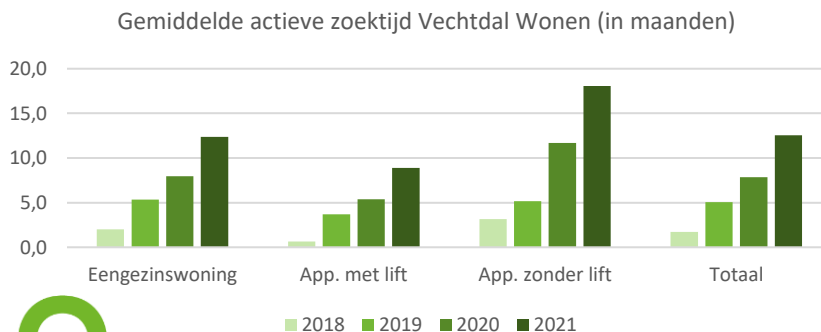


Druk op de sociale huurmarkt

(Bron: Vechtdal wonen 2022)



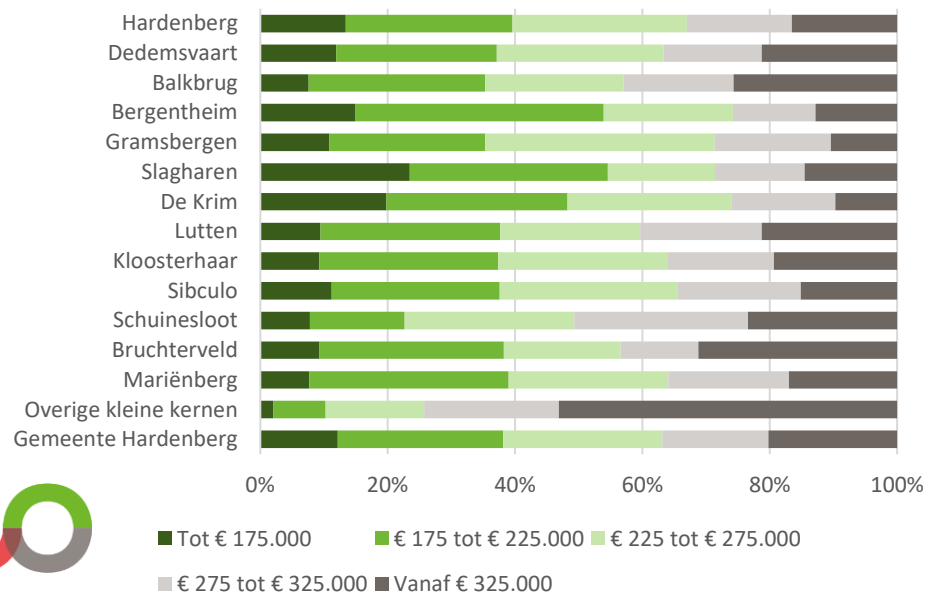
- Druk op de sociale huurmarkt aanzienlijk opgelopen. De gemiddelde inschrijftijd is opgelopen, evenals de gemiddelde actieve zoektijd. Dit beeld komt terug in alle segmenten.
- Uit de verhuurcijfers komt naar voren dat de druk op de sociale huur in Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug het hoogst is. In De Krim, Gramsbergen, Mariënberg, Sibculo en Slagharen was tot 2020 de druk wat lager. Al nam deze in 2021 ook toe.



Betaalbaarheid van het wonen

(Bron: WOZ-registratie 2022)

Koopprijs woning	Benodigd jaarinkomen bruto	Minimaal eigen geld benodigd
€ 175.000	€ 38.000	€ 6.200
€ 200.000	€ 43.500	€ 6.100
€ 225.000	€ 49.000	€ 6.100
€ 275.000	€ 58.500	€ 6.200

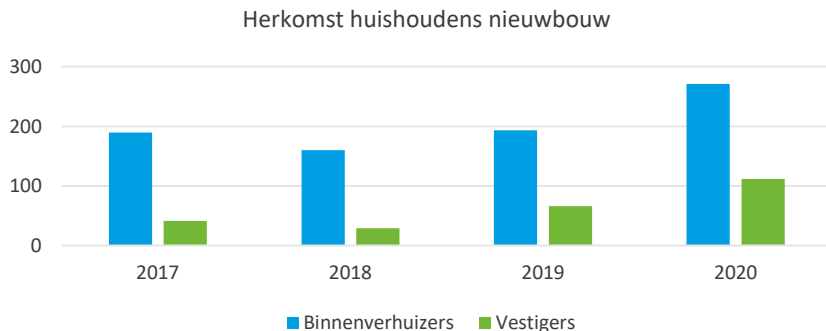
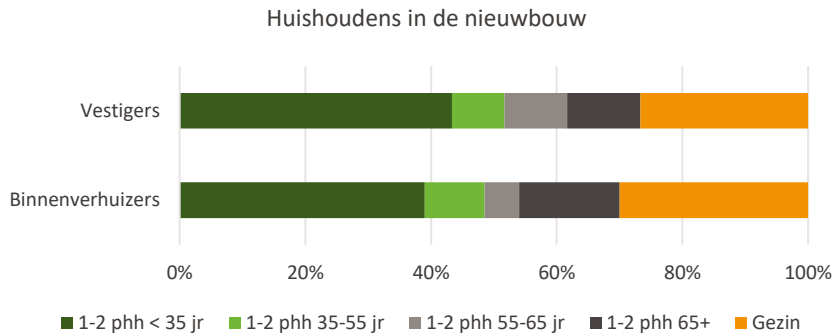


- Ca 12% van de huidige koopvoorraad is bereikbaar voor inkomen € 38.000. Bereikbaarheid neemt door prijsontwikkeling snel af.
- Voor 'gemiddelde' rijwoning is inkomen van ca € 57.000 nodig
- Steeds meer eigen vermogen is nodig om:
 - Woning te kunnen kopen
 - Woning te kunnen verbeteren
 - Tegen huidige prijsstijging is niet aan te sparen



Herkomst/type huishoudens nieuwbouw

(Bron: CBS-Microdata 2022, periode 2017-2020)



- In de nieuwbouw zijn relatief veel jonge huishoudens en gezinnen komen wonen.
- Het aantal vestigers (van buiten de gemeente) neemt toe in de nieuwbouw:
 - In 2017 → 82% binnenverhuizers
 - In 2020 → 71% binnenverhuizers
- Is er sprake van verdringing?
 - Lijkt mee te vallen, is ook een gevolg van stijging bouwproductie.

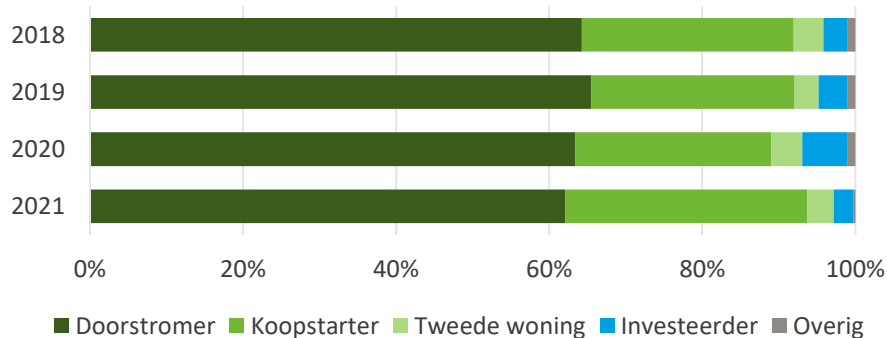


Opkoopbescherming bestaande voorraad

(Bron: Kadaster 2022)

	Doorstromer	Koopstarter	2 ^e woning	Investerder	Overig	Totaal
2018	462	199	28	23	7	719
2019	478	194	23	27	8	730
2020	502	203	32	47	8	792
2021	536	222	24	18	2	702

Ontwikkeling type kopers



- In de periode 2018-2021 zijn er 115 woningen gekocht door (veelal particuliere) investeerders.
- In 2020 een piek (47 woningen) en in 2021 een daling (18 woningen). Wijziging overdrachtsbelasting speelt hier een rol in: van 2% naar 8%.
- Het aantal woningen dat is opgekocht door investeerders is relatief beperkt (3% tot 6% p.j.).
- Opvallend: in Gramsbergen zijn relatief veel woningen opgekocht (10% / 12 woningen).

Definitie investeerder (Kadaster):

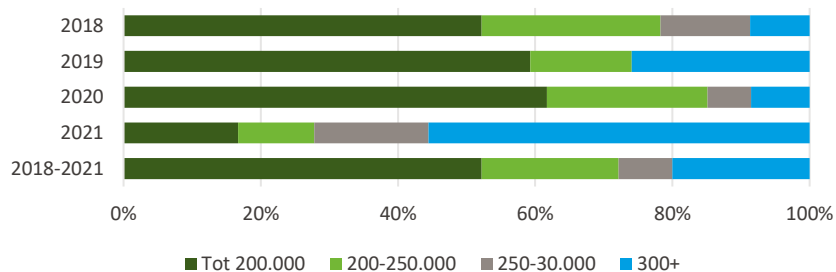
- woning in bezit van rechtspersoon die op lijst institutionele investeerders staat, een pensioenfonds of na transactie >500 woningen bezit heeft.
- woning in bezit van rechtspersoon met na transacties < 500 woningen.
- woning in bezit van particulier met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont.



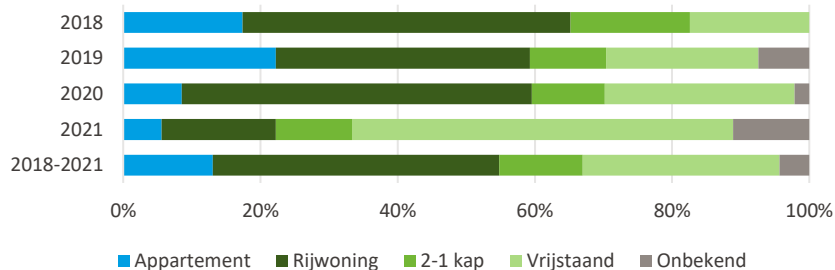
Opkoopbescherming bestaande voorraad

(Bron: Kadaster 2022)

Prijsegment gekocht door investeerders



Woningtype opgekocht door investeerders



- Investeerders richten zich veelal op segment tot € 200.000. In 2021 echter ook op het duurdere marktsegment (> € 300.000).
- Omvang lijkt vooralsnog mee te vallen. Invoering opkoopbescherming (vergunningplicht voor aankoop en verhuur bestaande woningen) lijkt vooralsnog niet nodig. Belangrijk om te blijven monitoren of het aantal opgekochte woningen weer toeneemt.

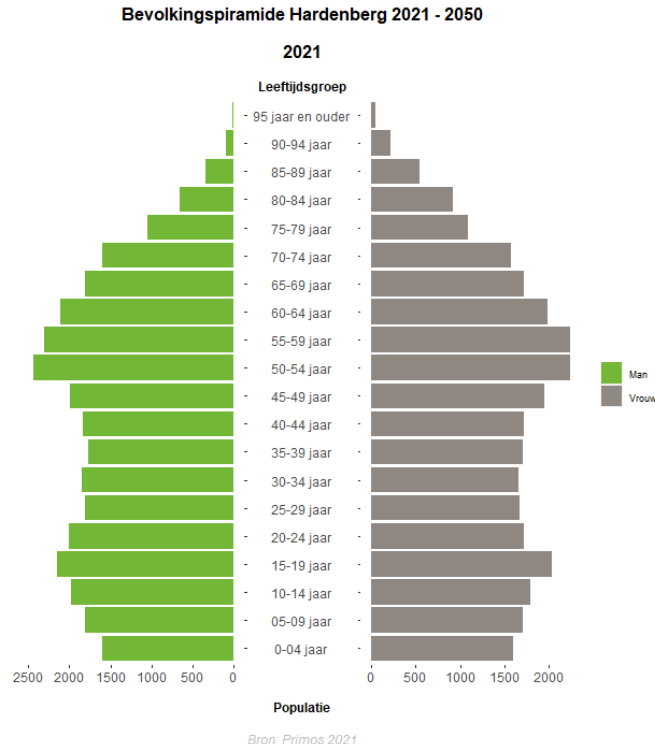


Woningvraag en opgaven
komende jaren
Gemeente Hardenberg



Bevolkingsprognose naar leeftijd 2021-2050

(Bron: Primos 2021)

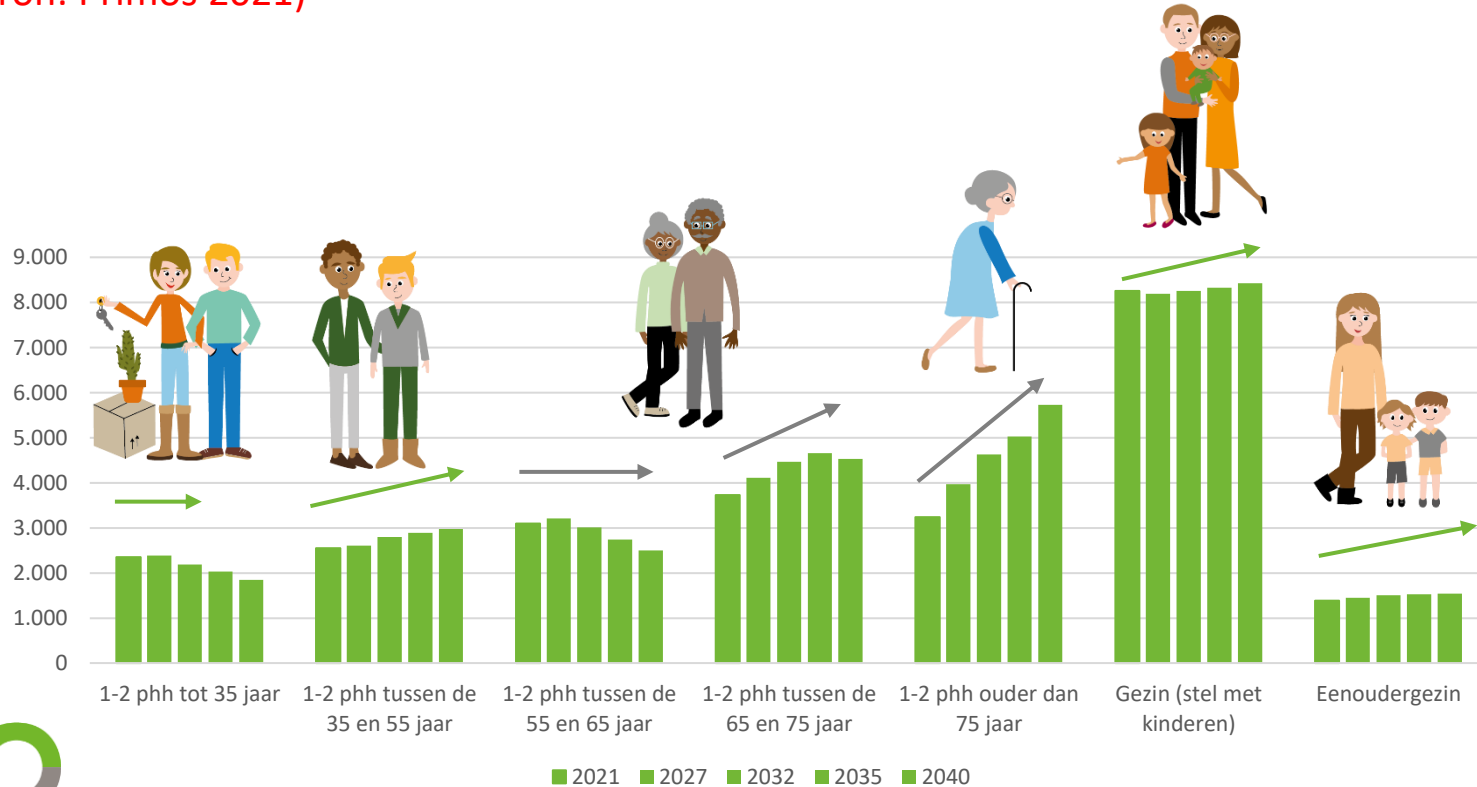


- **Stabiele toenemende bevolkingsontwikkeling;** Vergrijzing, maar ook aantrekkelijk wonen voor jongeren en gezinnen.
- In vergelijking tot Nederlandse beeld is aandeel ouderen t.o.v. aandeel jongeren relatief evenwichtig.



Huishoudensprognose; vergrijzing en verjonging

(Bron: Primos 2021)



Huishoudensprognose: verschillende scenario's

De ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte baseren we op de meest recente Primos-prognose (2021). Deze prognose is gebaseerd op basis van aannames ten aanzien van het geboortesaldo en het binnen en buitenlands migratiesaldo. Aanvullend is een doorrekening gemaakt van de autonome behoefte (migratiesaldo = 0) en het ambitiescenario.

- Het **migratiesaldo = 0** scenario geeft inzicht in de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente. Dit is het (absolute) minimum toe te voegen woningen om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten. In dit scenario is het uitgangspunt dat er evenveel mensen zich vestigen als vertrekken in de gemeente.
- Het **Ambitieprogramma** sluit aan op de ambitie van de gemeente Hardenberg om in de periode 2022 tot en met 2031 3.200 nieuwe woningen te bouwen. Het gaat om 400 per jaar in de periode 2022 tot 2025 en circa 275 per jaar in de periode 2025 tot 2032.



Uitgangspunten Primos 2021

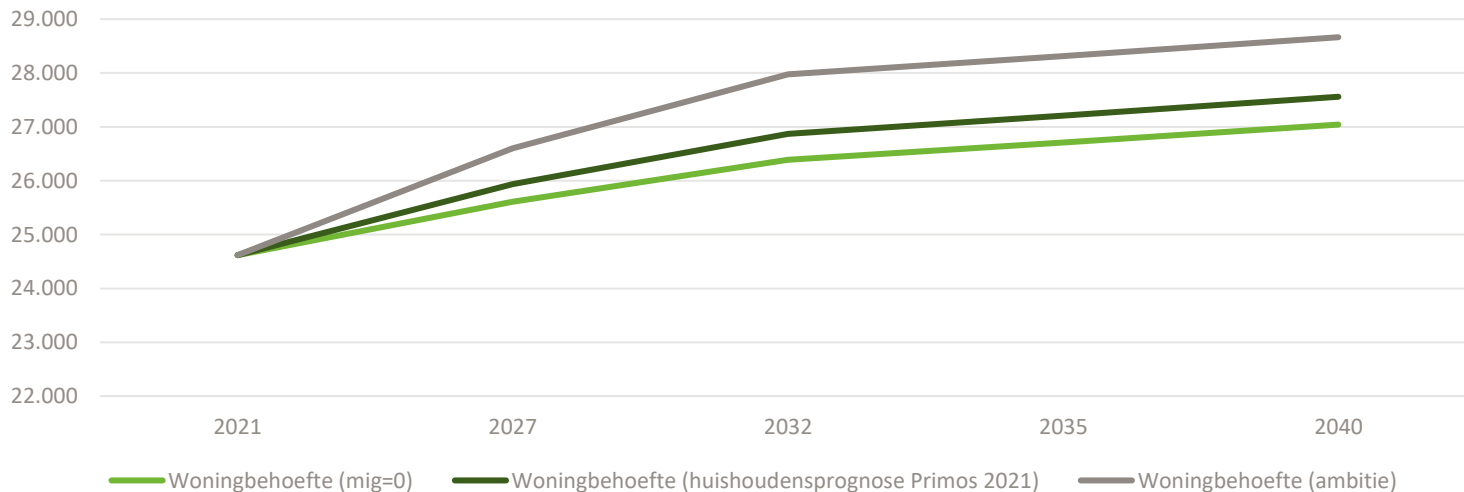
Woningbehoefte	2011 tot 2016	2016 tot 2021	2021 tot 2027	2027 tot 2032	2032 tot 2035	2035 tot 2040
Geboortesaldo	+188 p.j.	+112 p.j.	131 p.j.	174 p.j.	153 p.j.	102 p.j.
Binnenlands migratiesaldo	-122 p.j.	+101 p.j.	-43 p.j.	-93 p.j.	-148 p.j.	-148 p.j.
Buitenlands migratiesaldo	+14 p.j.	+122 p.j.	175 p.j.	164 p.j.	158 p.j.	156 p.j.
Migratiesaldo totaal	-107 p.j.	+223 p.j.	132 p.j.	71 p.j.	10 p.j.	8 p.j.

Bovenstaande tabel geeft de uitgangspunten weer van de Primos-prognose t.a.v. het geboorte- en migratiesaldo. Deze zijn afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de periode 2011 tot 2016 en 2016 tot 2021. Met name bij het binnenlands migratiesaldo zijn er grote verschillen. Waar Primos uitgaat van een negatief binnenlands migratiesaldo was deze in de periode 2016 tot 2021 jaren positief (+101 p.j.). In de jaren daarvoor was er overigens wel sprake van een negatief migratiesaldo. Het buitenlands migratiesaldo ligt in de komende jaren hoger dan in de afgelopen periode het geval was. Maar dit ligt wel in de lijn der verwachting (toename instroom arbeidsmigranten, statushouders). Als de trend van 2016 tot 2021 zich in de komende jaren doorzet dan zal de woningbehoefte hoger uitvallen dan uit de Primos-prognose naar voren komt. Dit sluit aan bij het Ambitieprogramma van de gemeente Hardenberg.



Kwantitatieve opgave gemeente

(Bron: Primos 2021, bewerking Companen)



Woningbehoefte	2021	2027	2032	2035	2040	2021-2032	2021-2040
Mig = 0	24.620	25.610	26.390	26.760	27.090	+1.770	+2.470
Primos 2021	24.620	25.940	26.870	27.210	27.560	+2.250	+2.940
Ambitieprogramma	24.620	26.600	27.980	28.320	28.670	+3.360*	+4.050

* Het ambitieprogramma gaat uit van 3200 in de periode 2022 tot 2032. Het startjaar van de Primos-prognose begint echter in 2021. Inclusief 2021 is de groei in de periode 2021-2032 geraamd op +3.360 huishoudens



Kwantitatieve opgave per kern

De ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte hangt af van verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo en het migratiesaldo. Daarnaast speelt het woningbouwbeleid (o.a. hoogte van de ambitie) en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties een belangrijke rol. Bij de uitwerking op kernniveau worden bovenstaande onzekerheden steeds groter. Om inzicht te geven in de kwantitatieve opgave per kern is de huishoudensprognose uitgewerkt op kernniveau. De uitwerking van de minimale behoefte is daarom weergegeven in een bandbreedte. Deze is gebaseerd op basis van het scenario migratiesaldo = 0 en Primos 2021. Daarnaast is de opgave die voortkomt uit het Ambitieprogramma weergegeven. Deze opgave is echter niet doorvertaald op kernniveau omdat dit o.a. afhankelijk is van beleidskeuzes in combinatie met de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Logischerwijs 'landt' het grootste deel van deze ambitie-opgave in de grootste kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Daarnaast lijkt Balkbrug, vanwege haar ligging t.o.v. Zwolle, een goede locatie om een deel van deze ambitie-opgave in te vullen. In de volgende tabel is een bandbreedte de minimale opgave per kern weergegeven. De ambitie-opgave is separaat weergegeven.



Kwantitatieve opgave per kern (2021-2032-2040)

	2021 tot 2032		2021 tot 2040	
	Minimale behoefte	Realisatie ambitie-opgave	Minimale behoefte	Realisatie ambitie-opgave
Hardenberg	475 – 620	+1.110	700-850	+1.110
Dedemsvaart	350 – 460		450-550	
Balkbrug	105 – 140		120-150	
Bergentheim	130 – 170		220-250	
Gramsbergen	35 – 60		45-70	
Slagharen	95 – 120		130-155	
Lutten	75 – 90		100-115	
Sibculo	60 – 70		85-95	
Mariënberg	50 – 60		80-90	
De Krim	75 – 85		110-125	
Kloosterhaar	55 – 65		75-85	
Schuinesloot	35 – 45		55-65	
Bruchterveld	45 – 55		55-65	
Ov. kleine kernen	175 – 210		245-275	

- De woningbehoefte is het grootst in vijf van de grootste zes kernen in de gemeente Hardenberg. De minimale behoefte valt in Gramsbergen iets lager uit dan in de overige kernen. Dit komt omdat in Gramsbergen naar verhouding veel ouderen wonen.
- De ambitie-opgave (+1.110) in de periode tot 2032 landt vooral in de zes grotere kernen. Hierbij ligt het voor de hand dat het grootste deel van deze ambitie kan landen in Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug. De invulling hiervan is afhankelijk van beleidskeuzes (waar wordt er gebouwd?) evenals de beschikbaarheid van woningbouwlocaties.



Kwalitatieve woningvraag jongeren / starters

(Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2022 periode 2015-2020)



Jonge alleenstaanden:

- Prioriteit betaalbaarheid
- Sociale huur appartementen
- Goedkope koopappartementen
- Middenhuur als tijdelijke uitweg, maar financieel lastig te betalen

Jonge stellen:

- Prioriteit betaalbaarheid
- Sociale huur appartementen maar ook eengezinswoningen om in te starten
- Grondgebonden koopwoningen veelal max. tot € 265.000 te financieren
- Middenhuur als tijdelijke uitweg voor onvoldoende toegang tot de goedkope koopvoorraad

Kwalitatieve woningvraag gezinnen

(Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2022 periode 2015-2020)



Stellen met kinderen:

- Focus op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten
- Vooral goedkope tot middeldure koopwoningen meer vraag vanuit jonge gezinnen die eerste stap op de woningmarkt maken dan aanbod, door gestegen woningprijzen
- Duurdere grondgebonden koopwoningen vraag naar woningen met nieuwbouwkwaliteit

Eenoudergezinnen:

- Doen vaker een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen

Kwalitatieve woningvraag ouderen

(Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2022 periode 2015-2020)



Ouderen tot circa 75 jaar:

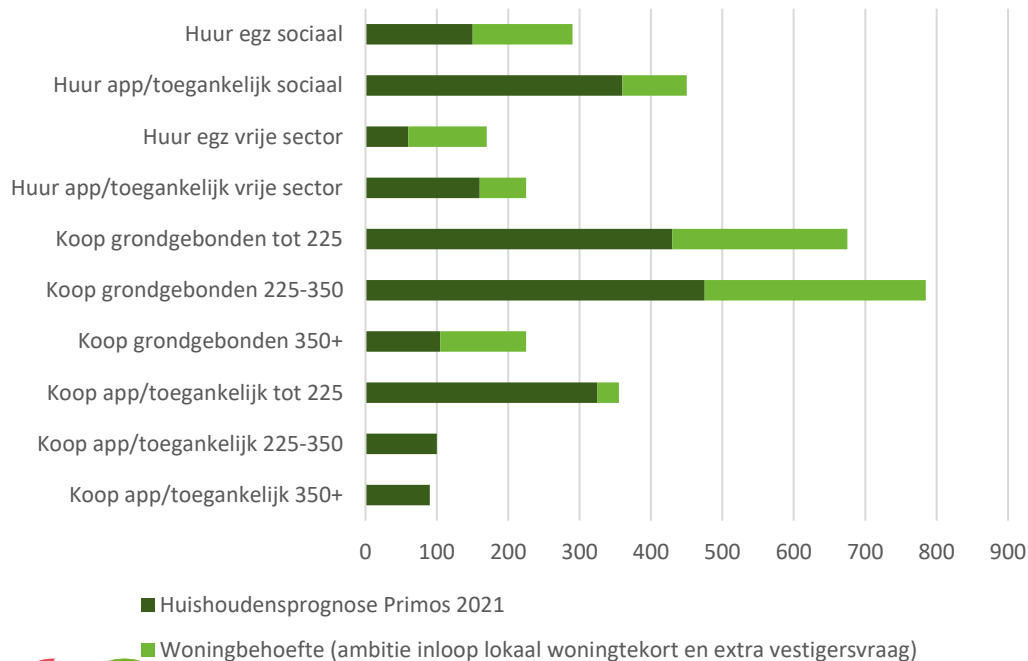
- Verhuizen beperkt maar willen toegankelijke woning (van ruime woning met grote tuin naar meer comfort en minder onderhoud aan de woning)
- Vraag naar appartementen met fatsoenlijk balkon of grondgebonden met tuintje
- Willen dichtbij voorzieningen wonen
- Babyboomgeneratie kiest vaker voor kopen

Ouderen 75+ jaar:

- Verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen

Kwalitatieve woningbehoefte tot 2032

(Bron: WoON2018, CBS-Microdata, behoeftemodel Companen)



- Aandeel koop 68%, sociale huur 22%, middenhuur 10%.
- Vooral behoefte van starters/jonge huishoudens en gezinnen aan koopwoningen tot 225 en tot 350. Als niet ingespeeld kan worden op deze vraag zullen huishoudens andere keuzes maken: hierdoor neemt de behoefte aan sociale huur mogelijk toe.
- Ouderen behoefte aan appartementen/toegankelijke woninge, zowel in koop- als in huursector (patio/bungalow).

Uitgangspunten sociale huurwoningen, rekening gehouden met:

- behoudende koopkrachtontwikkeling (0% <65 jarigen, -0,7% 65+).
- beperkte doorstroommogelijkheden op de huidige koopmarkt.
- verschillende generaties ouderen; toekomstige ouderen vaker woonachtig in koopwoning.

Behoefte sociale huur 2021-2032:

- Lokale behoefte sociale huurwoningen circa +510 woningen.
- Behoefte sociale huurwoningen inclusief inloop lokaal woningtekort en extra vestigersvraag + 740 woningen.

Behoefte sociale huur 2021-2035:

- Lokale behoefte sociale huurwoningen circa +640 woningen.
- Behoefte sociale huurwoningen inclusief inloop lokaal woningtekort en extra vestigersvraag + 870 woningen.



Woningvraag per kern tot 2032

	Sociale huur		Middenhuur		Koop	
	Primos	Ambitie	Primos	Ambitie	Primos	Ambitie
Hardenberg	220	++	100	+	300	++
Dedemsvaart	150	++	50	+	260	++
Balkbrug	45	+	10	+/-	100	+
Bergentheim	45	+	20	+/-	110	+
Gramsbergen	10	+	10	+/-	40	+
Slagharen	10	+	10	+/-	80	+
Overige kernen	30	+/-	20	+/-	620	++
Gemeente Hardenberg	510	740	220	390	1.510	2.230

Ouderen tot circa 75 jaar:

- De grootste opgave in de sociale huur ligt in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Daarnaast lijkt er in de overige kernen ook ruimte te zijn voor beperkte toevoeging van sociale huur.
- De vraag naar middenhuur is beperkt en richt zich vooral op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. In de overige kern is ruimte voor toevoeging beperkt.
- De vraag buiten Hardenberg en Dedemsvaart is sterker koopgeoriënteerd.



Woningvraag per kern

	Huur			Koop				
	Rijwoning	Appartement	Grondgebonden senior	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	App.	Patio / bungalow
Hardenberg	+	++	+	++	++	+	++	+
Dedemsvaart	+	++	+	++	++	+	++	+
Balkbrug	+	+/-	+	++	+	+/-	+/-	++
Bergentheim	+	+/-	+	++	+	+/-	+/-	++
Gramsbergen	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-	+/-	+
Slagharen	+/-	+/-	+	++	+	+/-	+/-	++
Overige kernen	+/-	+/-	+	++	+	+/-	+/-	++

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de opgave per kern. De opgave is gekwantificeerd in de tabel op de vorige pagina. In deze tabel is de richting van de opgave per kern weergegeven door middel van '+-jes'. Hierbij geldt hoe groter het aantal plusjes, hoe groter de opgave. +/- betekent dat er niet of nauwelijks toevoeging in dit segment gewenst is. De komende jaren is er een sterke vraag naar geschikte woningen voor ouderen (grondgebonden / appartement) en voor starters en jonge gezinnen (betaalbaar).



Kern Hardenberg

1 Hardenberg is met 19.670 inwoners de grootste kern van de gemeente; In vergelijking tot de overige kernen wonen in Hardenberg relatief veel 1- en 2-persoonshuishoudens en is het aandeel gezinnen iets lager.

2 De woningvoorraad van Hardenberg kenmerkt zich door het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen; daarnaast zijn er relatief veel rijwoningen en appartementen. Het aandeel 2-1 kap en vrijstaande woningen ligt lager dan in de overige kernen.

3 Hardenberg trekt naar verhouding veel jonge huishoudens aan; de beschikbaarheid van woningen i.c.m. met het voorzieningen aanbod speelt hier een belangrijke rol in. Veel inwoners uit andere kernen richten zich op Hardenberg. Behalve tussen Hardenberg en Dedemsvaart en Balkbrug vinden relatief weinig verhuisbewegingen plaats.

4 Sterke stijging koopprijzen; in 2021 lag de gemiddelde transactieprijs in Hardenberg op € 292.000. Ten opzichte van 2017 is dit een stijging van 38%.

5 De druk op de sociale huurmarkt is aanzienlijk toegenomen; de gemiddelde inschrijftijd is opgelopen van 6,9 jaar in 2018 naar 9,8 jaar in 2021. De gemiddelde zoektijd is in dezelfde periode gestegen van 2 maanden naar circa 11 maanden.

6 Woningbehoefte tot 2032 minimaal 615 woningen; daarnaast is er ruimte voor realisatie van een groot deel van de ambitieopgave (+1.110 woningen). Invulling van circa een derde tot de helft van deze opgave in Hardenberg lijkt realistisch. In de periode tot 2040 is de behoefte geraamd op minimaal 855 plus een deel van de ambitie-opgave.

7 Woningbehoefte aandeel koop 50%, sociale huur ca 33%, middenhuur ca 15%; naast een extra opgave in Hardenberg ligt er ook een behoefte om (in beperkte) mate woningen in het middenhuursegment toe te voegen.

8 Behoeft aan betaalbare koopwoningen; In de periode tot 2032 is er behoefte aan toevoeging van woningen in bijna alle marktsegmenten. Op centrum-locaties is er behoefte aan toevoeging van appartementen (voor jongeren en ouderen). Daarnaast is op grotere ontwikkellocaties ruimte voor toevoeging van een grondgebonden programma. Aandachtspunt is om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor starters / middeninkomens. Dit kan zowel in de koop als de huur zijn.



Kern Dedemsvaart

- 1** Dedemsvaart is in omvang de tweede kern in de gemeente en telt circa **12.840 inwoners** en **5.375 huishoudens**. Er wonen naar verhouding meer 1- en 2-persoonshuishoudens en minder gezinnen dan het gemeentelijke beeld.
- 2** De voorraad bestaat voor een kwart uit corporatiewoningen, **10% is een particuliere huurwoning en de rest zijn koopwoningen**. Vergeleken met de kern Hardenberg staan er in Dedemsvaart naar verhouding iets minder appartementen en juist meer grote grondgebonden woningen (2-1 kap en vrijstaand).
- 3** Binnen de gemeente heeft Dedemsvaart een relatief sterke binding met de kern Balkbrug. Tussen Dedemsvaart en Hardenberg zijn de verhuisbewegingen relatief beperkt.
- 4** De druk op de sociale huurmarkt is sterk toegenomen; in de periode 2018 tot en met 2021 is de gemiddelde inschrijft opgelopen van 5 naar 9 jaar.
- 5** De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in **2021 op € 334.000**; ten opzicht van 2017 is de gemiddelde koopsom met 49% gestegen.
- 6** De minimale behoefte is in de periode tot **2032 geraamd op 350 tot 460 woningen**; en in de periode tot 2040 gaat het om circa 450 tot 550 woningen. Ook voor Dedemsvaart geldt dat hier ruimte is voor invulling van een aanzienlijk deel van de ambitie-opgave (+1.100). Een kwart tot een derde van deze opgave lijkt realistisch.
- 7** Woningbehoefte aandeel koop ca **55%**, sociale huur ca **33%**, middenhuur **10 a 15%**; in Dedemsvaart lig er ook een behoefte om (in beperkte) mate woningen in het middenhuursegment toe te voegen.
- 8** In Dedemsvaart is er ruimte voor toevoeging van woningen in verschillende segmenten; zowel (sociale) huur als koop. Er is extra behoefte aan betaalbaar koopaanbod (rijwoning) om in te spelen op de vraag van starters. Daarnaast is in vergelijking tot de rest van de gemeente meer ruimte voor gestapeld bouwen.



Kern Balkbrug

1 In Balkbrug wonen **3.980 mensen**; verdeeld over 1.515 huishoudens. In vergelijking tot de overige kernen wonen er naar verhouding iets meer 45 tot 65 jarigen en ligt het aandeel kinderen tot 15 jaar iets lager.

2 **Ongeveer 12% is een corporatiewoning, 11% een particulier huurwoning en 77% koop.** In Balkbrug staan naar verhouding veel vrijstaande woningen (44%). De woningvoorraad is dan ook relatief duur: ruim een kwart heeft een WOZ-waarde van 325.000 of meer. Kenmerkend is dat een relatief groot deel gebouwd is in de periode voor 1945 (26%).

3 **Balkbrug trekt relatief veel vestigers uit Zwolle;** daarnaast zijn relatief veel vestigers kleine huishoudens in de leeftijd 35 tot 65 jaar en hebben zij relatief vaak een hoger inkomen.

4 **De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in 2021 op € 365.000;** Ten opzichte van 2017 is de transactieprijs met 57% gestegen.

5 **In Balkbrug is het aanbod sociale huurwoningen relatief beperkt;** en daarom komen er in beperkte mate woningen vrij. In 2020 en 2021 lag de gemiddelde inschrijftijd op circa 4 tot 5 jaar. De actieve zoektijd lag in 2020 op circa 7 maanden.

6 **De minimale behoefte is geraamd op 105 tot 140 woningen in de periode tot 2032;** en 120 tot 150 woningen in de periode tot 2040. Gelet op de ligging van Balkbrug t.o.v. van Zwolle lijkt hier ruimte voor invulling van een relatief groot deel van de ambitie-opgave.

7 **Woningbehoefte aandeel koop ca 70%, sociale huur 20%, middenhuur ca 10%;** hoewel de opgave sterk koopgeoriënteerd ligt zijn er in Balkbrug ook kansen om het aanbod sociale huur iets te verhogen.

8 **In Balkbrug is de kwalitatieve opgave overwegend grondgebonden;** in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod (jonge) starters. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen (om in te spelen op de vraag van koopstarters).



Kern Bergentheim

- 1** Bergentheim telt **3.460 inwoners en 1.245 huishoudens**; in de kern wonen relatief veel kinderen tot 15 jaar (20%) en jongeren tot 25 jaar (15%). Het aandeel 65-plussers (16%) is in vergelijking tot de overige kernen relatief laag.
- 2** **Ongeveer driekwart van de woningvoorraad is koop**; circa 16% is een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning. De voorraad bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en telt naar verhouding veel twee-onder-een-kapwoningen (38%). In vergelijking tot de andere kernen is er relatief veel gebouwd in de periode na 2000.
- 3** **Bergentheim heeft een sterke (verhuis)relatie met Hardenberg**; daarnaast valt op dat Bergentheim een relatief grote aantrekkingskracht heeft op gezinnen en gemiddelde en hogere inkomensgroepen.
- 4** **Het aantal vrijgekomen sociale huurwoning is beperkt**; maar de druk op de huurmarkt is toegenomen. de gemiddelde inschrijftijd lag in 2021 op 13,8 jaar en de gemiddelde zoektijd ruim 13 maanden.
- 5** **De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in 2021 op € 271.000**; ten opzichte van 2017 is de transactieprijs met 31% gestegen.
- 6** **In de periode tot 2032 is de minimale woningbehoefte geraamd op 130 tot 170 woningen**; tot 2040 gaat het om een minimale behoefte van 220 tot 250 woningen. Er lijkt in beperkte mate ruimte om een deel van het ambitieprogramma in Bergentheim te realiseren.
- 7** **In Bergentheim is de kwalitatieve opgave overwegend grondgebonden**; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod voor jonge huishoudens. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen en in beperkte mate 2-1 kapwoningen.



Kern Gramsbergen

- 1 Gramsbergen telt 3.180 inwoners.** In vergelijking tot de overige kernen wonen er relatief veel ouderen. Circa 22% van de inwoners is 65 jaar of ouder.
- 2 Ruim een vijfde van de voorraad is corporatiebezit;** 10% is een particuliere huurwoning en 68% een koopwoning. Hoewel de voorraad grotendeels grondgebonden woningen zijn (87%), ligt het aantal appartementen iets hoger dan in de andere kernen. Relatief veel koopwoningen hebben een woningwaarde tussen € 225.000 en € 275.000 (36%).
- 3 Gramsbergen is, vanwege haar ligging, relatief sterk georiënteerd op Hardenberg;** Uit de analyse van vestigers valt op dat relatief veel ouderen zich vestigen in Gramsbergen.
- 4 De gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden ligt in Gramsbergen iets lager dan in de overige kernen;** In 2021 bedroeg de gemiddelde inschrijftijd bij Vechtdal Wonen circa 5,4 jaar. De gemiddelde zoektijd (ruim 9 maanden) ligt ook iets lager dan het gemeentelijke gemiddelde.
- 5 In 2021 verwisselde een woning voor gemiddeld € 299.000 van eigenaar;** ten opzichte van 2017 is dit een stijging van 34%.
- 6 In de periode tot 2032 is de minimale woningbehoefte geraamd op 35 tot 60 woningen.** Tot 2040 gaat het om een minimale behoefte van 45 tot 70 woningen.
- 7 In Gramsbergen is de kwalitatieve opgave overwegend grondgebonden;** in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod (jonge starters. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen, maar is er ook ruimte voor toevoeging van 2-1 kap.



Kern Slagharen

- 1 In Slagharen wonen 3.120 inwoners verdeeld over 1.275 huishoudens;** de bevolkingssamenstelling wijkt niet sterk af van het gemeentelijke beeld. Circa 17% van de inwoners is jonger dan 15 jaar en ongeveer 19% is 65 jaar of ouder.
- 2 Bijna driekwart van de woning is een koopwoning;** ongeveer 18% is een corporatiewoning en 9% een particuliere huurwoning. Ook voor de woningvoorraad geldt dat deze redelijk vergelijkbaar is het gemeentelijke beeld: veel grondgebonden woningen (91%) en weinig appartementen (9%). Opvallend is dat een relatief groot deel van de koopvoorraad een WOZ-waarde heeft tot € 175.000 (23%) en tussen € 175.000 tot € 225.000 (31%).
- 3 Binnen de gemeente heeft Slagharen sterke verhuisrelaties met De Krim, Lutten en Schuinesloot.** Daarnaast valt op dat relatief veel vestigers jongeren zijn.
- 4 In 2021 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning € 255.000.** Ten opzichte van 2017 zijn de transactieprijzen met 14% gestegen.
- 5 De druk op de sociale huurmarkt lag in Slagharen altijd iets lager dan in de overige kernen.** In 2021 was de gemiddelde inschrijftijd en de zoektijd op een vergelijkbaar niveau.
- 6 In de periode tot 2032 is de minimale woningbehoefte geraamd op 95 tot 120 woningen.** Tot 2040 gaat het om een minimale behoefte van 130 tot 155 woningen.
- 7 In Slagharen is de kwalitatieve opgave overwegend grondgebonden;** in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen. Betaalbaar aanbod voor (jonge) starters lijkt al voldoende aanwezig te zijn in de bestaande voorraad. daarom is er ook ruimte voor toevoeging van iets ruimere woningen (2-1 kap en vrijstaand. De opgave in de sociale huur is beperkt.

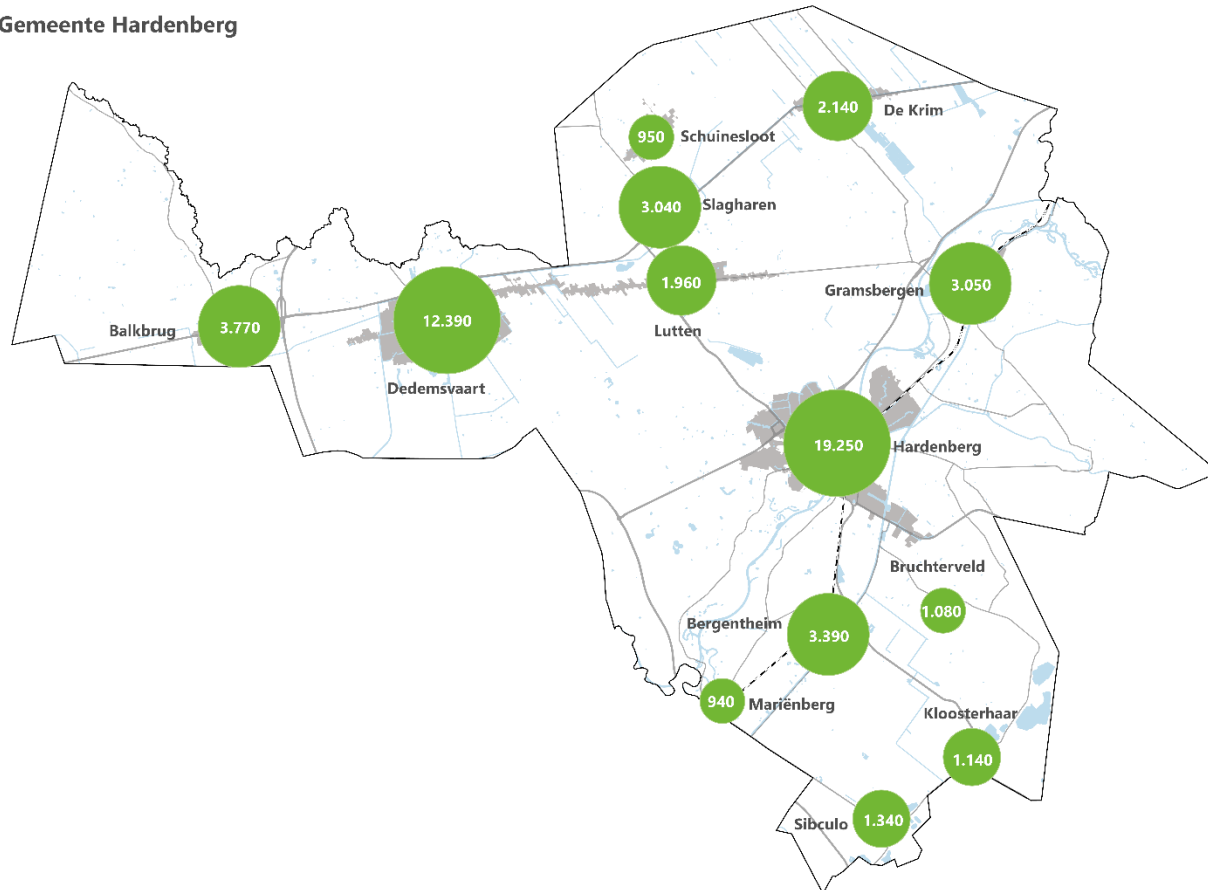


Bijlage figuren
Gemeente Hardenberg



Inwoners in de kernen

Gemeente Hardenberg



Inwoners naar leeftijd

