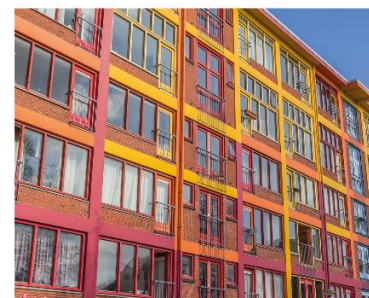


Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Midden-Drenthe

7 december 2021

definitief



DATUM	7 december 2021
TITEL	Woningmarktonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Regio Zuidwest- en Midden-Drenthe
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Valentine Reijers Menno van Setten
PROJECTNUMMER	118.105/G
STATUS	definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
	Kern van het onderzoek	6
2	Typering gemeente Midden-Drenthe	11
2.1	Bevolkingsopbouw en -ontwikkeling	11
2.2	De woningvoorraad van Midden-Drenthe	18
3	Toekomstige ontwikkeling woningbehoefte	23
4	Een evenwichtiger woningmarkt	28
4.1	Veranderende bevolkingssamenstelling	28
4.2	Woningvraag van starters en doorstromers	28
4.3	Behoefte aan sociale huur	30
4.4	Behoefte aan wonen met zorg	31
4.5	Accenten in de vraag per dorp	39
5	Match van vraag en aanbod	40
5.1	Optimale match op de woningmarkt	40
5.2	Van analyse naar een bouwprogramma	43
	Bijlage: Aanbod en behoefte wonen met zorg	47
	Bijlage: Overzicht aanbodinventarisatie	49
	Bijlage: uitkomsten flitsenquête	51

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente en corporaties in Midden-Drenthe willen een goed beeld van het functioneren van de woningmarkt. De turbulentie op de woningmarkt is hoog. Nieuwe woningzoekenden melden zich. Verhuizingen over gemeentegrenzen heen nemen toe. Als hier geen rekening mee wordt gehouden, ontstaat groeiende concurrentie op de woningmarkt met nadelige gevolgen voor groepen woningzoekers: starters, mensen met een laag of middeninkomen, mensen met spoed op zoek naar een huis, etc. De veranderende situatie op de woningmarkt vraagt aandacht en inzet van gemeenten en corporaties. Voor een adequate woonstrategie of portefeuillestrategie willen de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe en Westerveld, en de corporaties Actium, Domesta, Woonconcept en Woonservice een goed zicht hebben op de woningmarkt: voor nu en voor de toekomst. Een actueel woningmarktonderzoek moet hierin voorzien.

Het onderzoek is regionaal uitgevoerd. Daarnaast is voor iedere gemeente een lokale rapportage uitgewerkt. In deze rapportage zoomen we in op de gemeente Midden-Drenthe en besteden we aandacht aan de lokale vraag en verschillen tussen de kernen in de gemeente Midden-Drenthe.

Werkwijze

In het woningmarktonderzoek is gebruik gemaakt van een combinatie van objectieve cijfers op een zo laag mogelijk schaalniveau, meer subjectieve uitkomsten van enquête-onderzoek en brede maatschappelijke trends die in meer of mindere mate ook in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe spelen. Op basis van de Primos-prognose zijn meerdere scenario's van de toekomstige huishoudensontwikkeling uitgewerkt.

In het databestand op basis van CBS Microdata zijn alle verhuizingen naar huishoudens- en woningkenmerken geregistreerd. Daaruit is te herleiden welke stappen huishoudens maken in hun wooncarrière. Dit kan tot op het niveau van de individuele kernen en wijken. Daarnaast is gebruik gemaakt van cijfers van het CBS, de Lokale Monitor Wonen en gegevens van gemeenten en corporaties.

Feitelijk verhuisgedrag is niet het hele verhaal. Onvervulde wensen van zowel starters en doorstromers zijn in beeld gebracht met de flitsenquête, waarop meer dan 600 inwoners van de regio hebben gereageerd, en het landelijk en regionaal representatieve WoON-onderzoek. De toekomstige woning-behoefte is uitgewerkt op basis van verwachte huishoudensontwikkeling, economische ontwikkelingen, woon-wensen van huishoudens en de woning die huishoudens zouden achterlaten bij verhuizing. De kwalitatieve woning-behoefte is vertaald naar de kernen in de gemeente, zodat op lager schaalniveau inzicht ontstaat.

De deelname aan de enquête is met 606 respondenten (waarvan liefst 255 in Midden-Drenthe) waardevol en geeft bruikbare inzichten en richtingen die het beeld van de regionale woningmarkt verrijken. De gekozen werkwijze beoogde niet een statistisch representatief beeld te geven. Daarvoor was de groep deelnemers niet a-select (geen afspiegeling van de gehele bevolking). Wel is de respons naar omvang van de groep respondenten voldoende om richtinggevende uitspraken te doen (tendensen en duiden van verschillen tussen gemeenten en groepen).

Leeswijzer

In deze rapportage wordt een beeld geschetst van de woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe en de belangrijkste kernopgaven van 2021 tot 2030 (9-jaarsperiode), met een doorkijk naar 2040. Voor een enkele situatie is de tijdshorizon vanaf 2020, vanwege beschikbare informatie. Dan gaat het om de doelgroepen ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, omdat de

meest recente gegevens over Wlz-indicaties beschikbaar zijn van het jaar 2020. Voor de doelgroep Beschermd Wonen nemen we als startjaar 2021 omdat we gebruik kunnen maken van de meest recente gegevens uit 2021.

De rapportage heeft de volgende opzet:

- We presenteren eerst een overzicht van kerncijfers uit het onderzoek. Erna volgt een leeswijzer hoe deze cijfers geduid kunnen worden. Daarbij presenteren we ook aanknopingspunten voor beleid die uit het onderzoek volgen.
- Vanaf hoofdstuk 2 staan de onderzoeksuitkomsten weergegeven. In hoofdstuk 2 is de huidige situatie op de woningmarkt toegelicht. Daarin gaat het eerst over de bevolking en vervolgens de woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de factoren die van invloed zijn op de omvang van de woningbehoefte. Hierbij gaat het zowel over migratietrends als actuele ontwikkelingen die leiden tot een bepaalde woningvraag.
- In hoofdstuk 4 komt de vraag van verschillende groepen op de woningmarkt aan de orde. Het gaat om de vraag van starters en doorstromers. We zoomen specifiek in op de behoefte aan sociale huurwoningen, en de gevolgen van de ontwikkelingen rond wonen en zorg voor de woningbehoefte: langer thuis en weer thuis.
- Tot slot biedt hoofdstuk 5 een beeld van vraag en aanbod op de woningmarkt. Welke woningen komen vrij bij doorstroming, welke woningen worden gevraagd door de verschillende doelgroepen. De match van vraag en aanbod biedt inzicht in de urgente opgaven op de woningmarkt naar segmenten: huur, koop, woningtypologie en prijsklasse. Het hoofdstuk sluit af met een advies voor een woningbouwprogramma.

Kernindeling:

In het onderzoek voor Midden-Drenthe zoomen we in op de kernen. Daarbij richten we ons enerzijds op alle kernen vanaf 250 inwoners. Dan gaat het vooral over informatie die de feitelijke situatie weergeeft. Waar het gaat om de

analyse van prognoses en toekomstige woningbehoefte is deze indeling te fijnmazig om bruikbare en betrouwbare uitspraken te doen. In die gevallen richten we ons op de hoofdkernen Beilen, Westerbork en Smilde. De omliggende kernen pakken we samen.

Kern van het onderzoek

1 Vertreksituatie: woningvoorraad 2021

	Koopwoning	Corporatie-woning	Particuliere huurwoning	Totaal
Beilen	3.155	1.441	350	4.945
Kernen rond Beilen	1.330	166	140	1.635
Smilde	1.375	598	100	2.075
Kernen rond Smilde	1.585	469	120	2.170
Westerbork	1.610	477	140	2.225
Kernen rond Westerbork	1.140	124	100	1.365
Totaal	10.229	3.235	949	14.413*

2 Verwachte trendmatige ontwikkeling woningbehoefte 2021 tot 2030

	Groei (afgerond)	Per jaar
Beilen	215	+24
Kernen rond Beilen	80	+9
Smilde	85	+9
Kernen rond Smilde	95	+11
Westerbork	95	+11
Kernen rond Westerbork	60	+7
totaal	620	+69

2a Factoren potentieel aanvullende woningbehoefte 2021 tot 2030 (onzeker)

Gemeente	Arbeids-migranten	Vitale vakantieparken	Ambitie extra verstedelijking
Midden-Drenthe	325-425	305	450 – 500 (tot 2040)

Definities woonsegmenten

- **Sociale huur:** kale huurprijs tot de liberalisatiegrens
- **Vrije sectorhuur:** kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens
- **Betaalbare koop:** transactieprijs tot € 225.000 (prijsspeel 1-1-2021)
- **Middeldure koop:** transactieprijs van € 225.000 tot € 325.000
- **Dure koop:** transactieprijs vanaf € 325.000
- **Toegankelijk:** woon-, slaapkamer, keuken, badkamer, wc zijn zonder traplopen bereikbaar

3 Samenstelling woningbehoefte op basis van optimale doorstroming 2021 tot 2030 (trendraming)

	Koop	Vrije sector huur	Sociale huur	Toegankelijk*
Beilen				
Kernen rond Beilen				
Smilde				
Kernen rond Smilde				
Westerbork				
Kernen rond Westerbork				
Totaal	+415	+110	+95	+745

* Is behoefte aan toegankelijke woningen in huur en koop op basis van de match van vraag en aanbod. De groei van het aantal toegankelijke woningen kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of aanpassing in de bestaande woningen. Dit voorziet zowel in de behoefte aan gedclusterd wonen als in de behoefte aan 'reguliere' toegankelijke woningen: voor ouderen en andere (zorg)doelgroepen. De verhoudingen naar (zorg)doelgroepen is uitgewerkt in hoofdstuk 4.4.

4 Advies woningbouwprogramma 2021 tot 2030 (trendraming)

	Midden-Drenthe
Sociale huur	25-30%
Vrije sectorhuur	15-20%
Betaalbare koop	15-20%
Middeldure koop	30-35%
Dure koop	0-5%
Totaal	100%
Trendprognose bouwprogramma	620
Netto toevoeging toegankelijk woningaanbod (aandeel van het programma in het segment), mits passend bij de omgeving (binnen ca. 500 meter van zorg, welzijns- en primaire winkelveorzieningen). Bij meer (vervangende) nieuwbouw (boven de behoefte van 95 sociale huurwoningen volgens stap 3) gaat dit aandeel naar beneden.	
• Sociale huur	100%
• Vrije sectorhuur	>75%
• Koop	>25%
Transformatie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen	
1,5%/jr *	440

* **Transformatie** kan zowel verbetering, sloop/nieuwbouw als verkoop/nieuwbouw zijn. Niet elke maatregel heeft effect op het benodigde bouwprogramma. Dat geldt wel voor sloop/nieuwbouw, waarbij nieuwbouw vooruitloopt op sloop om de druk op de sociale huurvoorraad te beheersen. Het geldt ook voor verkoop waarbij nieuwbouw ter compensatie is. Het geadviseerde programma biedt ruimte aan deze nieuwbouw vooruitlopend of ter compensatie van transformatie.

Toelichting op de tabellen

In het onderzoek zijn verschillende stappen gezet die samengevat zijn in deze kern-tabellen. Per tabel geven we een korte toelichting:

Tabel 1: hierin beschrijven we de feitelijke samenstelling van de woningvoorraad. Daarbij maken we onderscheid naar koopwoningen, huurwoningen van corporaties en huurwoningen van andere verhuurders. Huurwoningen van corporaties vallen overwegend in het sociale segment (tot circa € 750). Huurwoningen van overige verhuurders betreffen zowel woningen in het sociale segment als boven het sociale segment.

Tabel 2: in het onderzoek is de woningbehoefte naar aantallen geraamd voor de periode 2021 tot 2030. Hierbij hebben we de migratietrend van de afgelopen jaren doorgetrokken naar de toekomst. Hoeveel mensen willen binnen de gemeente blijven wonen, en hoeveel vestigen zich in de gemeente? De trend van de periode 2010 tot 2021 trekken we door naar de komende jaren. Vandaar dat we dit aanduiden als 'trendmatige behoefte'.

Tabel 2a: naast de trendmatige behoefte zijn er actuele ontwikkelingen die kunnen leiden tot een extra woningbehoefte. Een deel van deze actuele ontwikkelingen, zoals het langer zelfstandig wonen van ouderen is al verwerkt in de prognoses. De huisvesting van arbeidsmigranten, herhuisvesting als gevolg van de aanpak vitale vakantieparken en de ambities vanuit de verstedelijkingsstrategie zijn hierin niet verwerkt. Dit kan leiden tot een extra woningbehoefte. We hebben deze afzonderlijk gepositioneerd, omdat dit additioneel is op de 'trendmatige' vraag en naar samenstelling anders is. Zo hebben arbeidsmigranten en studenten doorgaans behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen, terwijl vestigers van buiten de regio vaak kiezen voor ruimte en doorgaans ook meer te besteden hebben.

Tabel 3: we hebben in beeld gebracht wat de match van vraag en aanbod op de woningmarkt is. We baseren ons hierbij op de trendmatige behoeftegroei, verhuiscansen van doelgroepen, en aanbod van woningen die doorstromers bij het realiseren van hun verhuiscansen achterlaten. Deze match van vraag en aanbod biedt

inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen, overige huurwoningen en koopwoningen. Daarnaast is er zicht op de behoefte en het beschikbaar komen van toegankelijke woningen (huur en koop). Deze behoefte aan toegankelijke woningen is in het rapport en de hierna volgende "aanknopingspunten voor beleid" verder uitgewerkt. De groeiopgave per segment en aan toegankelijke woningen hoeft overigens niet alleen door nieuwbouw ingevuld te worden. Zo kan bijvoorbeeld het tekort aan koopwoningen deels ingevuld worden door verkoop van huurwoningen. Het tekort aan toegankelijke woningen kan ingevuld worden door het verbeteren van bestaande woningen.

Tabel 4: om de onderzoeksuitkomsten te duiden werken we een advies uit voor het programma. In dit programma richten we ons op het zo goed mogelijk oplossen van tekorten aan woningtypen, huur/koop/toegankelijk. Om van analyse naar een advies te komen, kiezen we enkele uitgangspunten:

- Vanwege het ontbreken van uitwijkmogelijkheden voor de doelgroep voor sociale huurwoningen, en om ruimte te bieden aan transformatie in de sociale huursector (verbeteren, verkoop, sloop-nieuwbouw) adviseren we een relatief groter aandeel van het bouwprogramma in de sociale huur; meer dan enkel de behoefte.
- Het restant van het bouwprogramma verdelen we naar rato van de geraamde behoefte over de tekorten in de huur- en koopsector.
- We geven op basis van de behoefte per deelsegment aan welk aandeel van de toevoegingen toegankelijke woningen zouden moeten zijn. Daaruit blijkt dat de tekorten in de sociale huursector per saldo vooral toegankelijke woningen betreft. In de koopsector is dit minder het geval. Overigens kan het aandeel toegankelijke woningen bij nieuwbouw lager zijn, alsof locaties hiervoor minder passend zijn (uitleglocaties) of in de bestaande voorraad meer woningen toegankelijk gemaakt kunnen worden.

We hebben ter illustratie aangegeven hoeveel woningen in de sociale huur de komende jaren getransformeerd worden als we circa 1,5% van de woningvoorraad jaarlijks vernieuwen (verversen). Daarmee blijft de sociale huursector in de regio bij de tijd. Deze transformatie biedt gelegenheden om op de vraag in te spelen. Soms is nieuwbouw hiervoor noodzakelijk, bijvoorbeeld bij sloop of als verkoop gecompenseerd moet worden.

Aanknopingspunten voor beleid

Groei van de woningbehoefte

De druk op de woningmarkt groeit. Het aantal (zelfstandig wonende) huishoudens blijft ook de komende jaren groeien. Naast interne factoren als langer zelfstandig wonen van doelgroepen en de noodzaak tot voldoende arbeidskrachten, is migratie een belangrijke bepalende factor achter deze groei. Veel huishoudens weten momenteel Midden-Drenthe te vinden. De druk vanuit steden als Groningen en Zwolle neemt bovendien toe (boegolf van verstedelijking vanuit de stad naar het ommeland). Dit vraagt op korte termijn inzet op realisatiekracht voor nieuwbouw. Dan gaat het tot 2030 om **620 woningen** (uitgaand van de verstedelijkingsdruk vanuit Zwolle en Groningen kan dit oplopen met indicatief 450 tot 500 woningen extra tot 2040 *ten opzichte van de Primosprognose*, met focus op OV-knooppunten en locaties met banen). Aanvullend hierop ligt er nog een opgave voor vanuit het project vitale vakantieparken. Dit zou gaan om 305 huishoudens die elders een woonplek moeten vinden.

Het is zaak om bij deze woningbouwplanning vinger aan de pols te houden. De gemeente is namelijk voor groei sterk afhankelijk van migratie van elders. Die vestiging is nu positief, maar fluctueert sterk met de economische ontwikkeling in Nederland. Deze afhankelijkheid vraagt een strategie waarbij woningbouwplannen voorbereid kunnen worden, maar ook uitgesteld/afgeschaald kunnen worden bij tegenvallende groei. Dit vergt enige voorzichtigheid in de exploitatie en flexibiliteit in de planvorming.

Behoefte sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc. Er is een uitbreidingsbehoefte aan

sociale huurwoningen van in totaal **95 woningen tot 2030** (15% van de behoeftegroei, uitgaande van een trendmatige groei van de woningbehoefte). In het verleden speelde bij de groeiende vraag naar sociale huurwoningen de vergrijzing een belangrijke rol. Steeds meer ouderen hebben een goed pensioen en eigen woning. Daardoor groeit de behoefte aan sociale huurwoningen relatief iets minder snel. Tegelijkertijd, zolang de doorstroming stagneert, er steeds nieuwe doelgroepen komen, en de effecten van de Covid-pandemie nog onduidelijk zijn, is de groeiopgave in de sociale huursector groter dan bij een goed functionerende woningmarkt.

Tot slot ligt er in de sociale huursector een belangrijke verschuiving naar meer woningen voor kleine huishoudens. Dit vraagt transformatie van woningen, wat eerst toevoeging van woningen vraagt om dit mogelijk te maken. Als jaarlijks een **vervangingsopgave** speelt van circa 1,5% van de sociale huurwoningen zou de bouwopgave in de sociale huur verveelvoudigen. Voor een belangrijk deel gebeurt dit door grondige verbetering of sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie. Een deel zal gecompenseerd moeten worden door nieuwbouw op andere locaties.

Daarom adviseren we in plaats van een toevoeging van 15% (op basis van de behoefte), een toevoeging van minimaal 25% van het programma, waarmee er ook ruimte is voor transformatie.

Behoefte wonen en zorg: langer thuis en weer thuis

Wonen en zorg voor ouderen

- Er is nu geen tekort aan **24-uurszorg voor ouderen**. De behoefte groeit door de vergrijzing met **40 plekken**. Dit kan ingevuld worden door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een beperkt deel in de reguliere woning. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel). Mocht dat meer worden, dan groeit de woningbehoefte verder.
- De behoefte aan **geclusterde woonvormen groeit met 300 woningen**, waarvan 220 sociale huurwoningen. Deze behoefte is al onderdeel van de

trendraming. Kwalitatief kan dit door aanpassing van bestaande woningen of door nieuwbouw. Dit is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie paragraaf 5.1).

- De behoefte aan geschikte woningen groeit. Deze groei is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie paragraaf 5.1). Deze groei hoeft zeker niet alleen door nieuwbouw, maar zal ook door aanpassing van bestaande woningen moeten gebeuren; ook ten behoeve van variatie in buurten.

Wonen en zorg voor VG

De doelgroep gaat in toenemende mate lokaal wonen en hierdoor verandert het aandeel mensen met een verstandelijke beperking op de bevolking richting het landelijk gemiddelde. Het aantal VG-indicaties in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe ligt boven het landelijk gemiddelde. De vraag zal dalen doordat we meer richting het landelijk gemiddelde gaan.

- Er is een actueel tekort aan **100 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking**. Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden.
- Er is een klein, maar oplopend, tekort aan gespikkeld wonen.

Wonen en zorg voor doelgroep BW en MO

De opgave voor uitstroom uit BW en MO vatten we de komende jaren als volgt samen:

Tabel A: Midden-Drenthe, Verdeling huurprijsklassen voor jaarlijkse uitstromers uit BW en MO (prijspeil 2021)

	2021	2025	2030
Tot € 422	15	15 tot 17	14 tot 19
€ 422 tot € 633	4	4	4 tot 5
Totale uitstroom	19	19 tot 21	18 tot 24

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen flexwonen, bewerking Companen.

De huisvestingsopgave is onderdeel van de reguliere woningvraag.

Advies voor een woningbouwprogramma

Programma op basis van de trendraming

In Midden-Drenthe zitten middeninkomens (waaronder koopstarters) en ouderen het meest in de knel op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod duurdere ruime woningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen tot € 225.000 is onvoldoende aanwezig; door gestegen prijzen enerzijds en ruimere hypotheekmogelijkheden anderzijds zal dit tekort zich verplaatsen naar segmenten net boven € 225.000. Door dit tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande voorraad komt de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. Dit zijn vaak duurdere koopwoningen. Deze vrijkomende woningen bieden vooral plek voor doorstromers en in mindere mate starters. In aanvulling hierop komen ook vestigers van buiten de regio juist in deze woningen wonen.

Betaalbaar programma

Een speciale opgave ligt in het realiseren van betaalbaar koopwoningaanbod. Door gestegen bouwkosten, schaarste aan menskracht en materialen is dit steeds complexer. Dit aanbod komt dan ook niet als vanzelf tot stand, maar vraagt actie van de gemeente en corporaties. Corporaties kunnen bij verkoop van huurwoningen aanbod creëren in het betaalbare koopsegment, mits voldoende aanbod van sociale huurwoningen geborgd is. De gemeente kan hieraan bijdragen door andere bouwvormen te propageren en hier ook constructief aan mee te werken (bijvoorbeeld als één gemeente een concept door Bouw- en Woningtoezicht onderschrijft, geldt dit voor alle gemeenten. In navolging van de aanpak Bouwstroom Drenthe van de Drentse woningcorporaties). Daarnaast is zelfwerkzaamheid potentieel kansrijk, zeker

in de kleinere kernen. Te denken is aan hofjes, tiny houses en meergeneratiewoningen. Regelgeving als opkoopbescherming en doelgroepenverordening kunnen de schaarse woningen in deze segmenten beschikbaar houden voor de doelgroep.

Toegankelijke levensloopbestendige woningen

Door de vergrijzing groeit de behoefte aan toegankelijke woningen; woningen waar alle primaire vertrekken zonder traplopen bereikbaar zijn. In beginsel zouden alle toe te voegen sociale huurwoningen levensloopbestendig moeten zijn, en een kwart van de koopwoningen. De doelgroep wil vaak niet zozeer specifiek voor hen gelabelde woningen. Een combinatie met andere (jongere) huishoudens heeft de voorkeur. Dit pleit ervoor dat bij een substantieel deel van het woningbouwprogramma de toegankelijkheid van woningen een belangrijke voorwaarde is.

Aanvullend programma bij extra vestiging

Het gepresenteerde adviesprogramma gaat uit van een trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Bij meer nieuwbouw treden hierin accentverschuivingen op voor de extra groeiopgave. Deze accenten zijn enerzijds afhankelijk van beleid: voor wie wil je groeien? Bij realisatie van woningen

voor arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld vaak om betaalbare huur- en koopwoningen. Anderzijds kunnen we op basis van vestigers in het verleden ook zien voor wie Midden-Drenthe aantrekkingskracht heeft.

Er liggen kansen voor groei door komst van vestigers. In het bijzonder Beilen en Westerbork zijn in trek bij gezinnen met kinderen en huishoudens met een hogere sociaaleconomische status. Smilde trekt daarnaast ook mensen met een midden-sociaaleconomische status. De bovenlokale vraag zal dan ook vooral in de grote kernen landen.

Vergeleken met de trendmatige groei richten vestigers zich meer op het duurdere segment in zowel huur als koop. De extra groeiopgave zal daardoor een iets zwaarder accent moeten hebben in het vrije sector huursegment en koopsegment vanaf € 225.000 (waarbij we ook rekening moeten houden met vrijkomend aanbod voor vestigers in de bestaande woningvoorraad; niet alle vraag moet door nieuwbouw ingevuld worden). Daarmee biedt de extra groeirimte ook gelegenheid om de kwalitatieve mismatch in de bestaande woningvoorraad op te lossen – in het belang van de regionale vraag.

2 Typering gemeente Midden-Drenthe

2.1 Bevolkingsopbouw en -ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt geschetst wat de gemeente Midden-Drenthe typeert en in hoeverre dit aansluit bij andere gemeenten in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe. Hierbij wordt ingegaan op ontwikkelingen wat betreft demografie en woningmarkt.

Tabel 2.1: Gemeente Midden-Drenthe. Aantal inwoners en huishoudens per kern (2021)

		Inwoners (afgerond)	Woningen (afgerond)	Personen/- woning
Cluster Beilen	Beilen	11.355	4.945	2,30
	Hooghalen	1.455	555	2,62
	Wijster	1.085	425	2,55
	Hijken en Oranje*	1.035	420	2,46
	Drijber	475	135	3,52
	Spier	380	100	3,80
Cluster Smilde	Smilde	4.500	2.075	2,17
	Bovensmilde	3.350	1.485	2,26
	Hoogersmilde	1.665	685	2,43
Cluster Westerbork	Westerbork	4.760	2.225	2,14
	Nieuw-Balinge	1.065	440	2,42
	Witteveen	555	245	2,27
	De Broekstreek	575	215	2,67
	Elp	440	195	2,26
	Zwiggelte	470	165	2,85
	Orvelte	250	105	2,38
Gemeente Midden-Drenthe		33.381**	14.413*	2,32

* de dorpen Hijken en Oranje zijn binnen de CBS-administratie herkenbaar als één 'wijk'. Daarbinnen is Oranje een buurt met 110 inwoners. Over de buurten is maar beperkte detailinformatie beschikbaar. Vanwege consistentie kiezen we er daarom voor Hijken en Oranje gezamenlijk te presenteren.

** afrondingsverschillen op basis van beschikbare data bij het CBS.

Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

In de kleinere kernen van Midden-Drenthe wonen gemiddeld meer mensen per woning dan in de grotere kernen. In grote kernen als Beilen, Smilde, Bovensmilde, en Westerbork is de gemiddelde woningbezetting relatief laag, door minder (grote) gezinnen in de bevolking.

De afgelopen jaren heeft de bevolking en het aantal woningen per kern zich als volgt ontwikkeld.

Tabel 2.2: Gemeente Midden-Drenthe. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens per kern (2010 - 2021)

		Inwoners		Woningen	
		2010	2021	2010	2021
Cluster Beilen	Beilen	11.170	11.355	4.690	4.945
	Hooghalen	1.400	1.455	535	555
	Wijster	1.090	1.085	410	425
	Hijken en Oranje	1.000	1.035	390	420
	Drijber	505	475	135	135
	Spier	335	380	100	100
Cluster Smilde	Smilde	4.570	4.500	1.985	2.075
	Bovensmilde	3.610	3.350	1.455	1.485
	Hoogersmilde	1.680	1.665	695	685
Cluster Westerbork	Westerbork	4.915	4.760	2.200	2.225
	Nieuw-Balinge	1.030	1.065	335	440
	Witteveen	575	555	210	245
	De Broekstreek	565	575	205	215
	Elp	450	440	190	195
	Zwiggelte	440	470	160	165
	Orvelte	215	250	100	105
Gemeente Midden-Drenthe		33.560	33.381*	13.799	14.413*

Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

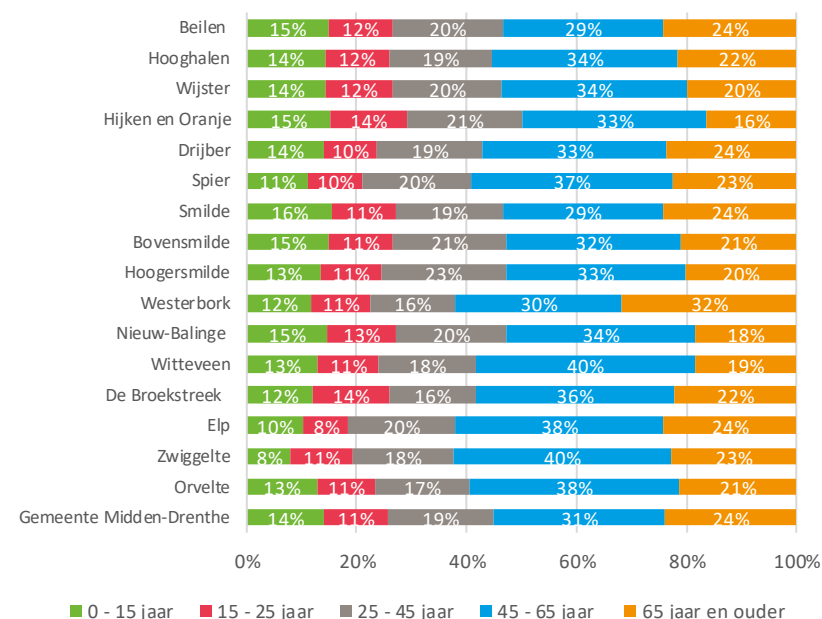
De bevolking van Midden-Drenthe is het afgelopen decennium in aantal iets afgenomen. Het aantal woningen is gegroeid met ruim 600. Dit betekent dat er gemiddeld minder mensen per woning wonen (gezinsverdunding).

In het cluster Beilen groeide in verschillende kernen de bevolking. In de andere clusters was er sprake van stabilisatie of afname van de bevolking. Deze groei hangt overigens niet samen met een veel grotere groei van de woningvoorraad in deze kernen. De groei is redelijk gespreid over de kernen; gemiddeld rond de 5% groei in 10 jaar tijd. De verklaring voor deze verschillen zijn: enerzijds meer de jongere leeftijdsopbouw van de bevolking in het cluster Beilen, waardoor de gezinsverdunning minder snel gaat (zie vervolg over de opbouw van de kernen), anderzijds meer vestiging van gezinnen met kinderen rondom Beilen en meer kleine huishoudens in andere kernen (zie vervolg over vestiging in de gemeente).

Wie wonen in de kernen?

De leeftijdsopbouw van de bevolking per kern verschilt op accenten. De verschillen tussen de kernen in inkomensopbouw zijn groter.

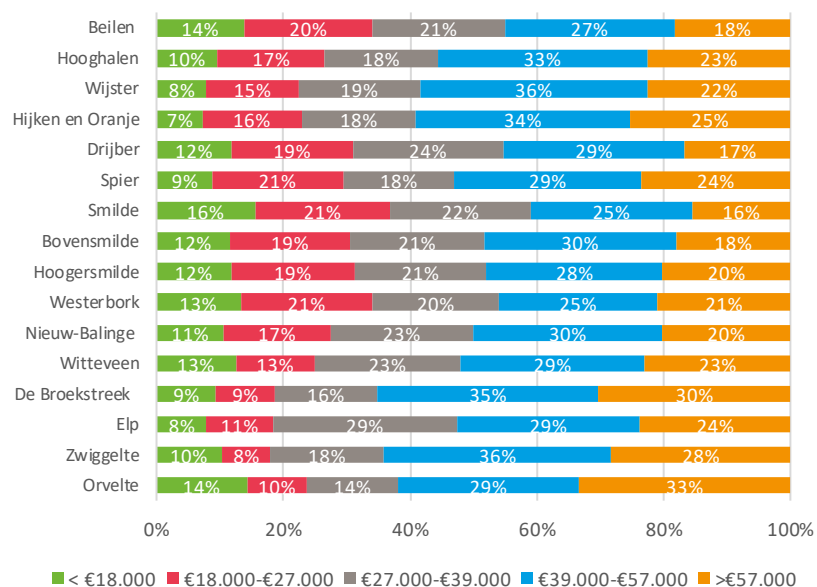
Figuur 2.1: Gemeente Midden-Drenthe. Bevolking kernen naar leeftijd, 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

- Beilen telt relatief iets meer jongeren tot 15 jaar en tussen 15 en 25 jaar. Het aandeel ouderen (45-plus en 65-plus) ligt respectievelijk net iets onder of op het gemeentelijke gemiddelde.
- In Bovensmilde en Hoogersmilde wonen minder ouderen en meer inwoners van 25 tot 45 jaar.
- In Westerbork wonen relatief veel ouderen boven 65 jaar.
- In kleinere kernen als Hijken, Oranje, Witteveen en Nieuw-Balinge wonen juist relatief weinig 65-plussers. In de kleine kernen wonen gemiddeld doorgaans meer mensen tussen 45 en 65 jaar.

Figuur 2.2: Gemeente Midden-Drenthe. Inkomen huishoudens per kern, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

- In Beilen en zeker Smilde wonen ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde relatief veel huishoudens met een beneden-modaal inkomen (tot € 39.000).
- In de kleinere kernen en het buitengebied wonen relatief veel huishoudens met hoge inkomens.

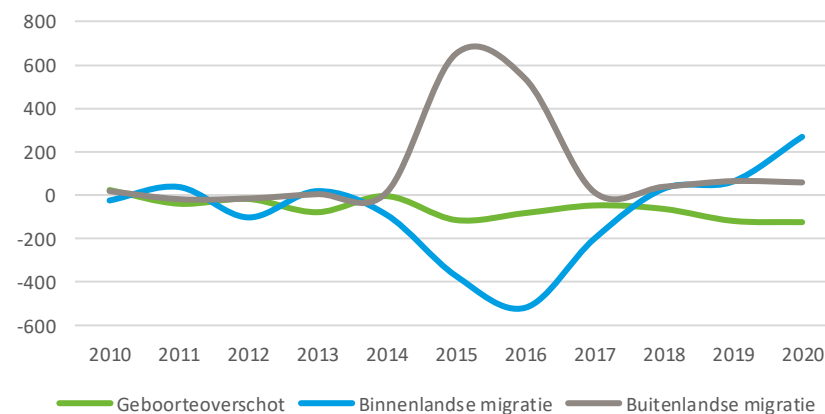
Achtergronden van de bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Midden-Drenthe is de afgelopen 10 jaar in omvang afgenomen. Dit heeft vooral te maken met een negatief geboortesaldo, wat betekent dat er minder kinderen zijn geboren dan er mensen zijn overleden.

De binnenlandse migratie fluctueert sinds 2010 rond de nullijn. In 2020 is sprake van een duidelijk opgaande lijn en vestigden meer mensen zich in Midden-Drenthe

vanuit een andere Nederlandse gemeente, dan dat er mensen vertrokken. De migratie naar het buitenland is met uitzondering van 2015/2016 redelijk stabiel. In 2015 en 2016 was sprake van een grote asielinstroom, met opvang in Oranje. Asielzoekers komen als buitenlandse migrant naar Midden-Drenthe. Als zij doorverhuizen naar een andere Nederlandse gemeente is het een binnenlandse verhuizing. Dit verklaart zowel het sterk gestegen buitenlandse migratiesaldo en het (iets later) sterk gedaalde binnenlandse migratiesaldo.

Figuur 2.3: Gemeente Midden-Drenthe. Componenten bevolkingsontwikkeling, 2010 - 2020

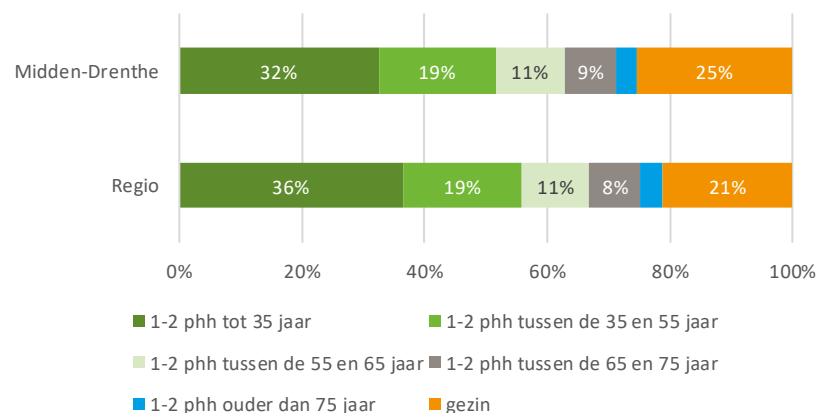


Bron: CBS (2021), bewerking Companen.

Wie vestigen zich in Midden-Drenthe?

Jaarlijks komen gemiddeld 1.400 mensen uit andere Nederlandse gemeenten in Midden-Drenthe wonen. Een zelfde aantal vertrok. Sinds 2016 is het aantal vestigers gegroeid naar ruim 1.600 per jaar. Vertrek liep in dezelfde mate op in deze periode.

Figuur 2.4: Midden-Drenthe. Profiel vestigers naar leeftijd en samenstelling, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

In de gemeente Midden-Drenthe komen ten opzichte van andere regiogemeenten relatief veel gezinnen met kinderen wonen. Het aandeel jongeren tot 35 jaar onder de vestigers is relatief beperkt.

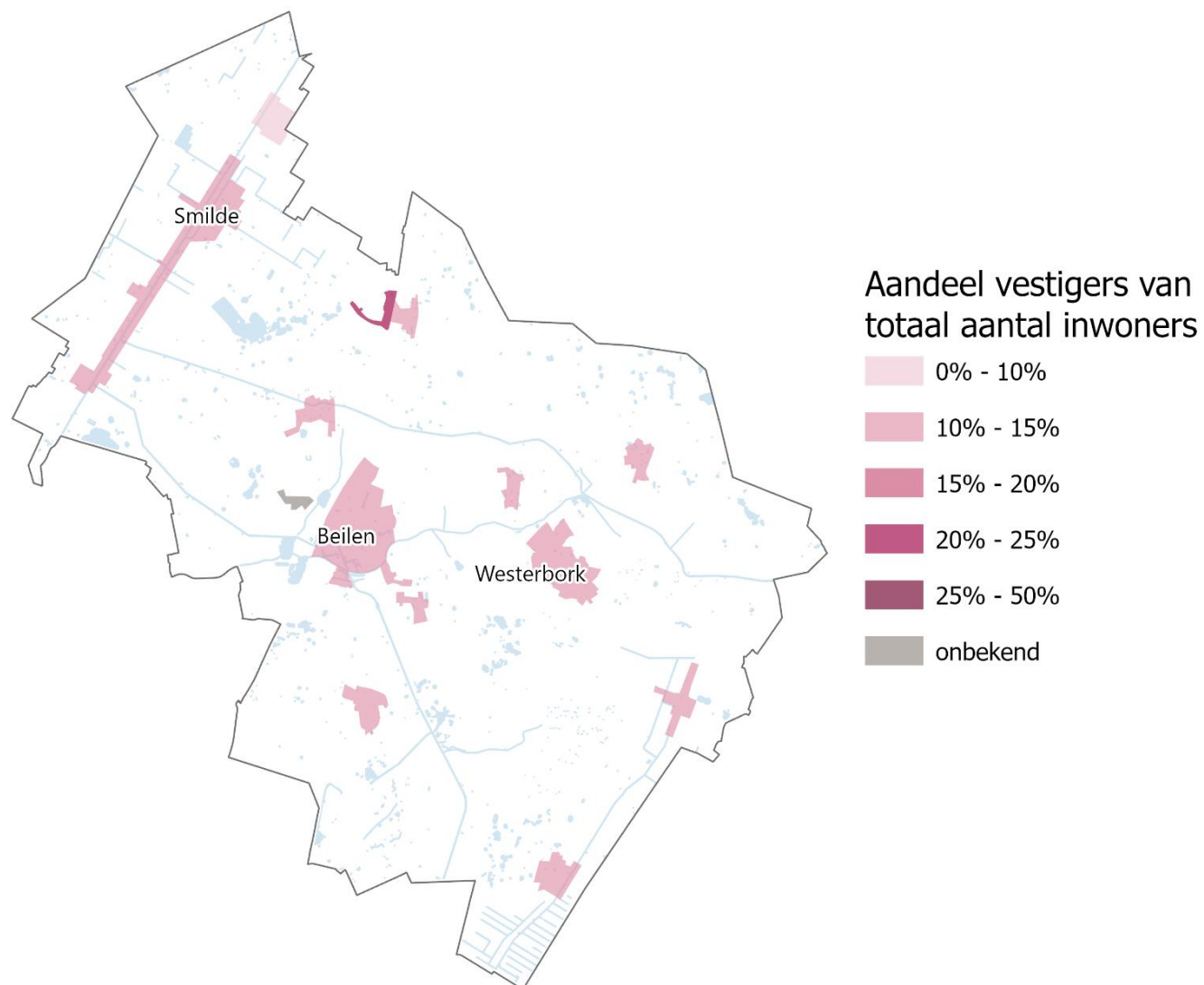
In de grotere kernen Beilen, Smilde, Bovensmilde en Westerbork vestigden zich de afgelopen 11 jaar relatief meer vestigers dan in andere kernen.

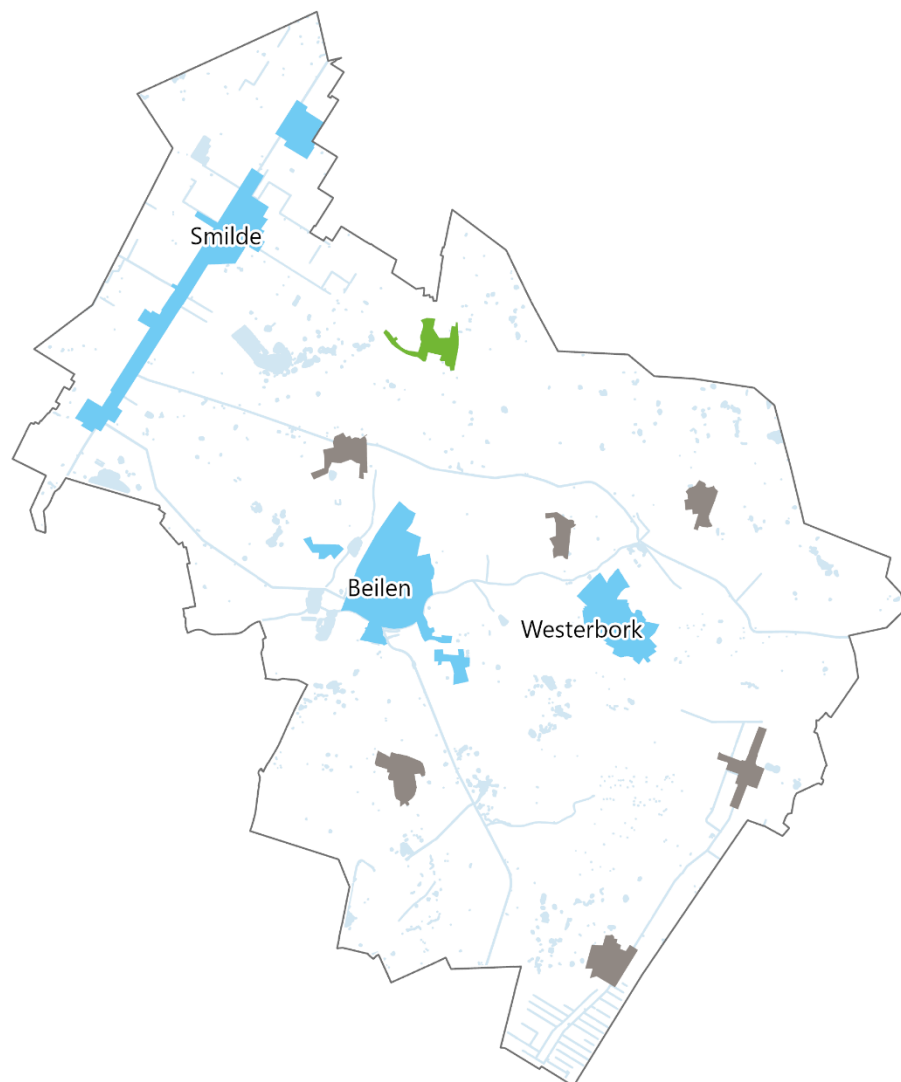
Beilen, Smilde en Westerbork zijn vooral in trek bij huishoudens met een lagere of middelbare leeftijd (inclusief gezinnen). Zij hebben doorgaans een hoge Sociaal Economische Status (combinatie van opleidingsniveau en inkomen; SES). In Smilde is naast van vestiging van mensen met een hoge SES ook nog relatief vestiging van mensen met een 'midden-SES' (middelbare opleiding/middeninkomen).

Bij de kleinere kernen is het aantal en aandeel vestigers beperkter, hierdoor is niet voor alle kernen deze informatie voldoende in beeld. Bij de kleine kernen waar dit wel inzichtelijk is, zien we dat vestigers er relatief ouder zijn dan vestigers in de grotere kernen.

We brengen op kaarten in beeld wie in welke kern is gaan wonen.

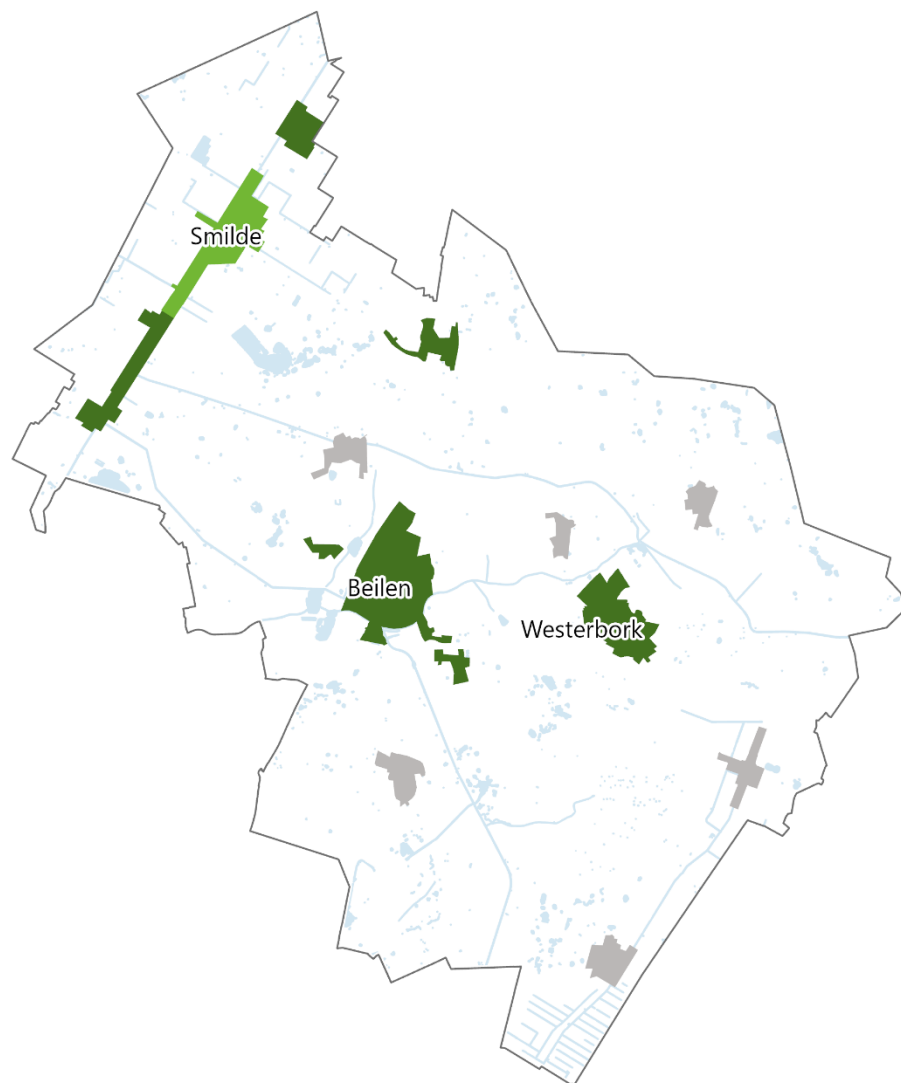
Figuur 2.5: Gemeente Midden-Drenthe. Vestigers naar leeftijd en sociaaleconomische status (2010 - 2019)





Aandeel vestigers naar leeftijd

- Lage leeftijd (tot 35 jaar)
- Lage leeftijd (tot 35 jaar) / middelbare leeftijd, incl. gezinnen (35 tot 65 jaar)
- Middelbare leeftijd, incl. gezinnen (35 tot 65 jaar)
- Hoge leeftijd (65 jaar en ouder) / lage leeftijd (tot 35 jaar)
- Hoge leeftijd (65 jaar en ouder) / middelbare leeftijd, incl. gezinnen (35 tot 65 jaar)
- Onbekend (vanwege beperkt aantal verhuizingen)



Sociaal economische status

- vooral hoge SES (hoog opleidingsniveau en/of hoog inkomensniveau)
- vooral hoge SES, ook middel SES
- vooral hoge SES, ook lage SES
- Onbekend (vanwege beperkt aantal verhuizingen)

Bron: CBS Microdata (2021), bewerking Companen.

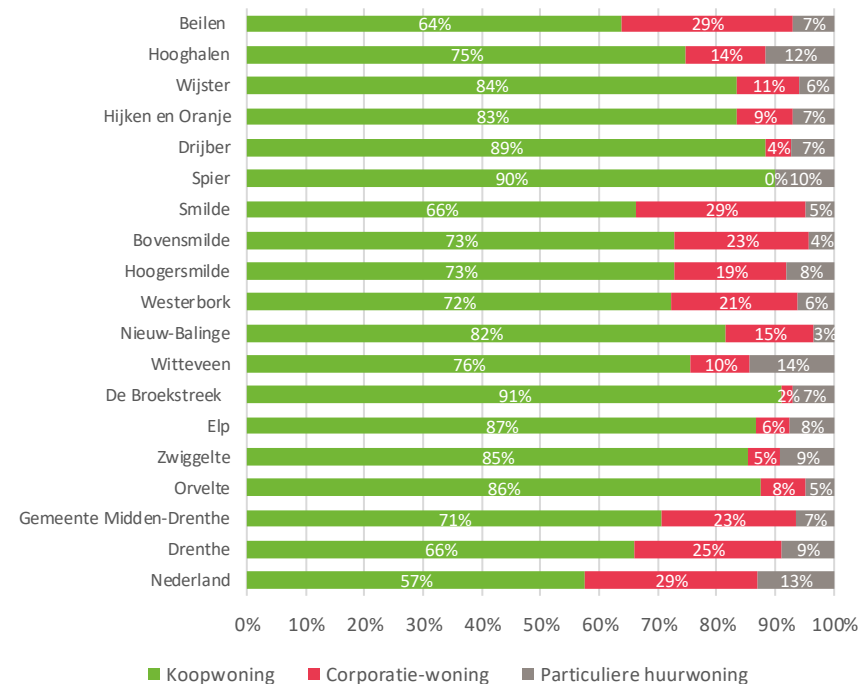
2.2 De woningvoorraad van Midden-Drenthe

Tabel 2.3: Gemeente Midden-Drenthe. Woningvoorraad per 1-1-2021 per kern

		Koopwoning	Corporatie-woning	Particuliere huurwoning	Totaal
Cluster Beilen	Beilen	3.155	1.441	350	4.945
	Hooghalen	433	57	65	555
	Wijster	355	46	25	425
	Hijken en Oranje	350	39	30	420
	Drijber	120	6	10	135
	Spier	90		10	100
Cluster Smilde	Smilde	1.397	576	100	2.075
	Bovensmilde	1085	338	65	1.485
	Hoogersmilde	500	131	55	685
Cluster Wester-bork	Westerbork	1.610	477	140	2.225
	Nieuw-Balinge	360	67	15	440
	Witteveen	185	25	35	245
	De Broekstreek	195	4	15	215
	Elp	170	11	15	195
	Zwiggelte	140	9	15	165
	Orvelte	90	8	5	105
Gemeente Midden-Drenthe		10.229	3.235	949	14.413*

Bron: WOZ-gegevens gemeente Midden-Drenthe (2021), bewerking Companen.

Figuur 2.6: Gemeente Midden-Drenthe. Eigendom woningen per kern, 2019

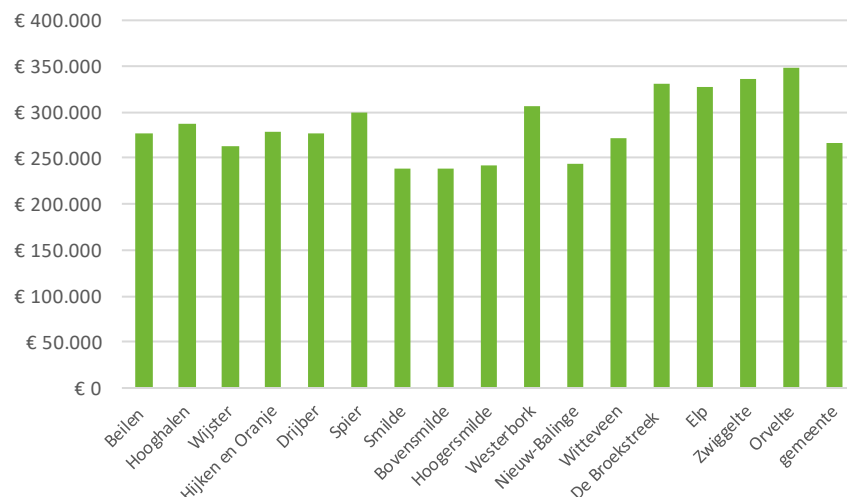


Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

Vergeleken met het provinciale en landelijke gemiddelde heeft Midden-Drenthe relatief veel koopwoningen en minder huurwoningen.

- Beilen en Smilde kennen relatief veel sociale huurwoningen. Het aandeel ligt op het landelijke gemiddelde. Zeker in de kleinste kernen is het aandeel huurwoningen zeer laag.
- Particuliere huurwoningen zijn er in nagenoeg alle kernen heel weinig. Uitzonderingen zijn er in Witteveen met 14% particuliere verhuur, en Hooghalen met 12%.

Figuur 2.7: Midden-Drenthe. Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen, 2021

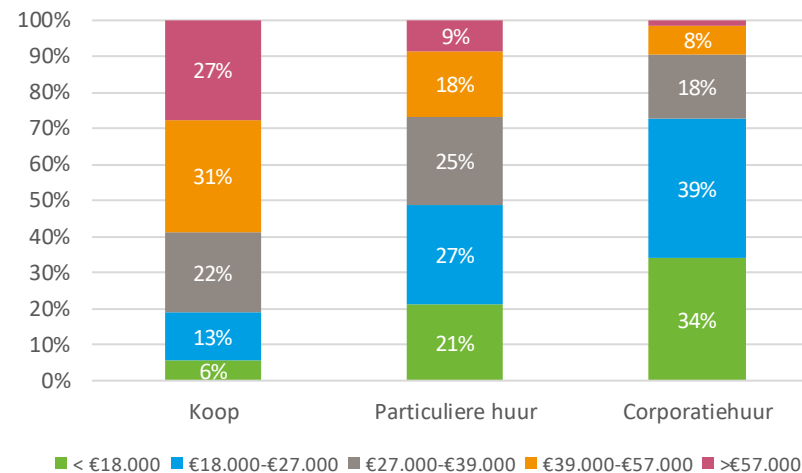


Bron: WOZ-registratie gemeente Midden-Drenthe

De prijzen van de koopwoningen variëren tussen de kernen, uitgaande van de gemiddelde WOZ-waarde. In het cluster Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde zijn de gemiddelde WOZ-waardes lager dan € 250.000. Zeker in de kleine kernen aan de oostzijde van de gemeente (cluster Westerbork) zijn de waardes hoger; tussen € 300.000 en € 350.000.

De verdeling van inkomensgroepen over de verschillende marktsegmenten is redelijk eenduidig.

Figuur 2.8: Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudinkomen naar eigendom, (inkomensgrenzen 2019)



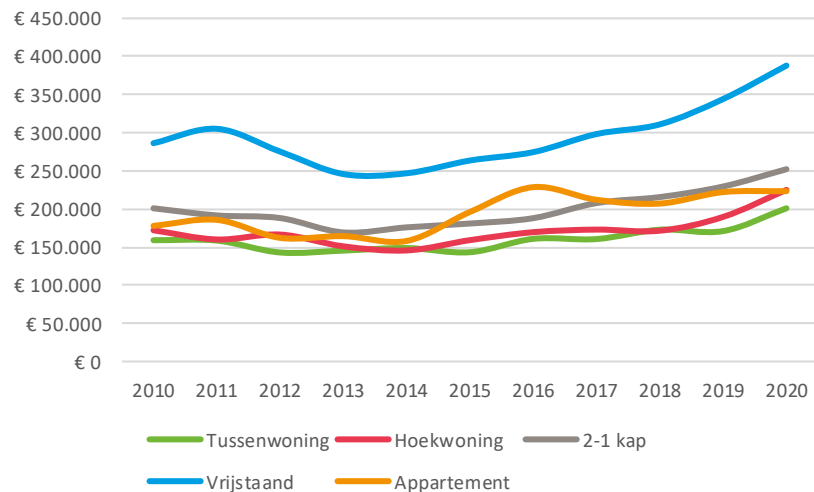
Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Companen.

In de corporatiewoningen wonen overwegend huishoudens met een inkomen tot € 39.000 (de doelgroepgrens voor de corporatiehuur, inkomensgrens 2019 waarover Lokale Monitor Wonen gegevens beschikbaar heeft). Er zijn daarmee weinig zogenaamde scheefhuurders: mensen die met een hoger inkomen toch in een sociale huurwoning wonen. De bewoning van koopwoningen is gevarieerder. Ook in koopwoningen heeft nog circa 40% een inkomen tot € 39.000.

Toenemende druk koopmarkt en sociale huursector

Het wordt voor bepaalde groepen huishoudens steeds moeilijker om een woning te vinden. De druk op de woningmarkt neemt in het hele land toe. Dat zien we ook terug in Midden-Drenthe.

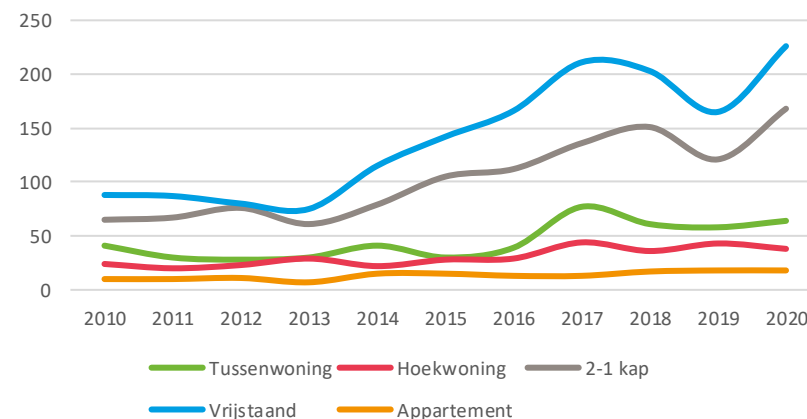
Figuur 2.9: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde koopsom koopwoningen naar type, 2010 - 2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

In het afgelopen decennium zijn de prijzen van koopwoningen gestegen, met name die van ruimere grondgebonden woningen. Er worden in Midden-Drenthe vooral duurdere koopwoningen (vrijstaand of twee-onder-een-kap) verkocht; aansluitend bij de opbouw van de woningvoorraad. De prijzen van deze woningen stijgen, net als in andere segmenten.

Figuur 2.10: Gemeente Midden-Drenthe. Aantal transacties koopwoningen naar type, 2010 - 2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2021), bewerking Companen.

Ook in de sociale huursector is de afgelopen jaren de zoektijd (moment tussen eerste keer reageren op een vrijkomende woning, en de daadwerkelijke toewijzing van een woning) en het aantal reacties opgelopen. Dat bleek over de periode 2018-2020 waarin de corporaties hun eigen verdeelsystemen hadden. Sinds 2020 werken zij samen in Thuis Kompas. Hierdoor zijn de zoeksystemen en daarmee indicatoren veranderd. Vergelijking over een langere periode is daardoor moeilijk.

Op basis van cijfers van Thuis Kompas over de periode 2020 en 1^e helft 2021 zien we dat er zowel rijwoningen als appartementen vrijkomen. Met name in Smilde en in mindere mate Beilen is het grootste deel van de vrijkomende huurwoningen een appartement. In de andere kernen komen binnen de sociale huurvoorraad vooral rijwoningen of tweekappers vrij. In de opbouw van de voorraad zijn rijwoningen sterker vertegenwoordigd dan appartementen. Van het totale aanbod sociale huurwoningen in Midden-Drenthe is 25% een appartement, van het vrijkomende aanbod de helft. Dit wijst op weinig

doorstroming bij rijwoningen en meer bij appartementen. Dit hangt samen met de doelgroep voor de woningtypen. In appartementen wonen mensen vaak korter; zowel jongeren als ouderen. In rijwoningen settelen mensen zich meer voor lange tijd. Deze mutatiegraad staat onder de figuur.

Figuur 2.11: Midden-Drenthe. Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar type 2020-1^e helft 2021



	Appartement	Rij-/hoekwoning
Midden-Drenthe	7%	3%
totaal	9%	4%

Bron: Thuis Kompas (2021).

Figuur 2.12: Midden-Drenthe. Gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen naar type 2020-1^e helft 2021

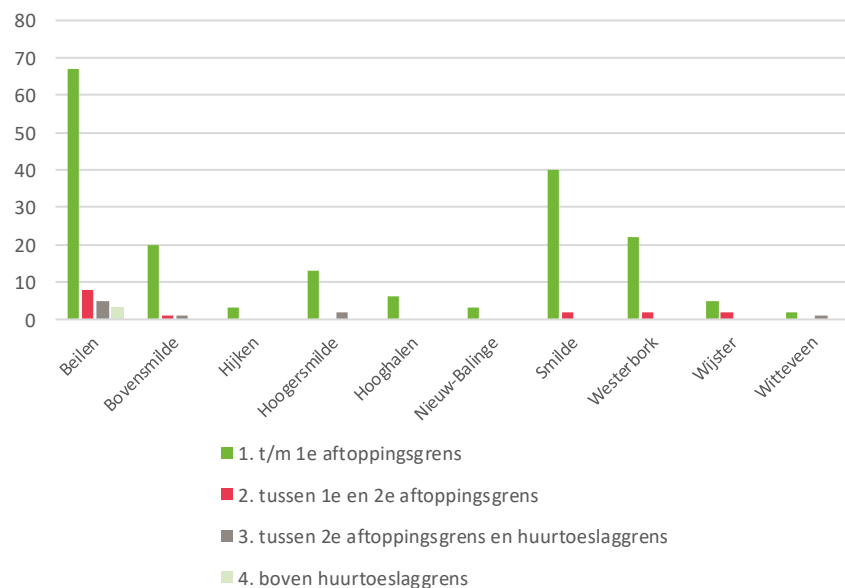


Bron: Thuis Kompas (2021)

Met name op de twee-onder-één-kapwoningen komen veel reacties. Op de huurappartementen komen relatief weinig reacties. Een verklaring hiervoor is dat senioren die zich richten op dit marktsegment doorgaans kritischer reageren, vanwege de huidige gunstige woonsituatie. Hierdoor is het aantal reacties gemiddeld lager (maar mogelijk wel extra gemotiveerd). Vooral in Smilde wordt er relatief veel gereageerd op vrijkomende woningen, waarbij we kijken naar het aantal reacties op rijwoningen en appartementen (en niet naar de twee-onder-een-kapwoningen, omdat dat een relatief klein segment is). Een zelfde vergelijking maken we naar de prijzen van vrijkomende woningen. Daarbij zien we dat het grootste aantal vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs heeft tot de 1^e aftoppingsgrens. Het gemiddeld aantal reacties verdeelt zich redelijk over de prijsklassen, bij de duurere woningen doorgaans gemiddeld iets minder reacties dan bij de betaalbare woningen. Hieruit kunnen

we de voorzichtige conclusie trekken dat het grote aanbod woningen tot de 1^e aftoppingsgrens aansluit bij de wens van de woningzoekenden.

Figuur 2.13: Midden-Drenthe. Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar prijsklasse 2020-1^e helft 2021



Bron: Thuis Kompas (2021).

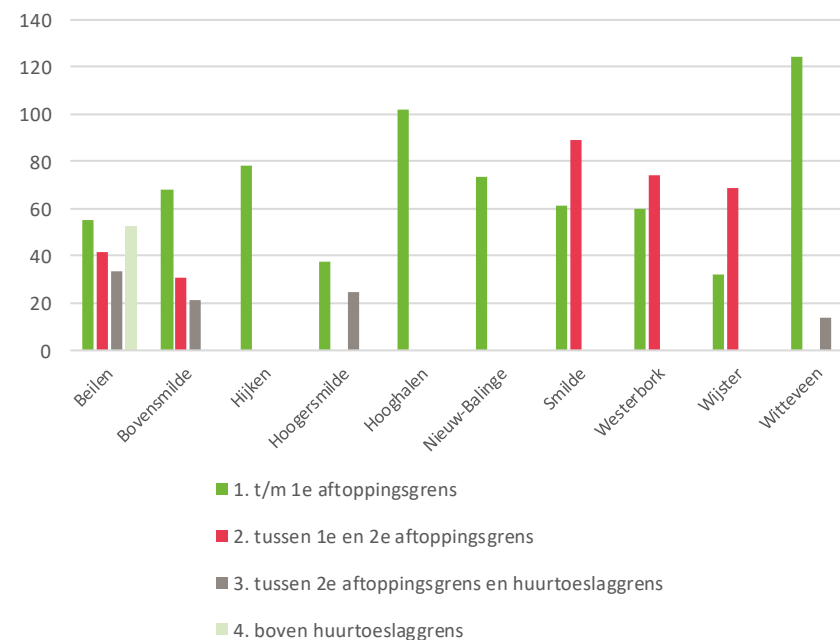
Definities:

1^e aftoppingsgrens: € 633,25 (prijspeil 2021). 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens kunnen wettelijk tot deze grens een woning krijgen.

2^e aftoppingsgrens: € 678,66. 3- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens kunnen wettelijk tot deze grens een woning krijgen.

Huurtoeslaggrens: € 752,33. Maximale huurprijs voor sociale huurwoningen.

Figuur 2.14: Midden-Drenthe. Gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen naar prijsklasse 2020-1^e helft 2021



Let op: aantal toewijzingen boven huurtoeslaggrens is minimaal.

Bron: Thuis Kompas (2021).

3 Toekomstige ontwikkeling woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we naar de toekomst: hoe gaat de samenstelling van de bevolking de komende decennia veranderen (vergrijzing/ontgroening)? Met welke huishoudensontwikkeling krijgt Midden-Drenthe de komende jaren te maken? En hoe verdeelt de behoeftegroei zich over de kernen?

Scenario's voor groei woningbehoefte

Vertrekpunt voor de verkenning van de woningbehoefteontwikkeling is de landelijke Primos-prognose uit 2020. Deze landelijke prognose is uitgewerkt per gemeente. Uitgangspunt bij de opstellers van de prognose is tot 2025 de bij hen bekende woningbouwplanning per gemeente. Vanaf 2025 trekken zij trends van de afgelopen jaren door. Gemeenten met veel plannen op korte termijn groeien hierdoor relatief snel in deze Primos-prognoses. Andere gemeenten juist langzamer.

In onze analyses gaan we na in welke mate de Primos-prognose aansluit bij de trends uit het verleden. Daartoe stellen we twee varianten op die uitgaan van trends. Beide invalshoeken hebben hun waarde. De trend geeft een beeld van wat historisch 'lukte', de Primosprognose geeft wat het effect van nieuwbouw is.

Op grond van de vergelijking komen we tot een advies voor een te volgen (waarschijnlijke) prognose die we in het vervolg als uitgangspunt voor de Vanalyses nemen.

Vertreksituatie scenario's

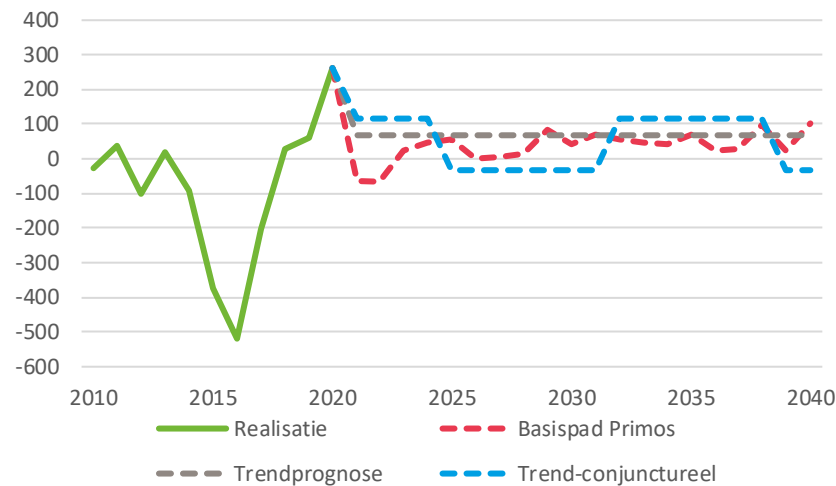
De ontwikkelingen in Zuidwest- en Midden-Drenthe zijn de afgelopen jaren anders geweest dan de uitgangspunten ten aanzien van vestiging en vertrek

binnen Primos. In twee alternatieve benaderingen variëren we met deze uitgangspunten door trends in beeld te brengen:

1. **Trendscenario:** in dit scenario trekken we migratietrends uit de afgelopen jaren door naar de toekomst. Vertrekpunt hierbij is het gerealiseerde (binnenlandse) migratiesaldo per gemeente in de periode 2010-2020, waarbij we de periode 2016-2020 twee keer zo zwaar meetellen.
2. **Trend conjunctureel:** Een variant op het trendscenario is een scenario dat rekening houdt met conjuncturele ontwikkelingen. De afgelopen decennia hebben laten zien dat in de migratie naar de regio schommelingen optreden: jaren met meer vestiging (vaak als het economisch goed gaat in Nederland) en jaren met minder vestiging (als het economisch minder gaat). In dit scenario houden we rekening met deze conjuncturele schommelingen. Concreet betekent dit dat we tot 2024 uitgaan van hoge conjunctuur met migratie volgens de afgelopen 5 jaar. Vanaf 2024 zijn er 7 magere jaren met migratie zoals in de periode 2010-2015. Vervolgens zijn er weer 7 jaren met hogere conjunctuur etc.

In de volgende figuur zijn de uitgangspunten ten aanzien van migratie in beeld gebracht. Daarin zijn zowel de gerealiseerde migratie als de uitgangspunten volgens Primos, de trendlijn (trendscenario) en de conjuncturele trendlijn zichtbaar.

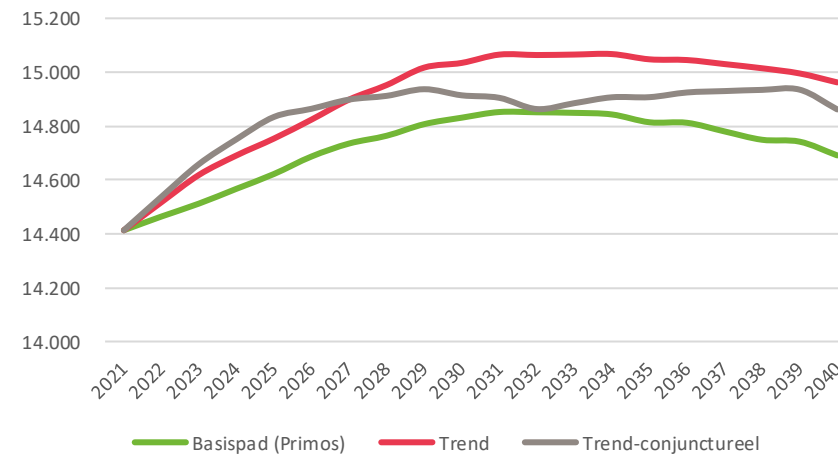
Figuur 3.1: Gemeente Midden-Drenthe. Binnenlands migratiesaldo: terugblik en scenario's (2010 tot 2040)



Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

De migratietrend ligt voor de gemeente Midden-Drenthe op een hoger niveau dan het uitgangspunt in Primos. Dat geldt bij hoogconjunctuur nog meer bij het conjuncturele scenario, omdat we dan aansluiten bij de recente vesting in Midden-Drenthe. Bij laagconjunctuur ontwikkelt de bevolking zich onder het niveau van Primo. Doordat de migratietrend feitelijk hoger is dan Primos in haar aannames aanhoudt, laten zowel het trendscenario als het trend-conjunctureel-scenario een sterkere woningbehoefteontwikkeling zien dan Primos.

Figuur 3.2: Gemeente Midden-Drenthe. Scenario's huishoudensontwikkeling (2020 tot 2040)



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

Tabel 3.1: Woningbehoefteprognose Midden-Drenthe (2021 tot 2040, geijkt op woningvoorraad 2021)

	2021	2025	2030	2035	2040
Basis Primos	14.413	14.620	14.830	14.810	14.690
Trend	14.413	14.750	15.030	15.050	14.960
Conjunctureel	14.413	14.830	14.910	14.910	14.860

Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

Tabel 3.2: Groei woningbehoefte Midden-Drenthe (2021 tot 2040)

	2021 tot 2030		2030 tot 2040	
	Groei (afgerond)	per jaar	Groei (afgerond)	per jaar
Basis Primos	+420	+46	-140	-14
Trend	+620	+69	-50	-5
Conjunctureel	+500	+56	+80	-8

Bron: Primos, CBS (2021), bewerking Companen.

- Uitgaande van het trendscenario zou Midden-Drenthe de komende 9 jaar 620 woningen moeten toevoegen. Als we zouden uitgaan van het conjuncturele scenario zou de groei lager uitkomen op 500 woningen. Beide scenario's liggen daarmee boven het niveau van Primos.
- De groei van de woningvoorraad in het trendscenario, ligt iets boven het niveau van de afgelopen jaren. Dit heeft te maken met de toenemende gezinsverdunding, waardoor extra woningen nodig zijn.
- Na 2030 wijzen de scenario's, met uitzondering van de conjuncturele ontwikkeling, op een afname van de woningbehoefte. Dit ligt echter ver weg in de tijd en is daardoor nog zeer onzeker.

Alle scenario's hebben een zekere waarschijnlijkheid in zich. Gelet op de actuele druk op de woningmarkt gaan we nu in dit onderzoek uit van het hoogste **(trend)scenario**. Dit kan in de praktijk hoger uitvallen, bijvoorbeeld doordat de trend uit het verleden geen spiegel is voor de toekomst. Zo heeft Midden-Drenthe de afgelopen tien jaar relatief weinig woningen toegevoegd. In 2020 was sprake van een relatief groot vestigingssaldo, afwijkend van de trend. Dergelijke ontwikkelingen kunnen naar de toekomst toe leiden tot een hogere groei dan nu geraamd. Ook is belangrijk naast dergelijke extra groei-factoren rekening te kunnen houden met bijvoorbeeld een neerwaartse conjunctuur waardoor in de toekomst de behoefte lager uitvalt, zoals in het verleden gebeurde.

Vergelijking met analyse prognoses begin 2020

We vergelijken de uitkomsten kort met het onderzoek van Companen uit begin 2020, waar een andere Primos-prognose aan ten grondslag lag. Bovendien zijn destijds nog enkele andere factoren meegewogen (zie volgende hoofdstuk). Als we enkel uitgaan van vergelijking op basis van de trendramingen zien we dat in Midden-Drenthe beide ramingen ruim boven de trendraming van destijds ligt.

Wat nu nog niet in deze ramingen is verwerkt, en destijds wel was meegenomen betreft de suburbanisatie van Groningen-Assen, huisvesting arbeidsmigranten, uitstroom vitale vakantieparken en studentenhuishuizing. Deze factoren zijn in de volgende paragraaf uitgewerkt.

De woningbehoefte vertalen we naar de verschillende kernen van de gemeente Midden-Drenthe. Hierbij kijken we enerzijds naar het aandeel van de groei op basis van de omvang van de verschillende kernen. Anderzijds betrekken we hierbij de bevolkingsopbouw van de kernen, waarbij we zien dat een meer vergrijsde gemeenschap doorgaans een relatief lagere woningbehoefte kent.

Tabel 3.3: Gemeente Midden-Drenthe. Verwachte groei per kern (2021 tot 2030)

Kern	Verwachte groei 2021 tot 2030 (trend)
Beilen	215
Kernen rondom Beilen	80
Smilde	85
Kernen rondom Smilde	95
Westerbork	95
Kernen rondom Westerbork	60
Gemeente Midden-Drenthe	620

Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos (2020), bewerking Companen.

Aanvullende groeifactoren

Naast de geanalyseerde trends doen ook enkele nieuwe groepen een beroep op huisvesting in Midden-Drenthe. In het onderzoek van begin 2020 (actualisatie behoefte raming 2019-2029) is een aantal factoren in beeld gebracht. De belangrijkste zijn:

Tabel 3.4: Aanvullende vraag specifieke doelgroepen periode 2019 tot 2029

	Woningbehoefte 2019 tot 2029
Arbeidsmigranten	325 - 425
Vakantieparken	305
Studentenhuishuizing	00

Bron: Actualisatie behoefte raming Zuidwest- en Midden-Drenthe 2020.

Deze ramingen zijn indicatief. Bij arbeidsmigranten is bijvoorbeeld een raming gemaakt van de behoefte aan long-stayvoorzieningen (arbeidsmigranten die zich permanent vestigen) op basis van enerzijds een verwachte groei van het aantal arbeidsplaatsen en anderzijds de beroepsbevolking. In het provinciale onderzoek naar flexwonen hebben uitzendorganisaties in interviews ook een globale raming van het actuele tekort gemaakt. Zij komen voor een kortere periode op lagere aantallen maar wel voor short-, mid- en long-stay (zie hierna). De uitstroom uit vakantieparken is moeilijk te ramen en hangt sterk af van de voortgang en de keuze van de bewoner van deze vakantieparken.

In het provinciale onderzoek naar flexwonen zijn verschillende groepen in beeld gebracht. Een deel van deze groepen is reeds meegenomen in het trendscenario. Een beperkt deel is dat nog niet volledig (aangeduid met * in de tabel).

Tabel 3.5: Indicatie aanvullende vraag specifieke doelgroepen in Midden-Drenthe (2021)

	Woningbehoefte (actueel)
Vergunninghouders *	18
Echtscheidingen	20
Zwerfjongeren	12
Arbeidsmigranten *	5
Expats *	4

Bron: Rapport doelgroepen flexwonen in Drenthe (2021). De doelgroepen gemarkeerd met een * zijn niet volledig opgenomen in het trendscenario.

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders wordt elk jaar vastgesteld door de Rijksoverheid en is afhankelijk van de instroom en het aantal vergunningen dat door het COA wordt afgegeven. De taakstelling ligt nu iets hoger dan trendmatig, maar fluctueert door de jaren. Vanwege deze onzekerheid benoemen we hem als afzonderlijke component en nemen deze niet mee in de trendraming. De vraag van expats is dermate klein dat een bijstelling van de trend weinig effect heeft.

De woningbehoefte van expats en arbeidsmigranten is niet volledig meegerekend in het trendscenario. De aantallen zijn onvoldoende concreet om in de trendraming mee te nemen. Zeker ten aanzien van arbeidsmigranten is het zinvol om de groei van deze groep te monitoren en de huisvestingsopgave voor deze groep de komende jaren nader te bepalen.

Verstedelijkingsscenario vanuit regio's Zwolle en Groningen-Assen

In de stedelijke regio's Zwolle en Groningen-Assen is de verstedelijkingsdruk groot. In regionaal verband wordt gewerkt aan de verstedelijkingsstrategie Zwolle. Deze strategie heeft direct betekenis voor de gemeenten Meppel, Hoogeveen, De Wolden en Westerveld als onderdeel van de regio Zwolle. Voor Midden-Drenthe is de relatie met het stedelijk gebied van Groningen-Assen bepalender.

Let op: De uitkomsten van de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle staan los van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek. Deze heeft een eigen dynamiek en proces met bijbehorende tijdlijn. Daarin worden ook beleidsmatige keuzes gemaakt. Die keuzes zijn niet in dit onderzoek meegenomen. In het woningmarktonderzoek worden de uitkomsten gebaseerd op de scenario's uit de analysefase ter voorbereiding op de verstedelijkingsstrategie.

Vanuit verstedelijkingsstrategie Zwolle ligt er ten opzichte van Primos een scenario-verkenning voor een **extra groei tot 2040** van gemiddeld circa 7.000 woningen voor het noordelijke deel van de regio Zwolle (naast De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld, ook Staphorst, Steenwijkerland en

Zwartewaterland¹). In regionaal verband maken gemeenten afspraken over de verdeling van deze aantallen over de gemeenten. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de grotere kernen die goed bereikbaar zijn ten opzichte van Zwolle.

Voor dit onderzoek kijken we vooral naar hoe de behoefte vanuit de stedelijke regio Zwolle zich spreidt over de regio. Hiervoor gebruiken we als indicatie de verhuisstromen uit Zwolle richting de noordelijke gemeenten. Dit staat los van de te maken (beleids)keuzes vanuit de verstedelijkingsstrategie Zwolle.

In beginsel maakt Midden-Drenthe geen onderdeel uit van de stedelijke regio Zwolle. In de verdeelafspraken van 7.000 woningen speelt zij dan ook geen rol. De woningmarkt laat zich echter niet enkel leiden door administratieve grenzen. Daarom kijken we naar de spreiding van deze groei over de regio op basis van de verhuisdynamiek vanuit Zwolle.

Staat tegenover dat Midden-Drenthe meer dan de andere regio-gemeenten te maken heeft met druk vanuit Groningen. Wij doen daarom ook een inschatting (annex aan de aanpak van Zwolle) hoe groot de groei is vanuit die stedelijke regio.

Op grond van deze overwegingen zien we de volgende verdeling:

- Van de 7.000 woningen uit de verstedelijkingsambitie regio Zwolle zouden op basis van verdeling van verhuisstromen 4.400 in Zuidwest-Drenthe terecht komen. Hiervan zouden er op basis van diezelfde verhuisstromen circa 200 woningen in Midden-Drenthe landen. Positief scoren daarbij de bereikbaarheid van Midden-Drenthe, de voorzieningenkern Beilen, en aanwezigheid van banen in de gemeente. De relatief grotere afstand tot Zwolle geldt hierbij als risico.

- Als Midden-Drenthe uit Zwolle mensen kan aantrekken, kan zij dat in grotere mate vanuit Groningen verwachten: circa 300 woningen tot 2040. De uiteindelijke bepaling van de spreiding van de groei over de regio moet nog gebeuren, waarbij binnen Midden-Drenthe Beilen als woonmilieu het meest aansluit bij de ambities om groei nabij OV-knooppunten en werkgelegenheid te concentreren.

Naast de verstedelijkingsstrategie is er vanuit de noordelijke provincies ook aangesloten bij het **Deltaplan van het noorden**. Dit plan voorziet in grotere aantallen toe te voegen woningen. Vooralsnog is de uitvoering hiervan onzeker. Daarom hebben we dit niet doorgerekend. Wel zou het Deltaplan gezien kunnen worden als een verdere versterking van het verstedelijkingscenario zoals we dat hier presenteren, inclusief de verdeling over de gemeenten.

Samenvattend woningbehoeftegroei:

De druk op de woningmarkt groeit. Dan gaat het tot 2030 om **620 woningen** (jaarlijks 69 woningen). Op korte termijn is de behoefte het grootst en adviseren we een hoger aantal te hanteren.

Aanvullend hierop zijn er potentieel de volgende opgaven:

- Verstedelijkingsambitie van de regio Zwolle en regio Groningen-Assen van circa 500 woningen (tot 2040 ten opzichte van Primos).
- Uitstroom uit vakantieparken in het kader van vitale vakantieparken. Dit gaat om 305 huishoudens.

Het is zaak om bij de woningbouwplanning vinger aan de pols te houden. Vestiging in de regio is nu positief, maar fluctueert sterk met de economische ontwikkeling in Nederland.

¹ Eindrapport Analysefase Verstedelijking en bereikbaarheid - Regio Zwolle.

4 Een evenwichtiger woningmarkt

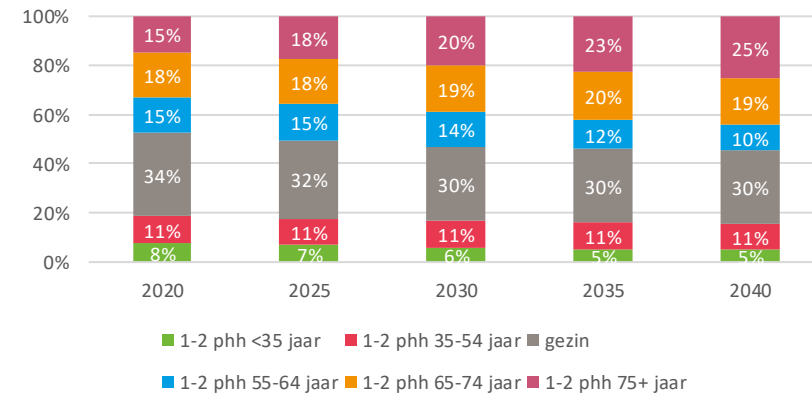
De bevolking verandert van samenstelling. Daarnaast veranderen woonwensen: enerzijds doordat mensen in andere levensfasen komen. Anderzijds door ontwikkelingen in de samenleving als economische ontwikkelingen, instroom van nieuwe groepen vestigers (op zoek naar ruimte) of keuzes ten aanzien van langer of weer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Ook verandert het beschikbare woningaanbod, door prijsontwikkeling of doordat bepaalde groepen meer gaan doorstromen of uitstromen. Deze ontwikkelingen samen leiden tot een veranderende match van vraag en aanbod op de woningmarkt.

In dit hoofdstuk beschrijven we de factoren die van invloed zijn op vraag en aanbod. Dat mondt uit in een beeld van de samenstelling van de woningbehoefte, en uiteindelijk een advies (vanuit woningmarktperspectief) voor een kwalitatief woonprogramma (bestaande bouw en nieuwbouw).

4.1 Veranderende bevolkingssamenstelling

Midden-Drenthe heeft te maken met demografische veranderingen, waaronder vergrijzing.

Figuur 4.1: Midden-Drenthe. Samenstelling huishoudensopbouw, 2020 tot 2040



Bron: Primos-prognose (2020), bewerking Companen.

- Tot 2030 groeit het aandeel 75-plus huishoudens van 15% naar 20%. In absolute aantallen gaat het om een groei van bijna 750 75-plus huishoudens. Dan is één op de vijf huishoudens een 75-plus huishouden.
- Met name het aandeel (en aantal) gezinnen met kinderen daalt.
- Met deze veranderingen zien we dat de woningvraag voor een groter deel van kleine huishoudens komt.

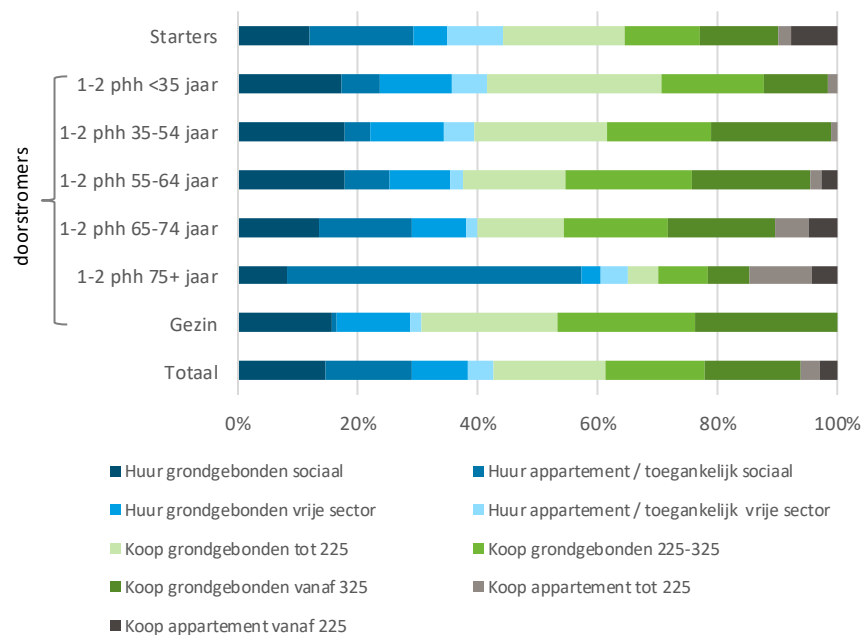
4.2 Woningvraag van starters en doorstromers

Voor een aantal groepen op de woningmarkt brengen we gericht de woonvoorkeuren in beeld. In de eerste plaats doen we dat breed voor starters en doorstromers. Daaruit herleiden we welke woningen door verschillende groepen gevraagd worden.

Woonwensen van huishoudens

De woonwens van verschillende huishoudensgroepen herleiden we uit enerzijds daadwerkelijke verhuizingen, en anderzijds woonwensen die in beeld gebracht zijn via de flitsenquête en regionale data op basis van het landelijke WoON. Door gebruik van deze bronnen kunnen we inzicht geven in de specifieke vraag van groepen in Midden-Drenthe, waarbij we rekening houden met realiteitszin (wat kunnen mensen bijvoorbeeld betalen) en woonwensen (waar liggen voorkeuren).

Figuur 4.2: Midden-Drenthe. Woonwensen huishoudens (onderscheiden naar doorstromers en starters)



Bron: CBS Microdata (2021), WoON(2018), bewerking Companen.

- **De vraag van starters** (zij laten bij verhuizing geen zelfstandige woning achter): Circa 30% van de starters richt zich op een sociale huurwoning. Ongeveer 15% kiest een middenhuurwoning. Meer dan de helft van de starters wil een koopwoning: en dan vooral een grondgebonden woning tot € 225.000. Van de starters heeft 10% interesse in een koopappartement.

De genoemde prijzen zijn voor veel koopstarters door gebrek aan eigen vermogen het maximum. De huidige lage rentestand, vrijstelling van overdrachtsbelasting en voor sommigen hulp van ouders, biedt iets extra ruimte. De praktijk is dat deze extra ruimte de prijsontwikkeling in de koopsector niet bijhoudt. In Daardoor komt het in de praktijk voor dat starters op de woningmarkt die een koopwoning wilden, eerst een vrije sectorhuurwoning accepteren - als tussenstation.

Uit de flitsenquête onder ruim 600 respondenten blijkt dat verhuisgeneigde jongeren moeite hebben met het vinden van een woning in de gewenste woonplaats of prijsklasse.

- **De vraag van doorstromers:** Onder doorstromers zien we drie groepen.
 - In de eerste plaats zijn er de alleenstaanden en stellen tot 65 jaar. Deze groepen richten zich sterk op een (grondgebonden) koopwoning. Zij willen, afhankelijk van hun leeftijd en sociaal economische positie, steeds vaker een duurdere koopwoning. Ook de jonge stellen (tot 35 jaar) hebben in Midden-Drenthe een vrij traditionele woonwens voor grondgebonden woningen. De vraag naar (koop)appartementen onder deze groep is heel beperkt. In de huur is er bij deze groep wel vraag naar sociale huurwoningen, minder naar middenhuur.
 - De tweede groep zijn de gezinnen met kinderen. Zij willen vooral een koopwoning, en willen hier ook voor betalen.
 - De laatste groep zijn de 75-plussers. Hier zien we veel vraag naar toegankelijke woningen. De voorkeur gaat vaak uit naar een huurwoning:

vaker in het sociale segment dan in het middeldure segment. Bij koopappartementen zien we een vraag naar appartementen in het betaalbare segment. Uit de flitsenquête blijkt dat verhuisgeneigde ouderen moeite hebben met het vinden van het gewenste (toegankelijke) woningtype. Zij zoeken naar beschutting en voorzieningen nabij.

Toch is de ervaring dat het toevoegen van alleen passende woningen nog niet leidt tot doorstroming. Deze groep heeft namelijk momenteel vaak lage woonlasten. Bij verhuizing willen zij dit houden. De prijs-kwaliteitverhouding van appartementen/grondgebonden nultredenwoningen kan echter niet aantrekkelijk zijn (minder meters voor dezelfde prijs). Bovendien willen zij hun jarenlang opgebouwde inschrijftijd goed benutten, en zien zij vaak op tegen 'gedoe' rond verhuizing en het moeten loslaten van de vertrouwde sociale context. Als deze groep zou doorstromen komt er een doorstroomketen op gang. Dit vraagt dan wel gerichte inzet die verder gaat dan alleen een passende woning. Gelet op de grote groei van deze groep is dit in aantallen van groeiende betekenis.

Behoefte aan bijzondere woonvormen

In de flitsenquête hebben we gevraagd naar de belangstelling naar niet-traditionele woonvormen als hofjeswoningen, zelfvoorzienende en meergeneratiewoningen. Onder de ruim 600 respondenten gaat de voorkeur uit naar traditionele woonvormen. Die zijn echter niet altijd tijdig beschikbaar. De belangstelling voor bijzondere woonvormen is het grootst onder groepen die het meest in de knel zitten (starters, jongeren en ouderen). Uit de enquête blijkt dat het vaak een alternatief is voor een traditionele woning.

Hoewel uit de enquête niet te herleiden is hoe groot de vraag is, blijkt er onder een deel van de woningzoekenden wel animo voor dergelijke woonvormen. Er is onder alle leeftijdsgroepen brede belangstelling voor een collectieve woon-

vorm met ontmoetingsmogelijkheden (hofjeswoning of meergeneratiewoning).

4.3 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt naast woonwensen ook bepaald door de inkomenspositie van mensen en wettelijke regels. Daarom gaan we afzonderlijk van de woningvraag in op de behoefte aan sociale huurwoningen.

Methodiek doorrekening behoefte sociale huurwoningen

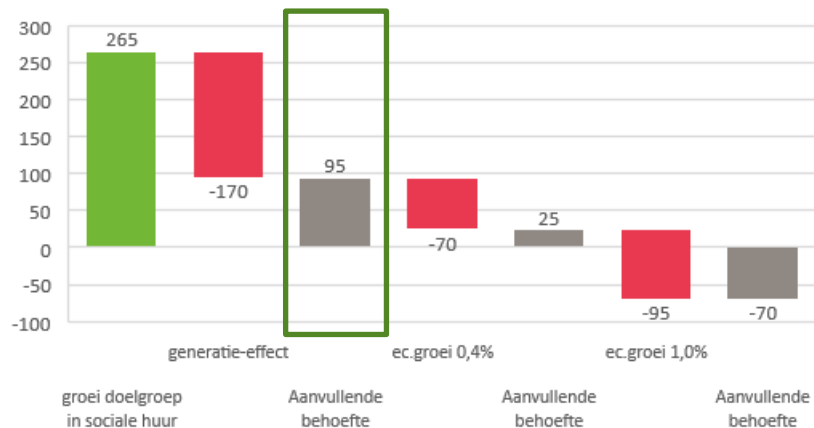
De behoefte aan sociale huur wordt, naast de woonwensen van huishoudens, bepaald door wettelijke toewijzingseisen. Huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021) behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 752,33 (prijsspeil 2021). Verschillende ontwikkelingen bepalen daarbij de behoefteontwikkeling aan sociale huur; op basis van de volgende ontwikkelingen bepalen we de behoefte aan sociale huurwoningen:

- **Effect van huishoudensgroei.** Dit is inclusief toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).** Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect van welvaartsgroei.** Als de welvaart onder de doelgroep sterk verbetert, zal de behoefte aan sociale huurwoningen minder sterk stijgen of zelfs iets dalen. Voor de komende jaren voorspelt het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde welvaartsgroei van 0,4% per jaar. Gelet op de onzekerheid door de Covid-pandemie is een lagere groei van de koopkrachtontwikkeling niet onwaarschijnlijk, in het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben.

Leeswijzer bij de figuren: in de figuren is het effect van de verschillende factoren aangegeven. De eerste 'groene' kolom laat de groei van de doelgroep in een sociale

huurwoning zien tot 2030. Daar gaat van af de generatie die meer koopt dan voorgaande generaties en waardoor zij niet 'ingroeien' in de sociale huur (eerste rode kolom). De eerste grijze kolom geeft dan het effect van huishoudensgroei en het generatie-effect. Dat is de gewenste netto-groei van de sociale huurvoorraad bij de trendprognose en als er geen welvaartsgroei is. Die is 95 sociale huurwoningen. Vervolgens laat de tweede rode kolom het effect van welvaartsstijging zien voor de behoefte aan sociale huur. De tweede grijze kolom laat zien hoeveel sociale huurwoningen je in dat geval netto zou moeten toevoegen.

Figuur 4.3: Midden-Drenthe. Aanvullende behoefte sociale huur, 2021 tot 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen (2021), bewerking Companen.

Gelet op de huidige druk op de sociale huursector, onzekerheden over de nasleep van de Covid19-pandemie en de achterblijvende koopkracht bij de doelgroep (zeker gepensioneerden) adviseren we niet uit te gaan van welvaartsgroei.

Kijken we naar de eerder gepresenteerde verhuurscores, dan zien we dat de druk op de sociale huursector (op basis van het gemiddeld aantal reacties)

relatief het grootst is in Smilde en in mindere mate Beilen. In Westerbork is de druk op de sociale huur relatief beperkt.

Samenvattend behoefte sociale huur:

De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc. In alle gemeenten is er een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen: in Midden-Drenthe met **95 woningen tot 2030** (15% van de behoeftegroei, uitgaande van een trendmatige groei van de regio).

In het verleden speelde bij de groeiende vraag naar sociale huurwoningen de vergrijzing een belangrijke rol. Steeds meer ouderen hebben een goed pensioen en eigen woning. Daardoor groeit de behoefte aan sociale huurwoningen relatief iets minder snel.

4.4 Behoeftte aan wonen met zorg

Naast de behoefte die samenhangt met het inkomen, is er ook een specifieke woonvraag die verbonden is met de zorgvraag van inwoners. Door extra-muralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt zowel van ouderen als van cliënten in de gehandicaptenzorg (mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking), Geestelijke GezondheidsZorg (mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen of uitstromen naar zelfstandige woonvormen) en mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO). Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op de woonzorgweter van Companen (zie bijlage voor nadere toelichting hierop). Voor het aanbod hebben we gebruik gemaakt van landelijk verzamelde gegevens van onderzoeksbureau ABF, aangevuld met een nadere inventarisatie door de gemeenten en corporaties. Daarmee ontstaat een benadering van het beschikbaar woonzorgaanbod in de regio.

Wonen en zorg voor ouderen

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoefteraming van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonzorgbehoefte. Hoewel indicaties een grondslag vinden in doelgroep en zorgzwaarte, blijft het van belang om doelgroepoverstijgend te kijken.

Werkwijze zorgtredenmodel ouderen: van zorgvraag naar woonvraag

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa (Nederlandse Zorgautoriteit). De weergave van het Zorgtredenmodel van de NZa met toelichting staat in bijlage 5. In dit model worden alle 65-plussers ingedeeld per 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van CIZ-gegevens over het zorggebruik in de Wlz-zorg (Wet langdurige zorg).

Door de verdeling in het Zorgtredenmodel door te rekenen via de trendprognose per gemeente, kunnen we de toekomstige omvang van de zorgvraag ramen, waar we vervolgens de woonzorgvraag van afleiden. Naarmate het aantal oudere ouderen

toeneemt, zal ook de vraag naar zorg en daarmee samenhangende woonbehoefte toenemen².

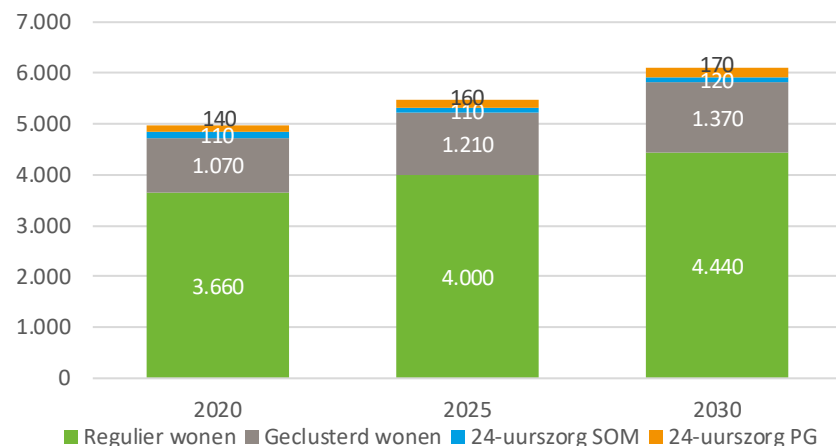
De 'zorgprognose' vertalen we naar een prognose van de woonvraag, door op basis van persoonskenmerken en woonvoorkeuren een toedeling te maken naar de (gewenste) woonsituatie. Daarbij maken we onderscheid naar regulier wonen, geclusterd wonen en 24-uurszorg.

- Regulier wonen: individuele woningen.
- Geclusterd wonen: een palet aan woonvormen van aanleunwoningen tot hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en mogelijkheid voor ontmoeting bieden.
- 24-uurszorg (somatisch en psycho-geriatisch): zorg met verblijf.

Onder de prognose liggen een aantal aannames die we met woon- en zorgpartners uit de regio hebben besproken. Uit die bespreking bleek dat ouderen met somatische klachten vaker regulier of geclusterd wonen vergeleken met ouderen met psycho-geriatische klachten. Dat hebben we verwerkt in onze prognoses (zie bijlage 5 voor de aannames).

² Hierbij is uitgegaan van een gelijkblijvende zorgvraag per leeftijdsgroep. Ontwikkelingen in de vitaliteit van ouderen zijn buiten de aannames van de bevolkingsprognose over de levensverwachting, moeilijk te voorspellen en derhalve niet meegenomen.

Figuur 4.4: Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, gemeente Midden-Drenthe



Bron: Prognosemodel Companen.

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.

De vraag naar geclusterd wonen en 24-uurszorg (mensen met Somatische klachten (SOM) en met een psychogeriatrische indicatie (PG)) neemt naar de toekomst relatief sterk toe. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen hebben we per marktsegment in beeld gebracht, aansluitend bij de woonwens van 75-plushuishoudens.

Vraag en aanbod 24-uurszorg

Volgens aanbodgegevens van ABF zijn er op dit moment in Midden-Drenthe circa 230 24-uurswoonplekken voor mensen met somatische of psychogeriatrische klachten, circa 60 mensen krijgen 24-uurszorg thuis via een Persoonsgebonden Budget (PGB), Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT). Er is nu geen tekort. De verwachting is wel dat dit tekort de komende jaren zal ontstaan. In de gemeente Midden-Drenthe is dit tekort na 2030 aan de orde. Dit late moment komt door het feit dat in Midden-Drenthe het aantal indicaties per 75-plusser relatief laag is, en het aanbod 24-uurszorgplekken relatief wat hoger.

In de volgende tabellen wordt de vraagontwikkeling van de verschillende woonvormen voor ouderen per kern in de gemeente Midden-Drenthe weergegeven.

Tabel 4.1: Vraagontwikkeling 24-uurszorgSOM naar kernen

Kern	2020	2025	2030
Beilen	30	30	40
Kernen rondom Beilen	10	10	10
Smilde	20	20	20
Kernen rondom Smilde	30	30	30
Westerbork	20	20	20
Kernen rondom Westerbork	Nihil	Nihil	Nihil
Gemeente Midden-Drenthe	110	110	120

Bron: Woonzorgweter.

Tabel 4.2: Vraagontwikkeling 24-uurszorg PG naar kernen

Kern	2020	2025	2030
Beilen	40	60	70
Kernen rondom Beilen	10	10	10
Smilde	20	20	20
Kernen rondom Smilde	40	40	40
Westerbork	30	30	30
Kernen rondom Westerbork	Nihil	Nihil	Nihil
Gemeente Midden-Drenthe	140	160	170

Bron: Woonzorgweter

De behoefte doet zich vooral voor in de voorzieningskernen.

Behoeftte geclusterd wonen voor ouderen

De behoefte aan geclusterd wonen onder ouderen met een zorgvraag groeit. Zij zoeken een woonvorm waar zij nabij voorzieningen, in een zekere mate van beschutting en met de mogelijkheid van ontmoeting kunnen wonen.

Tabel 4.3: Vraagontwikkeling geclusterd wonen naar kernen.

Kern	2020	2025	2030
Beilen	380	430	490
Kernen rondom Beilen	90	100	110
Smilde	150	170	190
Kernen rondom Smilde	190	210	240
Westerbork	260	300	340
Kernen rondom Westerbork			
Gemeente Midden-Drenthe	1.070	1.210	1.370

Bron: Woonzorgweter

Tabel 4.4: Vraag geclusterd wonen voor ouderen naar marktsegment

	2020	2025	2030
Sociale huur	790	895	1.010
Vrije sector huur	55	60	70
Koop	225	250	290

Bron: Bevolkingsprognose, CIZ gegevens, CBS Microdata, WoON, bewerking Companen.

Inventarisatie van het aanbod (door de gemeente Midden-Drenthe en corporaties) wijst op 512 geclusterde (voornamelijk sociale huur-) woningen (voor ouderen, zie bijlage voor achtergrondinformatie bij deze inventarisatie). Op grond van de in beeld gebrachte vraag naar en het aanbod aan geclusterd wonen voor ouderen is de verwachting dat er op het moment een tekort is aan geclusterde woonplekken in de sociale huur. Dit tekort groeit naar de toekomst toe, zowel in de huur- als in de koopsector.

Een deel van het geschikte woningaanbod (9% van alle huurwoningen, 1% van de koopwoningen zijn mogelijk ook geclusterd). Als richting voor beleid is het nodig om de druk op geclusterde woonvormen in elk geval niet te verslechteren. Dan moet de groei van de behoefte gerealiseerd worden: circa 300 woningen (waarvan circa 220 sociale huur). Deze groei kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of door aanpassing van bestaande woningen.

Regulier wonen in een geschikte woning

Op dit moment woont een aanzienlijk deel van de ouderen (4.730 65-plus-huishoudens) in Midden-Drenthe in een reguliere woning. In 2030 zijn dit volgens de prognoses circa 5.810 huishoudens. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de woningvoorraad.

Analyse geschiktheid woningvoorraad

Om de geschiktheid van woningen te bepalen maken we gebruik van gegevens uit CBS-microdata over kenmerken van de woningvoorraad. Daarin hebben geschikte woningen: alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en

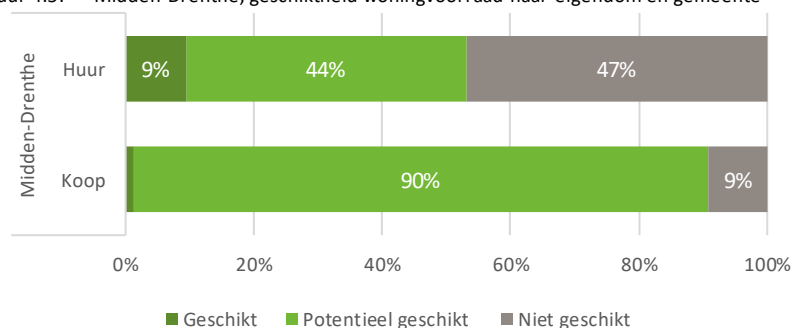
keuken) gelijkvloers of zijn die zonder traplopen bereikbaar. De woningen voldoen aan tenminste één van deze kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

'Geschikt te maken' zijn woningen die met overzichtelijke investeringen wél geschikt te maken zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift.

De gemeente telt 530 geschikte (4%), circa 10.970 potentieel geschikte (76%) en circa 2.920 niet geschikte woningen (20%). Ook zien we in de huursector duidelijk meer geschikte woningen. In de koopsector zijn meer woningen potentieel geschikt, zeker in de landelijke kernen met gemiddeld ruimere woningen die makkelijker aanpasbaar zijn.

Figuur 4.5: Midden-Drenthe, geschiktheid woningvoorraad naar eigendom en gemeente



Bron: Microdata, 2020.

In de komende jaren zal er een tekort ontstaan aan geschikte woningen voor ouderen. In deze vraag kan worden voorzien door nieuwbouw van levensloopbestendige of doelgroepenafhankelijke woningen, en door aanpassing van woningen die potentieel geschikt zijn. In de match van vraag en aanbod (zie

paragraaf 5.1) zal blijken in welke mate geschikte woningen aanvullend nodig zijn. Daar bovenop komt de aanpassing van woningen van ouderen die in hun huidige reguliere woning blijven wonen.

Wonen en zorg voor de doelgroep VG

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2020 in Midden-Drenthe gestegen. In 2020 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 170 mensen met een VG-indicatie. In 2015 waren er 145 mensen met een VG-indicatie. Deze stijging komt mede doordat er omstreeks 2016 en 2017 een fors aantal mensen een herindicering naar de Wlz-zorg heeft gekregen.

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

- **Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Aan de hand van de indicatiestellingen en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2030 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario). De vraag verschuift door 'lokaal wonen' en extramuralisering:

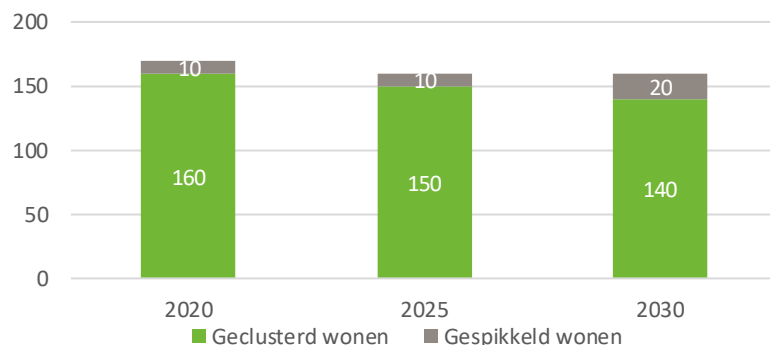
- 'Lokaal wonen' betekent dat er een toenemende behoefte is om te wonen nabij het ouderlijk huis of waar men is opgegroeid. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden over de regio.

Gelet op het feit dat er momenteel veel mensen met een indicatie in de regio wonen, en de vraag bij 'lokaal wonen' meer naar het landelijke gemiddelde beweegt, zal het aandeel mensen met een Verstandelijke Beperking dalen richting het landelijk gemiddelde. Voor Midden-Drenthe betekent dit dat net als elders in de regio een afname is in de vraag.

- Een andere trend is de extramuralisering. Hiervoor zet de rijksoverheid in op het zoveel mogelijk zelfstandig huisvesten van de VG-doelgroep. Zo wordt de groei in de vraag opgevangen. Als wij uitgaan van een gestage extramuralisering³, dan zal de behoefte aan gespikkelde woonplekken toenemen. Uit het woonzorgpanel kwam naar voren dat de nabijheid van voorzieningen zoals openbaar vervoer en winkels erg belangrijk is. Een clustering van woonplekken nabij voorzieningen en een zorgsteunpunt is daarom gewenst om deze extramuralisering te laten slagen.

Rekening houdend met beide trends verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woonplekken voor VG.

Figuur 4.6: Vraagprognose doelgroep VG



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Midden-Drenthe, bewerking Companen.

³ De aanname is dat op termijn alle lichte VG, 15% van de VG3 en 10% van de VG gespikkeld wonen. Zie bijlage 7 voor het overzicht.

Op basis van informatie van de aanbodinventarisatie van de gemeente en corporaties is het aanbod van geclusterd wonen en gespikkeld wonen in beeld gebracht.

Tabel 4.5: Aanbod geclusterd en gespikkeld wonen VG

Gemeente	Gedclusterde woonplekken	Gespikkelde woonplekken
Midden-Drenthe	60	3

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Midden-Drenthe

Vergelijking van de vraagprognose met het huidige woonzorgaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking laat zien dat het aanbod aan geclusterde woonvormen op dit moment onvoldoende is (100 plekken tekort). Het tekort zal naar de toekomst iets afnemen door minder vraag naar geclusterde woonplekken. Vraag en aanbod van gespikkelde woonplekken zijn niet in balans. Het tekort aan gespikkelde woonplekken groeit richting 2030.

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking beperkt. Meer mensen met een lichte Wlz-indicatie of geen indicatie krijgen ondersteuning vanuit de Wmo. Uit het woonzorgpanel kwam naar voren dat er in de regio sprake is van een toename van de groep. Voor deze groep is het belangrijk dat zij een woonplek krijgen in de nabijheid van een instelling. Vaak moeten deze mensen rondkomen van een minimum inkomen. Daarom is het wenselijk in een woning te wonen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens; ook vanwege de grootte van deze woning.

Vraagontwikkeling doelgroep BW

Voor de mensen die vanwege hun psychiatrische aandoening een beroep doen op Beschermd Wonen kan een deel aanspraak maken op Wlz-financiering door het zorgkantoor. Tot 1 januari kwam deze groep in aanmerking voor Wmo-financiering door de gemeenten. Dit fenomeen heet in vakjargon de 'uitname Wlz uit het gemeentefonds'. De doelgroep met een psychiatrische aandoening woont beschermd, beschut of zelfstandig. Voor de woningmarkt is de behoefte aan beschut wonen en zelfstandig wonen (waaronder na uitstroom uit beschermd wonen) van belang. Tot slot gaat het om uitstroom uit maatschappelijke opvang.

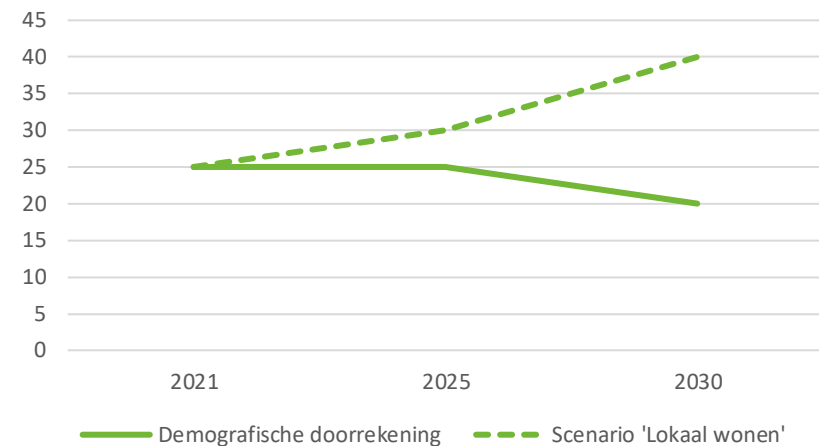
Plekken beschermd wonen

Op 1 april 2021 hebben 24 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen in Midden-Drenthe.

- 18 mensen hebben een indicatie BW en wonen intramuraal met 24-uurs-toezicht. Hierbij is rekening gehouden met de uitname Wlz (groep die sinds 1 januari 2021 onder de Wlz valt).
- De overige 6 personen vallen onder Thuiswonen+. Deze personen wonen beschut en er is sprake van minder toezicht en meer zelfstandigheid vergeleken met de mensen die intramuraal (beschermd) wonen.

Wanneer we uit zouden gaan van enkel demografische ontwikkelingen zou de vraag in die periode dalen van 24 naar 20 woonplekken in 2030.

Figuur 4.7: Scenario's vraag naar BW-plekken, afgeronde cijfers



Bron: BW-indicaties en bevolkingsprognose gemeente Midden-Drenthe, bewerking Companen.

De middelen voor BW begeleiding worden vanaf 2022, in een periode van 10 jaar, stapsgewijs aan elke individuele gemeente beschikbaar gesteld. Nu liggen die nog bij de centrumgemeente Assen. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar BW-woonplekken in de verschillende gemeenten meer gelijkmatig verdeeld gaat worden naar rato van het aantal inwoners. Dit betekent dat het aantal BW-woonplekken zou stijgen naar het regionale niveau van circa 1,3 BW-cliënten per 1.000 inwoners (in regio Zuidwest- en Midden-Drenthe is dat circa 0,9 BW-cliënten per 1.000 inwoners).

Voor Midden-Drenthe betekent dit dat er meer plekken BW-woonplekken nodig zouden zijn: richting 40 in 2030.

Uitstroom uit Beschermd Wonen

Beschermd Wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. De Commissie Dannenberg

(VNG, 2015) stelt dat 33% tot 67% van het aantal woonplekken Beschermd Wonen met ambulante begeleiding thuis kan worden geboden in plaats van in een intramuraal verblijf. We sluiten in onze raming aan bij dit uitgangspunt. We gaan uit van een gemiddelde verblijfsduur van 2 jaar in Beschermd Wonen. Op basis van deze uitgangspunten komen we uit op een uitstroom van jaarlijks 8 personen en een toekomstige uitstroom van 7 tot 13 personen in 2030. Een wenselijke oplossing is om meer diversiteit in het woningaanbod voor deze uitstromende doelgroep te realiseren door tussenvormen toe te voegen. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden.

Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen vervolgens ook uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning. De verwachting is dat we in de gemeente Midden-Drenthe moeten rekenen op een uitstroom van 11 personen tot 2030.

Tabel 4.6: Verdeling huurprijsklassen voor uitstromers uit BW en MO, Midden-Drenthe

	2021	2025	2030
Tot € 422	15	15 tot 17	14 tot 19
€ 422 tot € 633	4	4	4 tot 5
Totale uitstroom	19	19 tot 21	18 tot 24

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen Flexwonen, bewerking Companen.

Circa 80% van deze doelgroep heeft een uitkering. We sluiten aan bij deze verdeling van de behoefte naar 80% naar goedkope huur (tot de kwaliteitskortingsgrens) en 20% naar betaalbare huur (tot de 1^e aftoppingsgrens).

Samenvattend behoefte wonen en zorg:

- Er is nu geen tekort aan **24-uurszorg voor ouderen**. De behoefte groeit door de vergrijzing met **40 plekken**. Dit kan ingevuld worden door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een beperkt deel in de reguliere woning. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel).
- De behoefte aan **geclusterde woonvormen groeit met 300 woningen**, waarvan 220 sociale huurwoningen. Deze behoefte is al onderdeel van de trendraming.
- De behoefte aan geschikte woningen groeit. Deze groei is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod (zie paragraaf 5.1).

Het aantal VG-indicaties in Midden-Drenthe ligt boven het landelijk gemiddelde en de vraag zal dalen richting het landelijk gemiddelde.

- Er is een actueel tekort aan **100 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking**. Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden.
- Er is momenteel een klein tekort aan gespikkeld wonen. Dit tekort groeit.

De opgave voor **uitstroom uit BW en MO** vatten we de komende jaren als volgt samen:

Tabel: Verdeling huurprijsklassen voor jaarlijkse uitstromers uit BW en MO, Midden-Drenthe

	2021	2025	2030
Tot € 422	15	15 tot 17	14 tot 19
€ 422 tot € 633	4	4	4 tot 5
Totale uitstroom regio	19	19 tot 21	18 tot 24

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen flexwonen, bewerking Companen.

De huisvestingsopgave is onderdeel van de reguliere woningvraag.

4.5 Accenten in de vraag per dorp

De behoefteramingen zijn beschreven voor de gemeente met zo af en toe een uitsplitsing naar de kernen. Op basis van bevolkings- en woningvoorraad-kenmerken per kern kunnen we indicaties geven van de verdeling van de kwalitatieve woonopgave over de kernen. Daarbij kijken we naar vraagfactoren als leeftijdsopbouw, inkomensopbouw, vestiging in de kernen. Ook betrekken we hierbij de aanbodzijde door inzicht in populariteit van huurwoningen, en huur-koopverhoudingen. Zo krijgen we per kern een indicatie van de kenmerken daarmee een richting voor de te verwachten kwalitatieve behoefte in die kern. In het vervolg benutten we deze kenmerken van de kernen om accenten in de woningbehoefte per kern te duiden.

Tabel 4.7: Midden-Drenthe, factoren per kern bepalend voor de kwalitatieve woningbehoefte

	Vraagfactoren							Aanbodfactoren	
	Jongeren	Gezinnen	Senioren	Lage inkomens	Midden-inkomens	Hoge inkomens	Vestigers	Populariteit huur	Aanwezigheid koop
Beilen	+	0	0	+	0	-	+	+	-
Kernen rond Beilen	+	0	-	-	+	0	0	0	++
Smilde	0	-	0	+	-	-	+	+	-
Kernen rond Smilde	0	++	--	-	0	0	0	-	0
Westerbork	0	--	++	0	0	0	+	-	0
Kernen rond Westerbork	0	--	0	-	+	+	0	-	+

+ of ++ veel tov gemeentelijk gemiddelde, 0 rond het gemeentelijk gemiddelde, - of -- weinig tov gemeentelijk gemiddelde

Bij deze factoren zien we de volgende punten naar voren komen:

- De vraag van jongeren is relatief wat groter in en rondom Beilen. De vraag van gezinnen zien we sterk in de kernen nabij Smilde, en is in Westerbork en omgeving juist relatief beperkter aanwezig.
- Ouderen wonen verhoudingsgewijs meer in Westerbork en omgeving.
- De grote kernen huisvesten doorgaans iets meer lagere inkomens en minder hoge inkomensgroepen. De hoge inkomensgroepen zien we verhoudingsgewijs iets meer in de omgeving van Westerbork.
- De grote kernen zijn het meest in trek bij vestigers.
- Naar woningaanbod is de druk op de huursector het grootst in Beilen en Smilde. De kernen rondom Beilen en rondom Westerbork zijn in grote mate 'koopgeoriënteerd'.

Deze verfijning helpt bij het plaatsen van accenten in de woningbouw-programmering, waarbij we wel kijken vanuit de trendmatige ontwikkeling. Uiteraard kunnen beleidskeuzes leiden tot andere ontwikkelingen.

5 Match van vraag en aanbod

5.1 Optimale match op de woningmarkt

In het vorige hoofdstuk hebben we de woningbehoefte van verschillende groepen beschreven. Op grond van deze behoefte werken we een integraal beeld uit van de match van vraag en aanbod op de woningmarkt. De vraag vanuit het vorige hoofdstuk is hier integraal onderdeel van.

In onze benadering brengen we voor 2030 een situatie in beeld, waarin de woningmarkt optimaal functioneert. Dit is een theoretische wenssituatie die laat zien in welke segmenten bij een optimale werking van de woningmarkt de mismatches met het huidige woningaanbod het grootst zijn (tekorten of ontspanning). Uiteindelijk zal de optimale situatie waarschijnlijk niet bereikt kunnen worden. In de vertaling van de optimale situatie naar een adviesprogramma gaan we in op enkele mechanismen/alternatieve keuzes om praktijk en theorie bij elkaar te brengen. Hierbij kijken we naar alternatieven die mensen hebben en de second-best-opties die zij kiezen.

Toelichting kwalitatief woningbehoeftemodel

Het kwalitatief woningbehoeftemodel gaat uit van optimale doorstroming: mensen die willen verhuizen, gaan verhuizen en vinden de woning die ze willen. Dit geeft een theoretisch beeld van overschotten en tekorten. Er wordt daarom gesproken over potentiële overschotten/tekorten. Daarmee biedt het houvast voor beleid.

Door marktwerking en alternatieven die voorhanden zijn, pakt dit in de praktijk anders uit. Voorbeeld: huishoudens die een woning tussen 2 en 3 ton zoeken, stellen hun wens

bij en vinden een woning boven 3 ton. Of vinden in plaats van een rijwoning een tweekapper, of vice versa. Groepen waarvoor deze substitutie niet mogelijk is, komen potentieel het meest in de knel. Daar kan met beleid op gestuurd worden.

Met de kwalitatieve woningbehoefte wordt de potentiële totale vraag en het potentiële aanbod bij doorstroming weergegeven (dus exclusief nieuwbouw). Dit biedt zicht op theoretisch gewenste toevoegingen (mismatch tussen vraag en aanbod).

In het woningbehoeftemodel nemen we de behoefte volgens de trendraming als uitgangspunt. Het model geeft daarmee de kwalitatieve richtingen aan. Op grond van deze richtingen is de omvang van gewenste toevoegingen en transformaties in beeld. Meer woningbouwmogelijkheden biedt extra ruimte om de gewenste toevoegingen te realiseren, transformatie op te pakken, en kansen voor vestigers te vergroten.

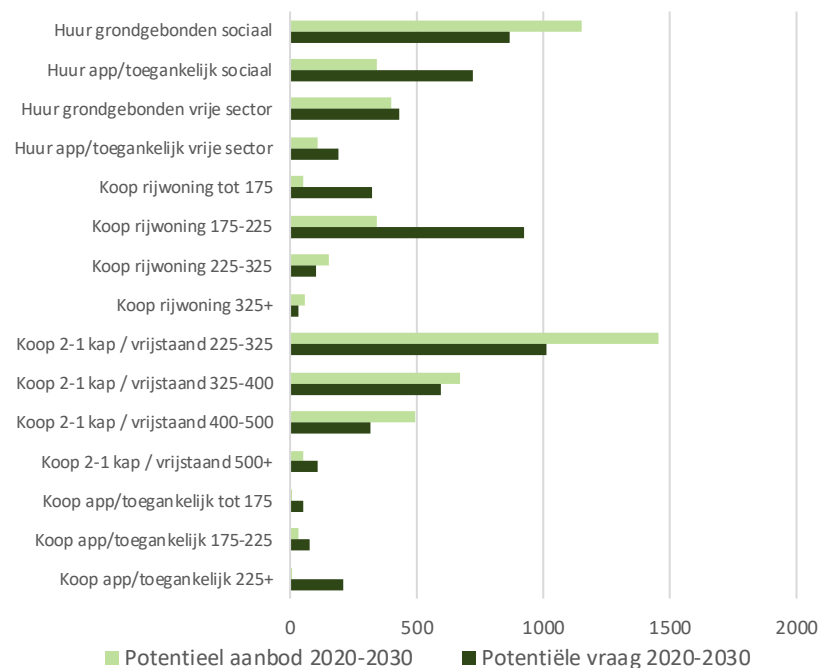
Tot slot: als woningtype wordt appartement/toegankelijkheid onderscheiden. Het gaat hier om gelijkvloerse woningen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige context kan dit een appartement of een grondgebonden woning (bungalow, seniorenwoning) zijn.

Deze benadering levert voor Midden-Drenthe een beeld op van de vraag als verhuiscandidate woningzoekenden actief zijn op de woningmarkt (zie vorige hoofdstuk):

- Het gaat om de vraag van starters en doorstromers, waarbij we die extrapoleren op basis van demografische veranderingen van de doelgroepen.
- Het gaat om de behoefte aan sociale huur, conform de prognose zonder welvaartsgroei.
- Het gaat om langer en weer zelfstandig wonen, al overlapt dit met de vraag van doorstromers en wordt een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad opgevangen.

We zetten deze vraag af tegen het aanbod dat voor hen beschikbaar komt bij doorstroming van verhuiscandidate huishoudens. Hierin is doorstroming dus belangrijk. Vergelijking van vraag en aanbod laat zien waar de mismatches zijn.

Figuur 5.1: Gemeente Midden-Drenthe. Kwalitatieve woningbehoefte, 2021 tot 2030



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), Primos (2020), bewerking Companen.

- In de sociale huursector zien we dat bij optimale doorstroming vooral vraag is naar toegankelijke woningen. Op grond van beschreven ontwikkelingen van wonen en zorg zijn er de nodige (zorg) doelgroepen die geschikte woningen zoeken. Het gaat dan om ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uitstromen uit BW en MO. Daarmee komt er een grote vraag naar toegankelijke woningen. In de kernen van Midden-Drenthe zijn dit bij voorkeur grondgebonden woningen met een kleine tuin.

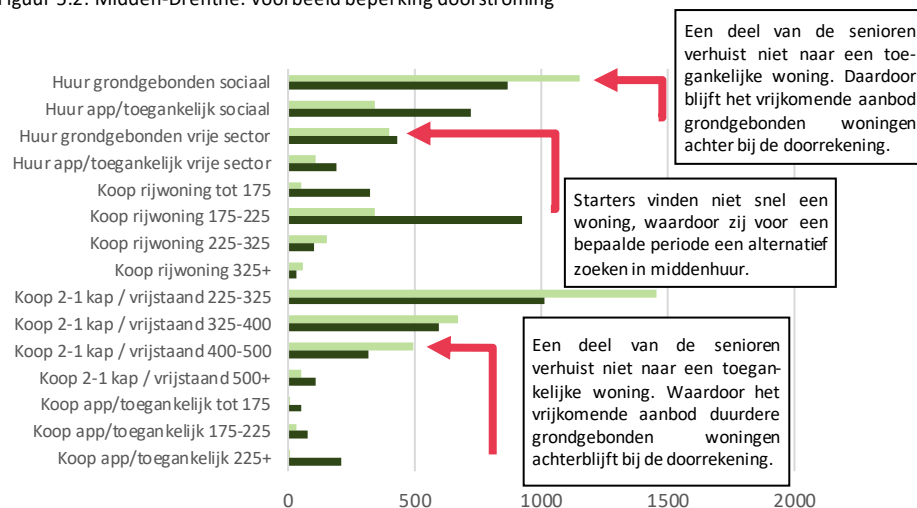
- Als we kijken naar de verhuurscores wordt namelijk juist op grondgebonden woningen gereageerd. Dat zien we ook terug in de potentiële vraag: de totale vraag naar grondgebonden woningen is groter dan naar appartementen/toegankelijke woningen. Het aanbod dat bij doorstroming vrij kan komen is echter ook groot, zeker als de vergrijzende generatie deze woningen gaat verlaten.
- In de vrije sectorhuur is de vraag iets groter dan het aanbod. Het gaat daarbij zowel om grondgebonden woningen als om appartementen.
- De vraag naar betaalbare koopwoningen met een prijs tot en met € 225.000 is groot. Die vraag komt van koopstarters, jonge huishoudens en gezinnen. Het blijkt in de praktijk complex (zeker in grote aantallen) om betaalbare (grondgebonden) koopwoningen voor deze prijs toe te voegen. Daar staat tegenover dat koopstarters door de lage rentestand wel iets meer kunnen betalen, maar dan gaat het om een kleine marge. Daarom is het zaak om voor deze koopstarters passende woningen te bieden. Om dit te realiseren is te denken aan slimme bouwmethoden, conceptueel en kleiner bouwen, instellen opkoopbescherming, alternatieve eigendomsvormen (maatschappelijk gebonden eigendom). Ook kan door her-schikking in de bestaande voorraad in een deel van de vraag voorzien worden; bijvoorbeeld door verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Dit biedt bovendien ruimte voor modernisering van het aanbod grondgebonden sociale huurwoningen.
- Grondgebonden koopwoningen in het dure segment worden in Midden-Drenthe meer aangeboden dan er lokaal vraag naar is. Deze woningen zijn vooral in trek bij vestigers van buiten de regio.
- Tot slot is in Midden-Drenthe vraag naar koopappartementen (of grondgebonden toegankelijke woningen) en wordt dit nauwelijks aangeboden. Het zwaartepunt ligt bij appartementen vanaf € 225.000. Deze vraag komt voor een behoorlijk deel van jongere ouderen (tot 75 jaar) die kiezen voor

een gemaksvriendelijke woning. Dit segment kan bijdragen aan doorstroming uit andere koopwoningen.

Alternatieven voor woningzoekenden: substituties

De woningmarkt functioneert echter niet perfect. De doorstroming is niet optimaal waardoor vraag en aanbod in de praktijk zich anders ontwikkelen dan in de analyse aangegeven. De verhouding tussen wens, mogelijkheden en gedrag is daardoor niet volledig voorspelbaar en sterk afhankelijk van vraag-substituties, waarvan in de volgende figuur enkele zijn geduid.

Figuur 5.2: Midden-Drenthe. Voorbeeld beperking doorstroming



Bron: CBS Microdata (2021), WoON (2018), bewerking Companen.

Niet iedereen kan een alternatief aanvaarden. Starters hebben nog geen plek. Mensen met een laag inkomen kunnen alleen sociale huur betalen. Ouderen

en zorgbehoevenden zijn afhankelijk van toegankelijke (en vaak betaalbare) woningen. Zij ervaren wel hinder van de niet optimaal werkende woningmarkt. Daarnaast zien we op dit moment dat een deel van de (schaarse) betaalbare koopwoningen worden gekocht (of in bezit worden gehouden) om te verhuren. Deze woningen zijn dan niet beschikbaar voor koopstarters. In welke mate dit gebeurt, kunnen we op basis van de beschikbare gegevens niet concreet duiden.

Samenvattend match vraag en aanbod

In *Midden-Drenthe* zitten middeninkomens (waaronder koopstarters) en ouderen het meest in de knel op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod duurdere ruime woningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen tot € 225.000 is onvoldoende aanwezig. Hierdoor stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande voorraad in de kernen komt de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. De vrijkomende woningen bieden geleit op het prijsniveau vooral plek voor doorstromers binnen de gemeente en in mindere mate starters. Daarnaast is dit aanbod ook potentieel passend voor vestigers van buiten de gemeente.

Behoefte in de dorpen

In de vorige hoofdstukken hebben we de behoefte per kern benoemd (aantallen op basis van de trendprognose). En we hebben per kern accenten benoemd aan de vraagzijde. Op grond van deze kenmerken komen we tot de volgende accenten in de aanvullende behoefte per kern. Deze aanvullende behoefte vormt een verdieping op de verhoudingen zoals weergegeven in figuur 5.1 met uitwerking van potentiële vraag en potentieel aanbod op gemeenteniveau.

In de tabel is weergegeven waar per kern de accenten liggen binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Een donkergroen huisje geeft aan dat in het programma hier zeker behoefte aan is (dubbelgroen nog meer). Lichtgroen wijst op een vinger-aan-de-polsstrategie: met mate toevoegen.

Het aantal huisjes geeft geen procentuele verhoudingen weer, maar een afwijking ten opzichte van het gemeentelijke beeld. In het volgende hoofdstuk komen we tot een advies-woningbouwprogramma, bij de vertaling van dit programma naar de kernen kan dit schema helpen om lokale accenten te plaatsen.

Tabel 5.1: Midden-Drenthe, accenten bij verdeling woningbehoefte over de kernen

	Sociale huur	Vrije sector huur	Betaalbare koop	Middel-dure koop	Dure koop	Aantal
Beilen	 					215
Kernen rondom Beilen						80
Smilde	 					85
Kernen rondom Smilde						95
Westerbork						95
Kernen rondom Westerbork						60

Bij deze verdeling wegen we het volgende af:

- In Beilen verwachten we door de populariteit van de huursector behoefte in dit segment. Dit geldt ook voor Smilde.
- In de kernen met relatief meer jongeren/gezinnen verwachten we behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- In de kernen met relatief meer gezinnen met kinderen verwachten we behoefte aan middeldure (en betaalbare) koopwoningen.

- In de kernen met relatief meer vestigers verwachten we behoefte aan middeldure en duurdere koop.
- In de kernen met een behoorlijk aandeel middeninkomens en een zekere huuroriëntatie verwachten we behoefte aan vrije sector huurwoningen.

De behoefte aan toegankelijke woningen is niet in het schema opgenomen. Op grond van de bevolkingsopbouw en vaak de wens om toch in voorzieningen-kernen te wonen, verwachten we enerzijds dat deze behoefte zich voordoet in de voorzieningenkernen Beilen, Smilde en Westerbork. Anderzijds is er een vergrijzing in de kernen rondom Westerbork, waar ook aandacht voor toegankelijkheid logisch is. Dit zal vooral in de bestaande voorraad gerealiseerd worden.

5.2 Van analyse naar een bouwprogramma

Uitgangspunten

Met een woningbouwprogramma kan worden ingespeeld op de geanalyseerde woningvraag; en daarmee bijdragen aan het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod. We kijken daarbij naar mogelijkheden van nieuwbouw en van aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Bovendien geven we in ons advies extra aandacht aan de groepen voor wie weinig of geen alternatieven zijn.

In grote lijnen zijn er voor gemeenten twee opties om op de woningbehoefte in te spelen:

- Bouwen voor doorstroming: in het programma richt je je op toevoeging van ontbrekende schakels in de doorstroomketens. Dan kan het gaan om woningen in het middensegment (brug tussen huur en koop), in het dure segment om betaalbare woningen vrij te krijgen, of om toegankelijke woningen voor senioren. Uit de vraag-aanbodverhoudingen herleiden we

de kansen voor doorstroming, waarbij we bij voorkeur geen woningen toevoegen die er volgens de analyses reeds voldoende zijn.

- Bouwen voor de directe vraag: doorstroming werkt niet altijd optimaal en is niet altijd te sturen. Daarom kan het voor specifieke groepen, zeker aan de onderkant van de woningmarkt, bouwen voor de directe vraag zinvol zijn. Wij adviseren voor deze vraag te bouwen als de doorstroming onzeker is, waardoor mensen in de knel komen.

Ons advies bouwen we als volgt op:

- Vertrekpunt zijn de vraag-aanbodverhoudingen op gemeentelijk niveau. Primair richten we ons op segmenten waar de woningzoekenden weinig alternatief hebben: in het bijzonder de sociale huur. We adviseren een iets groter programma sociale huur, zodat in de bestaande voorraad ruimte ontstaat voor transformatie of verkoop van bestaande woningen ten behoeve van starters. Hierbij gaan we uit van 1,5% transformatie van sociale huur per jaar (door verbetering, sloop-nieuwbouw, of verkoop). Bij sloop-nieuwbouw of verkoop vraagt dit vervanging door nieuwbouw. Binnen de sociale huur ligt in het geadviseerde bouwprogramma de nadruk op woningen tot de eerste aftoppingsgrens, gelet op de vraag van kleine huishoudens. Ongeveer 80 tot 90 procent van de behoefte aan sociale huur zit in deze huurprijsklasse.
- Vervolgens gaan we na waar in de vraag-aanbodbalansen kansen liggen om gaten te dichten tussen segmenten voor het bevorderen van doorstroming. Daarbij kijken we naar de geanalyseerde tekorten. Dit betekent dat met deze aantallen primair ingespeeld wordt op de vraag van lokale en regionale woningzoekenden.
Wat betreft prijsstelling van koopwoningen kijken we niet alleen naar de vraag-aanbodbalansen, maar stellen we de haalbare prijs naar boven bij: in de eerste plaats omdat een deel van de doorstromers meer verkoop-opbrengsten hebben, in de tweede plaats omdat kopers door de lage

rentestand een ruimer zoekgebied hebben, en in de derde plaats vanwege de complexe financiële haalbaarheid in het lage segment.

- Waar het gaat om toegankelijkheid van woningen is het wenselijk om woningen zoveel mogelijk toegankelijk te realiseren. In beginsel zou, gelet op de behoefte (zie wonen en zorg), 100% van het programma toegankelijk moeten zijn. Wij geven in ons advies de onderkant van de bandbreedte, op basis van de verhouding tussen tekorten aan toegankelijke woningen/-appartementen enerzijds en grondgebonden woningen anderzijds. Zeker op locaties nabij voorzieningen moet dit percentage minimaal gerealiseerd worden. Door een minimum-percentage houden we ook ruimte voor realisatie van betaalbare segmenten, omdat toegankelijkheidseisen ook vaak leiden tot hogere bouwkosten.

Advies bouwprogramma Midden-Drenthe

Ons advies met bandbreedtes geeft richting aan de wenselijke mix tussen verschillende segmenten binnen de huur en koop op basis van wensen en mogelijkheden van huishoudens, aanbod op de markt en substitutiedrag.

Definitie woonsegmenten

- Sociale huur: kale huurprijs tot de liberalisatiegrens
- Vrije sectorhuur: kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens
- Betaalbare koop: transactieprijs tot € 225.000
- Middeldure koop: transactieprijs van € 225.000 tot € 325.000
- Dure koop: transactieprijs vanaf € 325.000

Tabel 5.2: Advies bouwprogramma tot 2030 Midden-Drenthe

Programma obv weging optimale woningmarkt	
Sociale huur	25-30%
Vrije sectorhuur	15-20%
Betaalbare koop	15-20%
Middeldure koop	30-35%
Dure koop	0-5%
Totaal	100%
Trendprognose bouwprogramma	620
Toevoeging toegankelijk woningaanbod (aandeel van het programma in het segment)	
• Sociale huur	100%
• Vrije sectorhuur	>75%
• Koop	>25%
Transformatie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen*	
1,5%/jr	440

* **Transformatie** kan zowel verbetering, sloop/nieuwbouw als verkoop/nieuwbouw zijn. Niet elke maatregel heeft effect op het benodigde bouwprogramma. Dat geldt wel voor sloop/nieuwbouw, waarbij nieuwbouw vooruitloopt op sloop om de druk op de sociale huurvoorraad te beheersen. Het geldt ook voor verkoop waarbij nieuwbouw ter compensatie is. Het geadviseerde programma biedt ruimte aan deze nieuwbouw vooruitlopend op ter compensatie van transformatie.

We zien per saldo een beperkte uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen. Voor de doelgroep van sociale huur zijn in Midden-Drenthe echter weinig alternatieven beschikbaar. De vrije sector huur is klein. Het aantal betaalbare koopwoningen ook. Daarom adviseren we aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten. Dit biedt de doelgroep kansen, en biedt tevens de mogelijkheid om in de bestaande voorraad woningen te herschikken, vanwege het gemiddeld grote tekort aan toegankelijke woningen. Verkoop ten behoeve van starters of herontwikkeling door herstructurering zijn dan mogelijk.

In de koopsector zijn potentieel voldoende doorstroommogelijkheden naar duurdere koopwoningen. In Midden-Drenthe hebben woningzoekenden vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen. In de koopsector is nieuwbouw voor de directe vraag in dat segment zinvol. Door gestegen huizenprijzen zal het

vrijkomend aanbod doorschuiven naar hogere klassen. Hetzelfde geldt voor ruimere hypotheekmogelijkheden door de huidige lage rentestand. Daarom is niet alleen toevoeging in het betaalbare segment nodig, maar ook in het middensegment (ondanks dat er bij doorstroming theoretisch voldoende aanbod zou zijn).

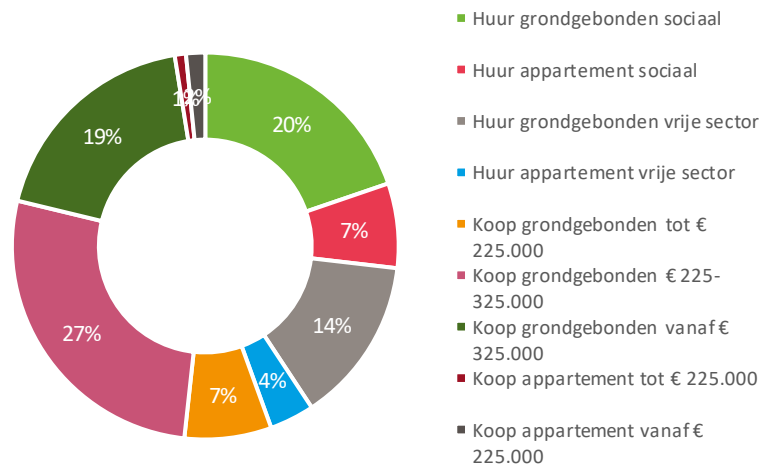
Voor de accenten per kern, zie de indicaties bij paragraaf 5.1.

Gemeenten kunnen in meer of mindere mate hun bouwprogramma's op elkaar afstemmen. Dit heeft gevolgen voor de evenwichtigheid van de gemeentelijke bevolkingsopbouw. Regionale afstemming draagt bij aan een evenwichtige opbouw op regionaal niveau.

Extra vraag van vestigers

In de huidige overzichten gaan we uit van de trendmatige vraag die uit de prognoses en ramingen naar voren komt. Bij een extra groei-ambitie zal Midden-Drenthe meer woningzoekenden van elders aantrekken. Uit de verhuizingen in het verleden is te zien welke vraag vestigers hebben.

Figuur 5.3: Midden-Drenthe, gekozen woningen door vestigers van buiten de regio in de periode 2010 - 2020



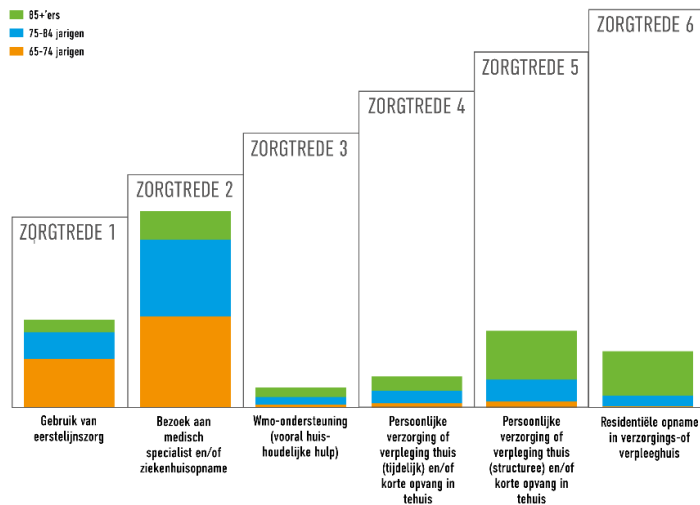
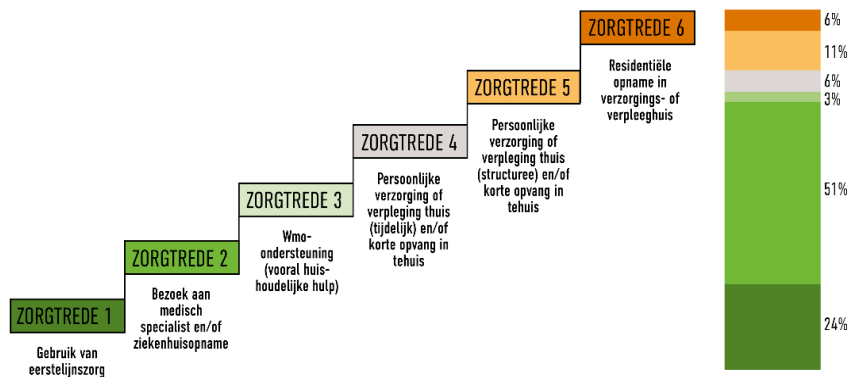
Bron: CBS-Microdata (2021).

Vestigers verhuizen naar verschillende segmenten. In Beilen, Westerbork en Smilde liggen er vooral kansen voor gezinnen met kinderen en mensen op

middelbare leeftijd. Doorgaans een hogere SES. Kansen liggen er meer door een accent richting duurder woningaanbod waaronder grondgebonden koopwoningen. Het gaat echter niet alleen om koopwoningen. Een wezenlijk deel van de vestigers komt namelijk in de sociale of particuliere huursector terecht. Dan gaat het om 45% van de vestigers.

De overige kernen trekken minder vestigers. Als hier mensen zich vestigen zijn bovengemiddeld vaak oudere(n/stellen) die rustig en ruimtelijk willen wonen. Voor hen zijn vooral toegankelijke grondgebonden woningen nodig in het betaalbare tot duurdere koopsegment.

Bijlage: Aanbod en behoefte wonen met zorg

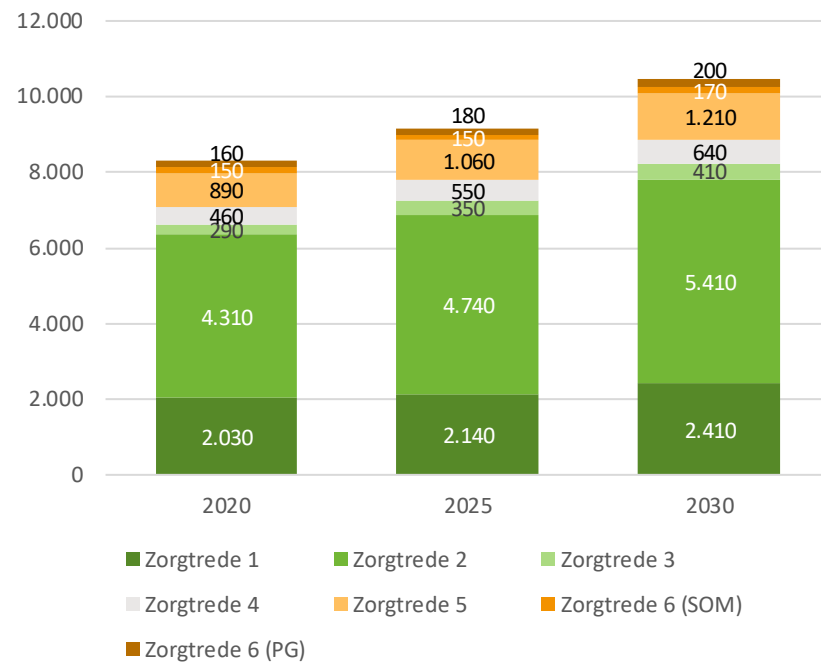


Zorgtrede model van de NZa

Het zorgtrede model van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtrede gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

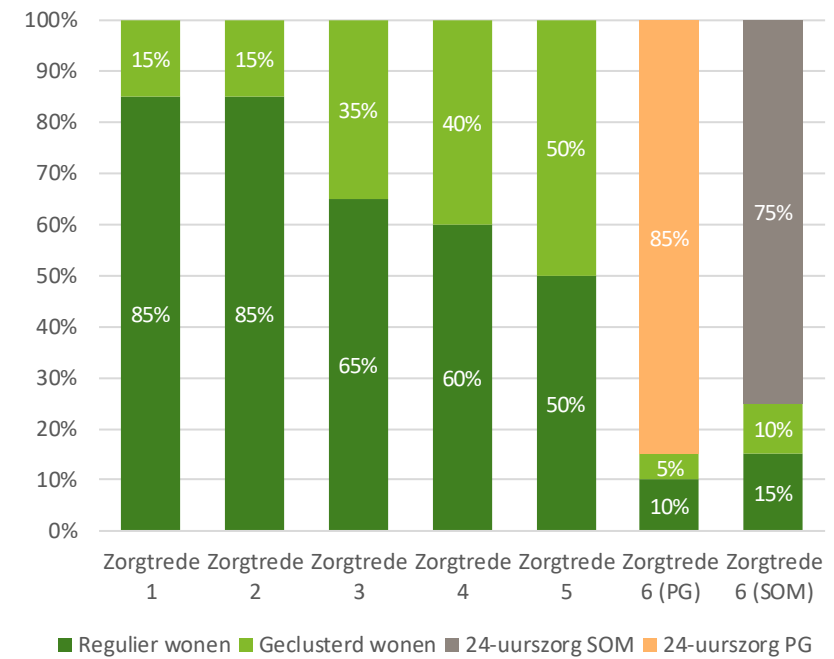
- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo en zvw en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen zes maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 bevinden zich ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)', 'Modulaire Pakket Thuis (MPT)' of 'Persoonsgeboonden Budget (PGB)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 1: Midden-Drenthe, Prognose zorgvraag ouderen, naar zorgtrede



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose gemeente Midden-Drenthe 2021, bewerking Companen.

Figuur 2: Aannamestelsel vraagontwikkeling ouderen



Bron: Aannamestelsel Companen.

Bijlage: Overzicht aanbodinventarisatie

Tabel 1a: Overzicht aanbodinventarisatie doelgroep ouderen

Aanbieder	Complex	Plaats	Vastgoed eigenaar	Intramuraal PG*	Intramuraal SOM*	Gecusterd wonen
Actium/Icare	Beurtschip	Smilde		24		85
Interzorg	Driemaster	Smilde			18	
Woonservice	Sluiswachter	Smilde	Woonservice			15
Zorggroep Drenthe	Het Spectrum	Beilen	Woonservice	30		
Icare	Altingerhof	Beilen				
Derkshoes zorg	Derkshoes	Westerbork	Woonzorg Nederland			
Actium	woldhoes	Hoogersmilde				18
Actium	walhof	Bovensmilde				28
Actium + in eigendom	De Wieken, nachtegaalstraat	Smilde				26
Actium	De meerpaal, prinses Margrietstraat	Smilde				30
Woonservice	Stroomdal	Beilen	Woonservice			143
Woonservice	Hofstaete	Beilen	Woonservice			48
Woonservice	Markehuus	Beilen	Woonservice			65
Woonservice	De Wegwijzer	Westerbork	Woonservice			28
Woonservice	Borkerheem	Westerbork	Woonservice			26
Totaal aantal plekken				54	18	512

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Midden-Drenthe

* Cijfers ABF geven een nauwkeuriger beeld van het aantal intramurale plekken (230 plaatsen)

Tabel 1b: Overzicht aanbodinventarisatie doelgroep VG

Aanbieder	Complex	Plaats	Vastgoed eigenaar	Gecusterd / groepswonen	Gespikkeld wonen
Actium/Icare	Beurtschip	Smilde		1	1
	Kievitstraat & Lijsterstraat (aanleun bolster)	Smilde		3	
Actium/cosis	Nachtegaalstr/Merelstr (aanleun bolster)	Smilde		15	
		Hoogersmilde			2
Actium	Geelbroekerweg	Hooghalen		18	
Cosis	Witte Valken	Beilen	Woonservice	23	
Totaal aantal plekken				60	3

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Midden-Drenthe

De gemeente en corporaties hebben een aanbodinventarisatie uitgevoerd. Daarbij is woonzorgaanbod in beeld gebracht wat bekend is bij gemeente en / of corporaties. De inventarisatie is voor de sociale huur redelijk volledig, maar pretendeert dit niet te zijn voor de overige huurwoningen en koopwoningen. Bij deze inventarisatie is de definitie gevolgd ten aanzien van geclusterd wonen.

Definitie geclusterd wonen: Wooncomplexen waarbij geldt dat er een ontmoetingsruimte in de geclusterde woonvorm of binnen een straal van 250 tot 500 meter van de geclusterde woonvorm aanwezig is. Een ontmoetingsruimte is een buurt- of wijkvoorziening waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten worden georganiseerd. Denk hierbij aan buurt-/ wijkhuizen, wijkcentra, huiskamer voor de buurt en multifunctioneel dorps huis. De volgende woonconcepten vallen onder geclusterd wonen mits re voldaan wordt aan de aanwezigheid of nabijheid van een ontmoetingsruimte:

- Seniorencomplex: Traditioneel appartementencomplex voor senioren
- Serviceflat: Appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t. comfort en ondersteuning
- Verzorgd Wonen: Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist)
- Hofjeswonen (ggb): Cluster van kleine woningen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats
- Hofjeswonen (app): Middelgroot (ca. 50 eenheden) appartementencomplex met 3 á 5 woonlagen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats en entree. Ontwerp nodigt uit tot ontmoeting in deze (buiten)ruimten.
- Grondgebonden seniorenwoningen: Traditionele geschikte rijwoningen
- Zorgvilla: Luxe appartementencomplex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex
- Luxe appartementen: Modern appartementencomplex met een hoge mate aan zelfstandigheid en comfort.

Bijlage: uitkomsten flitsenquête

Separaat bijgevoegd.