

DATUM	21 maart 2022
PROJECTNUMMER	1731.101
OPDRACHTGEVER	Gemeente Midden-Drenthe

Inleiding

Aanleiding

In juli 2021 heeft het college van de gemeente Midden-Drenthe het wijzigingsplan “Nieuw wonen aan de Boerkoelweg” vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming “Agrarisch met waarden” naar de bestemming “Wonen”. Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om in totaal vijf woningen te realiseren: drie vrijstaande woningen en twee aaneengesloten woningen.

Op dit wijzigingsplan is beroep aangetekend en in dit beroep is aangedragen dat de woningbehoefte onvoldoende is gemotiveerd. De voorzieningenrechter gaat hierin mee en komt ook tot deze conclusie. Daarbij is aangegeven dat een cijfermatige onderbouwing van de gestelde woningbehoefte ontbreekt. Daarnaast wordt geconstateerd dat de woningbehoefte ook niet uit het Woonplan 2017-2021 kan worden afgeleid. In het Woonplan, dat is opgesteld in december 2017, staat dat het aantal huishoudens in het kerncluster Overige kernen Beilen met +40 toeneemt in de periode tot 2025. De destijds bekende plancapaciteit (65 woningen) lag hoger. In het Woonplan 2017-2021 staat dat er in de periode tot 2025 ruim voldoende ontwikkelingslocaties aanwezig zijn. De voorzieningenrechter heeft de gemeente Midden-Drenthe de tijd gegeven om de woningbehoefte in de kern Wijster nader te onderbouwen.

De gemeente Midden-Drenthe heeft aan Companen gevraagd om de woningbehoefte in de kern Wijster in beeld te brengen. In deze notitie is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht en afgezet tegen de huidige plancapaciteit.

Voor deze notitie zijn de volgende bronnen gebruikt:

- Het Woningmarktonderzoek gemeente Midden-Drenthe (7 december 2021). Dit onderzoek geeft een actueel beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente met daarin een uitsplitsing naar de verschillende kernen. In dit onderzoek maakt Wijster onderdeel uit van het kerncluster ‘Kernen rondom Beilen’.
- De meest recente planningslijst met woningbouwplannen van de gemeente Midden-Drenthe. Deze lijst geeft inzicht in de huidige planvoorraad naar type, planologische hardheid en ligging.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Woningbehoefte Wijster

Kenmerken Wijster

De kern Wijster telde in 2021 circa 1.085 inwoners en de woningvoorraad bestaat uit 425 woningen. De huidige woningvoorraad bestaat grotendeels uit koopwoningen (85%) en er zijn een beperkt aantal huurwoningen. In de afgelopen jaren is de woningvoorraad beperkt toegenomen. Vanaf 2010 gaat het om een groei van circa 15 woningen.

Kwantitatieve woningbehoefte

In het Woningmarktonderzoek gemeente Midden-Drenthe (2021) is de kwantitatieve woningbehoefte in beeld gebracht. Hiervoor is de Primos-prognose uit 2020 als vertrekpunt gebruikt. Naast deze prognoses zijn er twee alternatieve scenario's doorgerekend:

- **Trendscenario:** In dit scenario zijn de migratietrends uit de afgelopen jaren doorvertaald naar de toekomst. Vertrekpunt hierbij is het gerealiseerde (binnenlandse) migratiesaldo per gemeente in de periode 2010-2020, waarbij de periode 2016-2020 twee keer zo zwaar is meegeteld.
- **Trend conjunctureel:** Een variant op het trendscenario is een scenario waarin rekening is gehouden 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 is rekening gehouden met conjuncturele schommelingen. Concreet betekent dit dat tot 2024 is uitgegaan 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.

Tabel 1: Woningbehoefteprognose Midden-Drenthe (2021 tot 2035, geijkt op woningvoorraad 2021)

	2021	2025	2030	2035	2021-2030	2021-2035
Basis Primos	14.413	14.620	14.830	14.810	+ 420	+ 395
Trend	14.413	14.750	15.030	15.050	+ 620	+ 635
Conjunctureel	14.413	14.830	14.910	14.910	+ 500	+ 495

Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Midden-Drenthe, 2021.

Gelet op de actuele druk op de woningmarkt en het sterk gestegen binnenlands migratiesaldo wordt in het onderzoek uitgegaan van het **trendscenario**. Deze doorrekening sluit op dit moment het beste aan bij de actuele woningvraag. De woningvraag kan in de praktijk overigens hoger uitvallen. In de gemeente Midden-Drenthe zijn in de afgelopen jaren relatief weinig woningen gebouwd. Gemiddeld ongeveer 70 tot 80 woningen per jaar. In 2020 was er sprake van een relatief groot vestigingssaldo, sterk afwijkend van de trend in de jaren daarvoor. In 2020 vestigden zich per saldo +262 personen. De (voorlopige) cijfers van het CBS laten zien dat ook de instroom van vestigers in 2021 nog hoger ligt; namelijk +370 personen. Hieruit blijkt dat steeds meer huishoudens de gemeente Midden-Drenthe weten te vinden. Daarnaast wordt in het onderzoek geconstateerd dat de druk vanuit steden als Groningen en Zwolle toeneemt (boeggolf van verstedelijking vanuit de stad naar het ommeland). Als deze ontwikkeling verder doorzet in de toekomst dan kan dit leiden tot een hogere woningbehoeftegroei dan nu geraamd.

Woningbehoefte cluster 'Kernen rondom Beilen'

In het woningmarktonderzoek is de woningbehoefte vertaald naar de verschillende kernen van de gemeente Midden-Drenthe. Hierbij is enerzijds gekeken naar het aandeel van de groei op basis van de omvang van de verschillende kernen. Anders is de bevolkingsopbouw betrokken bij de doorrekening. Op deze manier is rekening gehouden met de effecten van vergrijzing op de woningbehoefte. De kern Wijster valt onder het cluster 'Kernen rondom Beilen'. Dit cluster bestaat naast Wijster uit de kernen Hooghalen, Hijken, Oranje, Drijber en Spier. In de periode 2021 tot 2030 is de verwachte groei in dit kernencluster geraamd op +80 woningen. De verwachte huishoudensontwikkeling valt daarmee hoger uit dan de groei van 40 huishoudens waar in het Woonplan 2017-2021 vanuit uitgegaan.

Tabel 2: 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: Woningmarktonderzoek gemeente Midden-Drenthe, 2021

Kwalitatieve woningbehoefte

In het woningmarktonderzoek is een verdeling van de kwalitatieve woonopgave over de kernen gegeven. Daarbij is gekeken naar factoren als leeftijdsopbouw, inkomensopbouw en vestiging in de kernen. In de onderstaande 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. Op basis hiervan concluderen we dat in het cluster 'Kernen rondom Beilen' ruimte is voor toevoeging van middeldure en dure koop en dat er behoefte is aan de woningen die in het plan Boerkoelweg worden aangeboden.

Tabel 3: 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

Huidige plancapaciteit

In het Woonplan 2017-2021 is een tabel opgenomen met de (resterende) plancapaciteit die in 2017 bekend was. In 2017 waren er plannen voor 65 woningen in het cluster 'Kernen rondom Beilen'. Op basis van de huidige gemeentelijke planningslijst zijn de actuele woningbouwplannen in het cluster 'Kernen rondom Beilen' in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er op dit moment (februari 2022) 39 woningen in de planning staan, waaronder de 5 woningen op de locatie Boerkoelweg. Een deel van de oorspronkelijke 65 woningen zijn in de afgelopen periode gerealiseerd. Het gaat hierbij onder andere om woningbouw in de project Bootacker II (Hooghalen) en Zwartingerkamp (Hijken). De planningslijst bestaat overigens uit zowel harde als zachte plannen. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat er binnen het kerncluster ruimte is voor toevoeging van 5 woningen op de locatie Boerkoelweg.

Tabel 4: Planvoorraad kerncluster 'Kernen om Beilen' naar status en aantallen

Kern	Plan	Planstatus	Plancapaciteit
Drijber	Uitbreidingslocatie Nijenkamp	Hard	7
Hijken	Zwartingerkamp	Hard	1
Hijken	Herstructurering De Woert	Hard	0 (realisatie 8 en sloop 8)
Hooghalen	Uitbreiding Bootacker II	Hard	12
Oranje	Uitbreidingslocatie Oranje	Hard	5
Oranje	Uitbreidingslocatie Oranje	Zacht	3
Wijster	Uitbreidingslocatie Nije Weg	Zacht	4
Wijster	Locatie Boerkoelweg	Zacht	5
Wijster	Nieuwe Es 6a	Hard	2
Totaal			39

Samenvattende conclusies

De woningbehoefte in de gemeente Midden-Drenthe is in de periode tot 2030 geraamd op circa 620 woningen. In het kerncluster 'Kernen om Beilen' is de woningbehoefte geraamd op +80 woningen in deze periode. Op dit moment zijn er 39 woningen in de programmering opgenomen, waaronder de 5 woningen op de locatie Boerkoelweg. Op basis hiervan concluderen we dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor toevoeging van de 5 woningen op de locatie Boerkoelweg. Uit de kwalitatieve analyse blijkt dat er ruimte is voor toevoeging van middeldure en dure koop in het kerncluster 'Kernen om Beilen'. Het huidige programma op de locatie Boerkoelweg sluit hier op aan.