



Gemeente Midden-Drenthe



Woningmarktanalyse 2016

Onderzoeksrapportage

20 maart 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 20 maart 2017

TITEL Woningmarktanalyse 2016

ONDERTITEL Onderzoeksrapportage

OPDRACHTGEVER Gemeente Midden-Drenthe

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1731.100/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Vraagstelling	5
1.2 Aandachtspunten bij de vraagstelling	5
1.3 Leeswijzer	7
2 Beeld van de huidige woningmarkt	8
2.1 Demografische ontwikkelingen	8
2.2 Samenstelling huidige voorraad	14
2.3 Geschiktheid van de woningvoorraad	16
2.4 Belangrijkste conclusies	21
3 Ontwikkelingen van de woningbehoefte	22
3.1 Verhuizingen in de afgelopen periode	22
3.2 Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens	23
3.3 Ontwikkeling van de doelgroep	24
3.4 Kwalitatieve woningbehoefte	27
3.5 Doorstroomscenario	31
3.6 Ontwikkeling woningbehoefte in de kernclusters	34
3.7 Confrontatie huidige plancapaciteit	38
3.8 Belangrijkste conclusies	40
4 Betaalbaarheid	41
4.1 NIBUD normen voor betaalbaarheid	41
4.2 Passend toewijzen	42
4.3 Woonlasten in Midden-Drenthe	43
4.4 Belangrijkste conclusies	46
5 Wonen met Zorg	47
6 Duurzaamheid	50
6.1 Duurzaamheid van de voorraad	50
6.2 Gemiddelde energielasten	52
6.3 Belangrijkste conclusies	54
7 Richtingen voor beleid	56

Samenvatting

De gemeente Midden-Drenthe heeft, samen met de corporaties Actium en Woonservice, belang in actueel inzicht in de situatie op de woningmarkt in de gemeente. In opdracht van de gemeente en de corporaties heeft Companen een uitgebreide woningmarktanalyse uitgevoerd.

Demografische ontwikkelingen in de afgelopen jaren

In 2009 en 2010 is de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Midden-Drenthe nog positief, vanaf 2011 daalt het aantal inwoners in de gemeente. De terugval van groei hangt in de gemeente nauw samen met een negatief geboortesaldo in diezelfde jaren, en een eveneens overwegend negatief migratiesaldo. Wel komt naar voren dat de gemeente een klein vestigingsoverschot heeft in de jaren die volgen op toevoegingen aan de woningvoorraad. Bij woningbouwproductie weet de gemeente dus mensen van buitenaf aan te trekken. Gekeken naar de leeftijden van de vestigers en vertrekkers valt op dat veel mensen in de leeftijd van 25 – 49 jaar waren, die vaak als gezin zich vestigden. Er was in die jaren ook een duidelijk positief migratiesaldo van (jonge) kinderen. Jongvolwassenen (18 tot 25 jarigen) vertrokken per saldo uit de gemeente. De meeste verhuisstromen (vestiging in de gemeente en vertrek uit de gemeente) deelt Midden-Drenthe met Assen en Groningen. Veel inwoners zijn gehecht aan hun eigen gemeente en kern, ruim de helft van de verhuisbewegingen vond plaats binnen de gemeente. Gemiddeld is 41% van de verhuisde personen verhuisd binnen de eigen kern.

Samenstelling van de woningvoorraad

Op dit moment heeft de gemeente Midden-Drenthe 13.450 woningen. Hierbij zijn recreatiewoningen en dergelijke niet meegenomen. Van de woningvoorraad is 67% een koopwoning, de resterende 33% zijn huurwoningen. Een groot deel van de huurwoningen is in het vastgoed van de woningcorporaties; Actium en Woonservice. In totaal zijn dit ongeveer 3.220 woningen. Wat betreft woningtype is er een groot verschil te zien tussen de koopsector en de huursector. Het vastgoed van de woningcorporaties bestaan voornamelijk uit rijwoningen en appartementen. In de koopsector zijn deze woningtypen veel minder aanwezig; hier zijn vooral de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen dominant. Van de woningvoorraad van de corporaties heeft ruim 90% van de woningen een huidige huurprijs onder de € 629 (bovenste aftoppingsgrens). De corporaties hebben beide amper vastgoed met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (prijsspeil 2016).

Geschiktheid van de woningvoorraad

Op basis van een scan van de gemeentelijke WOZ-registratie is bepaald welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor ouderen en mensen met een lichte fysieke beperking en welk deel met relatief kleine aanpassingen geschikt is te maken. Er zijn op dit moment in Midden-Drenthe ongeveer 2.720 woningen geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking (20%) en nog eens 43% van de voorraad is met een (kleine) woningaanpassing geschikt te maken. In de huursector is het aandeel geschikte woningen groter dan in de koopsector. Dit hangt samen met het grotere aandeel appartementen in de huursector. Veel winst is potentieel te behalen in de koopsector. Van de koopwoningen is 56% redelijk eenvoudig geschikt te maken. De scan is gemaakt op basis van de registratie die bekend is bij de gemeente. Als bewoners zelf al aanpassingen in hun woning hebben gedaan, komt dit niet naar voren in de scan.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Het aantal huishoudens in Midden-Drenthe zal volgens de huishoudensprognose in de periode tot 2025 toenemen met ongeveer 560 huishoudens. In de periode 2025 – 2030 komen daar nog eens 65

huishoudens bij. Rond 2030 komt er wel een omslagpunt; vanaf dat moment zal in de gemeente het aantal huishoudens gaan afnemen. Midden-Drenthe krijgt de komende decennia te maken met een verdere vergrijzing van de bevolking. Het toenemende aandeel ouderen betekent een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Maar de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen speelt een grote rol in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Omdat er de komende jaren meer mensen oud worden in hun eigen woning en er zo lang mogelijk in zelfstandig willen blijven wonen, komen deze woningen niet vrij voor doorstroming. Ook geven ouderen als ze verhuizen vaker dan in het verleden (opnieuw) de voorkeur aan een koopwoning boven een huurwoning.

Bij een gematigd positief economisch scenario is er een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen voor de eigen inwoners van Midden-Drenthe. Bij een pessimistischer scenario waarin de welvaart niet stijgt, neemt de behoefte aan sociale huurwoningen wel toe.

Omdat veel huishoudens die zich richten op een huurwoning op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een sociale huur, kan een belangrijk deel van deze vraag in de vrije huursector landen. Het gaat dan in zeer belangrijke mate om middeldure huurwoningen in het segment boven de liberalisatiegrens. Daarnaast vindt een deel van deze huishoudens een goedkope koopwoning.

In de koopsector ligt het accent bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Bij deze woningen is behoefte in zowel het goedkope, het middeldure als het dure segment. Het niet gedifferentieerde deel van de plancapaciteit zal volgens de berekende woningbehoefte vooral als grondgebonden woningen moeten worden gerealiseerd. De additionele woningbehoefte in Beilen is groter dan waar de plancapaciteit in voorziet; in de kernclusters Smilde en Westerbork zijn er juist wat meer plannen dan er behoefte wordt voorzien.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

De huidige voorraad corporatiewoningen bedraagt ongeveer 3.220 woningen. Op basis van inkomensgegevens is bekend welk deel van de sociale voorraad wordt bewoond door huishoudens die tot de doelgroep behoren. In Midden-Drenthe zijn dit 2.445 huishoudens (17% van het totale aantal huishoudens). Bij gelijkblijvende scheefheid bedraagt de bandbreedte in de benodigde omvang van de kernvoorraad 2.975 woningen in 2025 (bij een licht positief scenario) tot 3.350 woningen (volgens het pessimistische scenario). Naar verwachting zal de scheefheid in de corporatiesector door het huidige rijksbeleid nog wat afnemen, waardoor minder sociale huurwoningen nodig zullen zijn. De woningvraag die samenhangt met de komst van statushouders is hierbij nog niet meegenomen.

Betaalbaarheid in de koopsector

De netto kooplasten van jonge huishoudens in Midden-Drenthe zijn beduidend hoger dan die van oudere huishoudens. Dit hangt samen met het feit dat jongere huishoudens veelal hun woning hebben gekocht tegen een veel hogere prijs dan oudere huishoudens, die vaak al decennia lang in hun woning wonen. Ook hebben oudere huishoudens hun hypotheek vaak al deels of geheel afgelost. Gezinnen hebben naar verhouding wel hoge kooplasten, maar hebben gemiddeld ook een hoger inkomen. De woonquote voor gezinnen ligt in Midden-Drenthe op gemiddeld 26%. De woningeigenaren in Midden-Drenthe met de lagere inkomens hebben de hoogste koop- en woonquotes. Naarmate het inkomen stijgt zijn de netto kooplasten weliswaar hoger, maar zijn de koopquotes en de woonquotes toch lager. Dus hoewel de huishoudens met de hoogste inkomens het meeste uitgeven aan wonen, houden zij daarnaast ook het meeste over om aan andere zaken uit te geven.

Betaalbaarheid in de huursector

Gemiddeld geven huurders € 429 per maand uit aan huurlasten na de aftrek van huurtoeslag. De gemiddelde huurquote is 25%, de gemiddelde woonquote van huurders is 35%, hier zitten energielasten bij in. De jongste huishoudens geven gemiddeld 29% van hun inkomen uit aan wonen. In verhouding met de andere huishoudenstypes spenderen jongere huishoudens het laagste aandeel inkomen aan wonen, dit komt ook mede door de lage huurprijzen die zij betalen. Voor huishoudens tussen de 30 en 55 jaar is de gemiddelde woonquote 41%.

Gezinnen met kinderen zijn volgens de NIBUD-normen een van de meer kwetsbare groepen in de huursector waar het de betaalbaarheid betreft. Een gezin met 2 kinderen met een belastbaar inkomen van € 34.000 kan op basis van die normen een huur betalen van € 475 per maand. In Midden-Drenthe is het gemiddeld belastbaar inkomen van gezinnen ongeveer € 34.550. Een huur van € 485 wordt dan als redelijk gezien. De gemiddelde huur in Midden-Drenthe ligt hier onder, namelijk € 445.

Wonen met Zorg

De eerste jaren neemt de behoefte aan intramurale plaatsen in Midden-Drenthe licht af als gevolg van de extramuralisering en de uitstroom van de lichte ZZP's. Na 2020 neemt de behoefte weer toe als gevolg van de verdergaande vergrijzing (vloeit vooral voort uit de groeiende groep inwoners van 75 jaar en ouder), naar circa 250 plaatsen in 2025 en 280 plaatsen in 2030. De groeiende vraag naar verzorgd wonen zet de komende jaren door. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing en de verminderde mogelijkheden voor intramurale opname. De vraag naar verzorgd wonen neemt in de komende jaren toe van circa 515 plaatsen tot ongeveer 660 in 2030.

Duurzaamheid van de voorraad

Het meest voorkomende energielabel in Midden-Drenthe is label C (ruim 30%). Ongeveer een kwart van de voorraad heeft label B of hoger. De woningen met hogere energetische kwaliteit zijn vooral in de grotere kernen te vinden en zijn vaak in het bezit van de corporaties Actium en Woonservice. Ongeveer 30% van de voorraad heeft label F of G. In de meeste gevallen betreft dit koopwoningen of woningen van particuliere verhuurders.

Richtingen voor beleid

- In de periode tot 2030 groeit midden Drenthe met 620 huishoudens, deels door vestiging, deels door verdunning omdat de bevolking ouder wordt. Na 2030 slaat de groei om in een afname van de woningbehoefte. De komende tien tot vijftien jaar groeit de woningbehoefte nog, en daarmee blijft de woningmarkt in beweging. In die situatie is het mogelijk in te spelen op de toekomstige woningvraag en vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.
- Daarbij is de naderende 'piek' in de woningbehoefte een zeer belangrijk aandachtspunt. In de periode daar naartoe neemt de woningbehoefte nog toe, daarna blijven potentieel woningen over. Het is daarom zaak in de aanloop naar de maximale woningbehoefte in de gemeente woningen toe te voegen die ook aansluiten bij de behoefte van de inwoners nadat de woningbehoefte gaat afnemen.
- Veel mensen richten zich bij een verhuizing opnieuw op een woning binnen de eigen kern. In Midden-Drenthe moet daarbij een belangrijk onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdkernen en de kleinere kernen binnen de drie kernclusters. In de hoofdkernen Beilen en Westerbork richt een groot deel van de inwoners zich bij verhuizing opnieuw op de eigen kern. In de kleinere kernen in beide kernclusters is dit beeld anders, en richt men zich veel vaker op de hoofdkern. Tussen de kernclusters is veel minder uitwisseling dan er binnen de kernclusters wordt verhuisd. Vraagstukken in het ene kerncluster kunnen daarom niet automatisch worden opgelost in het andere kerncluster.

- De kern Beilen heeft de afgelopen jaren de grootste ontwikkeling doorgemaakt binnen de gemeente. Waar Westerbork een aantrekkelijk dorp is met aantrekkingskracht op de omliggende dorpen en in enige mate op vestigers, heeft Beilen een betere bereikbaarheid en een aantrekkelijker prijsniveau. Bereikbaarheid van werk is een belangrijke randvoorwaarde voor jongere mensen bij de keuze voor hun woonplek. Het grootste deel van de groei van de woningbehoefte wordt de komende periode dan ook voorzien in Beilen.
- De afgelopen jaren is Midden-Drenthe niet gegroeid door natuurlijke aanwas; vestigers hebben per saldo bijgedragen aan een positieve ontwikkeling van de bevolkingsomvang. Het aantrekken van gezinnen en jongere kleine huishoudens draagt bij aan het uitstellen van de vergrijzing van de bevolking. Vestigers in de gemeente hebben zich de afgelopen jaren zowel op de huursector als op de koopsector gericht. Een derde van de vestigers in de periode 2006 – 2013 heeft een vrijstaande koopwoning betrokken.
- Bij een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt de omvang van de corporatiedoelgroep in de gemeente af en volstaat op termijn een wat kleinere sociale huurwoningenvoorraad. Zeker als de goedkope scheefheid, huishoudens met een hoger inkomen die een woning uit de sociale voorraad bewonen, verder afneemt is dat het geval. Hierbij moet worden aangetekend dat bij de gepresenteerde berekening van de benodigde kernvoorraad de vraag die voortkomt uit de huisvesting van statushouders nog niet is meegenomen.
- Een deel van de woningzoekenden die zich richten op een sociale huurwoning heeft op grond van het inkomen geen of maar zeer beperkt toegang tot de sociale huursector. De vraag van deze groep vertaalt zich mogelijk deels naar de onderkant van de vrije huursector (het segment net boven de liberalisatiegrens) en deels naar de goedkope koopsector. Het aanbod in de vrije huursector in Midden-Drenthe is beperkt. Een belangrijke vraag is welke partijen in dit segment stappen en welk deel van de vraag zich richt op de vrije huursector (commerciële verhuurders? corporaties?) en welk deel op de koopsector.
- In plaats van te bouwen voor de directe vraag, kan met de inzet van nieuwbouw ook worden ingezet op het op gang brengen van een doorstroombeweging. Eenzelfde beweging kan mogelijk op gang worden gebracht door jongere huishoudens te helpen een woning te kunnen kopen, bijvoorbeeld door het verstrekken van startersleningen. Midden-Drenthe verstrekt al starterleningen aan jonge huishoudens die een woning willen kopen. Als meer jongeren kunnen kopen, kunnen de eigenaren van de betreffende woningen ook makkelijker doorstromen. Mogelijk ook kan het faciliteren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap mensen helpen optimaal invulling te geven aan hun woonwensen. Er zijn dus legio mogelijkheden om het woningbouwprogramma te ondersteunen met aanvullende maatregelen. Dit zijn echter doorgaans wel maatregelen die voor gemeenten en corporaties kosten met zich meebrengen.

1 Inleiding

De gemeente Midden-Drenthe laat samen met de woningcorporaties Actium en Woonservice een woningmarktanalyse uitvoeren om tot een gemeenschappelijke basis voor de woonvisie en voor de portefeuilleplannen te komen. De resultaten van de woningmarktanalyse vormen een belangrijke input voor de op te stellen woonvisie. Companen zal daarbij ondersteuning bieden en als sparringpartner optreden.

1.1 Vraagstelling

De woningmarktanalyse dient inzicht te geven in de volgende onderwerpen;

- De samenstelling van de bevolking (naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen) en de woningvoorraad (eigendom, woningtypen, prijssegmenten, duurzaamheid, betaalbaarheid)
- De toekomstige woningvraag van inwoners van Midden-Drenthe, zowel kwantitatief als kwalitatief
- Mogelijke fricties tussen de huidige woningvoorraad en de benodigde voorraad in de toekomst
- De invloed van de toestroom van statushouders op de kortere en langere termijn
- De invloed van het scheiden van wonen en zorg op de woningvraag
- Duurzaamheid van de woningvoorraad

1.2 Aandachtspunten bij de vraagstelling

Ontwikkelingen in de kernen

De gemeente Midden-Drenthe bestaat uit een flink aantal grotere en kleinere dorpen die ieder een eigen identiteit hebben. Het is daarom van belang dat de woningmarktanalyse uitkomsten biedt op het niveau van de verschillende kernen binnen de gemeente. Door de migratiebewegingen binnen de gemeente, en vestiging en vertrek in beeld te brengen, kunnen we kijken naar de binnengemeentelijke woningmarkt.

Door dit te combineren met de bevolkingssamenstelling en woningvoorraad is te zien waar de woningbehoefte in de gemeente landt, en hoe die woningbehoefte kwalitatief moet worden ingevuld. Dit is zinvol voor de grotere dorpen binnen de gemeente, bij kleinere buurtschappen is een meer organische benadering logischer. Daarom is ervoor gekozen de analyse uit te voeren op het niveau van de drie kernclusters binnen de gemeente en daarbinnen een onderscheid te maken tussen enerzijds de hoofdkern en anderzijds de kleinere kernen. We onderscheiden de volgende kernclusters:

- kerncluster Beilen (bestaande uit de hoofdkern Beilen, en de kernen Hijken, Oranje, Drijber, Hooghalen, Spier en Wijster);
- kerncluster Smilde (bestaande uit Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde) ;
- kerncluster Westerbork (bestaande uit de hoofdkern Westerbork, en de kernen Balinge, Mantinge, Garminge (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte).

Op basis van lokale woningmarktkennis en een trendmatig bepaald beeld van de kleinste kernen, kijken we naar de consequenties voor de woningmarkt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De woningmarktanalyse geeft inzicht in de veranderende woonwensen van de inwoners van Midden-Drenthe en de gevolgen hiervan voor de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Wat zijn

sterke marktsegmenten en waar ontstaan (potentieel) kwetsbare segmenten? Door de kwaliteit van de bestaande voorraad en de fricties tussen vraag en aanbod op de gemeentelijke woningmarkt in beeld te brengen, ontstaat zicht op de transformatieopgave en worden handvatten verkregen voor het strategisch inzetten van de nieuwbouw.

De woningmarktanalyse is daarmee een voldoende bouwsteen om Ladder-proof te zijn. De toetsing bij de Raad van State laat zien dat een secure stapsgewijze benadering van de behoeftebepaling essentieel is voor behandeling van eventueel bezwaar tegen plannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt overigens binnenkort vereenvoudigd. Het voornemen is de Ladder zo aan te passen dat alleen nog voor het bouwen buiten het bestaande bebouwde gebied een uitgebreide motivering nodig is. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

WoON2015

Het databestand van het WoON2015 is begin april beschikbaar geworden. In het WoON2015 wordt een actueel inzicht in het gedrag van huishoudens op de woningmarkt gegeven, van verhuiscriteria en van woonwensen. Daarmee biedt het WoON2015 een uitstekende basis voor de gevraagde woningmarktanalyses. Midden-Drenthe heeft niet deelgenomen aan de oversampling, hierdoor is het WoON2015 niet heel bruikbaar voor het voorliggende onderzoek. Door gebruik te maken van vergelijkbare gebieden en die te combineren met feitelijke informatie over Midden-Drenthe (bevolkings- en huishoudenssamenstelling, woningvoorraad, verhuisgedrag), kunnen wij op basis van het WoON2015 een betrouwbaar beeld geven van de woonwensen van inwoners.

Scenario's

De toekomst is niet in beton gegoten. Naarmate prognoses verder vooruit kijken nemen onzekerheden toe. Demografische processen zijn behoorlijk structureel en goed te voorspellen. De conjunctuur is veel minder grijpbaar. Verschillende beleidskeuzes werpen hun licht vooruit en kunnen grote invloed hebben op de toekomstige verdeling van de bevolking binnen het werkgebied van gemeenten en corporaties. Bij het bepalen van de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is het daarom slim om te kijken naar verschillende scenario's. Voor de gemeente Midden-Drenthe kijken we naar verschillende scenario's. In de basis kijken we naar een scenario met daarin een lichte economische groei. Van daaruit wordt er gekeken naar drie verschillende scenario's met betrekking tot doorstroming; een scenario waarin er naast economische groei ook sprake is van een dynamische woningmarkt, een scenario waar er wel economische groei is maar sprake is van een statische woningmarkt en een scenario in een statische woningmarkt en economische stagnatie.

Statushouders

De toestroom van statushouders is op dit moment een belangrijk onderwerp, vooral op het gebied van huisvestingsmogelijkheden. Op langere termijn levert deze groep nieuwe Nederlanders mogelijk een waardevolle bijdrage voor de woningmarkt in gebieden waar de bevolkingsontwikkeling onder druk staat. We geven in onze analyses een indicatie van de woonvraag van statushouders. Het is niet te voorspellen in welke mate deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, maar er kan wel een richting gegeven worden. De gemeentelijke taakstelling vertalen we naar een woningvraag, op basis van ervaringscijfers van het COA.

1.3 Leeswijzer

Hieronder volgt een korte omschrijving oer hoofdstuk. Aan het eind van ieder hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt van Midden-Drenthe. Hierbij staat de samenstelling en ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad van Midden-Drenthe centraal. Tevens wordt de geschiktheid van de woningvoorraad voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen in beeld gebracht.
- In hoofdstuk 3 komt de ontwikkeling van de woningbehoefte aan bod. Op basis van demografische en conjuncturele ontwikkelingen en van (woningmarkt)trends, wordt de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte berekend. Dit leidt tot een beeld van de gewenste omvang en samenstelling van de toekomstige woningvoorraad en van gewenste toevoegingen.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen in Midden-Drenthe centraal. Op basis van het WoON2015 worden de woonlasten in beeld gebracht van verschillende inwonersgroepen. In dit hoofdstuk wordt tevens de toekomstige omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen berekend.
- Hoofdstuk 5 handelt over de ontwikkeling van de behoefte aan vormen van wonen met zorg.
- In hoofdstuk 6 wordt er aandacht besteedt aan de duurzaamheid van de wonignvoorraad in Midden-Drenthe, en de energielasten van inwoners.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een aantal richtingen voor beleid gegeven.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Midden-Drenthe. Hierbij wordt gekeken naar de demografische ontwikkelingen in het verleden en de huidige samenstelling van de woningvoorraad aan bod. Als laatste brengen we in beeld welk deel van de woningvoorraad op dit moment al geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen.

2.1 Demografische ontwikkelingen

Op dit moment heeft de gemeente Midden-Drenthe ongeveer 33.450 inwoners. De onderstaande tabel geeft de aantallen per kern weer in de gemeente.

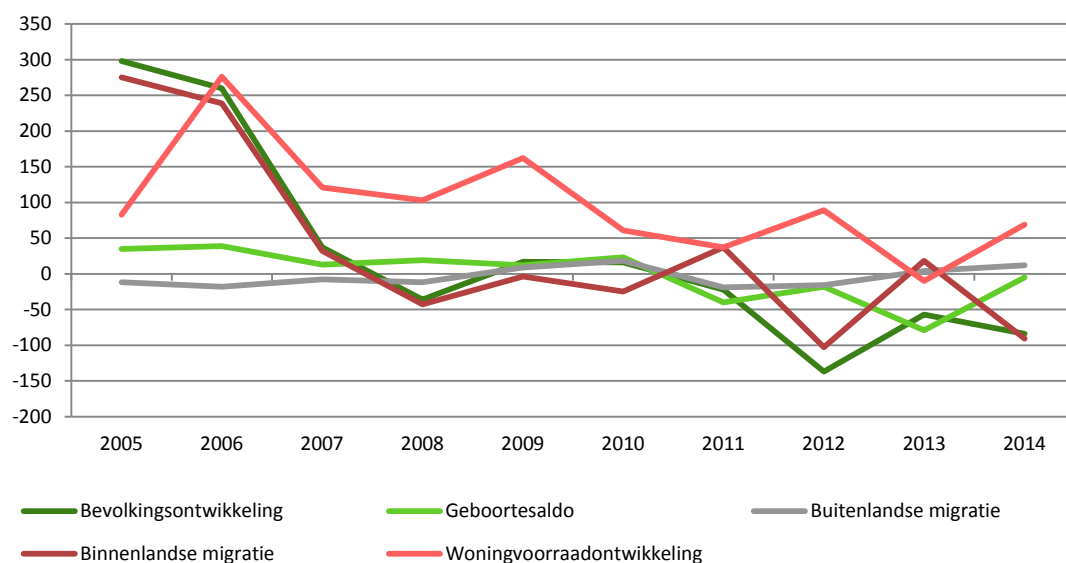
Tabel 2.1: Gemeente Midden-Drenthe. Inwoneraantal per kern, 2016

	Aantallen	Percentages
Beilen	11.092	33%
Hijken	1.106	3%
Oranje	219	1%
Hooghalen	1.406	4%
Wijster	1.040	3%
Spier	376	1%
Drijber	481	1%
Smilde	4.494	13%
Bovensmilde	3.502	10%
Hoogersmilde	1.685	5%
Westerbork	4.826	14%
Elp	454	1%
Witteveen	561	2%
Nieuw-Balinge	1.028	3%
Zwiggelte	453	1%
Orvelte	215	1%
De Broekstreek	528	2%
Totaal	33.466	100%

Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016.

De onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) zien.

Figuur 2.1: Gemeente Midden-Drenthe. Bevolkingsontwikkeling 2005 - 2014



Bron: CBS, 2016

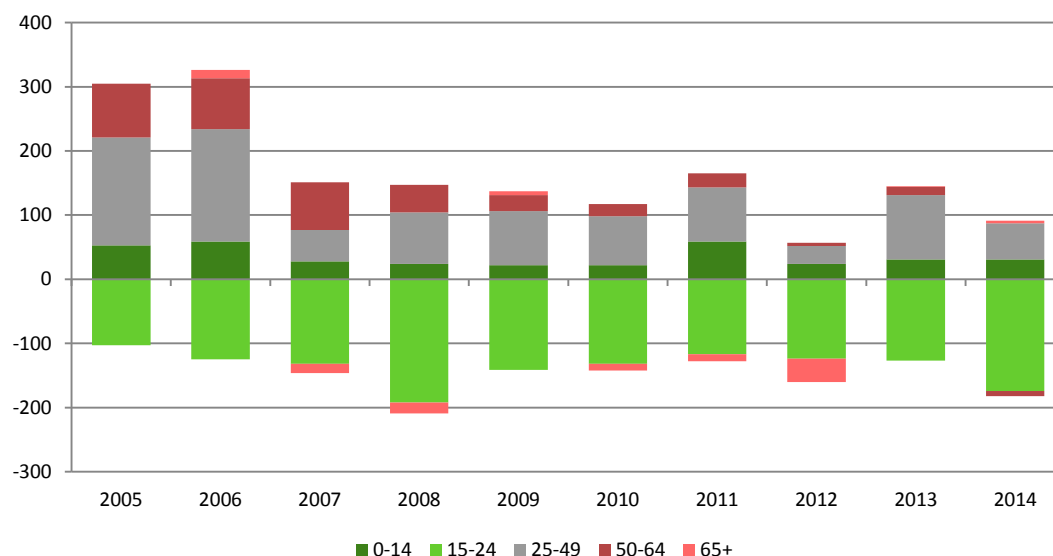
In 2008 was de bevolkingsontwikkeling in Midden-Drenthe voor het eerst negatief. In de jaren 2009 en 2010 was de bevolkingsontwikkeling even positief, maar sinds 2011 wordt het inwoneraantal in de gemeente lager. Deze negatieve bevolkingsontwikkeling hangt samen met een aantal factoren. Vanaf 2011 is het geboortesaldo negatief, wat betekent dat er meer mensen sterven in de gemeente, dan dat er kinderen geboren worden. Er is geen sprake van natuurlijke aanwas. Daarnaast is over de gehele periode 2005 – 2014 te zien dat het vestigingsoverschot langzaam overgaat naar een vertrekoverschot. In 2011 en 2013 is er een vestigingsoverschot. Dit overschot volgt op een woningvoorraad productie in de paar jaar ervoor. Deze trend is over de gehele periode waar te nemen; in jaren van toevoegingen aan de woningvoorraad is er ook een vestigingsoverschot vlak daarna. Dit geeft aan dat de gemeente mensen van buiten Midden-Drenthe weet aan te trekken wanneer men woningen bouwt.

De buitenlandse migratie doet in de jaren 2005 tot 2014 niet heel veel, deze schommelt rond de nullijn wat betekent dat de immigratie en emigratie gelijk aan elkaar zijn. 2015 is daarom ook bewust uit de grafiek gelaten; de komst van vluchtelingen in het dorp Oranje zorgt voor een grote piek in buitenlandse migratie in 2015.

Migratie naar leeftijd

Zoals hierboven al benoemd spelen de vestigers een belangrijke rol in de ontwikkeling van Midden-Drenthe in de afgelopen jaren. Het is daarom interessant om de achtergronden in beeld te brengen van de mensen die zich vestigen in Midden-Drenthe of juist vertrekken uit Midden-Drenthe.

Figuur 2.2: Gemeente Midden-Drenthe. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2005 - 2014



Bron: CBS, 2016

Over alle jaren heen valt op dat 15 tot 24 jarigen per saldo de gemeente verlaten. Dit is een gebruikelijk patroon; jongeren in die leeftijd trekken vaak weg in verband met opleiding of werk. De groep die zich per saldo juist vestigen in Midden-Drenthe zijn personen in de leeftijd van 25 – 49 jaar en jonge kinderen tot 15 jaar. Dit geeft aan dat de gemeente aantrekkelijk voor gezinnen als er geschikte woningen beschikbaar zijn. Daarnaast zien we in eerdere jaren dat de groep tussen 50 en 65 jaar zich ook per saldo vestigen, maar vanaf 2009 wordt dit aandeel steeds kleiner. Dit kunnen de zogenoemde ‘Drenthenierders’ zijn, die na het uitbreken van de crisis ook zelf minder mogelijkheden hadden om te verhuizen. In latere jaren is hier geen vestigingsoverschot van. Overigens betekent dit niet dat deze groep in de jaren 2005 – 2008 de gemeente niet verlieten, maar per saldo kwamen er meer inwoners uit die groep naar de gemeente toe. Ditzelfde geldt voor de 65+ groep. In de grafiek komen ze niet sterk naar voren, dit betekent niet dat deze groep niet de gemeente verlaat of zich juist vestigt, maar alleen dat er per saldo een evenwicht was.

Hieronder staan de aantallen vestiging, vertrek en saldi per leeftijdscategorie.

Tabel 2.2: Gemeente Midden-Drenthe. Som van verhuisbewegingen in de jaren 2005 – 2014 en het saldi, per leeftijdscategorie

	Vestiging in Midden-Drenthe	Vertrek uit Midden-Drenthe	Saldo
0-14 jaar	1.343	990	353
15 – 24 jaar	2.469	3.836	-1.367
25 – 49 jaar	4.923	4.023	900
50 – 64 jaar	1.576	1.220	356
65+	811	875	-64
Totaal	11.122	10.944	178

Bron: CBS, 2016

Migratie tussen gemeenten

Tabel 2.3: Gemeente Midden-Drenthe. Omvang van de migratiestromen tussen de gemeente Midden-Drenthe en de regiogemeenten, overige gemeenten van de provincie en overig Nederland, 2006 - 2013

	Vestiging vanuit		Vertrek naar		Saldo
Assen	1.738	19%	2.088	23%	-350
Groningen	749	8%	1.128	13%	-379
Hoogeveen	634	7%	715	8%	-81
Emmen	319	4%	297	3%	+22
Ooststellingwerf	299	3%	264	3%	+35
Coevorden	280	3%	252	3%	+28
Overig Drenthe	1.097	12%	1.009	11%	+88
Overig Nederland	3.970	44%	3.175	36%	+795
Totaal	9.086	100%	8.928	100%	+158

Bron: CBS Microdata, bewerking Companen, 2016

In de bovenstaande grafiek laat zien met welke andere gemeenten Midden-Drenthe de meeste migratiestromen deelt, hoeveel migratiestromen met de rest van de provincie en de rest van Nederland. Ruim de helft van de vestigers komen uit de regio Drenthe zelf. Hierbinnen is vooral Assen zeer dominant. Midden-Drenthe heeft daarnaast een sterke migratiestroom met Groningen (8%) en Ooststellingwerf (3%). De uitstroom naar overig Nederland was minder sterk dan de instroom. Vanuit Midden-Drenthe richt men zich sterker op vooral Groningen en Assen.

In absolute zin vestigden in de periode 2006 -2013 meer personen in Midden-Drenthe dan dat er vertrokken, met een positief migratiesaldo van ongeveer 160 inwoners. Hierin is vooral te zien dat dit migratiesaldo negatief is voor Assen, Groningen en Hoogeveen (er vertrekken meer inwoners uit Midden-Drenthe hiernaartoe, dan dat er mensen uit Assen / Groningen of Hoogeveen naar Midden-Drenthe trekken). Het migratiesaldo ten opzichte van Emmen, Ooststellingwerf en Coevorden is juist licht positief.

Migratie tussen kernen

Door middel van analyses van CBS Microdata zijn alle verhuisbewegingen van personen in de periode 2006 tot en met 2013 geanalyseerd. Hierin wordt bijvoorbeeld duidelijk wat de kern/wijkbinding in een bepaalde kern of wijk is, en de relaties tussen de kernen en wijken.

In de onderstaande tabel staan alle verhuisbewegingen binnen de gemeente (dus binnen de eigen kern of vanuit één kern naar een andere kern) en de bewegingen die zijn vertrokken uit de gemeente. De cijfers vormen een basis voor de grafiek eronder. Op deze manier toont de tabel en de grafiek de voornaamste verhuisbeweging vanuit de gemeente Midden – Drenthe. De groep die zich vestigt in Midden-Drenthe is hierin niet meegenomen.

Tabel 2.4: Gemeente Midden-Drenthe. Totaal aantal verhuisbewegingen binnen de gemeente, en vertrokken uit de gemeente, en het gemiddelde per jaar 2006-2013 (in personen)

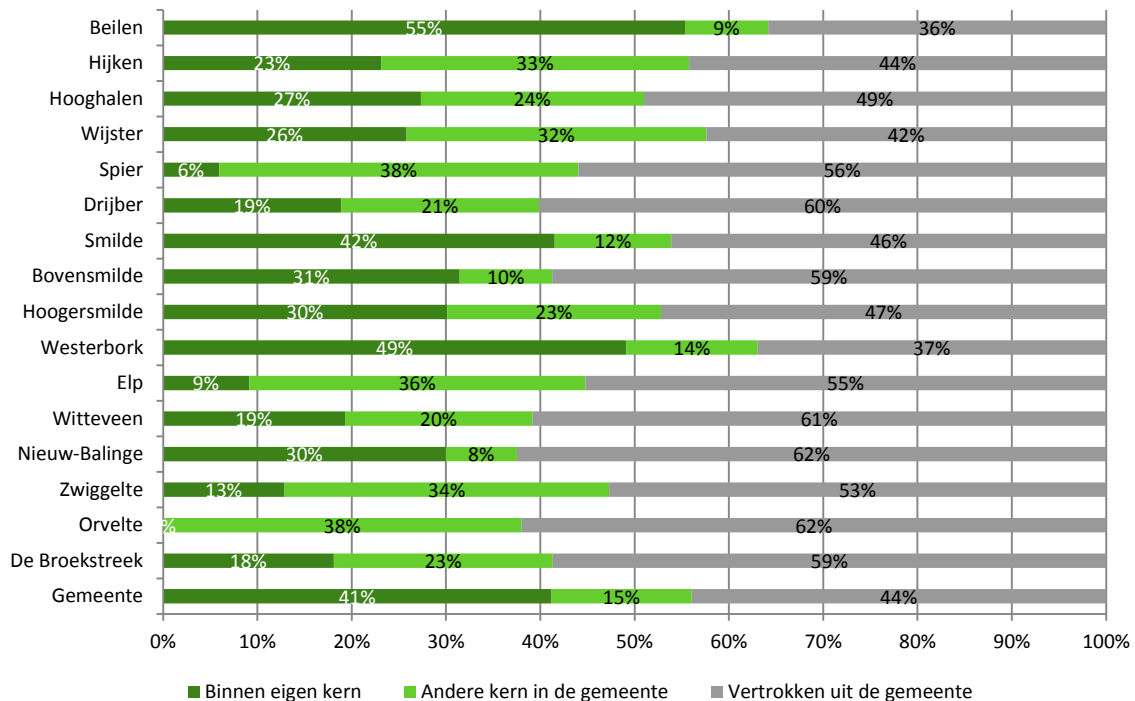
	Totaal aantal verhuisbewegingen	Gemiddeld per jaar
Beilen	7.063	883
Hijken	484	61
Oranje	-	-
Hooghalen	863	108
Wijster	531	66
Spier	420	53
Drijber	291	36
Smilde	2.925	366
Bovensmilde	1.850	231
Hoogersmilde	1.212	152
Westerbork	2.849	356
Elp	230	29
Witteveen	342	43
Nieuw-Balinge	477	60
Zwiggelte	427	53
Orvelte	92	12
De Broekstreek	254	32
Totaal	20.310	2.539

Bron: CBS Microdata 2016

Er zijn in de jaren 2006 – 2013 ruim 20.000 verhuisbewegingen geweest. Dit betreft verhuizingen binnen de eigen kern, van een kern uit Midden-Drenthe naar een andere kern in Midden-Drenthe en vertrokken uit de gemeente. Gemiddeld zijn dit 2.539 verhuizingen per jaar.

De onderstaande figuur illustreert de aandelen van deze verhuisbewegingen naar richting.

Figuur 2.3: Gemeente Midden-Drenthe. Verhuisbewegingen per kern / wijk (vanuit de desbetreffende kern), 2006 - 2013



Bron: CBS Microdata 2016, bewerking Companen

In de gemeente Midden-Drenthe heeft in de periode 2006 tot en met 2013 iets meer dan de helft van de verhuisbewegingen plaatsgevonden binnen de gemeente. Gemiddeld is 41% van de verhuisde personen verhuisd binnen de eigen wijk of kern. Van de verhuisbewegingen ging 15% van het ene dorp uit Midden-Drenthe naar een ander dorp. Minder dan de helft (44%) is verhuisd naar een andere gemeente.

De kernbinding is het sterkst in Beilen, gevolgd door Westerbork en Smilde. Dit zijn ook de grotere dorpen binnen de gemeente. Het ligt daarom voor de hand dat mensen binnen deze dorpen gemakkelijk binnen het dorp een nieuwe geschikte woning kan vinden en dus een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken.

Kleinere dorpen in de gemeente hebben een relatief groot aandeel verhuisbewegingen naar een ander dorp. Het kan zijn dat inwoners makkelijker een geschikte woning kunnen vinden buiten het dorp waar men vandaan komt.

De onderstaande tabellen laten in detail de verhuisrelaties tussen de verschillende kernen in Midden-Drenthe zien.

Tabel 2.5a: Gemeente Midden-Drenthe. Verhuisbewegingen per kern, 2006 - 2013

	Beilen	Hijken	Hooghalen	Wijster	Spier	Drijber	Smilde	Bovensmilde	Hoogersmilde	Westerbork	Elp	Witteveen	Nieuw-Balinge	Zwiggelte	Orvelte	De Broekstreek	Vertrokken uit de gemeente	Totaal
Beilen	55%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	3%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	36%	100%
Hijken	26%	23%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	44%	100%
Hooghalen	15%	2%	27%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	100%
Wijster	22%	0%	0%	26%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	42%	100%
Spier	22%	3%	2%	7%	6%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	56%	100%
Drijber	10%	0%	0%	5%	0%	19%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	100%
Smilde	2%	0%	1%	0%	0%	0%	42%	6%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	46%	100%
Bovensmilde	1%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	31%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	59%	100%
Hoogersmilde	6%	1%	0%	0%	0%	0%	13%	2%	30%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	47%	100%
Westerbork	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	49%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	37%	100%
Elp	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	9%	0%	0%	0%	0%	4%	55%	100%
Witteveen	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	19%	0%	0%	0%	0%	61%	100%
Nw-Balinge	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	59%	100%
Zwiggelte	13%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	0%	0%	13%	0%	0%	53%	100%
Orvelte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	62%	100%
Broekstreek	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	59%	100%
Gemeente	24%	1%	2%	1%	1%	0%	8%	4%	3%	10%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	44%	100%

Bron: CBS Microdata 2016, bewerking Companen

Tabel 2.5b: Gemeente Midden-Drenthe. Verhuisbewegingen per kerncluster, 2006 – 2013 (in personen)

Naar					
Van	Beilen	Smilde	Westerbork	Vertrokken uit de gemeente	Totaal
Beilen	56%	1%	3%	39%	100%
Smilde	3%	46%	0%	50%	100%
Westerbork	8%	0%	46%	45%	100%
Gemeente	29%	14%	12%	44%	100%

Bron: CBS Microdata 2016, bewerking Companen

De bovenstaande tabel laat duidelijk zien wat de onderlinge relaties tussen de kernclusters is. Vooral Smilde komt naar voren als een autonome kern, men verhuist vooral binnen de eigen kerncluster of besluit de gemeente te verlaten. In hele kleine mate verhuist met naar het kerncluster Beilen.

Tussen Beilen en Westerbork is een iets sterkere verhuisrelatie. Van de verhuisbewegingen vanuit het kerncluster Westerbork vertrok 8% richting het kerncluster Beilen.

2.2 Samenstelling huidige voorraad

Op dit moment heeft de gemeente Midden-Drenthe ongeveer 13.450 woningen. Hiervan is twee derde een koopwoning, de resterende woningen zijn huurwoningen.

Tabel 2.6: Gemeente Midden-Drenthe. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2016

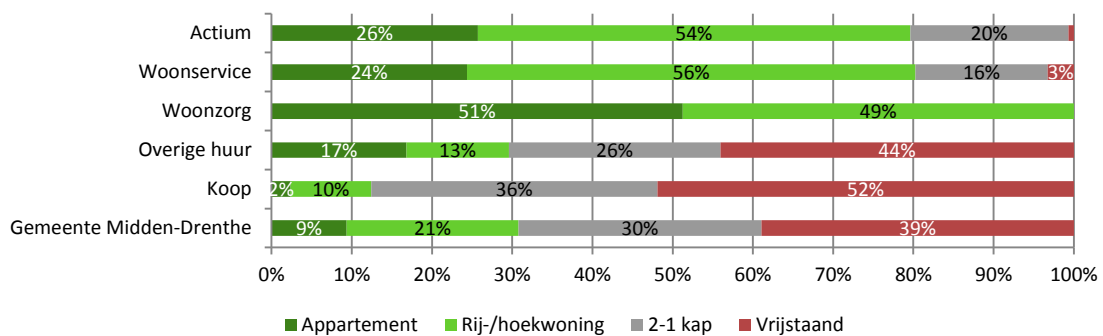
	Aantal	%
Huur – Actium	1.070	8%
Huur – Woonservice	2.150	16%
Huur – Woonzorg Nederland	120	1%
Huur – overig	1.100	8%
Koop	9.010	67%
Totaal	13.450	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Midden-Drenthe, 2016

Van de huurwoningen is het grootste gedeelte in bezit van de woningcorporaties in Midden-Drenthe; Woonservice, Actium en Woonzorg. Dit betreft ongeveer 3.340 woningen. Hierbij zijn de plaatsen in intramurale zorginstellingen niet meegenomen. De rest van de huurwoningen valt onder 'overige verhuurder'; het gaat dan voornamelijk om bezit van beleggers, pensioenfondsen of particulieren.

Samenstelling totale woningvoorraad

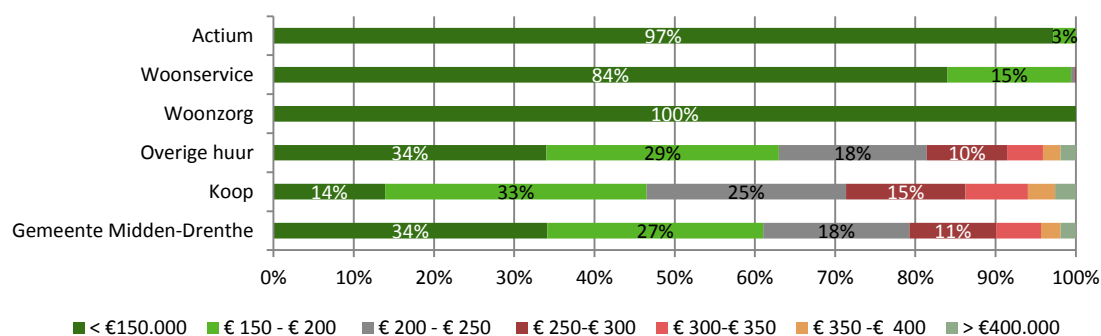
Figuur 2.4: Gemeente Midden-Drenthe. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2016



Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016

De koopsector in Midden-Drenthe bestaat voor de helft uit vrijstaande woningen en ruim een derde van de koopvoorraad bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen. Slechts een tiende van de koopvoorraad is een rij of hoekwoning. De rij / hoekwoningen en appartementen in Midden-Drenthe zijn vooral te vinden in de huursector. Ongeveer een kwart van de woningvoorraad van Actium en Woonservice is een appartement, en ruim de helft van de voorraad is een rij of hoekwoning. De ongeveer 100 woningen van Woonzorg zijn appartementen of rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen komen daar veel minder vaak voor. Gemiddeld bestaat 70% van de woningvoorraad in de gemeente uit een tweekapper of vrijstaande woning.

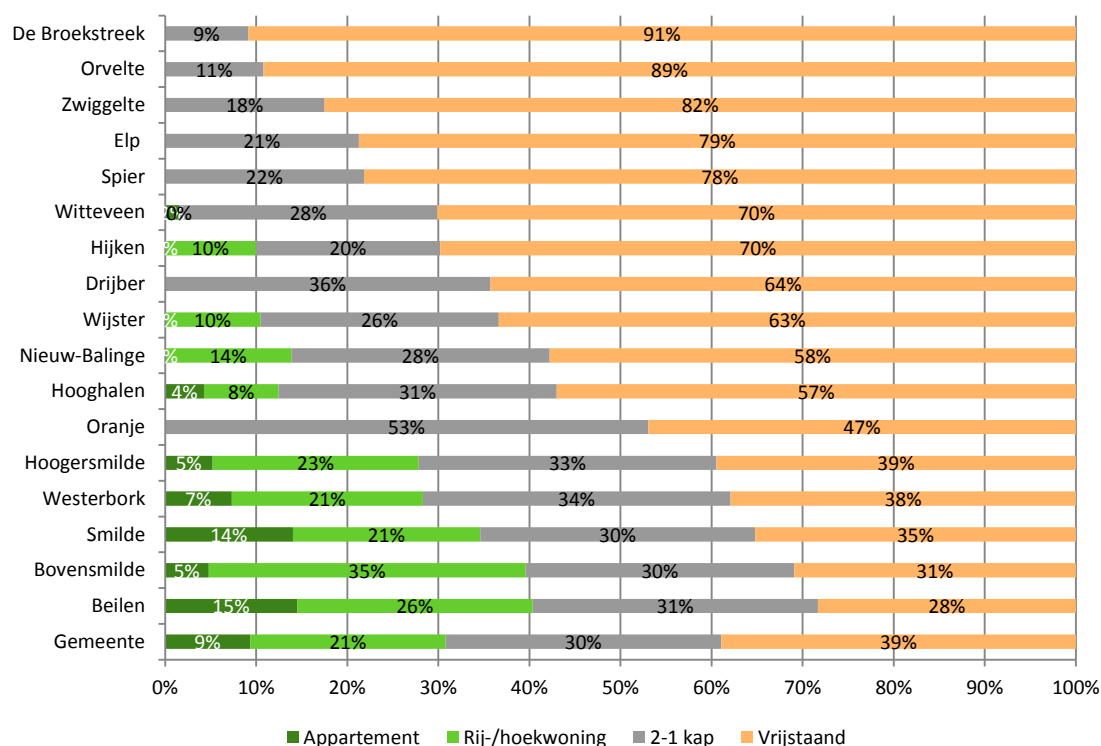
Figuur 2.5: Gemeente Midden-Drenthe. Woningvoorraad naar eigendom en woz-klassen, 2016



Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016

Het verschil tussen huur en koop is niet alleen te zien in woningtypen, maar ook in de WOZ-waarden van de sector. De voorraad van Actium bestaat voor ruim 97% uit woningen met een WOZ-waarde onder de €150.000 die van Woonservice voor 84%; in de koopsector is slechts 14% onder de €150.000. Zowel Actium als Woonservice hebben geen woningen met een hogere WOZ-waarde dan €200.000. In de koopvoorraad heeft een kwart van de woningen een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €250.000, en ongeveer 30% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde boven de €250.000.

Figuur 2.6: Gemeente Midden-Drenthe. Woningvoorraad naar woningtype per kern, gesorteerd op aandeel vrijstaande woningen, 2016



Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016

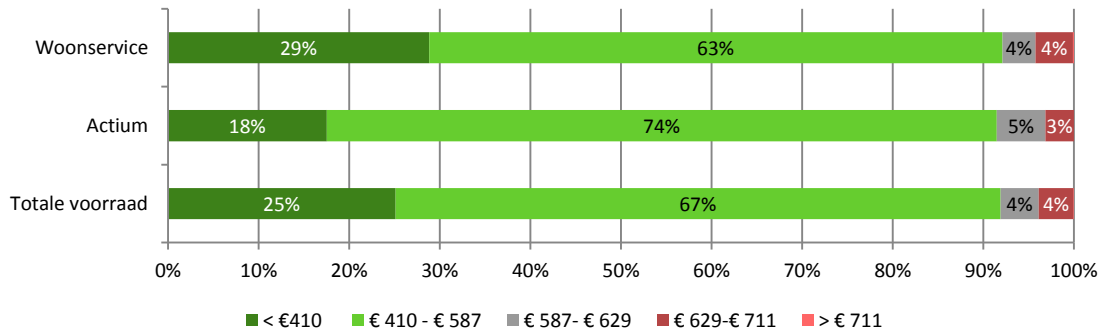
Gekeken naar de samenstelling van de woningvoorraad naar de verschillende dorpen in Midden-Drenthe valt vooral op dat de kleinere dorpen als De Broekstreek (Mantinge, Garminge en Balinge),

Orvelte, Zwiggelte en Elp vooral veel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben. Rij en hoekwoningen of appartementen komen hier niet voor.

De grotere dorpen als Beilen, Smilde, Bovensmilde, Hoogersmilde en Westerbork hebben naar verhouding meer rij- en hoekwoningen en meer appartementen.

Samenstelling sociale voorraad

Figuur 2.7: Gemeente Midden-Drenthe. Sociale huurwoningvoorraad naar prijsklasse per verhuurder, o.b.v. de huidige netto huren, 2016



Bron: Stichting Actium, Woonservice, 2016

Van de woningvoorraad van de corporaties Actium en Woonservice hebben alle woningen, op een enkeling na, een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Ruim 90% heeft een huurprijs onder de onderste aftoppingsgrens (prijspeil 2016).

2.3 Geschiktheid van de woningvoorraad

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van Midden-Drenthe getoetst op de geschiktheid van de woningen. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

De Doorzonscan

De doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking, of welke woningen met een kleine ingreep geschikt zijn te maken. Iedere woning wordt er op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categorieën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

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

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of de drempels te verlagen. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- Eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

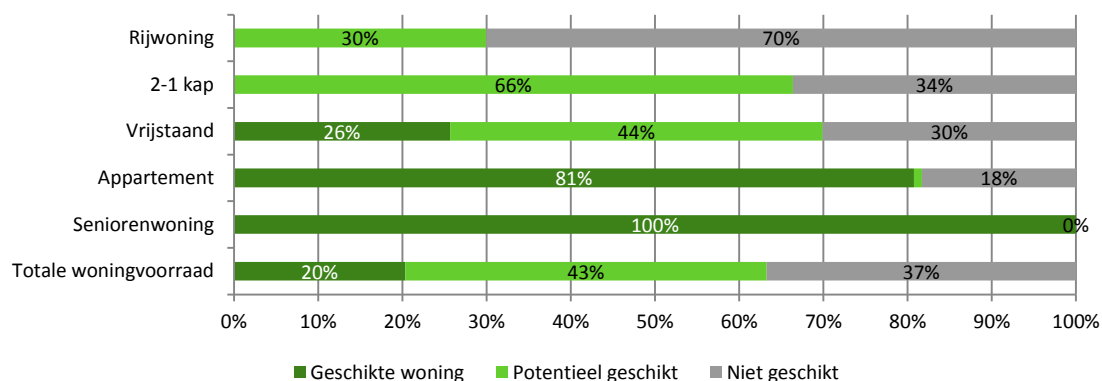
Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dicht bij voorzieningen wil wonen. Ook kan het zo zijn dat er al aanpassingen in de woning gedaan zijn (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderen). Hier kom je echter alleen achter door de woningen daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Op dit moment zijn ongeveer 2.720 woningen in Midden-Drenthe al geschikt zijn om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, dit betreft 20% van de voorraad. Ruim 43% van de voorraad is daarnaast met een kleine aanpassing geschikt te maken om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Van de voorraad is 37% niet geschikt.

Figuur 2.8: Gemeente Midden-Drenthe. Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype, 2016



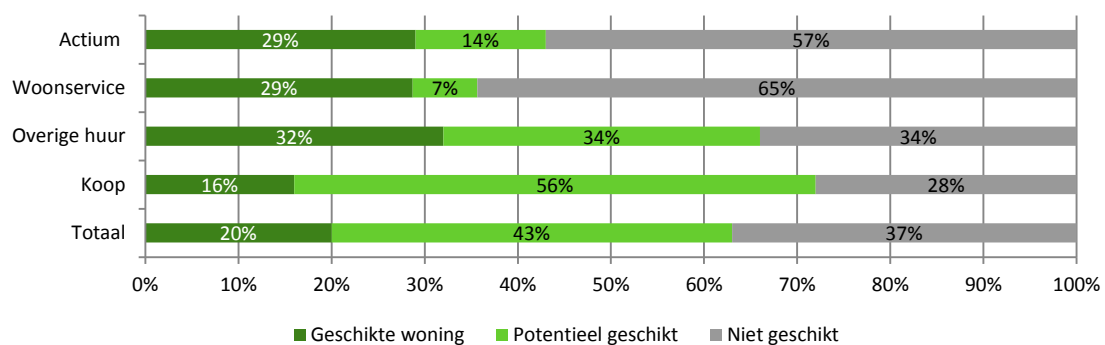
Bron: WOZ-registratie Gemeente Midden-Drenthe, 2016, bewerking Companen

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Seniorenwoningen zijn in principe altijd geschikt voor senioren. Hierbij moet wel worden aangetekend dat niet elke woning die als seniorenwoning is gelabeld kwalitatief ook aansluit bij de woonwensen van ouderen. Ook appartementen zijn doorgaans geschikt; doordat deze doorgaans al gelijkvloers zijn en een lift in het gebouw hebben, is 81% van de appartementen in Midden-Drenthe eveneens geschikt. Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn doorgaans (nog) niet geschikt, dit omdat deze niet gelijkvloers zijn. Echter, met een redelijk beperkte aanpassing is twee derde van de tweekappers en 30% van de rijwoningen geschikt te maken. Ongeveer 70% van de rijwoningen is op dit moment niet geschikt. Van de vrijstaande woningen is iets meer dan een kwart op dit moment al geschikt, en bijna de helft is geschikt te maken met een kleine aanpassing.

Geschiktheid naar eigendom

Figuur 2.9: Gemeente Midden-Drenthe. Geschiktheid van de woningvoorraad naar eigendom, 2016



Bron: WOZ-registratie Gemeente Midden-Drenthe, 2016, bewerking Companen

Zoals al eerder aangegeven is 20% van de woningvoorraad nu al geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit aandeel komt vooral door de huursector; gemiddeld is 30% van de huursector op dit moment al geschikt voor mensen met een licht fysieke beperking.

Van zowel de woningvoorraad van Actium als van Woonservice is op basis van de uitgevoerde scan 29% op dit moment al geschikt. Van Actium is daarnaast 14% potentieel geschikt en bij Woonservice is 7% potentieel geschikt. Dit betekent dat met een kleine aanpassing deze woningen geschikt te maken zijn. Het grootste deel van de woningen van woningcorporaties is overigens niet geschikt en op basis van de kenmerken die van de woningen bekend zijn in de gemeentelijke WOZ-registratie ook niet eenvoudig geschikt te maken. Belangrijk is op te merken dat het in de praktijk zo kan zijn, dat in een deel van de potentieel geschikte woningen al aanpassingen zijn gedaan. Zonder de woningen fysiek te inspecteren is dat echter niet te achterhalen.

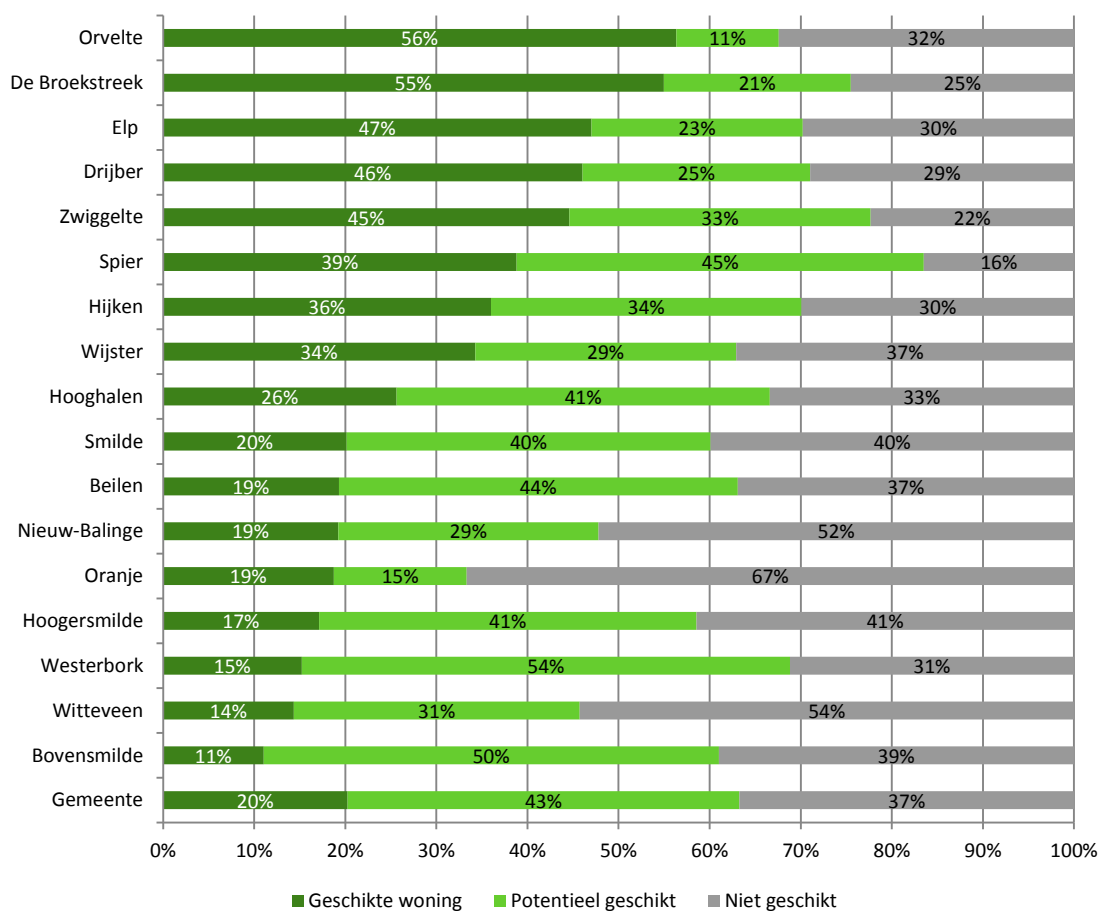
In de koopsector is op dit moment 16% van de woningen op dit moment al geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dat aandeel is weliswaar niet zo hoog als die in de huursector, wel heeft de koopsector veel potentie om geschikt gemaakt te worden. Ruim de helft van de huidige woningen is potentieel geschikt. Iets meer dan een kwart is niet geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

De particuliere huursector zit tussen de koopsector en corporatiesector in; ongeveer een derde van de woningen is op dit moment al geschikt, en een even groot deel is potentieel geschikt of niet geschikt.

De uitgevoerde scan van de woningvoorraad heeft betrekking op alle woningen van alle verhuurders die actief zijn in de gemeente en ook op de koopsector. Actium en Woonservice hebben ook zelf in beeld gebracht hoe het staat met de geschiktheid van hun vastgoed voor de ouder wordende doelgroep. Beide corporaties hebben daarbij een wat verschillende insteek gekozen.

De uitkomsten van de eigen beoordeling van het vastgoed door de corporaties liggen goed in lijn met de uitgevoerde scan op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie. Woonservice geeft aan dat op basis van de eigen gegevens 36% van haar vastgoed in Midden-Drenthe kan worden aangemerkt als geschikt of potentieel geschikt. Hierbij moet worden aangemerkt dat op basis van de gegevens van Woonservice een flink deel van de potentieel geschikte woningen zoals dat uit de gemeentelijke WOZ-registratie blijkt, in de praktijk al als geschikt kunnen worden aangemerkt. Van ongeveer 5% van het vastgoed kan Woonservice niet aangeven hoe het staat met de geschiktheid. Van het vastgoed van Woonservice in Midden-Drenthe is een klein deel (zo'n 2%) weliswaar geschikt, maar specifiek gelabeld voor jongeren. Bij het bepalen van het aandeel (potentieel) geschikte woningen zijn de serviceflats van Woonservice in Beilen en Westerbork meegerekend. Van het vastgoed van Actium is ruim een derde (35%) geschikt omdat het nultredenwoningen betreft.

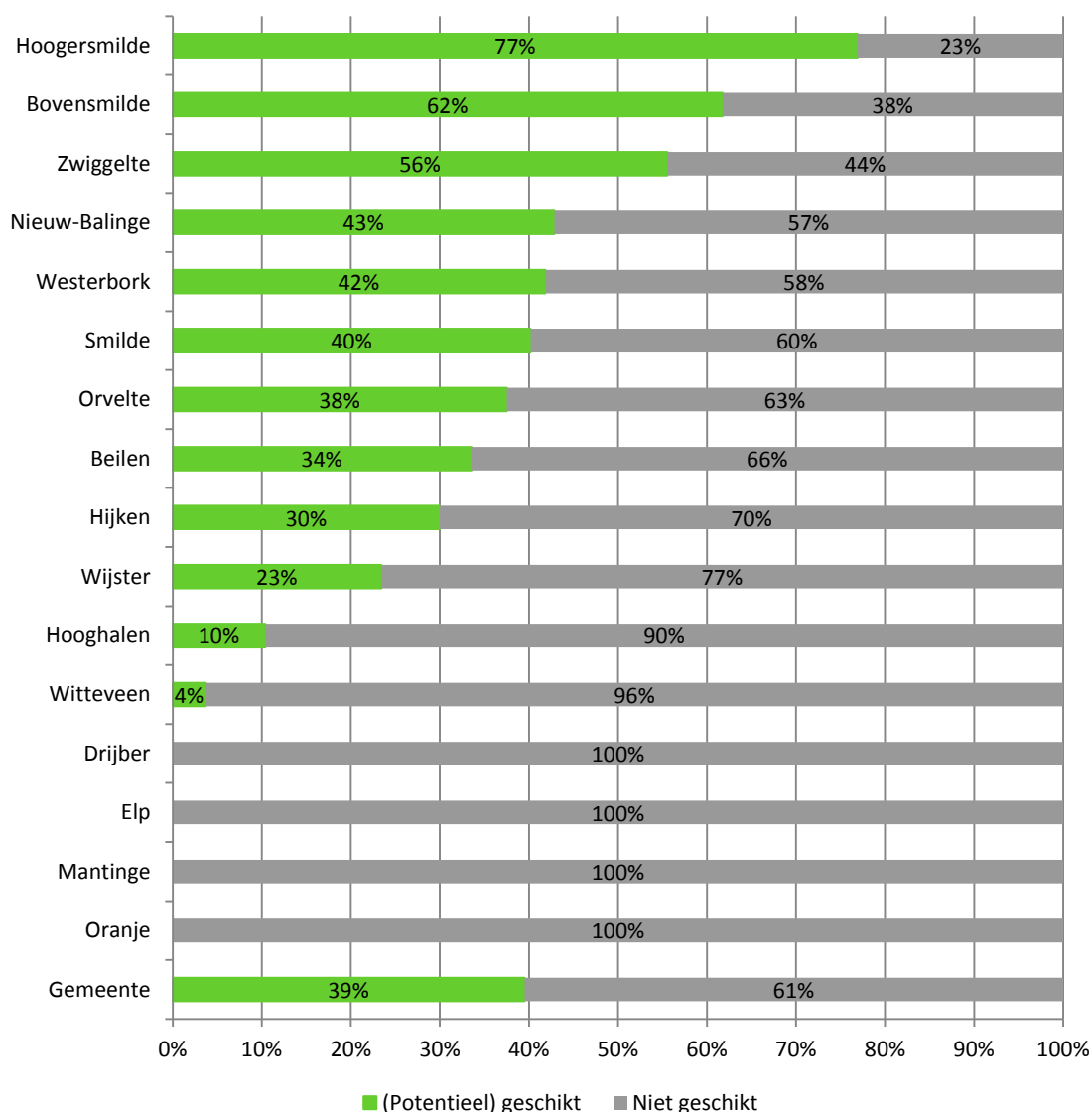
Figuur 2.10: Gemeente Midden-Drenthe. Geschiktheid van de woningvoorraad per kern, 2016



Bron: WOZ-registratie Gemeente Midden-Drenthe, 2016, bewerking Companen

De kleinere kernen in Midden-Drenthe hebben naar verhouding meer geschikte woningen. Voor een deel komt dit door de aanwezigheid van bungalows en woonboerderijen in deze kernen; hier staan veel vrijstaande woningen. Ook moet hierbij rekening worden gehouden met de totale omvang van woningen in de kern.

Figuur 2.11: Gemeente Midden-Drenthe. Geschiktheid van Actium en Woonservice, 2016



Bron: Actium en Woonservice, 2016

In de sociale huurvoorraad is het beeld van de geschiktheid per kern anders dan in de totale voorraad. Zwiggelte is de (potentiele) geschiktheid van de sociale huurvoorraad het hoogst (waarbij moet worden aangetekend dat het in Zwiggelte om een zeer beperkt aantal woningen gaat). Maar ook in Nieuw-Balinge, Westerbork, Smilde en Beilen staan aanzienlijke aantallen potentieel geschikte sociale huurwoningen.

Vrijwel alle nieuwbouw die door de corporaties in Midden-Drenthe wordt gerealiseerd is levensloopbestendig en daarmee geschikt voor ouderen en voor het verlenen van zorg. Vanuit die optiek is sloop en vervangende nieuwbouw voor de corporaties een belangrijk instrument om de woningvoorraad verder geschikt te maken.

2.4 Belangrijkste conclusies

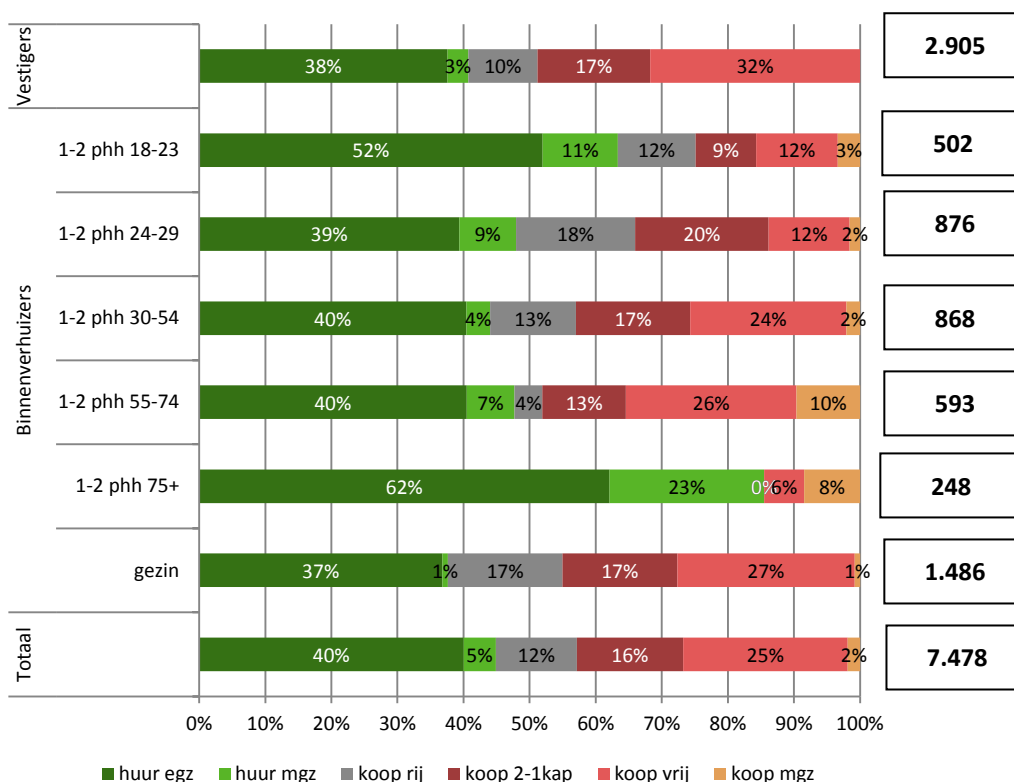
- Midden-Drenthe kent al een aantal jaren een negatief geboortesaldo, wat betekent dat er meer mensen overlijden dan dat er kinderen geboren worden. Dit betekent dat de gemeente niet groeit door natuurlijke aanwas.
- Het binnenlandse migratiesaldo is grillig. Sommige jaren is er een vestigingsoverschot, andere jaren is er juist een vertrekoverschot.
- Een belangrijke constatering is wel dat een aantal jaar na toevoegingen in de woningvoorraad, er een vestigingsoverschot in Midden-Drenthe is. Wanneer Midden-Drenthe bouwt, heeft dit een positief effect op de migratie.
- Per saldo verliest Midden-Drenthe inwoners aan Assen en Groningen, maar weet ze uit Emmen, Coevorden en overig Nederland juist aan te trekken.
- Bijna 70% van de woningvoorraad in Midden-Drenthe betreft koopwoningen. Deze koopwoningen zijn vooral tweekappers en vrijstaande woningen.
- Over het algemeen heeft Midden-Drenthe maar een beperkte voorraad rijwoningen, hoekwoningen en appartementen. De woningen in deze woningtypen die er zijn, zijn veelal van de woningcorporaties (Woonservice, Actium en Woonzorg Nederland) en bevinden zich vooral in de grotere kernen.
- Veel van de woningen in de huursector zijn op dit moment al geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, of zijn dit te maken met een kleine aanpassing in de woning.
- In de koopsector is minder dan 20% geschikt, wel is ruim de helft van de koopvoorraad met een relatief kleine aanpassing geschikt te maken.

3 Ontwikkelingen van de woningbehoefte

3.1 Verhuizingen in de afgelopen periode

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht. Dit geeft inzicht in de huishoudentypen die in vrijgekomen woningen komen wonen, en waar vestigers zich op richten. Hierdoor ontstaat een realistisch beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Figuur 3.1: Gemeente Midden-Drenthe. Betrokken woningen door verhuizers naar woningtype en huishoudensamenstelling, 2006 – 2013.



Bron: CBS Microdata 2016

Bijna de helft van de verhuizingen in Midden-Drenthe in de periode 2006 – 2013 was naar een huurwoning. Van de verhuizingen in deze periode is 40% terecht gekomen in een eengezins huurwoning, 5% betrof een huurappartement. Onder oudere huishoudens is bijna een kwart verhuisd naar een huurappartement. In de koopsector is men vooral terecht gekomen in vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Ruim een kwart van de huishoudens is in een vrijstaande woning terecht gekomen, 16% is naar een tweekapper verhuisd.

Bij vestigers is eenzelfde patroon te zien. Ongeveer 40% heeft zich gevestigd in een eengezins huurwoning en slechts een klein aandeel is naar een huurappartement gegaan. Bijna een derde van de vestigers heeft een vrijstaande woning gekocht.

Belangrijke onderlinge verschillen zijn de voorkeuren van oudere huishoudens en gezinnen. Gezinnen zijn sterker op de koopsector gericht, en dan met name op luxere eengezinswoningen.

Oudere huishoudens hebben een sterke voorkeur voor de huursector. De tendens is dat naar mate mensen ouder worden, ze minder verhuizen. Als men verhuist is dat in 47% (55 – 74 jarigen) tot 85% (75-plussers) naar een huurwoning. De voorkeur van ouderen die verhuizen naar een huurwoning ligt iets sterker bij appartementen vergeleken met andere huishoudentypes, maar verhuisde een aanzienlijk deel naar een eengezinswoning. Hieronder vallen ook de grondgebonden seniorenwoningen. Ouderen in de leeftijd van 55 – 74 jaar verhuisden vaker dan gemiddeld naar een koopappartement. Oudere ouderen (75+) in veel mindere mate. Op die leeftijd ligt huren veel meer voor de hand. In de bovenstaande tabel zijn verhuizingen naar een bejaardencentrum of verpleeghuis niet meegenomen. Een groot aandeel ouderen (62%) is in de afgelopen jaren terecht gekomen in een eengezins huurwoning.

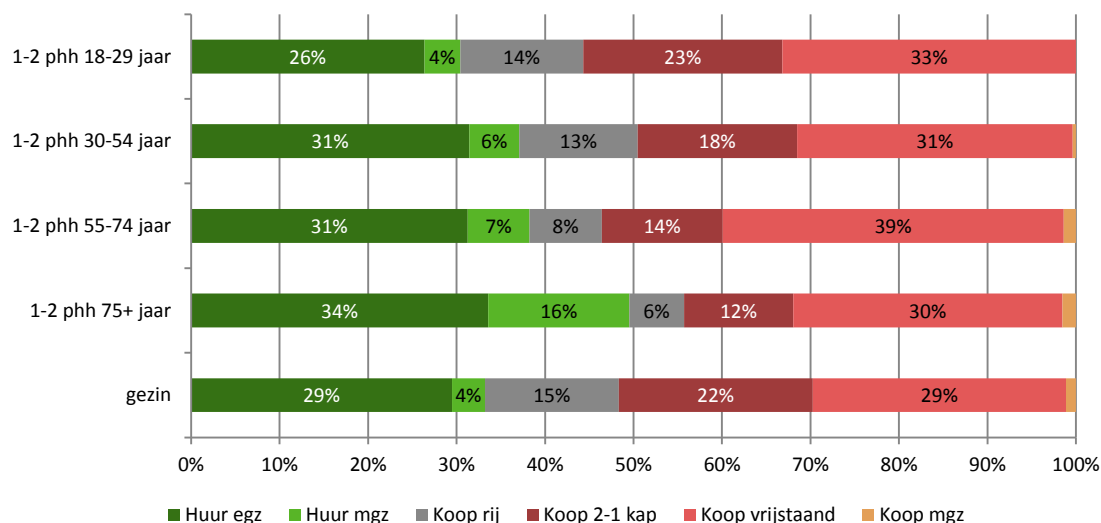
Gekeken naar de woningen die de binnenverhuizers hebben achtergelaten bij de verhuizing valt het volgende op:

- Van de oudere huishoudens (75 jaar en ouder) liet 32% een vrijstaande woning achter, en liet 46% een huurwoning achter. Zoals al eerder opgemerkt gaat een groot deel bij verhuizen naar een huurwoning. Daarbij kiest men vaker voor een appartement (7% van de 75-plussers heeft een huurappartement betrokken, terwijl 4% dit huurappartement heeft achtergelaten). Geen van de 75-plussers heeft een koopappartement achtergelaten, maar figuur 3.1 laat wel zien dat zij hier vaker naartoe verhuizen.
- Huishoudens tussen de 55 en 75 jaar laten vaker een vrijstaande woning achter dan dat zij deze betrekken; 37% van deze groep liet een vrijstaande woning achter, terwijl 26% van deze groep een vrijstaande woning heeft gekocht.
- Omdat de woonduur in de huursector korter is dan gemiddeld in de totale voorraad, is het aandeel betrokken huurwoningen in de bovenstaande figuur hoog in relatie tot het aandeel huurwoningen op de voorraad.

3.2 Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens

De praktijk leert dat een deel van de huishoudens die aangeven te gaan verhuizen dat niet doet, en dat een ander deel dat aangeeft niet te verhuizen dat toch doet. De woonwensen die respondenten aan een woonwensenonderzoek zoals het WoON uitspreken, zijn om die reden niet zonder meer maatgevend om de toekomstige woningbehoefte kwalitatief in te vullen. Wij betrekken daarom het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens nadrukkelijk bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte, om zo te komen tot een realistische invulling. Het volstaat echter niet om alleen te kijken naar het daadwerkelijke verhuisgedrag. Dan wordt geen rekening gehouden met de woningvraag van huishoudens die de afgelopen periode niet in staat zijn geweest hun verhuisswens te effectueren. Wij betrekken daarom ook de woonwensen van huishoudens die de komende periode zouden willen verhuizen. Dit resulteert in een ideaal 'woonprofiel' (figuur 3.2).

Figuur 3.2: Gemeente Midden-Drenthe¹. Gewenst woonprofiel



1) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.
Bron: provincie Drenthe, CBS Microdata 2016, WoON2015, bewerking Companen

Oudere huishoudens (75+) geven een sterkere voorkeur voor de huursector aan, ongeveer de helft wil naar een huurwoning. Wel zijn het veelal eengezinswoningen waar men naartoe wil. Bij deze woningvraag moet daarom een kanttekening worden geplaatst; de praktijk leert dat deze groep vaak een ‘voorzorgwens’ uit. Men is in een fase in het leven waarin meer wordt nagedacht over de gevolgen van het ouder worden en de mogelijke consequenties van beperkingen voor het kunnen blijven wonen in de huidige woning. Dat resulteert een grote groep huishoudens die aangeven ‘misschien’ te willen verhuizen. Of de stap daadwerkelijk gezet wordt, hangt in hoge mate af van de ontwikkeling van de gezondheidssituatie. De uitgesproken verhuishwens wordt zeer vaak heel lang uitgesteld. De aard van de geuite woningvraag duidt op een wens onder de meerderheid van deze groep om naar een grondgebonden seniorenwoning te verhuizen.

Huishoudens die zich richten op een koopwoning, zijn vaak geïnteresseerd in een vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De vraag naar rijwoningen en koopappartementen is laag. Jongere huishoudens en gezinnen laten eenzelfde wenspatroon zien. Ook hier is een sterke wens naar een koopwoningen, en ook vaker in het duurdere segment.

3.3 Ontwikkeling van de doelgroep

Voor het maken van prestatieafspraken is het belangrijk om goed zicht te hebben op de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen in Midden-Drenthe. Op basis van een tweetal economische scenario's (een gematigd positief scenario en een scenario waarin economische groei uitblijft) rekenen wij de behoefte aan sociale huurwoningen door. Als extra variabele voegen we hieraan toe wat afnemende scheefheid betekent voor de gewenste omvang van de sociale huurwoning voorraad.

Tabel 3.1: Gemeente Midden- Drenthe. Gewenste omvang corporatievoorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2025 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
		(huidig) 24%		3.085 tot 3.480
3.340	2.537	18%	-190 tot +105	2.860 tot 3.225
		12%		2.665 tot 3.005

Bron: Provincie Drenthe, CBS RIO 2011, bewerking Companen

Er is gekeken naar de omvang van *alle* corporatiewoningen die er in Midden-Drenthe zijn (tabel 3.1). Een klein deel van deze woningen heeft op dit moment een huur boven de liberalisatiegrens, dit zijn er echter maar een paar. Er is een bandbreedte bepaald hoe groot de voorraad corporatiewoningen moet zijn in 2025 op basis van het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep² en het aantal huishoudens dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort maar wel in een corporatiewoning woont.

De berekende bandbreedte is afhankelijk van twee variabelen; de mate van economische groei (meer/minder groei) en de mate van scheefheid (in hoeverre de scheefheid afneemt). Scheefheid is hier gedefinieerd als het aandeel huishoudens dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort, maar woont in een corporatiewoning.

Als het aandeel huishoudens dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort, maar wel in een corporatiewoning woont gelijk blijft, is de gewenste omvang van de corporatievoorraad in 2025 3.085 woningen (in het licht positieve economische scenario) tot 3.480 woningen (in het pessimistische economische scenario). De CPB-ramingen laten voor de komende jaren een economische ontwikkeling zien die in lijn ligt met het licht positieve scenario. Als een kleiner deel van de corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, is de benodigde voorraad corporatiewoningen navenant kleiner.

In deze berekeningen is de druk op corporatiewoningen door de vraag van statushouders nog niet meegenomen.

Woningbehoefte statushouders

In de bovengenoemde prognoses ten aanzien van de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen in Midden-Drenthe is de extra behoefte die voortkomt uit de toestroom van statushouders nog niet meegenomen. Op dit moment is er sprake van een sterk boven-trendmatige woningbehoefte voor deze groep. Hoe lang deze behoefte aanhoudt is niet goed te prognosticeren. Door te kijken naar de taakstelling van 2016 en 2017, en rekening te houden met de gemiddelde woningbezetting, krijgen we een indicatie van het aantal woningen dat benodigd is voor deze groep.

Gehanteerde uitgangspunten:

- Het COA gaat (op basis van hun ervaringen) uit van een gemiddelde woningbezetting van 2. Uit de cijfers van de gemeente over de huisvesting van statushouders over de jaren 2014, 2015 en 2016, blijkt een gemiddelde woningbezetting van ca. 2,5 personen. Het beeld van de gemeente is dat statushouders die in Midden-Drenthe worden gehuisvest, vaker dan landelijk gemiddeld een gezin vormen en daarmee met meer personen een woning betrekken dan de twee personen waar het COA vanuit gaat.
- In de periode na 2017 is de ontwikkeling van de woningbehoefte onzeker. Het Rijksbeleid is er op gericht de instroom van asielzoekers te minimaliseren. Wij gaan daarom van uit dat de taakstelling

² Tot de corporatiedoelgroep behoren huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911 (prijspeil 2015). In 2016 is deze grens verhoogd tot € 35.739.

in de jaren na 2017 zal afnemen. In onze prognose is uitgegaan van een woningbehoefte in 2018 die ligt op de helft van de woningbehoefte in 2016 en 2017. In 2019 en 2020 zijn we uitgegaan van een woningbehoefte die ligt op een derde van de woningbehoefte in 2016 en 2017.

- Er kan van worden uitgegaan dat de berekende woningbehoefte volledig bestaat uit corporatiewoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

Tabel 3.2: Gemeente Midden-Drenthe. Verwachte woningbehoefte als gevolg van huisvesting van statushouders, 2016 - 2020

	Taakstelling		Woningbehoefte						
	2016	2017	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal 2016 - 2020	Verwachting 2021 – 2025
Midden-Drenthe	86	64	43	32	16	9	9	110	45

Bron: Companen

De huisvestingstaakstelling voor Midden-Drenthe in 2016 bedroeg 86 statushouders. Daarnaast moest er nog een achterstand van 17 worden ingelopen. Voor Midden-Drenthe is de taakstelling voor 2017 op dit moment vastgesteld op 64 vergunninghouders, wat, als van een gemiddelde woningbezetting van 2 personen wordt uitgegaan, een extra behoefte van 32 corporatiewoningen betekent. Als de gemiddelde woningbezetting in Midden-Drenthe hoger uitvalt (zoals in de afgelopen jaren) zal het aantal benodigde woningen navenant lager zijn. Het precieze aantal benodigde woningen is onzeker. Mogelijk wordt de taakstelling voor 2017 nog naar beneden bijgesteld.

Voor de uitwerking van de woningbehoefte moet er worden uitgegaan van een extra behoefte aan sociale huurwoningen van ongeveer 110 woningen in de periode 2016 – 2020, en 45 woningen in de periode 2021-2025. Daarbij is als uitgangspunt een gemiddelde woningbezetting van 2 genomen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 betreft het ongeveer 45 respectievelijk 30 woningen.

Effect van doorverhuizen

De vraag is in hoeverre de woningbehoefte die voortkomt uit de taakstelling voor de huisvesting van statushouders een bestendige vraag naar woningen is. Verwacht kan worden dat een deel van de statushouders op termijn zal doorverhuizen. In 2014 heeft Companen in opdracht voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek gedaan naar de verhuisbewegingen van vergunninghouders. Hieruit kwam sterk naar voren dat na de eerste uitstroom (dus de eerste huisvestingsituatie na uitstroom uit een opvangcentrum) de meeste vergunninghouders blijven wonen in de gemeente waarin men terecht is gekomen. Voor heel Nederland betreft dit percentage 84%. Voor de provincie Drenthe kwam naar voren dat 80% van de vergunninghouders in de huidige gemeente woonachtig bleef. Daarnaast vertrok 18% binnen enkele jaren naar een andere gemeente en van 2% is onbekend waar men naar toe is gegaan. Van de groep vergunninghouders die besluit te verhuizen naar een andere gemeente, heeft 29% opnieuw gekozen voor een gemeente in Drenthe. Naar verwachting ligt deze verhouding in Midden-Drenthe redelijk gelijk. De nabijheid van Assen (meer werkgelegenheid en misschien passende woningen) kan ervoor zorgen dat het percentage dat in Midden-Drenthe blijft iets daalt. Maar, daarentegen huisvest Midden-Drenthe wel veel gezinnen, die juist vaker blijven wonen in de gemeente na eerste uitstroom.

Wij brengen in beeld wat het aantal vrijkomende woningen per jaar is als gevolg van het doorverhuizen van gehuisveste statushouders naar gemeenten buiten Midden-Drenthe.

Tabel 3.3: Effect van doorverhuizen statushouders op de woningbehoefte

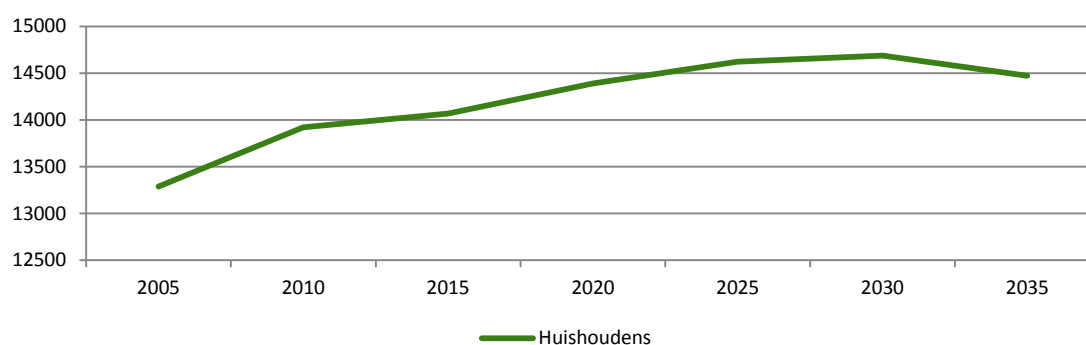
Aandeel doorverhuizers na drie jaar	Effect op de woningbehoefte				
	2019	2020	2021	2022	2023
20%	- 9	- 6	- 3	- 2	- 2

Bron: Companen

Uitgaande van een vertrek van 20% van de gehuisveste statushouders na drie jaar, komen er in 2019 zo'n 9 woningen en in 2020 6 woningen weer vrij.

3.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Figuur 3.3: Gemeente Midden-Drenthe. Aantal huishoudens in het verleden (2005 / 2010) en de huishoudensprognose 2015 - 2035

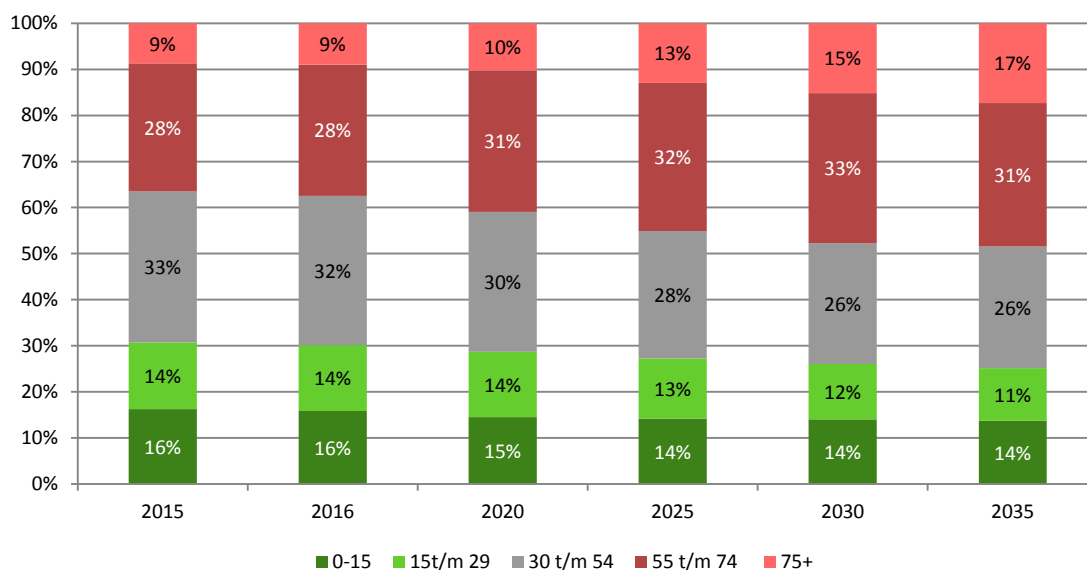


Bron: CBS 2016, Provincie Drenthe 2015

Voor de jaren 2005 en 2010 is in de bovenstaande grafiek het daadwerkelijke aantal huishoudens weergegeven. Vanaf 2015 wordt er gekeken naar de huishoudensprognose en de verwachte groei naar de toekomst. In het verleden is het aantal huishoudens in Midden-Drenthe flink gestegen, van 13.290 naar 13.920 huishoudens. De laatste jaren is deze groei minder sterk geweest.

Volgens de huishoudensprognose zal het aantal huishoudens in Midden-Drenthe in de periode tot 2025 toenemen met ongeveer 560 huishoudens; zo'n 56 huishoudens per jaar. In de periode 2025 – 2030 komen daar nog eens 65 huishoudens bij. Rond 2030 zal er in de gemeente een omslag te zien zijn; vanaf dat moment zal de gemeente Midden-Drenthe krimpen in het aantal huishoudens.

Figuur 3.4: Gemeente Midden-Drenthe. Bevolkingsprognose naar leeftijd, 2015 – 2035

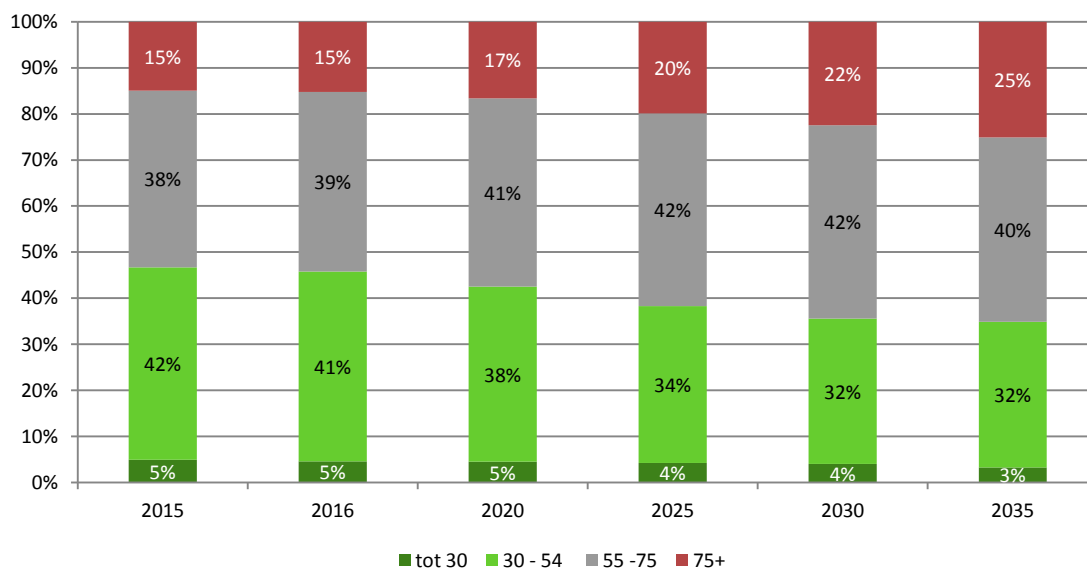


Bron: Provincie Drenthe, 2015

In heel Nederland zal de komende decennia vergrijzing optreden. De gemeente Midden-Drenthe zal hier ook in sterke mate mee te maken krijgen in de aankomende periode. Op dit moment is 37% van de bevolking ouder dan 55 jaar. In 2035 is dit opgelopen naar bijna 50%. Naast de sterke stijging van de oudere bevolking valt op dat het aandeel 30 tot en met 54 jaar juist heel erg afneemt.

Hoewel ouderen op dit moment 35% van de bevolking betreft, vormen zij een groter aandeel huishoudens in de gemeente. Dit omdat het jongere deel van de bevolking vaker in gezinsverband woont, terwijl ouderen vaker één of tweepersoons huishoudens vormen.

Figuur 3.5: Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2015-2035.



Bron: Provincie Drenthe, 2015

Op dit moment is 54% van de huishoudens in Midden-Drenthe ouder dan 55 jaar. In 2035 zal dit aandeel oplopen tot 65% van de huishoudens die ouder is dan 55 jaar. Opmerkelijk vooral is de stijging van het aandeel huishoudens dat 75 jaar of ouder is: van 15% in 2016 naar 25% in 2035.

De huishoudensprognose geeft inzicht in de samenstelling van de toekomstige bevolking naar huishoudenstype en leeftijd.

Tabel 3.4: Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
1-2 phh 18-29 jaar	4%	4%	3%	3%
1-2 phh 30-54 jaar	14%	13%	12%	11%
1-2 phh 55-74 jaar	32%	34%	35%	36%
1-2 phh 75+ jaar	14%	16%	19%	21%
gezin	35%	33%	31%	29%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen

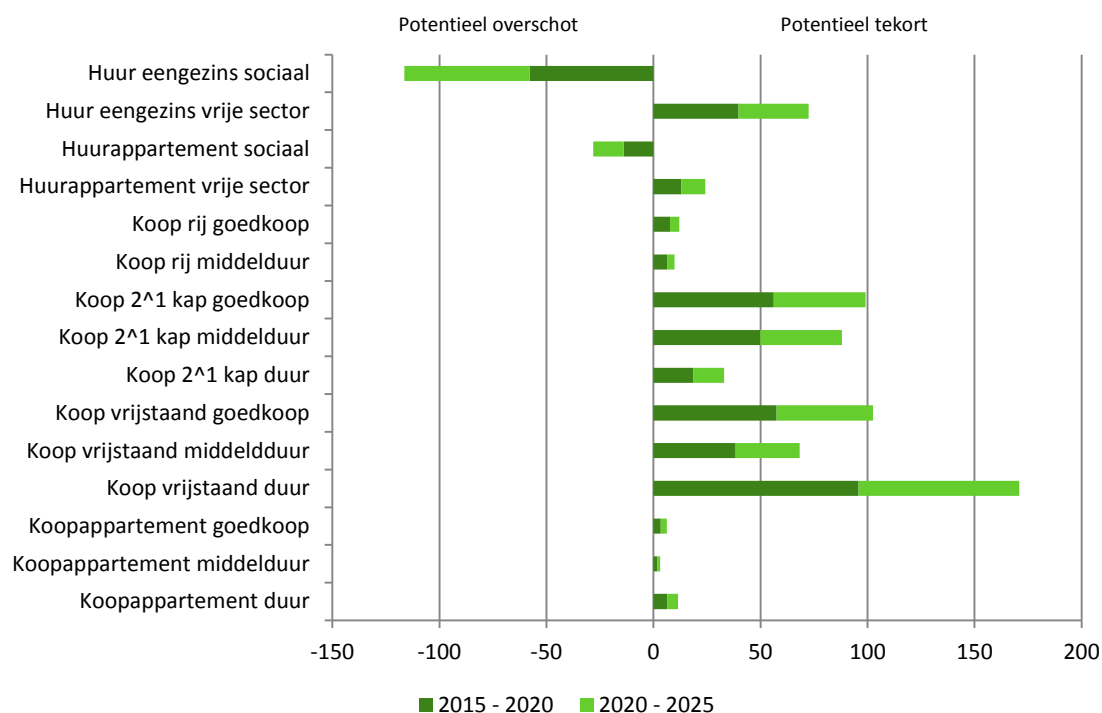
Ook in de bovenstaande tabel komt naar voren dat de bevolking van Midden-Drenthe verder gaat vergrijzen. Het aandeel gezinnen in de gemeente daalt van 35% in 2015 naar 29% in 2030. Het aandeel ouderen neemt daarentegen behoorlijk toe, met name huishoudens van 75 jaar en ouder. Op dit moment behoort 14% van de huishoudens in Midden-Drenthe tot deze categorie, in 2030 zal dit toenemen tot 21%.

De veranderende samenstelling van de bevolking van Midden-Drenthe, is zeer bepalend voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Het toenemende aandeel ouderen betekent een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Maar de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen speelt een grote rol in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Ouderen wonen in toenemende mate in een koopwoning. Dit 'generatie-effect' hangt samen met het feit dat er de komende jaren meer mensen oud worden in hun koopwoning en er zo lang mogelijk in zelfstandig willen blijven wonen, en met het feit dat ouderen als ze verhuizen vaker dan in het verleden de voorkeur geven aan een koopwoning boven een huurwoning. Dit betreft met name de 'jongere senioren'.

Om te bepalen hoe de toekomstige woningbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) in Midden-Drenthe eruit ziet, wordt er gebruik gemaakt van een aantal kenmerken:

- Als eerste wordt er gekeken naar de verwachte huishoudensgroei: hoeveel huishoudens komen erbij, hoe zijn deze samengesteld en wat betekent dit voor de woningvoorraad.
- Daarnaast wordt er gekeken naar het eerder genoemde woonprofiel: rekening houdend met de verhuisgeneigdheid van huishoudens, hun woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag uit het verleden.
- Vervolgens houden we rekening met de economische scenario's; een positieve economische groei betekent op den duur een minder hoge druk op de sociale huursector. Hier ontstaat dan een overschot. De vraag naar huur is er echter nog wel; voor een deel kan deze vraag in de vrije huursector landen, voor een deel in de goedkope koop (en zorgt ook voor het op gang brengen van doorstroommogelijkheden) en voor een klein deel in de sociale huursector (een klein deel van de sociale huurwoningen mag immers worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen).
- Daarnaast wordt er rekening gehouden met het (eerder genoemde) generatie-effect.

Figuur 3.6: Gemeente Midden-Drenthe. Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (trendskenario) gebaseerd op het woonprofiel, naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2015 - 2025



Bron: CBS Microdata 2016, provincie Drenthe 2015, WoON2015, bewerking Companen.

De prijzen zijn bepaald op basis van de WOZ-registratie van de gemeente. Hierbij is gekeken (per woningtype) waar de grens voor de goedkoopste 30%, duurste 30% en het middensegment ligt. Hieruit zijn de volgende grenzen voor Midden-Drenthe naar voren gekomen:

Rijwoningen en Appartementen:

Goedkoop: tot 150.000

Middelduur: 150.000 – 250.000

Duur: meer dan 250.000

Vrijstaande woningen en 2^1 kapwoningen:

Goedkoop: tot 200.000

Middelduur: 200.000 – 250.000

Meer dan 250.000

De bovenstaande figuur laat de gewenste ontwikkeling zien van de woningvoorraad volgens een trendskenario dat uitgaat van een gematigd positieve economische ontwikkeling. De meeste additionele behoefte ligt in de koopsector. De woningtypen waar het meeste vraag naar is, zijn tweekappers en vrijstaande woningen. Dit zijn woningtypen waarvan er al veel zijn in de gemeente. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Echter, door het huidige rijksbeleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen komt een deel van deze woningen in de nabije toekomst niet beschikbaar voor starters, doorstromers of vestigers. De verhuisbewegingen uit het verleden laten zien dat binnenverhuizers en vestigers zich wel op deze woningen richten, en dat ook de wens naar het duurdere segment duidelijk aanwezig is. Dit betekent dat de additionele behoefte zich vooral op de tweekappers en vrijstaande woningen richt, om doorstromers en vestigers een geschikte en gewenste woning te kunnen bieden.

Bij een gematigd positief economische ontwikkeling is de extra behoefte aan sociale huurwoningen voor de eigen inwoners van Midden-Drenthe beperkt. De behoefte aan huurwoningen kan voor een belangrijk deel in de vrije huursector landen. Het gaat dan in zeer belangrijke mate om middeldure huurwoningen in het segment net boven de liberalisatiegrens. Deze vraag is afkomstig van huishoudens die zich richten op een betaalbare huurwoning en op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit zijn in belangrijke mate ook senioren die een woning willen huren en op grond van hun inkomen niet in de sociale huursector terecht kunnen. In Midden-Drenthe concurreert de vrije sector voor een deel met de goedkope koopsector. Een deel van de behoefte aan vrije sector huur zal dan ook in de koopsector terechtkomen.

In de bovenstaande uitwerking is de extra behoefte aan 130 corporatiewoningen (zoals berekend in paragraaf 3.3) in verband met de huisvestingsopgave van statushouders *niet* meegenomen.

3.5 Doorstroomscenario

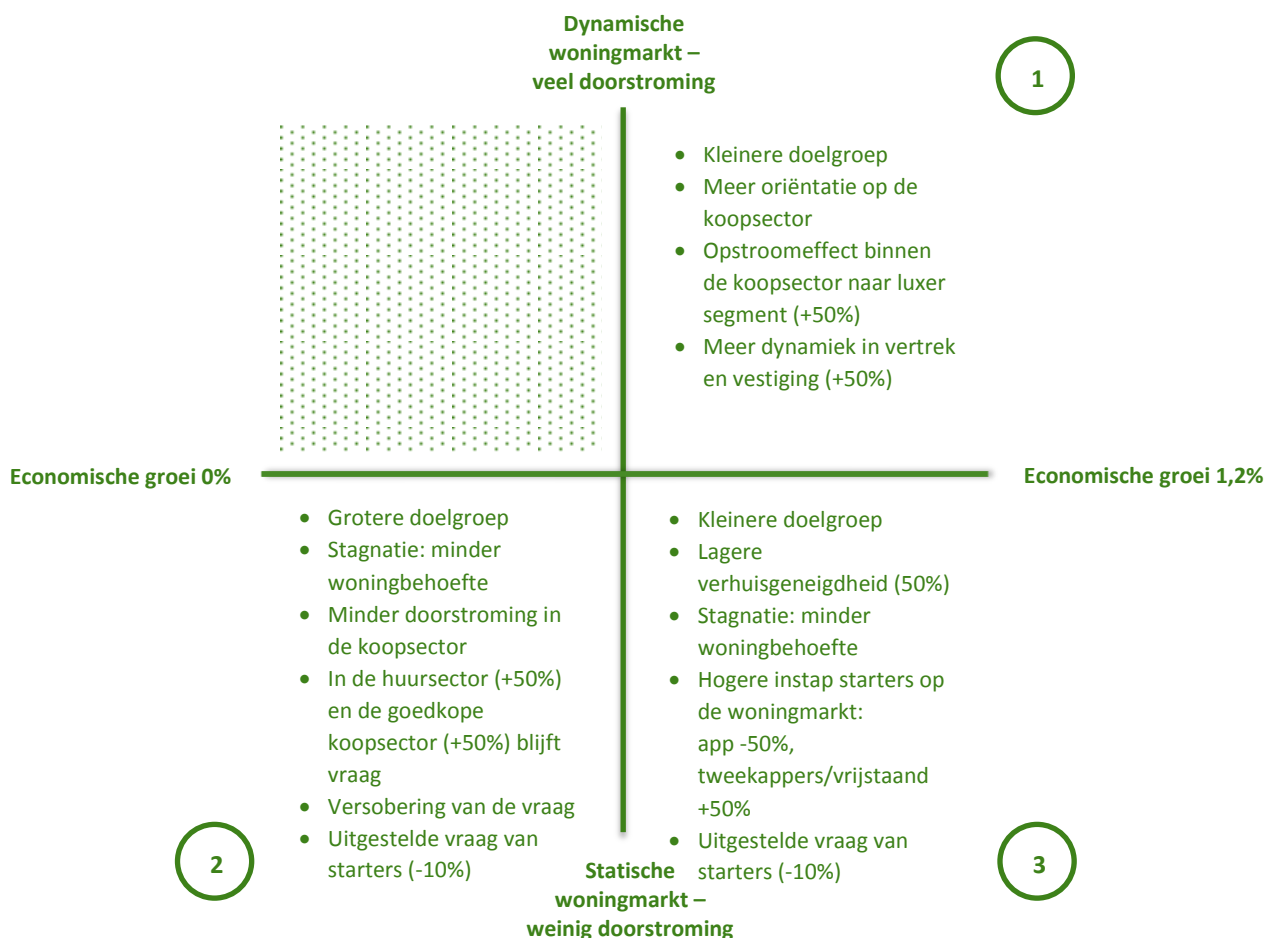
Op dit moment merkt de gemeente dat er, mede door het vergrijzen van de bevolking, minder verhuisd wordt binnen de gemeente. Het is daarom interessant om te kijken wat interne doorstroming voor een effect heeft op de woningmarkt in Midden-Drenthe.

Op basis hiervan is er gekeken naar het effect van drie verschillende doorstroomscenario's:

- Een situatie waar er sprake is van een dynamische woningmarkt en een economische groei.
- Een situatie waarin er weinig dynamiek in de woningmarkt is, en waar de economie te maken heeft met stagnatie.
- Een situatie met weinig dynamiek in de woningmarkt, maar waar wel sprake is van economische groei.

Het onderstaande figuur illustreert dit.

Figuur 3.7: Gemeente Midden-Drenthe. Schema voor het doorstromscenario



Bron: Companen, 2016

Scenario 1: dynamische woningmarkt bij een gunstige economische ontwikkeling

- In dit scenario wordt uitgegaan van een positieve economische ontwikkeling (1,2% economische groei) en veel dynamiek op de woningmarkt.
- De corporatiedoelgroep neemt door de positieve inkomensontwikkeling wat in omvang af. Dat leidt tot minder vraag naar corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
- De wil om te verhuizen is hoog en ingegeven door de wens om de eigen woonsituatie te verbeteren; door de eerste stap te zetten naar een zelfstandige woning of door de volgende stap te zetten in de wooncarrière. Door de positieve inkomensontwikkeling hebben mensen ook mogelijkheden om een stap te zetten.
- Dit 'opstroomeffect' leidt tot een grotere oriëntatie op de koopsector, en binnen de koopsector op een grotere oriëntatie op het luxere segment.
- De grotere dynamiek binnen de gemeente leidt ook tot meer dynamiek in vestiging en vertrek; er komen meer mensen naar de gemeente, maar er vertrekken ook meer mensen uit de gemeente; per saldo wordt de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose gehanteerd.

Effect op de woningbehoefte in Midden-Drenthe

- Voor de gemeente in geheel betekent dit een sterkere behoefte aan toevoegingen in het dure koopsegment om in deze luxere woningvraag te voorzien. Doordat men een volgende stap in de wooncarrière kan maken en zich richt op de woningen in het duurdere segment, komen de woningen in het goedkopere segment (goedkope koop en huur) beschikbaar voor andere doelgroepen. Toevoegingen in deze segmenten is dus in mindere mate nodig ten opzichte van het trendmatig scenario.
- De benodigde behoefte aan sociale huur blijft hetzelfde, dit is immers inherent aan de ontwikkeling van de doelgroep. Wel vermindert de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector omdat meer mensen de mogelijkheden hebben om met een hypotheek een woning in het goedkope segment te kopen.
- Om aan deze veranderende woningmarkt te voldoen zijn er, ten opzichte van het trendscenario, ongeveer 135 extra woningen nodig in het duurdere segment (boven de €250.000). Dit gaat ten koste van de behoefte aan vrije sector huur, goedkope rijwoningen, goedkope twee-onder-één kapwoningen en goedkope vrijstaande woningen.
- De vrije sector huur zal in plaats van 95 toevoegingen tot 2025, afnemen tot 75 toevoegingen. Er is behoefte aan 40 extra toevoegingen onder middeldure en dure twee-onder-één-kapwoningen en ongeveer 80 extra woningen onder middeldure en dure vrijstaande woningen.
- Een grotere dynamiek op de woningmarkt betekent niet alleen dat er meer doorstroming plaatsvindt, ook vestiging en vertrek nemen toe. Omdat vestiging en vertrek in Midden-Drenthe de afgelopen jaren vrijwel in balans waren, heeft dit per saldo nauwelijks effect op de woningbehoefte.

Scenario 2: statische woningmarkt en het uitblijven van economische groei

- In dit scenario wordt uitgegaan van meer pessimistische economische vooruitzichten, waardoor economische groei en inkomensgroei uitblijven. Tegelijk is sprake van een lage dynamiek op de woningmarkt; veel mensen blijven wonen in hun huidige woning, ingegeven door onzekerheid over de financiële toekomst en/of omdat de financiële mogelijkheden ontbreken.
- Het uitblijven van economische groei leidt ertoe dat de corporatiedoelgroep in omvang toeneemt.
- Omdat naar verhouding weinig mensen verhuizen en starters op de woningmarkt hun vraag uitstellen, is ook de woningbehoefte lager.
- Met name in de koopsector wordt minder verhuisd en is er minder vraag naar woningen. In de huursector is de dynamiek ook lager, maar door de achterblijvende economische ontwikkeling is er wel meer vraag in de huursector. Ook in de goedkope koopsector blijft er vraag.
- De vraag in de koopsector is soberder van aard dan bij een gunstigere economische ontwikkeling.

Effect op de woningbehoefte in Midden-Drenthe

- In dit scenario wordt uitgegaan van een pessimistisch economische scenario. Dit betekent dat de doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning stijgt met 140 woningen. In het trendscenario zien we hier juist een verminderde behoefte.
- De vraag naar woningen in de koopsector is soberder. Er komt een grote vraag naar woningen in het goedkopere segment. Hier is een additionele behoefte van 60 goedkope woningen (vooral goedkope rijwoningen en tweekappers).
- Doordat starters hun verhuishwens uitstellen en gelijk (indien mogelijk) hoger instappen, en de vraag in het dure segment afneemt, zal in het middeldure segment er een additionele behoefte aan 15 extra woningen ontstaan ten opzichte van het trendscenario.

- Het dure segment is in dit scenario minder gewenst, en door de slechtere economische situatie hebben mensen ook meer moeite een duurdere woning te kunnen kopen. De vraag naar woningen in het dure segment zal dan ook afnemen met 75 woningen.

Scenario 3: statische woningmarkt bij een gunstige economische ontwikkeling

- In dit scenario is sprake van een economische groei van 1,2%, en van een positieve ontwikkeling van de inkomens. De dynamiek op de woningmarkt is echter laag.
- De corporatiedoelgroep neemt door de positieve inkomensontwikkeling wat in omvang af. Dat leidt tot minder vraag naar corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
- De verhuiscapaciteit is laag, huishoudens blijven meer wonen in hun huidige woning.
- Startende huishoudens kiezen er in dit scenario in de koopsector voor om hoger in te stappen. Dat wil zeggen dat zij een typische starterswoning vaker overslaan en meteen de stap maken naar een woning waarin zij een gezin kunnen starten. Starters stellen hun woningvraag daarom uit, wat een dempend effect heeft op de woningbehoefte.
- Door de lage doorstroming is ook de woningbehoefte in de breedte wat lager.

Effect op de woningbehoefte in Midden-Drenthe

- Het laatste scenario heeft eenzelfde uitgangspunt als het trendscenario; de behoefte aan sociale huur neemt af door een positieve inkomensontwikkeling. Dit leidt tot minder vraag naar corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
- Starters stellen hun verhuiscapaciteit uit, en wanneer ze wel verhuizen zullen ze hoger instappen. Dit zorgt ervoor dat er een grotere behoefte is naar koopwoningen in het middeldure segment. Ten opzichte van het trendscenario komt hier een additionele behoefte van 55 middeldure woningen.
- De behoefte aan goedkope koop woningen zal daardoor met eenzelfde aantal afnemen.
- De behoefte aan dure koop zal gelijk blijven als in het trendscenario.

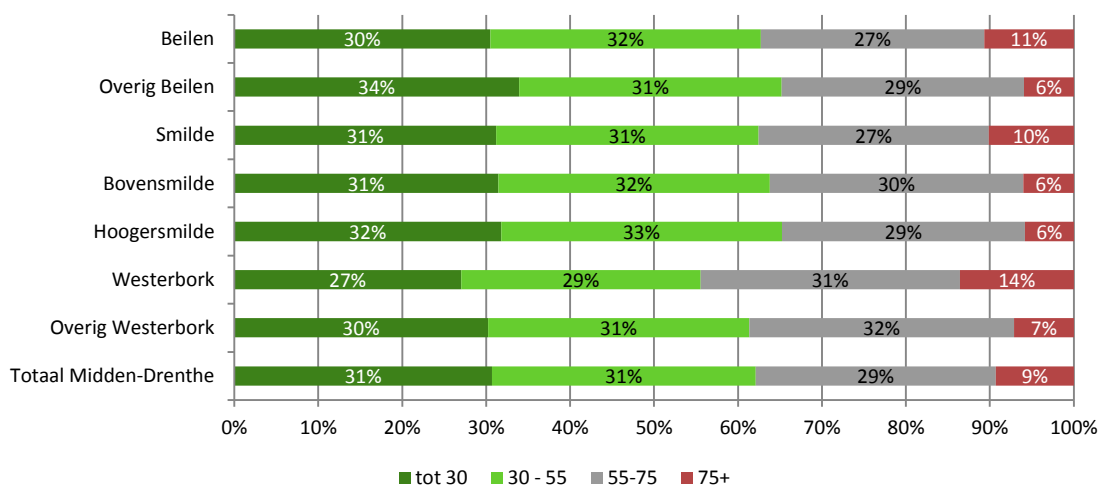
Een vierde scenario-uitwerking is met de gekozen kernonzekerheden minder relevant, omdat een ongunstige economische ontwikkeling per definitie leidt tot minder dynamiek op de woningmarkt. Een scenario waarin het economisch minder goed gaat maar er wel veel dynamiek op de woningmarkt ontstaat is niet goed voorstelbaar.

3.6 Ontwikkeling woningbehoefte in de kernclusters

Midden-Drenthe telt 18 verschillende kernen. Voor de doorrekening van de woningbehoefte hebben we gekeken naar de verschillende kernclusters in de gemeente. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het kerncluster Beilen (bestaande uit de hoofdkern Beilen, en de kernen Hijken, Oranje, Drijber, Hooghalen, Spier en Wijster), Kerncluster Smilde (bestaande uit Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde) en het kerncluster Westerbork (bestaande uit de hoofdkern Westerbork, en de kernen Balinge, Mantinge, Garminge (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte).

Huidige opbouw bevolking

Figuur 3.8: Gemeente Midden-Drenthe. Huidige opbouw bevolking in de kernclusters, 2016



Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016

De bevolking in Midden-Drenthe over de verschillende kernclusters is redelijk gelijk verdeeld. Wel is er een groter verschil te zien tussen Westerbork en de andere kernen; In Westerbork is 45% van de bevolking ouder dan 55 jaar. In de andere kernen is dit over het algemeen minder dan 40%. Deze oudere bevolking heeft gevolgen voor de toekomst; een groter aantal ouderen zal te zijner tijd uitstromen, en door het relatief lagere aandeel jongeren compenseert de natuurlijke aanwas dit minder.

Vestiging en vertrek per kern

Wanneer een kern aantrekkelijk is om in te vestigen, is dit van invloed op de toekomstige woningbehoefte in die kern. De onderstaande tabel toont de vestiging, het vertrek en het saldo per kern (cluster) over de jaren 2006 – 2013. Hierin is meegenomen de vestiging van buiten de gemeente naar een specifieke kern, het vertrek vanuit een specifieke kern naar een andere gemeente, vestiging naar een kern vanuit een andere kern uit de gemeente en vertrek uit een specifieke kern naar een andere kern in de gemeente.

Tabel 3.5: Gemeente Midden-Drenthe. Vestiging, vertrek en migratiesaldo per kern, 2006 - 2013

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Beilen	3.860	3.155	+705
Overig Beilen	1.733	2.024	-291
<i>Kerncluster Beilen</i>	<i>5.593</i>	<i>5.179</i>	<i>+414</i>
Smilde	1.634	1.710	-76
Bovensmilde	1.226	1.268	-42
Hoogersmilde	734	847	-113
<i>Kerncluster Smilde</i>	<i>3.594</i>	<i>3.825</i>	<i>-231</i>
Westerbork	1.660	1.449	+211
Overig Westerbork	1.253	1.491	-238
<i>Kerncluster Westerbork</i>	<i>2.913</i>	<i>2.940</i>	<i>-27</i>
Totaal	12.100	11.944	+156

Bron: CBS Microdata, 2016

De kernen Beilen en Westerbork hebben als enige een vestigingsoverschot. Over de jaren 2006 – 2013 zijn hier meer mensen naartoe getrokken dan dat men vertrok uit de kern. De overige kernen in het

kerncluster Beilen en Westerbork hebben een vertrekoverschot gehad de afgelopen jaren. De kerncluster Smilde heeft een vertrekoverschot over alle kernen in de cluster.

Om de vertaling naar een kernprognose te kunnen maken is de prognose gecorrigeerd voor dit migratie en vestigingsoverschot per kern. Hierbij is als uitgangspunt het voorspelde migratiesaldo voor Midden-Drenthe vanuit de provincie genomen. Voor de periode tot 2025 gaat de provincie uit van een positief migratiesaldo van +100 inwoners. Voor de periode tot 2035 is dit +200.

De onderstaande tabel toont de huishoudensprognose, vertaald naar de verschillende kernclusters. Hierbij is op basis van verhuisrelaties tussen de kernen en de autonome ontwikkeling van de bevolking van de kernen een verdeling gemaakt van de huishoudensgroei binnen de gemeente. Daarbij is de kennis van de werking van de binnengemeentelijke woningmarkt en de positie van Midden-Drenthe in de regio van verschillende geconsulteerde marktkenner meegewogen.

Tabel 3.6: Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensprognose naar kernclusters, 2015 - 2025

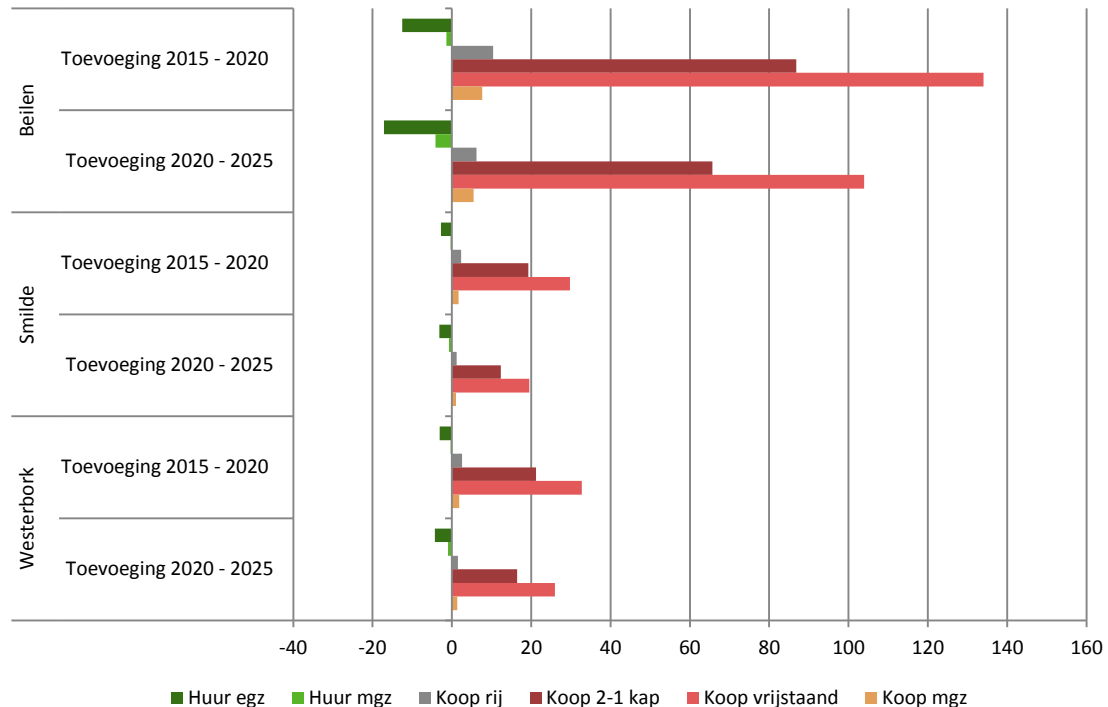
	2015	2020	2025	2015-2025
Beilen	4.685	4.885	5.030	+345
Overige kernen	1.870	1.895	1.910	+40
<i>Kerncluster Beilen</i>	<i>6.555</i>	<i>6.780</i>	<i>6.940</i>	<i>+385</i>
Smilde	1.880	1.895	1.905	+25
Bovensmilde	1.440	1.465	1.475	+35
Hoogersmilde	695	705	715	+20
<i>Kerncluster Smilde</i>	<i>4.015</i>	<i>4.065</i>	<i>4.095</i>	<i>+80</i>
Westerbork	2.130	2.180	2.215	+85
Overige kernen	1.365	1.370	1.375	+10
<i>Kerncluster Westerbork</i>	<i>3.495</i>	<i>3550</i>	<i>3.590</i>	<i>+95</i>
Gemeente Midden-Drenthe	14.065	14.395	14.625	+560

Bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen

Belangrijke consequenties van het meewegen van de input van marktkenner is een grotere aanvullende woningvraag in Westerbork dan uit de autonome ontwikkeling van de kern blijkt. Westerbork heeft een meer vergrijsde bevolking dan de andere kernen binnen de gemeente, waardoor de kern uit zichzelf niet sterk groeit. De marktkenner zien echter wel degelijk een aanvullende vraag, mede ingegeven doordat de afgelopen jaren weinig woningen zijn toegevoegd in Westerbork. In de Smildes wordt een fors minder grote groei voorzien dan uit de autonome ontwikkeling van de kernen blijkt. Marktkenner geven aan dat de woningvoorraad in de kernen in het kerncluster Smilde weinig toevoegingen behoeft. Daarbij is het beeld dat jongere huishoudens vanwege werk de dorpen verlaten, maar er later niet terug komen van invloed. Potentiele terugkeerders kiezen voor Westerbork, Beilen of Appelscha. Door de beperkte ontwikkeling van de woningbehoefte in het kerncluster Smilde 'landt' een groter deel van de gemeentelijke woningbehoefte die in de prognose wordt voorzien in Beilen (omdat in Westerbork de mogelijkheden tot uitbreiding veel kleiner zijn en het gunstiger prijsniveau en de betere bereikbaarheid in Beilen belangrijke aspecten zijn bij de keuze van een woning in Midden-Drenthe; marktkenner noemen allemaal het belang van bereikbaarheid in relatie tot de werkgelegenheid).

Wanneer de additionele woningbehoefte (figuur 3.6) wordt vertaald naar de verschillende kernclusters, komt dit er als volgt uit te zien:

Figuur 3.9: Gemeente Midden-Drenthe. Kwalitatieve woningbehoefte per kerncluster, 2015 – 2025



Bron: Provincie Drenthe, CBS Microdata, WoON2015, bewerking Companen

De woningbehoefte op basis van het trendscenario zoals eerder later zien, geeft al aan dat vooral de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de toekomst gewenste toevoegingen zijn. In het kerncluster Westerbork wordt een additionele woningbehoefte voorzien van zo'n 95 woningen in de periode tot 2025. Marktkenners voorzien voornamelijk vraag in Westerbork zelf, en nauwelijks in de overige kernen. In het kerncluster Smilde wordt maar een beperkte additionele woningbehoefte voorzien. De kernen in het cluster Smilde zijn erg autonoom: ze delen weinig verhuisrelaties met de andere kernen in Midden-Drenthe. Ze kennen daarnaast een structureel vertrekoverschot; vooral de jongeren trekken naar (bijvoorbeeld) Assen. Marktkenners kenmerken het kerncluster per saldo als stabiel en voorzien alleen voor de ontwikkeling van de eigen behoefte een aanvullende vraag. Het grootste deel van de aanvullende woningbehoefte is er in het kerncluster Beilen. Hier is de afgelopen jaren het merendeel van de nieuwbouwplannen binnen de gemeente gerealiseerd, en wordt ook vanwege de goede bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en het gunstige prijsniveau de meeste aanvullende woningbehoefte voorzien. Binnen het kerncluster ligt het accent zwaar op de kern Beilen.

In de huursector is in de bovenstaande uitwerking naar kernen geen onderscheid gemaakt naar de sociale huursector en de vrije huursector. In de sociale huursector ontstaan bij een positieve economische ontwikkeling in potentie overschotten, terwijl er een additionele vraag is naar woningen in de vrije huursector. De getoonde overschotten zijn daarom vooral ingegeven door het beoogde prijsniveau van de woningen en de beperkte toegang tot de sociale huursector voor huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Overigens is er een groep huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens voor de corporatiedoelgroep die niet veel meer mogelijkheden hebben op de woningmarkt dan huishoudens die wel tot de doelgroep behoren. Deels kunnen deze huishoudens

terecht in de corporatiesector (de tijdelijke regeling in de nieuwe Woningwet maakt het corporaties mogelijk 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 39.874 en nog eens 10% aan huishoudens met een hoger inkomen), deels zijn zij aangewezen op de vrije huursector of de goedkope koopsector.

In de bovenstaande uitwerking dient rekening te worden gehouden met het effect van beleid; de huidige doorrekening is gebaseerd op een trendsce­nario. De keuze om een ander beleid te volgen, heeft op de lange termijn effect op de huishoudensprognose.

3.7 Confrontatie huidige plan­capaciteit

Op dit moment bestaat de plan­capaciteit van Midden-Drenthe uit 861 woningen. In de onderstaande tabel is per kern(cluster) weergegeven wat de totale plan­capaciteit betreft, en welke plannen er nu in ontwikkeling zijn. Het betreft zowel ‘harde’, vastgestelde plannen, als ‘zachte’ plannen, plannen die in voorbereiding zijn of genoemd zijn in een (structuur)visie als potentiële locatie voor woningbouw.

Tabel 3.7: Gemeente Midden-Drenthe. Huidige plan­capaciteit van de gemeente, 2016 en verder

	Totale plan­capaciteit	Plan­capaciteit naar differentiatie				
		Grondge­bonden huur	Appartemen­ten huur	Grondge­bonden Koop	Appartemen­ten koop	Niet-gediffe­rentieerd
Beilen	373	38	81	80	0	174
Overig Beilen	65	7	0	58	0	0
Smilde	108	0	0	63	15	30
Bovensmilde	16	0	0	16	0	0
Hoogersmilde	12	0	0	12	0	0
Westerbork ¹⁾	213	8	80	47	9	69
Overig Westerbork	74	4	0	40	0	30
Totaal	861	57	161	316	24	303

1) Inclusief de herontwikkeling van het plan Zingerlocatie/An den Boerbrink (25 woningen in de 1^{ste} fase en 25 woningen in de 2^e fase). Door de herontwikkeling kunnen de woningaantallen uiteindelijk afwijken van hetgeen in de tabel is gepresenteerd.

Bron: Gemeente Midden-Drenthe, 2016

In Beilen zijn er 174 woningen waarvan de typologie nog niet gedifferentieerd is. Van deze 174 woningen zijn er 150 woningen die behoren bij het project in Beilen-Oost; het Lievingerveld. Dat betreft een organisch groeiend buurtschap. De 150 woningen is een maximaal aantal, de daadwerkelijke groei is afhankelijk van de behoefte.

Strategie van de corporaties

Op het eerste gezicht zijn er veel toevoegingen in de huursector, al helemaal wanneer er op de langere termijn een overschot aan sociale huurwoningen wordt verwacht. Echter, de corporaties gaan niet alleen bouwen. Ook de verkoop en eventuele sloop van woningen en sloop en vervangende nieuwbouw moeten worden meegenomen in de plannen voor de toekomst. Het is daarnaast belangrijk om rekening te houden met de huidige strategie van de corporaties met betrekking tot de huursector in Midden-Drenthe.

In de uitwerking van de kwalitatieve vraag is naar voren gekomen dat er op termijn een overschot aan sociale woningen kan ontstaan. Dit potentiële overschot bestaat volgens de vraagprognose uit 140 woningen. Hierin is de behoefte aan woningen voor de huisvesting van statushouders nog niet meegenomen, waardoor het potentiële overschot voor de komende jaren beduidend kleiner is dan de

genoemde 140 woningen. Op dit moment wordt een behoorlijke vraagdruk ervaren in de sociale huursector en heeft Woonservice een verkoopstop ingelast in verband met het kunnen opvangen van de vraag voor statushouders.

De huidige plannen van de corporaties om woningen te slopen of te verkopen omvatten gezamenlijk ongeveer 426 woningen (318 woningen van Woonservice en 108 woningen van Actium). Dit aantal is een stuk hoger dan het verwachte overschot van 140 woningen. Daartegenover staat de voorgenomen nieuwbouw van 184 woningen, grotendeels in de kernen Beilen en Westerbork.

Actium is werkzaam in de kernen Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde, Woonservice in de kernclusters Beilen en Westerbork. De onderstaande tabel geeft weer bij hoeveel woningen de corporaties een sloop of verkoopstrategie hebben en wat de voorgenomen nieuwbouw is per kern.

Tabel 3.8: Gemeente Midden-Drenthe. Voorgenomen nieuwbouw, sloop en verkoop huurwoningen Actium en Woonservice

Kern	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Onttrekkingen/toevoegingen
Beilen	114	144	92	-122
Overig Beilen	4	0	23	-19
Smilde	0	0	45	-45
Bovensmilde	0	0	29	-29
Hoogersmilde	0	0	34	-34
Westerbork ¹⁾	66	8	36	+22
Overig Westerbork	0	0	15	-15
Totaal	184	152	274	-242

1) Exclusief de herontwikkeling van het plan Zingerlocatie/An den Boerbrink

Bronnen: Actium, Woonservice 2016

Actium heeft op dit moment geen woningen die als sloopwoningen zijn aangemerkt. Woonservice heeft wel op een aantal locaties woningen staan die op den duur gesloopt zullen worden. Dit betreft 152 woningen, en zijn vooral woningen in de kern Beilen. Voor het kerncluster Smilde (Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde) zijn er op dit moment geen plannen voor toevoegingen in de huursector. De sociale huursector zal er licht in omvang afnemen aangezien Actium daar op termijn 108 woningen wil verkopen. Woonservice is voornemens 166 woningen te verkopen. Deze voorgenomen verkoop is verspreid over de kernen waar Woonservice vastgoed heeft; het grootste aantal te verkopen woningen staat in Beilen, maar ook in kerncluster Westerbork worden ruim 50 woningen verkocht. In de plannen van Woonservice is gepland dat er op termijn ongeveer 260 huurwoningen in de kerncluster Beilen zullen worden gesloopt of verkocht. Er zijn plannen om zo'n 120 woningen nieuw te bouwen in dit kerncluster. In de kerncluster Westerbork zijn er plannen voor sloop of verkoop voor in totaal zo'n 60 woningen. Er worden er iets meer teruggebouwd (66). In het kerncluster Smilde worden bijna 110 woningen verkocht en zijn er geen bekende plannen voor nieuwbouw in de sociale huursector.

Confrontatie in de koopsector

Vooral in de koopsector ligt de verhouding tussen eengezins en meergezins woningen redelijk in lijn met de additionele vraag. De berekende woningbehoefte komt uit op ongeveer 20 koopappartementen, in de huidige plannen zijn er 27 koopappartementen gepland. Er zijn minder plannen voor grondgebonden eengezinswoningen dan uit de vraagprognose naar voren komt. Uit de vraagprognose volgt een additionele behoefte van 580 eengezinswoningen in de koop, de huidige plannen naar woningtype geven nu 316 woningen. Wel komt het organisch buurtschap Lievingerveld hier nog bovenop. Doordat dit buurtschap echter groeit op basis van directe en concrete vraag, is het niet zeker dat alle 150 geplande woningen hierin gerealiseerd gaan worden voor 2025. Zou het Lievingerveld geheel gerealiseerd worden, komt het aantal geplande eengezinswoningen in de koop uit op 466 woningen. De

additionele behoefte aan eengezinswoningen is dan nog 114 woningen (580 additionele vraag – 466 geplande woningen). Dit aantal ligt redelijk in lijn met de ‘niet-gedifferentieerde woningen’ in tabel 3.7. Voor de koopsector geldt wel dat in de huidige verdeling van plancapaciteit er minder sterk is ingezet op Beilen dan uit de prognose blijkt. Daarentegen is de plancapaciteit in de Smildes en in Westerbork juist hoger dan de verwachte groei van ongeveer 175 huishoudens in deze twee kernclusters samen (80 in kerncluster Smilde en 95 in kerncluster Westerbork).

3.8 Belangrijkste conclusies

- Verhuisbewegingen uit het verleden geven inzicht in de woningen die mensen hebben betrokken in Midden-Drenthe. Vooral jongere huishoudens tot 24 jaar, en oudere huishoudens (75+) zijn terecht gekomen in huurwoningen. Gezinnen en kleine huishoudens tot 75 jaar trekken daarentegen vaker naar vrijstaande woningen. Vestigers in de gemeente richten zich ook sterker op de vrijstaande koopwoningen.
- We kijken niet alleen naar het verleden, maar houden ook rekening met de on vervulde wens van huishoudens. Jongere huishoudens en gezinnen richten zich hierin iets sterker op de rijwoningen in de koop. Bij oudere huishoudens komt een sterkere wens naar een huurappartement naar voren dan dat zij in het verleden gerealiseerd hebben. Gezinnen en huishoudens van middelbare leeftijd richten zich meer op de vrijstaande woningen.
- Lagere inkomens zijn vaak afhankelijk van de corporatiesector. De huidige CPB-ramingen gaan uit van een licht economische groei voor de aankomende jaren. Bij gelijkblijvende scheefheid in de corporatiesector betekent dit dat er op termijn een overschot aan corporatiewoningen kan ontstaan. Wanneer de scheefheid binnen corporaties verder wordt teruggedrongen, neemt dit overschot nog iets sterker toe.
- Wel is er een extra behoefte aan corporatiewoningen door de komst van statushouders.
- De additionele woningbehoefte in Midden-Drenthe geeft een sterkere behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment weer, en dan met name bij vrijstaande woningen en tweekappers. Dit komt doordat zowel binnenverhuizers als vestigers in het verleden hierin terecht zijn gekomen, en men de woningen pas op latere leeftijd verlaat door het langer zelfstandig thuis wonen als effect van het rijksbeleid.
- Een groot deel van de verwachte groei in het aantal huishoudens, zal komen te vallen in het kerncluster Beilen, met ongeveer 385 huishoudens extra in 2025. Voor de Smildes en Westerbork worden een groei van respectievelijk 80 huishoudens en 95 huishoudens verwacht.
- De behoefte aan corporatiewoningen zal in 2025 ongeveer 140 woningen lager liggen dan de huidige voorraad. Wel is de behoefte aan woningen voor statushouders in dezelfde periode ongeveer even groot. De huidige sociale voorraad voorziet dus in de behoefte voor nu, en in de toekomst. De corporaties hebben plannen voor de verkoop en sloop van woningen, en voor het nieuwbouwen van woningen, met name in Beilen en Westerbork. Per saldo neemt de corporatievoorraad met de bekende voornemens af met zo'n 240 woningen in de gehele gemeente.
- Wat betreft de koopsector lijken de huidige plannen op gemeente niveau goed in lijn te liggen met de gewenste groei in koopwoningen. Wel is er in de huidige plancapaciteit een sterkere nadruk op groei in Westerbork en de Smildes, die in de prognose minder sterk aanwezig is.

4 Betaalbaarheid

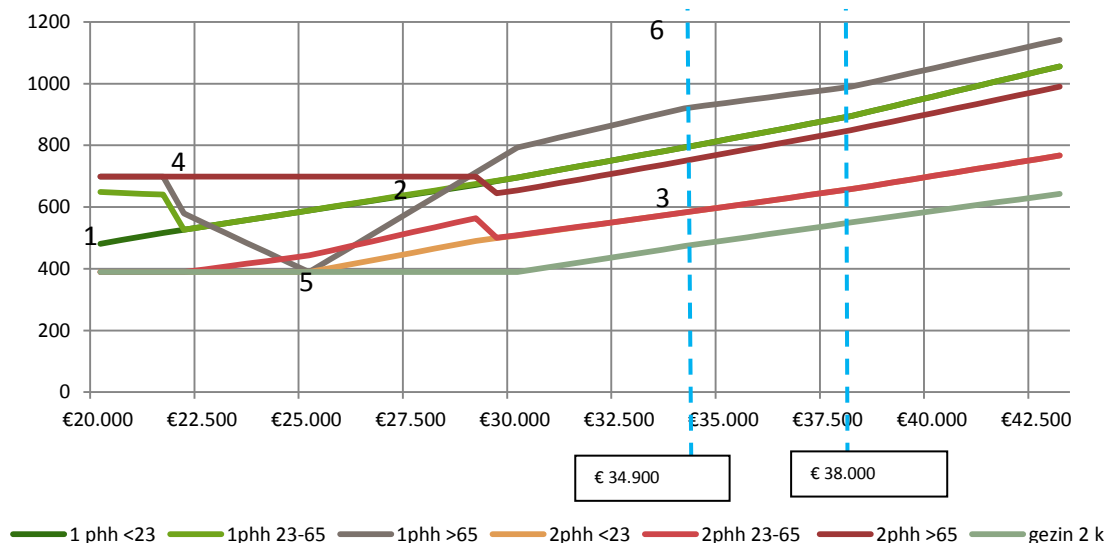
Het algemene beeld is dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. In dit hoofdstuk wordt de situatie in Midden-Drenthe beschreven. We beginnen dit hoofdstuk met het schetsen van een beeld van wat volgens het NIBUD betaalbare huurprijzen zijn voor verschillende huishoudens met verschillende inkomens. Vervolgens besteden we aandacht aan de betaalbaarheid van het wonen in Midden-Drenthe.

4.1 NIBUD normen voor betaalbaarheid

Voor huurders zijn de woonlasten de afgelopen jaren meer onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en daarnaast zijn de inkomens bij veel huishoudens niet of nauwelijks gestegen.

De onderstaande figuur geeft weer wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de NIBUD-richtlijnen. Hierbij is de bruto huur de maximaal betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen wordt rekening gehouden met huurtoeslag. Per huishoudenstype verschilt logischerwijs de betaalbare huur. In een aantal gevallen betekent dit dat de maximaal betaalbare huur eerst horizontaal blijft, wat komt door de toeslagen die men dan ontvangt. Wanneer men met het jaarinkomen dan geen recht meer heeft op bepaalde toeslagen, kan men ook minder huur betalen.

Figuur 4.1: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag), per belastbaar jaarinkomen, 2014



Bron: NIBUD, 2014

De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens betekent dit dat huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (€ 587 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie of meerpersoonshuishoudens in 2016) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving vanuit de overheid (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in problemen komt.

Daarnaast laten de cijfers zien dat bij inkomens tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911 vooral de aanwezigheid van kinderen en de leeftijd van het huishouden een belangrijke rol speelt bij passend toewijzen.

1. Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot € 34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa € 480 per maand.
2. Voor éénpersoonshoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en circa € 27.000 geldt dat een woning tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens passend is.
3. Voor tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslag en € 34.911 zijn huurprijzen boven de 2^e aftoppingsgrens moeilijk op te brengen.
4. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder zijn relatief goed af. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De vraag is echter of deze groep bereid is om dit te doen. Ze hebben dan wel relatief veel inkomenszekerheid maar kunnen niet of nauwelijks meer invloed uitoefenen op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is de bereidheid om daadwerkelijk te verhuizen vaak laag omdat veel ouderen een relatief lage huur hebben en er qua woning niet automatisch op vooruit gaan.
5. Eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder kunnen fors minder huur betalen als hun inkomen stijgt tot boven de huurtoeslaggrens. Dit heeft mede te maken met risico's die voortkomen uit gewenning aan een hoger beschikbaar inkomen voor de pensionering. De groep met een inkomen rond de € 25.000 heeft de minste financiële ruimte. Bij een wat hoger inkomen neemt de financiële ruimte voor het betalen van huur weer aanmerkelijk toe.
6. Op basis van deze normgrenzen van het NIBUD zal er een deel van de voorraad tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn voor toewijzing aan huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911, omdat anders het risico op betaalbaarheidsproblemen toeneemt. Dit geldt in het bijzonder voor één- en tweepersoonshuishoudens (kwetsbare groepen) en éénpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tot circa € 27.000.

Het NIBUD heeft in de betaalbare bruto huurprijs (figuur 4.1) niet gekeken naar de betaalbaarheidsrisico's van eenoudergezinnen. Uit eerder door Companen uitgevoerd woonlastenonderzoek³ komt deze groep wel naar voren als een potentiële risicogroep. Uit dit woonlastenonderzoek kwam naar voren dat ongeveer 60% van deze huishoudens, een betaalbaarheidsrisico hebben. Zij hebben relatief de laagste inkomens, maar wel meer kosten aan huur, energievoorschotten en dagelijkse uitgaven (zoals boodschappen, kleding etc.).

4.2 Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat vanaf 1 januari 2016 corporaties woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Dit betekent dat tenminste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishoudens betekent dit een huurprijs van maximaal € 586,68 per maand en voor drie- of meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 628,76 per maand. Bij passend toewijzen wordt gekeken naar het inkomen van de huurder (en diens partner / medebewoners) en eventueel inkomen uit sparen of beleggen. Ander vermogen wordt niet meegerekend.

³ Woonlastenonderzoek Provincie Drenthe, Companen 2014

4.3 Woonlasten in Midden-Drenthe

Het WoON 2015 geeft inzicht in de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens. Wij brengen op basis van het WoON in deze paragraaf de huur-, koop, en woonquotes in beeld. Hierbij is gebruikt gemaakt van het eerder genoemde referentiegebied. Deze quotes geven de verhouding weer tussen de woonlasten en het huishoudensinkomen. Een hoge huurquote betekent dat een huishouden een naar verhouding groot deel van het inkomen kwijt is aan de huurlasten. De woonquote omvat naast de huurlasten respectievelijk de kooplasten ook de andere bijkomende kosten. Omdat de quotes een verhoudingsgetal zijn, is niet onmiddellijk duidelijk wat de quote betekent voor de betaalbaarheid van het wonen. Het is immers mogelijk een hoge huurquote te hebben met een hoog inkomen. Er wordt dan weliswaar een groot deel van het inkomen uitgegeven aan de huur, maar het deel van het inkomen dat in absolute zin overblijft om van te leven is dan hoger dan bij een huishouden met eveneens een hoge huurquote, maar een veel lager inkomen. Daarom brengen wij naast de quotes ook de woonlasten in beeld in euro's en geven wordt per huishoudenscategorie ook het gemiddelde besteedbare inkomen in beeld gebracht.

Betaalbaarheid in de koopsector

Tabel 4.1: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde kooplasten, koop- en woonquotes¹⁾ en besteedbaar inkomen per huishoudentype, 2015²⁾

	Netto kooplasten	Koopquotes	Woonquote	Gemiddeld besteedbaar inkomen
1-2 phh tot 23 jaar	-	-	-	-
1-2 phh 24 -30 jaar	€684	27%	34%	€39.307
1-2 phh 30 – 55 jaar	€661	24%	31%	€47.389
1-2 phh 55 – 75 jaar	€530	21%	30%	€45.986
1-2 phh 75+	€352	17%	29%	€35.352
Gezinnen	€675	19%	26%	€56.325
Totaal	€598	20%	28%	€49.437

1) Het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de kooplasten respectievelijk de totale woonlasten. De kooplasten zijn inclusief een inschatting van de kosten voor woningonderhoud.

2) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015

De netto kooplasten voor jongere huishoudens in Midden-Drenthe zijn beduidend hoger dan die van oudere huishoudens. Dit hangt onder andere samen met het feit dat jongere huishoudens veelal hun woning hebben gekocht tegen een hogere prijs dan oudere huishoudens die vaak al decennia in hun woning wonen. Oudere huishoudens hebben daarnaast vaak al (een deel van) hun hypotheek afgelost. Dit in combinatie met een lager inkomen dan gezinnen of tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 55 jaar, zorgt ervoor dat ook de koop- en woonquotes vaak hoger zijn dan bij andere huishoudentypes. Gemiddeld geven woningeigenaren in Midden-Drenthe 28% van hun besteedbare inkomen uit aan wonen. Bij jongere huishoudens is dit 34%, bij gezinnen is dit 26%. Gezinnen hebben naar verhouding hoge netto kooplasten. Dit hangt ook samen met het de grotere woningen waarin zij doorgaans wonen. Omdat gezinnen ook een hoger huishoudensinkomen hebben (vaak is sprake van tweeverdieners) is de woonquote relatief laag. De gunstige rentestand van de afgelopen periode zorgt daarnaast ervoor dat nieuwe kopers (of kopers die de hypotheek omzetten) lagere kooplasten ervaren.

Tabel 4.2: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde kooplasten, koop/woonquotes en besteedbaar inkomen per inkomensklasse, 2015¹⁾

	Netto kooplasten	Koopquotes	Woonquote	Gemiddeld besteedbaar inkomen
<€ 34.229	€512	26%	37%	€23.044
Tussen €34.229 – €43.000	€565	22%	31%	€36.334
> €43.000	€654	17%	23%	€67.273
Totaal	€598	20%	28%	€41.874

1) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015

Woningeigenaren in Midden-Drenthe met lagere inkomens, hebben naar verhouding de hoogste koop- en woonquotes. Naarmate het inkomen stijgt zijn de netto kooplasten weliswaar hoger, maar zijn de koopquotes en de woonquotes toch lager. Dus hoewel de huishoudens met de hoogste inkomens het meeste uitgeven aan wonen, houden zij daarnaast ook het meeste over om aan andere zaken uit te geven.

Betaalbaarheid in de huursector

Het woonlastenonderzoek uit 2014 geeft geen inzicht in de gemiddelde huurlasten per huishoudentype in de gemeente specifiek. We kiezen er daarom voor hier de uitkomsten op basis van het WoON2015 te presenteren. De WoON uitkomsten op basis van het referentieprofiel komt goed overeen met het beeld dat naar voren komt uit het eerder gehouden woonlastenonderzoek. We verdiepen de uitkomsten op basis van het WoON waar relevant met de uitkomsten van dat onderzoek.

Tabel 4.3: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde huurlasten, huur / woonquotes¹⁾ en besteedbaar inkomens per huishoudentype, 2015¹⁾

	Netto huurlasten	huurquotes	Woonquote	Gemiddeld besteedbaar inkomen
1-2 phh tot 23 jaar	€259	15%	29%	€17.621
1-2 phh 24 -30 jaar	€429	23%	33%	€31.693
1-2 phh 30 – 55 jaar	€433	29%	41%	€25.419
1-2 phh 55 – 75 jaar	€430	23%	33%	€32.591
1-2 phh 75+	€455	28%	38%	€24.596
Gezinnen	€446	20%	29%	€34.552
Totaal	€429	25%	35%	€28.766

1) Het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de huurlasten respectievelijk de totale woonlasten.

2) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015

Gemiddeld geven de huurders in Midden-Drenthe €429 euro per maand uit aan huurlasten. Dit is gemiddeld 25% van het besteedbare inkomen van huurders. De gemiddelde woonquote is 35%. Gezien de lage gemiddelde huur van de jongere huishoudens, is het niet raar dat (in tegenstelling tot de koopsector) deze huishoudens een relatief laag percentage van hun inkomen besteden aan woonlasten. De woonquote is voor deze groep gemiddeld 29% terwijl voor huishoudens tussen de 30 en 55 jaar dit 41% is. In euro's worden de hoogste huren betaald door gezinnen, echter doordat het inkomen in deze groep ook hoger is, is de gemiddelde huur- en woonquote relatief laag.

Gezinnen met kinderen zijn volgens de NIBUD-normen een van de meer kwetsbare groepen in de huursector waar het de betaalbaarheid betreft. Een gezin met 2 kinderen met een belastbaar inkomen van € 38.000 kan op basis van die normen een huur betalen van € 550 - € 600 per maand. Het

gemiddelde belastbare inkomen van gezinnen in de huursector in Midden-Drenthe is op basis van het WoON 2015 ongeveer € 34.550. Met dat inkomen wordt een huur tot ongeveer € 490 als betaalbaar gezien. De gemiddelde huur van deze groep ligt in Midden-Drenthe wat lager, op € 446 per maand.

De groep kleine jonge huishoudens (tot 23 jaar) heeft gemiddeld een belastbaar inkomen van zo'n € 17.600. Zij betalen gemiddeld een huur van € 259 per maand. Dat ligt in lijn met wat het NIBUD verantwoord vindt bij een dergelijk inkomen.

Bij ouderen lijken de huurlasten *gemiddeld* niet tot problematische situaties te leiden. Gemiddeld kunnen ouderen de huurlasten volgens de norm goed betalen. Gemiddelden zeggen uiteraard niets over het voorkomen van schrijnende situaties op individueel niveau.

Tabel 4.4: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde huurlasten, huur/ woonquotes en besteedbaar inkomen naar inkomensklasse, 2015¹⁾

	Netto huurlasten	Huurquotes	Woonquote	Gemiddeld besteedbaar inkomen
<34.229	€383	27%	39%	€19.835
Tussen 34.229 – 43.000	€534	22%	30%	€39.240
>43.000	€594	17%	22%	€68.207
Totaal	€429	25%	35%	€28.766

1) Gebaseerd op een referentiegebied met een vergelijkbare woningmarkt en bevolkingsopbouw.

Bron: WoON2015

In de huursector is hetzelfde beeld zichtbaar als in de koopsector; de huishoudens met de laagste inkomens hebben weliswaar de laagste netto huurlasten, maar de hoogste woon- en huurquotes.

Verdiepende uitkomsten uit woonlastenonderzoek Drenthe

Eind 2014 is door Companen een woonlastenonderzoek uitgevoerd onder de verschillende corporaties van de provincie Drenthe. De resultaten uit het WoON2015 liggen in lijn met de resultaten die destijds uit het onderzoek naar voren kwamen. De uitkomsten van het woonlastenonderzoek zijn daarom nog steeds relevant in relatie tot de huursector in Midden-Drenthe. Doordat er gebruik is gemaakt van informatie specifiek voor Midden-Drenthe, biedt het daarom een goede verdieping op de resultaten uit het WoON2015.

Gemiddelde huur- en woonquote in Midden-Drenthe

Tabel 4.5: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde huur – en woonquote in de gemeente in 2014

	Gemeente	Provincie
Huurquote	25%	26%
Woonquote	37%	37%

Bron: Woonlastenonderzoek Companen, 2014

In de gemeente Midden-Drenthe was de gemiddelde huur- en woonquote voor de gemeente respectievelijk 25% en 37%. De woonquote komt hiermee overeen met de provinciale woonquote, de huurquote is één procentpunt lager. Een andere bron, de Lokale Monitor Wonen, laat een vergelijkbaar beeld zien voor de huurquote; Midden-Drenthe kent iets lagere huurquotes als gemiddeld in de provincie. Volgens deze bron zijn ook de woonquotes in de Midden-Drenthe iets lager dan provinciaal. Uit deze bron blijkt dat jongeren en alleenstaande huishoudens de hoogste huurquotes hebben in Midden-Drenthe. Overigens komt deze bron zowel voor de huur- als de woonquotes uit op een iets lager niveau voor zowel de gemeente als de provincie. Dat heeft waarschijnlijk te maken met definities.

Woonlasten huishoudens

Tabel 4.6: Gemeente Midden-Drenthe. Huurlasten huishouden in 2014

	Gemeente	Provincie
Kale huur	€ 475	€ 495
Servicekosten	€ 20	€ 15
Huurtoeslag	€ 85	€ 90
Netto huurlasten	€ 410	€ 420

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014

Tabel 4.7: Gemeente Midden-Drenthe. Woonlasten huishouden in 2014

	Gemeente	Provincie
Netto huurlasten	€410	€ 420
Energielasten	€135	€ 125
Water	€10	€ 10
Gemeentelijke lasten	€50	€ 40
Netto woonlasten	€605	€ 595

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Gemiddeld waren de huurders in Midden-Drenthe in 2014 € 410 euro in de maand kwijt aan de huurlasten, dit is na aftrek van huurtoeslag. Dit is vergelijkbaar met de € 429 euro uit het recentere WoON-onderzoek. De huurprijs ligt hiermee lager dan in de provincie als geheel. De totale woonlasten voor huurders in Midden-Drenthe zijn wel iets hoger dan het provinciale gemiddelde. Dit komt vooral doordat de energielasten en gemeentelijke lasten (in 2014) iets hoger waren in Midden-Drenthe dan in de rest van de provincie. De corporaties die actief zijn in Midden-Drenthe sturen actief op het verlagen van de woonlasten voor hun huurders, onder meer door het beperken van de jaarlijkse huurverhoging en de aanleg van zonnepanelen.

4.4 Belangrijkste conclusies

- Zowel in de huur als in de koopsector komt naar voren dat lagere inkomens weliswaar een lagere huur- of kooplasten betalen, hun netto huur-, koop- en woonquote is vaak hoger dan bij andere huishoudens.
- Het woonlastenonderzoek in Drenthe uit 2014 toont aan dat huishoudens in Midden-Drenthe gemiddeld iets lagere woonlasten, huur- en woonquotes hebben dan het provinciale gemiddelde.
- Een uitzondering hierop zijn de energielasten en gemeentelijke lasten, deze zijn in Midden-Drenthe iets hoger.
- Dat de huurquotes hoger zijn bij jongere huishoudens, lijkt echter niet tot grote problemen te leiden. Jongere huishoudens kunnen prima de gemiddelde huurprijs betalen, gekeken naar de normen van het NIBUD.
- Volgens het NIBUD zijn gezinnen met kinderen en ouderen het meest kwetsbaar voor betaalproblemen. In Midden-Drenthe is de gemiddelde huurlast voor deze groep onder de door NIBUD gestelde grens.
- Weliswaar zijn het gemiddelden en kan op individueel niveau er meer problemen spelen. Er is echter geen groot betaalbaarheid-risico in Midden-Drenthe.

5 Wonen met Zorg

De vraag naar wonen met zorg van verschillende doelgroepen verandert als gevolg van het rijksbeleid. Lage verblijfsindicaties in de ouderenzorg worden niet meer afgegeven. Een deel van de groep zorgvragers die voorheen met een lage ZZP-indicatie (Zorgzwaartepakket) verbleef in een instelling zal zelfstandig blijven wonen (deels tot het moment dat een hogere ZZP-indicatie kan worden aangevraagd). Een ander deel van deze groep zoekt naar een alternatief in de vorm van verzorgd wonen of geclusterd begeleid wonen.

Zorgzwaartepakketten

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

Verpleging en verzorging

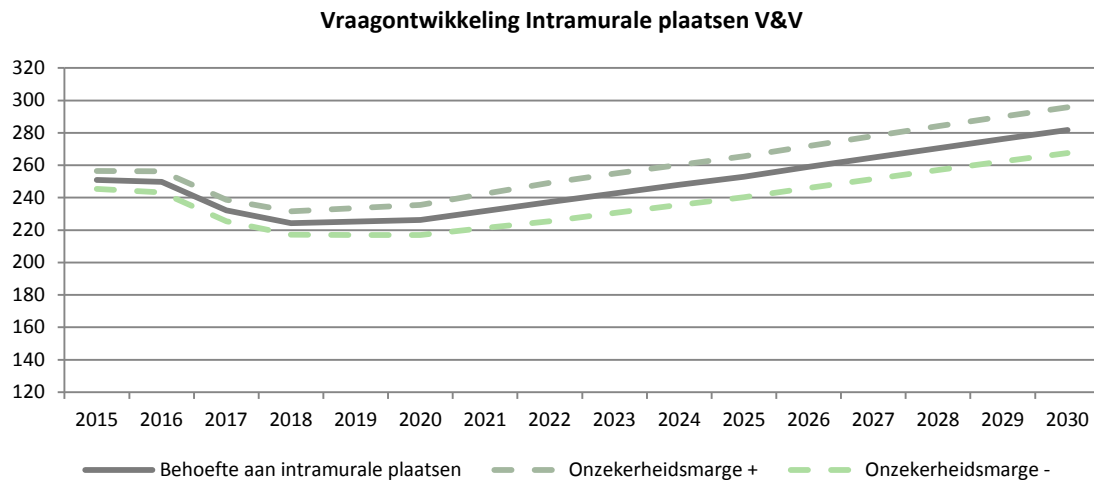
Voor de sector verpleging en verzorging heeft de extramuralisering betrekking op ZZP 1 t/m 3. Dit was de oude verzorgingshuisdoelgroep. Deze indicaties worden niet meer afgegeven, zodat er geen nieuwe instroom plaatsvindt in verzorgingshuizen. ZZP 4 wordt nog afgegeven maar voor een kleinere doelgroep (licht dementerenden). ZZP 5 en 7 zijn indicaties voor ouderen met een psychogeriatrische zorg. ZZP 6 en 8 zijn indicaties voor ouderen met een somatische aandoening.

We hebben de raming van de vraag naar de verschillende vormen van wonen en zorg voor ouderen gebaseerd op de volgende aannames:

- Extramuralisering van ZZP 1 en 2 VV vindt plaats sinds 2013, ZZP 3 sinds 2014 en ca. 50% ZZP 4 sinds 2016 (volgens rijksbeleid). De gemiddelde resterende levensverwachting van de ouderen die al intramuraal verblijven met een lage ZZP-indicatie ramen we op 5 jaar.
- Als gevolg van innovaties in de zorg (betere thuiszorg, domotica) neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ouderen met somatische klachten af.
- Meer Wlz-indicaties (Wet Langdurige Zorg) zullen in de toekomst extramuraal worden verzilverd (Persoonsgebonden budget (PGB), Volledig Pakket Thuis (VPT), Modulair Pakket Thuis (MPT)). Als gevolg hiervan neemt het aantal indicaties ZZP6 met 20% af en het aantal indicaties ZZP5 met 10% in de periode 2016-2031.
- Als gevolg van de generatiewisseling tussen de 'stille generatie' en de 'babyboomgeneratie' neemt het aandeel ouderen met een ZZP6 met 10% af en het aandeel ouderen met ZZP5 met 5% af in de periode 2026-2036. In de praktijk gaat het slechts om kleine aantallen en scheelt dit hooguit enkele maanden in de opname van deze mensen.
- Als gevolg van de extramuralisering blijft de groep ouderen die voorheen een ZZP1 en 2 kreeg zelfstandig wonen. Dit geldt voor de helft van de groep ouderen met voorheen een ZZP 3 en de helft van de groep ouderen die niet meer in aanmerking komt voor een ZZP 4. De rest van deze groepen kiest voor verzorgd wonen.
- Als gevolg van de toenemende participatie, onderlinge hulp en gebruik van algemene voorzieningen, neemt de vraag naar zorg met verblijf voor ouderen tot 2025 af met 10% t.o.v. 2015

Bij deze aannames hanteren we zowel naar boven als naar beneden een marge in verband met de onzekerheden in het model. De hier berekende vraagontwikkeling naar intramurale plaatsen V&V en Verzorgd Wonen V&V heeft alleen betrekking op ouderen.

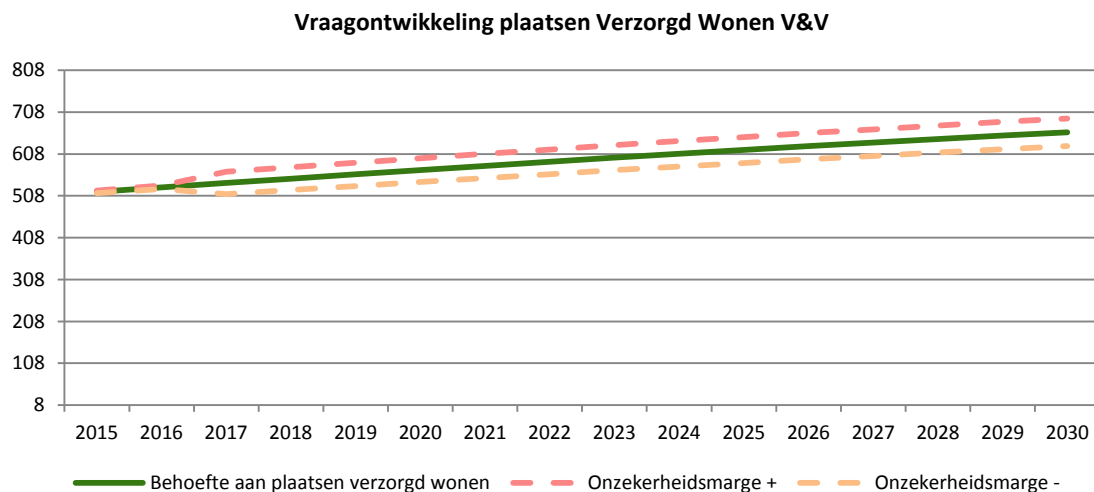
Figuur 5.1: Gemeente Midden-Drenthe. Vraagontwikkeling intramurale plaatsen



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

De eerste jaren neemt de behoefte aan intramurale plaatsen in Midden-Drenthe licht af als gevolg van de extramuralisering en de uitstroom van de lichte ZZP's. Na 2020 neemt de behoefte weer toe als gevolg van de verdergaande vergrijzing (vloeit vooral voort uit de groeiende groep inwoners van 75 jaar en ouder), naar circa 250 plaatsen in 2025 en 280 plaatsen in 2030.

Figuur 5.2: Gemeente Midden-Drenthe. Vraagontwikkeling plaatsen verzorgd wonen



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

Verzorgd wonen heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen) woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt. Het betreft reguliere woningen. De vraag naar deze woningen maakt onderdeel uit van de in hoofdstuk 3 gepresenteerde ontwikkeling van de woningbehoefte. De groeiende vraag naar verzorgd wonen zet de komende jaren door. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing en de verminderde mogelijkheden voor

intramurale opname (extramuralisering). Er is een groep die door de extramuralisering geen aanspraak maakt op een plek in een verzorgingshuis, maar wel behoefte heeft aan woonvorm met zorgvoorziening. Daartegenover staat de trend dat ouderen langer zelfstandig wonen, die juist leidt tot een afname in de behoefte aan plekken verzorgd wonen. De sterke groei van de doelgroep leidt in absolute zin echter tot een toename in de behoefte aan plaatsen verzorgd wonen. De vraag naar verzorgd wonen neemt in de komende jaren toe van circa 515 plaatsen tot ongeveer 660 in 2030.

Tabel 5.1: Gemeente Midden – Drenthe. Aantal en ontwikkeling 65-plussers per kerncluster, 2015-2025.

	2015	2020	2025	Toename 2015 - 2025	% groei 2015 – 2025
Beilen	2.090	2.330	2.590	+500	24%
Smilde	1.240	1.465	1.660	+420	34%
Westerbork	1.295	1.395	1.520	+225	17%

Bron: Provincie Drenthe 2015, bewerking Companen

Het aandeel 65-plussers in de gemeente zal het sterkste toenemen in het kerncluster Smilde. Op basis van een doorrekeningen zou een deel van de zorgbehoefte dan ook in deze kernen plaatsvinden. Wel is het zo dat niet iedere kern het benodigde voorzieningenniveau (nabijheid arts, of de bereikbaarheid van winkels) heeft. Als men vanwege een zorgvraag dan verhuist, zal dit vaker naar de grotere kernen in de gemeente zijn of naar een grote plaats buiten de gemeente.

Belangrijkste conclusies

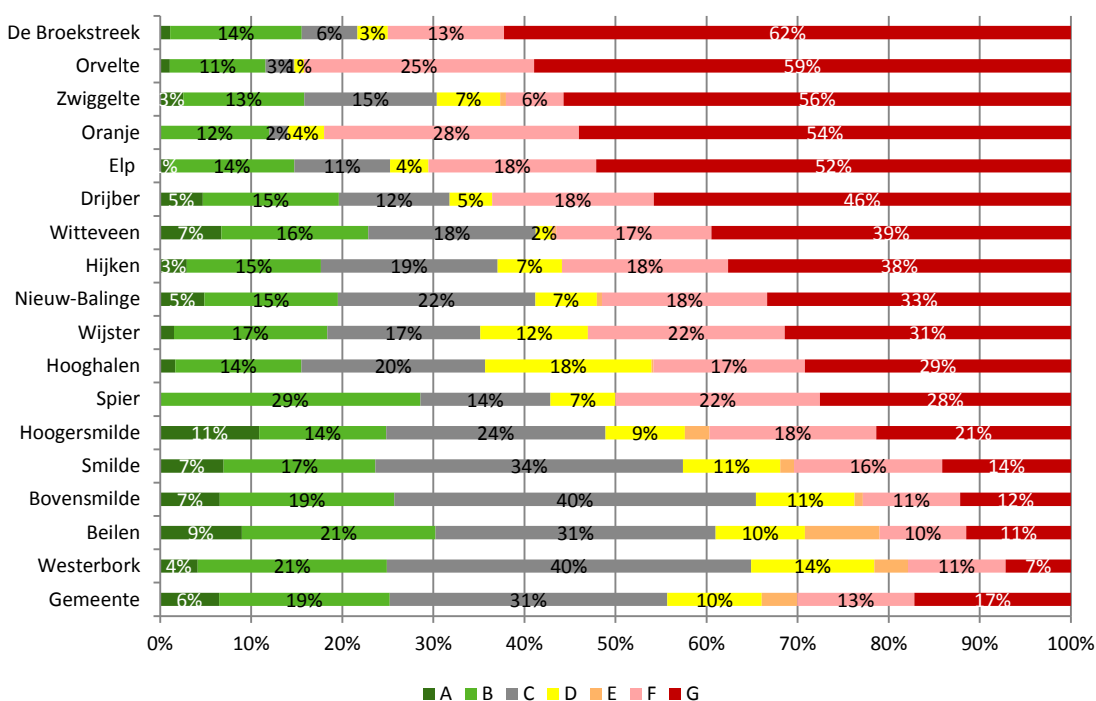
- Door de extramuralisering van mensen met een lichtere zorgvraag, kan een groot deel van deze mensen geen aanspraak meer maken op een plaats in een intramurale instelling. Het rijksbeleid is er ook op gericht om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen.
- Op korte termijn heeft dit als effect dat de behoefte aan intramurale plaatsen licht zal afnemen.
- Echter, door de aankomende vergrijzing van de bevolking in Midden-Drenthe, zijn deze plaatsen op termijn wel weer nodig.
- Het aandeel Verzorgd Wonen (waarin een oudere weliswaar zelfstandig woont, maar zorg op afroep heeft) zal de komende jaren gestaag groeien. Dit doordat intramurale indicaties minder worden afgegeven. Tot 2030 zal de behoefte aan Verzorgd Wonen toenemen met ongeveer 150 plekken.

6 Duurzaamheid

De verduurzaming van de woningmarkt staat hoog op de agenda. In het landelijke Energieakkoord dat is afgesloten voor de huursector zijn afspraken gemaakt over een ingrijpende verduurzaming van de huurwoningvoorraad. In dit hoofdstuk maken we de stand op van de energiezuinigheid van de woningvoorraad in Midden-Drenthe. Voor de corporaties hebben we een goed beeld van de duurzaamheid van de voorraad, omdat zij beschikken over de definitieve labels. Voor de koopsector zijn de definitieve labels vaak niet bekend. Daarom hebben we gebruik gemaakt van de voorlopige labels zoals die door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) bekend is gemaakt.

6.1 Duurzaamheid van de voorraad

Figuur 6.1: Gemeente Midden-Drenthe. Verdeling energielabels in de kernen, gesorteerd op label G, 2016

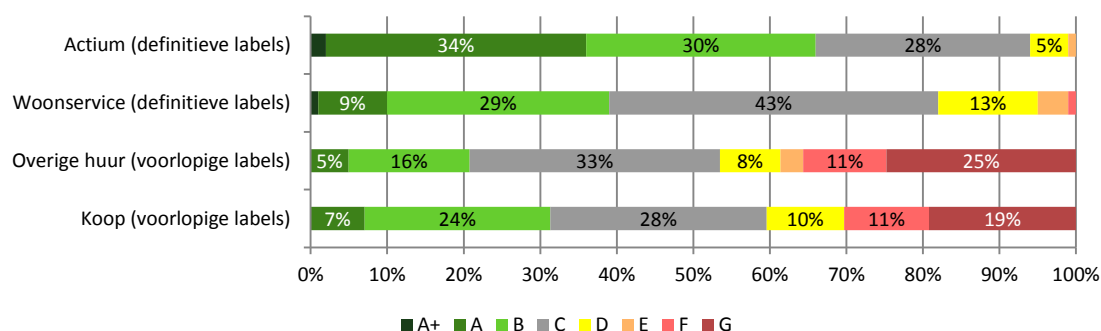


Bron: RVO 2016 (voorlopige labels)

Energielabel C komt in Midden-Drenthe het meeste voor. Ongeveer 30% van de voorraad heeft dit label. Ongeveer een kwart van de voorraad heeft een hoger label (B of A), en dan komt met name B vaak voor. Ongeveer 45% van de voorraad heeft een energielabel lager dan C, en 30% heeft label F of G.

Tussen de kernen is een duidelijk verschil te zien tussen de grotere kernen en kleinere. De woningvoorraad in de grotere kernen als Beilen en Westerbork heeft gemiddeld een betere energetische kwaliteit. Dit komt mede door de aanwezigheid van de corporaties in die kernen, maar ook door het hogere aantal appartementen en rijwoningen. In kernen waar naar verhouding veel vrijstaande woningen staan, komen meer een lager energielabel voor.

Figuur 6.2: Gemeente Midden-Drenthe. Woningvoorraad naar energielabel, 2016



Bron: Actium, Woonservice en RVO, 2016

De woningcorporaties doen het goed op energetische kwaliteit. Beide corporaties hebben weinig of geen woningen met een label lager dan E. Als we de energetische kwaliteit van het vastgoed van de woningcorporaties Actium en Woonservice met elkaar vergelijken, blijkt dat de woningvoorraad van Actium in Midden-Drenthe een betere energiezuinigheid heeft dan het vastgoed van Woonservice. Ruim 60% van het vastgoed van Actium heeft op dit moment een energielabel van B of hoger. Bij Woonservice is dit ongeveer 40%. Actium heeft daarnaast geen woningen met een label lager dan E, bij Woonservice betreft dit 4%. Veel winst is potentieel te behalen bij de woningen die op dit moment label C hebben. Bij Woonservice is dit ruim 40% van de woningen, bij Actium is dit nog 28%.

De koopsector en overige huursector staan er minder goed voor. Vooral in de overige huur heeft ruim een kwart van de voorraad label G, in de koopsector is dit 20%. De informatie over de koopsector en overige huursector is gebaseerd op voorlopige energielabels.

Tabel 6.1: Gemeente Midden-Drenthe. Aandeel energielabels naar eengezin en meergezin in de gehele woningvoorraad, 2016

	Meergezins	Eengezins	Totaal
A	28%	5%	7%
B	15%	19%	19%
C	28%	31%	31%
D	0%	12%	11%
E	24%	2%	4%
F	0%	14%	13%
G	5%	16%	16%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: RVO 2016, voorlopige labels

Appartementen hebben gemiddeld een betere energetische kwaliteit dan eengezinswoningen. Ongeveer 70% van de appartementen in Midden-Drenthe heeft een energielabel van C of hoger. Toch heeft 30% van de appartementen label E of lager. Label E komt vaker voor in appartementen dan bij eengezinswoningen. Eengezinswoningen hebben vaker label F of G. De onderste twee labels zijn moeilijker om goed te renoveren op energetisch niveau. Wel is er voor de eengezinswoningen in potentie nog winst te behalen bij de woningen met label D; dit zijn woningen waar vaak mogelijkheden zijn om rendabel de energetische kwaliteit te verbeteren.

6.2 Gemiddelde energielasten

Tabel 6.2: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde energielasten en woonlasten naar huur/koop, 2015¹

	Gemiddelde energielasten	Gemiddelde woonlasten ⁴
Koopsector	€172	832
Huursector	€125	603
Totaal	€158	764

1) Op basis van een referentiegebied.

Bron: WoON2015

Bewoners van een huurwoning betalen in Midden-Drenthe gemiddeld €125 per maand aan gas en elektriciteit. Eigenaar-bewoners betalen gemiddeld €172. Ten opzichte van de totale woonlasten is het aandeel van de energielasten bij huurders en kopers vrijwel gelijk; de woonlasten bestaan voor ongeveer 21% uit energielasten.

Huursector

Tabel 6.3: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde energie- en woonlasten naar huishoudenstype in de huursector, 2015¹

	Gemiddelde energielasten	Gemiddelde woonlasten	Gemiddeld aandeel energielasten op de woonlasten
1-2 phh tot 23 jaar	€127	€435	29%
1-2 phh 24 – 30 jaar	€126	€601	21%
1-2 phh 30 – 55 jaar	€117	€595	20%
1-2 phh 55 – 75	€124	€604	21%
1-2 phh 75+	€120	€625	19%
Gezinnen	€148	€650	23%
Totaal	€125	€603	21%

1) Op basis van een referentiegebied.

Bron: WoON2015

De gemiddelde energielasten verschillen in Midden-Drenthe erg per huishoudenstype. Kleine huishoudens tussen de 30 en 55 jaar betalen het minst aan energielasten, gezinnen betalen het meeste. Gezinnen hebben doorgaans de grootste huishoudens en hebben een grotere woning. Een gezin in Midden-Drenthe betaalt gemiddeld €148 per maand aan gas en elektriciteit. Op de totale woonlasten is het aandeel van de energielasten bij gezinnen ook iets hoger dan bij kleinere huishoudens.

⁴ In de koopsector: rente, aflossing, een reservering voor onderhoud, opstalverzekering en erfpacht. In de huursector: huur + servicekosten. Voor beiden: gemeentelijke heffingen en heffingen waterschappen en lasten voor water, gas, warmte en elektriciteit.

Tabel 6.4: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde energielasten en woonlasten in de huursector naar energielabel¹⁾

	Gemiddelde energielasten	Gemiddelde woonlasten	Gemiddeld aandeel energielasten op de woonlasten
A	€113	€759	15%
B	€129	€686	19%
C	€115	€588	20%
D	€138	€613	23%
E	€112	€527	21%
F	€140	€596	23%
G	€168	€653	26%
Totaal	€125	€603	21%

1) Op basis van een referentiegebied

Bron: WoON2015

Over het algemeen is te zien dat hoe lager het energielabel, hoe hoger de energielasten en het aandeel op de totale woonlasten. Huishoudens met een energielabel G betalen gemiddeld het meest aan energielasten, namelijk €168 in de maand, maar hun woonlasten zijn met €653 ook beduidend hoger dan gemiddeld.

Koopsector

Tabel 6.5: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde energielasten en woonlasten naar huishoudenstype in de koopsector, 2015¹⁾

	Gemiddelde energielasten	Gemiddelde woonlasten	Gemiddeld aandeel energielasten op de woonlasten
1-2 phh tot 23 jaar	-	-	-
1-2 phh 24 – 30 jaar	€134	€881	15%
1-2 phh 30 – 55 jaar	€150	€868	17%
1-2 phh 55 – 75	€168	€761	22%
1-2 phh 75+	€167	€581	29%
Gezinnen	€185	€925	20%
Totaal	€172	€832	21%

1) Op basis van een referentiegebied.

Bron: WoON2015

In de koopsector betalen huishoudens meer aan energielasten naarmate ze ouder zijn, en het aandeel energielasten op de totale woonlasten is hoger. Gezinnen betalen ook in de koopsector het meeste aan energie. Maar anders dan in de huursector zijn de energielasten op de totale woonlasten wat lager dan gemiddeld bij gezinnen in een koopwoning.

Tabel 6.6: Gemeente Midden-Drenthe. Gemiddelde energielasten en woonlasten in de koopsector per label, 2015¹

	Gemiddelde energielasten	Gemiddelde woonlasten	Gemiddeld aandeel energielasten op de woonlasten
A	€155	€873	18%
B	€170	€789	22%
C	€164	€768	21%
D	€180	€797	23%
E	€116	€712	16%
F	€176	€813	22%
G	€194	€1.009	19%
Totaal	€172	€832	21%

1) Op basis van een referentiegied.

Bron: WoON2015

In de koopsector is de relatie tussen de energetische kwaliteit van woningen zoals die blijkt uit het energielabel en de energielasten wat meer diffuus dan in de huursector. Mogelijk speelt het feit dat in de koopsector een groot deel van de voorraad een voorlopig energielabel heeft een rol. Aanvullende maatregelen die eigenaar-bewoners hebben getroffen komen vaak niet tot uitdrukking in het voorlopige label, dat vooral op basis van het bouwjaar van een woning is bepaald.

Tabel 6.7: Gemeente Midden-Drenthe. Frequentie energielabels in de corporatiesector naar woningcorporatie, 2016

	Actium	Woonservice	Totaal
A++	0%	0%	0%
A+	2%	1%	1%
A	34%	9%	17%
B	30%	29%	29%
C	28%	42%	38%
D	5%	12%	10%
E	1%	4%	3%
F	0%	1%	0%
G	0%	0%	0%
Onbekend	0%	3%	2%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Actium, Woonservice, 2016

6.3 Belangrijkste conclusies

- Op basis van de voorlopige labels van het RVO is ruim de helft van de woningvoorraad in Midden-Drenthe een energielabel C of hoger.
- Dit komt voor een belangrijk deel door de corporaties:
 - Bij Actium is ruim 60% van de voorraad label B of hoger.
 - Bij Woonservice is dit 40%.
- Kleinere kernen in Midden-Drenthe hebben vaak een lager energielabel. Dit komt door het soort woning dat er staat (veelal vrijstaande woningen en weinig appartementen) en doordat de corporaties meer vastgoed in de grotere kernen hebben.
- In zowel de huur en de koopsector betalen gezinnen het meeste aan energielasten. Zij wonen vaker in een grotere woning en hebben een groter gezin.
- Bij de koop valt op dat hoe ouder het huishouden, hoe hoger de energielast. Dit kan komen door het soort woning waar men woont; oudere huishoudens in Midden-Drenthe wonen misschien vaker

in oudere, vrijstaande woningen wonen die weinig onderhoud op het gebied van duurzaamheid hebben gehad.

7 Richtingen voor beleid

Benut de periode van groei om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen

Midden-Drenthe groeit niet door natuurlijke aanwas. De gemeente kent al een aantal jaren een negatief geboortesaldo, wat betekent dat er meer mensen overlijden dan dat er kinderen geboren worden. Het binnenlandse migratiesaldo is de afgelopen jaren grillig geweest. Sommige jaren is er een vestigingsoverschot, andere jaren is er juist een vertrekoverschot. In jaren na toevoegingen in de woningvoorraad was er een vestigingsoverschot in Midden-Drenthe. Wanneer Midden-Drenthe bouwt, heeft dit een positief effect op de migratie. In de periode tot 2030 groeit midden Drenthe met 620 huishoudens, deels door vestiging, deels door verdunning omdat de bevolking ouder wordt. Na 2030 slaat de groei om in een afname van de woningbehoefte. De komende tien tot vijftien jaar groeit de woningbehoefte nog, en daarmee blijft de woningmarkt in beweging. In die situatie is het mogelijk in te spelen op de toekomstige woningvraag en vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn hierbij voor de corporaties een belangrijk instrument om de portefeuille meer te laten aansluiten op de voor de toekomst benodigde woningvoorraad. Daarnaast is de naderende 'piek' in de woningbehoefte een zeer belangrijk aandachtspunt. In de periode daar naartoe neemt de woningbehoefte nog toe, daarna blijven potentieel woningen over. Het is daarom zaak in de aanloop naar de maximale woningbehoefte in de gemeente woningen toe te voegen die ook aansluiten bij de behoefte van de inwoners nadat de woningbehoefte gaat afnemen. Een mogelijke strategie is ook de sloop van minder courante woningen in de aanloop naar 2030 te temporiseren en de voorgenomen sloop over de piek in de woningbehoefte te tillen.

Bezie de kernclusters apart

Veel mensen richten zich bij een verhuizing opnieuw op een woning binnen de eigen kern. In Midden-Drenthe moet daarbij een belangrijk onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdkernen en de kleinere kernen binnen de drie kernclusters. In de hoofdkernen Beilen en Westerbork richt een groot deel van de inwoners zich bij verhuizing opnieuw op de eigen kern. In de kleinere kernen in beide kernclusters is dit beeld anders, en richt men zich veel vaker op de hoofdkern. Tussen de kernclusters is veel minder uitwisseling dan er binnen de kernclusters wordt verhuisd. Dat geldt in nog sterkere mate voor het kerncluster Smilde dan voor de kernclusters Beilen en Westerbork. Het kerncluster Smilde vormt een redelijk autonoom gebied binnen de gemeente. Inwoners richten zich bij verhuizing vooral op de eigen kern, of zoeken het buiten de gemeente. Er is naar verhouding weinig uitwisseling binnen het kerncluster en met de andere kernen binnen de gemeente. Vraagstukken in het ene kerncluster kunnen daarom niet automatisch worden opgelost in het andere kerncluster.

Beilen als centrum van de gemeente

De kern Beilen heeft de afgelopen jaren de grootste ontwikkeling doorgemaakt binnen de gemeente. In Westerbork is die ontwikkeling achtergebleven omdat er nauwelijks is gebouwd. Daarbij is enige 'overloop' ontstaan richting Beilen. Als er in Westerbork weer nieuwbouw wordt ontwikkeld zal de additionele woningvraag van inwoners van het kerncluster daar een plek krijgen. De voorziene groei in Westerbork is echter beduidend kleiner dan die in Beilen. Waar Westerbork een aantrekkelijk dorp is met aantrekkingskracht op de omliggende dorpen en in enige mate op vestigers, heeft Beilen een betere bereikbaarheid en een aantrekkelijker prijsniveau. Bereikbaarheid van werk is een belangrijke randvoorwaarde voor jongere mensen bij de keuze voor hun woonplek. Marktkenners zien nauwelijks ontwikkelingen in het kerncluster Smilde. De kernen in het kerncluster zijn minder aantrekkelijk voor vestigers van buiten de eigen gemeenschap. Marktkenners geven aan dat jongeren die de dorpen in het

kerncluster hebben verlaten om te gaan werken of studeren, bij een terugkeer naar de plek waar zij vandaan komen vaak niet kiezen het dorp waar zij vandaan komen, maar voor Westerbork of Beilen, of een nabije aantrekkelijke kern buiten de gemeente als Appelscha. Het grootste deel van de groei van de woningbehoefte wordt de komende periode dan ook voorzien in Beilen.

Vestigers zijn belangrijk voor de groei in de komende jaren

De afgelopen jaren is Midden-Drenthe zoals aangegeven niet gegroeid door natuurlijke aanwas. Vestigers hebben per saldo bijgedragen aan een positieve ontwikkeling van de bevolkingsomvang. De komende jaren zal door de vergrijzing en de daarmee gepaard gaande huishoudensverdunning het aantal huishoudens ook meer autonoom toenemen, maar een positief migratiesaldo draagt bij aan bevolkingsgroei van de gemeente. Het aantrekken van gezinnen en jongere kleine huishoudens draagt bij aan het uitstellen van de vergrijzing van de bevolking. Vestigers in de gemeente hebben zich de afgelopen jaren zowel op de huursector als op de koopsector gericht. In de koopsector ging het doorgaans om de duurdere delen van de voorraad, de tweekappers, maar vooral de vrijstaande woningen. Een derde van de vestigers in de periode 2006 – 2013 heeft een vrijstaande koopwoning betrokken.

De vraag naar huurwoningen

Bij een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt de omvang van de corporatiedoelgroep in de gemeente af en volstaat op termijn een wat kleinere sociale huurwoningenvoorraad. Zeker als de goedkope scheefheid, huishoudens met een hoger inkomen die een woning uit de sociale voorraad bewonen, verder afneemt is dat het geval. Hierbij moet worden aangetekend dat bij de gepresenteerde berekening van de benodigde kernvoorraad de vraag die voortkomt uit de huisvesting van statushouders nog niet is meegenomen. Dit is een vraag die sterk afhankelijk is van externe factoren en daarom moeilijk is te ramen. Een toename van het aantal te huisvesten statushouders betekent een groter beroep op woningen in de sociale voorraad.

Ruimte in de sociale huurvoorraad biedt mogelijkheden tot verkoop van woningen die minder goed aansluiten bij de veranderende woningbehoefte. Met de middelen die vrijkomen kan worden ingezet op het bouwen van woningen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag.

Vrije sectorhuur of goedkope koop

Een deel van de woningzoekenden die zich richten op een sociale huurwoning heeft op grond van het inkomen geen of maar zeer beperkt toegang tot de sociale huursector. De vraag van deze groep vertaalt zich deels naar de onderkant van de vrije huursector (het segment net boven de liberalisatiegrens) en deels naar de goedkope koopsector. Het aanbod in de vrije huursector in Midden-Drenthe is beperkt. Een belangrijke vraag is welke partijen in dit segment stappen en welk deel van de vraag zich richt op de vrije huursector (commerciële verhuurders? corporaties?) en welk deel op de koopsector. Kopen is bij de huidige lage rentestand aantrekkelijk, maar door de strenge eisen ten aanzien van de financierbaarheid van koopwoningen heeft niet iedereen de mogelijkheden een woning te kopen.

Strategische keuzes ten aanzien van de woningbouwprogrammering

Er is in Midden-Drenthe tot 2030 behoefte aan ruim 600 extra woningen. In hoofdstuk drie is in beeld gebracht hoe die extra vraag kwalitatief is samengesteld. De extra vraag bestaat voor een belangrijk deel uit woningtypen en prijssegmenten die al veel voorkomen in de gemeente. Dat hangt in belangrijke mate samen met het feit dat ouderen een verhuizing naar een meer voor senioren geschikte woning vaak lang uitstellen (en waarschijnlijk in toenemende mate met de groeiende mogelijkheden in thuiszorg en –verpleging helemaal overslaan). Omdat ouderen blijven wonen in hun reguliere woning,

waarin zij vaak al decennia wonen, komen deze woningen niet vrij voor nieuwe groepen op de woningmarkt. Het is de vraag of een deel van de ouderen mogelijk is 'te verleiden' toch de stap te maken naar een meer geschikte woning als een aantal belemmeringen worden verzacht of weggenomen. Ouderen zien vaak op tegen hogere maanlasten als zij hun afbetaalde koopwoning verruilen voor een huurwoning met een vaak forse huur. Er wordt op diverse plaatsen geëxperimenteerd met huurgewenning om een meer geleidelijke overgang van maandlasten te bewerkstelligen. Ook de rompslomp van een verhuizing is voor ouderen vaak een drempel. Een verhuiscoach kan daarin mogelijk verlichting brengen. Als het lukt een deel van de ouderen toch te laten verhuizen naar een meer geschikt woning, komen hun huidige woningen vrij voor andere groepen op de woningmarkt. In plaats van te bouwen voor de directe vraag, kan met de inzet van nieuwbouw ook worden ingezet op het op gang brengen van een doorstroombeweging. Eenzelfde beweging kan mogelijk op gang worden gebracht door jongere huishoudens te helpen een woning te kunnen kopen, bijvoorbeeld door het verstrekken van startersleningen. Midden-Drenthe verstrekt al starterleningen aan jonge huishoudens die een woning willen kopen. Als meer jongeren kunnen kopen, kunnen de eigenaren van de betreffende woningen ook makkelijker doorstromen. Mogelijk ook kan het faciliteren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap mensen helpen optimaal invulling te geven aan hun woonwensen. Er zijn dus legio mogelijkheden om het woningbouwprogramma te ondersteunen met aanvullende maatregelen. Dit zijn echter doorgaans wel maatregelen die voor gemeenten en corporaties kosten met zich meebrengen.

Huurprijsniveaus in de sociale huursector

De trend is dat de corporatiesector er in toenemende mate is voor kleine huishoudens en alleenstaanden, gepensioneerden met een klein pensioen en huishoudens zonder inkomen uit werk. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector neemt daardoor toe. Deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate gestuurd door de eisen die worden gesteld aan de toegang tot de sociale huursector. Door de eis van passend toewijzen is een groter deel van de nieuwe huurders aangewezen op woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Dit vraagt aan corporaties hier hun huurbeleid op af te stemmen. De corporaties in Midden-Drenthe doen dit al. De vraag naar betaalbare huurwoningen wordt nog vergroot door de huisvesting van statushouders.