

2013

‘De 75-plussers op de Midden-Drentse woningmarkt’

Adviesrapport over de invloed van de vergrijzing op de Midden-Drentse woningmarkt



Geschreven door Marije Jansen

‘De 75-plussers op de Midden-Drentse woningmarkt’

Adviesrapport over de invloed van de vergrijzing op de Midden-Drentse woningmarkt

Plaats/datum: Beilen, 19 juli 2013

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Drenthe

Afdeling: Ruimtelijk Beleid

Bedrijfsmentor: Ellen Folkerts

Hogeschool: Hanzehogeschool Groningen

Instituut: Instituut voor Bedrijfskunde

Opleiding: Vastgoed en Makelaardij

Afstudeerbegeleider: Nina de Vries

Tweede beoordelaar: Janneke Sikkema

Student: Marije Jansen

Studentnummer: 3292304

Klas: VMV4A

Deze afstudeeropdracht is geschreven onder verantwoordelijkheid van de Hanzehogeschool Groningen. Het copyright berust bij de auteur. Zowel de Hanzehogeschool Groningen als de auteur verklaren, dat zij eventuele gegevens van derden die voor deze afstudeeropdracht zijn gebruikt en die door deze derden als vertrouwelijk zijn aangemerkt, als zodanig zullen behandelen.

Voorwoord

In september 2009 ben ik gestart met mijn opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool in Groningen. Ik heb de studie met veel plezier gevolgd en heb de afgelopen jaren veel kunnen leren. In september 2011 heb ik mijn oriënterende stage gelopen bij Roelof Berg Makelaardij te Diever. De makelaar van het kantoor, Roelof Berg, heeft me tijdens de stage veel van het makelaarsvak laten zien. Ondanks dat ik een leuke tijd heb gehad bij Roelof Berg Makelaardij, was ik er niet zeker van of ik het makelaarsvak later zou willen beoefenen. Ik heb mijn studie daarom uitgebreid met een minor 'Recht en Overheid' bij het Instituut van Rechtenstudies en kon vervolgens vanaf februari 2013 afstuderen bij de gemeente Midden-Drenthe.

De gemeente Midden-Drenthe is een grote organisatie met een prettige werksfeer. De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe medewerkers zich snel thuis voelen binnen de gemeente en dat is zeker gelukt. Ik heb de afgelopen vijf maanden veel kunnen leren en ben blij dat ik mijn afstudeertraject bij deze gemeente heb kunnen doorlopen en dat ik op deze manier mijn studie heb kunnen afronden.

Een onderdeel van het afstudeertraject is dit onderzoeksrapport over de invloed van de vergrijzing op de Midden-Drentse woningmarkt. Tijdens mijn afstudeertraject ben ik begeleid door *Ellen Folkerts* en *Astrid Karsten*, beleidsmedewerkers bij de gemeente Midden-Drenthe. Ik wil hun op deze manier graag bedanken voor de goede begeleiding en feedback. Daarnaast wil ook *Marja Lammers*, *Karst Stoffers* en *Jacobus Koops* bedanken voor hun inzet voor mijn afstudeeronderzoek. Ook bedank ik *mevrouw de Vries*, mijn stagebegeleider vanuit de Hanzehogeschool, voor haar nuttige feedback en voor het beoordelen van mijn afstudeeronderzoek.

Tot slot wil ik alle andere collega's, vrienden en familie bedanken die zich op wat voor manier dan ook hebben ingezet om mijn afstudeertraject tot een succes te maken.

Juli, 2013

Marije Jansen

Samenvatting

Woonvisie gemeente Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe is qua oppervlakte de tweede grootste gemeente van Nederland. Om deze grote gemeente goed te kunnen besturen is er samenhangend en duidelijk ruimtelijk beleid nodig. Een belangrijk onderdeel daarvan is het beleid op het gebied van wonen. De gemeente heeft haar beleid op dit gebied vastgesteld in verschillende beleidstukken, waaronder het Woonplan 2012-2020. Het Woonplan 2012-2020 is opgedeeld in verschillende thema's, waaronder wonen, welzijn en zorg. Daarnaast beschrijft het Woonplan 2012-2020 het nieuwbouwprogramma voor de periode tot 2020.

Vergrijzing op de woningmarkt

De samenleving in Nederland wordt steeds ouder. Door meer welvaart en de verbeterde gezondheidszorg neemt het aantal 65-plussers al circa 50 jaar toe. De ouderen van nu gedragen zich in het dagelijks leven anders dan de ouderen uit het verleden. Ze zijn hoger opgeleid, welvarender, mobieler en fitter. Echter zijn de ouderen op de woningmarkt erg terughoudend. Voorheen was het vanzelfsprekend dat ouderen op leeftijd op termijn naar een kleinere woning of verzorgingshuis verhuisden. Tegenwoordig zijn de ouderen erg honkvast en een groot deel wil beslist niet verhuizen. Deze ouderen wonen vaak in gewilde woningen voor jonge gezinnen. Echter kunnen de gezinnen niet doorstromen wanneer de ouderen langer in hun woning blijven wonen.

Ook in de gemeente Midden-Drenthe neemt de vergrijzing toe. In Midden-Drenthe blijven de senioren ook het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen, zelfs wanneer de zorgvraag toeneemt. Een groot deel van deze ouderen wonen daarom nog in een eengezinskoopwoning.

Onderzoeksmethode

Door middel van een inventarisatie van het aantal senioren binnen de verschillende kernen van de gemeente, het type woning waar zij in wonen en de kwaliteit en courantheid van deze woningen wil de gemeente Midden-Drenthe inzichtelijk maken hoe de gemeentelijke woningmarkt zich zal ontwikkelen en of het beleid dat is opgesteld in het Woonplan 2012-

2020 nog actueel is of dat deze op sommige beleidspunten op dit gebied moeten worden aangepast. De vraag die in dit onderzoek centraal staat is: 'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?' Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt er gebruik gemaakt van verschillende dataverzamelmethode. Een groot deel van de resultaten wordt verkregen door het houden van een secundaire analyse. Daarnaast worden er interviews afgenomen bij lokale makelaars. Tot slot wordt de informatie die verkregen is uit de secundaire analyse en de interviews vergeleken met het Woonplan 2012-2020 wat door de gemeente is vastgesteld.

Resultaten

De gemeente Midden-Drenthe heeft in totaal ruim 33.000 inwoners. De gemeente is opgebouwd uit verschillende kernen die allemaal hun eigen kenmerken en bijzonderheden hebben. De 75-plussers vertegenwoordigen 8 procent van het totale inwoneraantal en zijn verdeeld over 2.081 huishoudens. Het is opvallend dat deze oudere senioren voornamelijk woonachtig zijn in de grotere kernen van de gemeente. Echter is dit niet verrassend want deze kernen hebben de ouderen het meest te bieden op het gebied van wonen en zorg. Van de 2.018 75-plus huishoudens zijn er 1.695 waarvan alle bewoners op het aangegeven adres 75 jaar of ouder zijn. Van de 1695 75-plus huishoudens wonen er ruim 700 in een koopwoning. Ruim de helft van deze woningen zijn vrijstaande woningen. Circa 50 procent van deze woningen is gebouwd vóór 1970 en zijn daardoor waarschijnlijk erg gedateerd.

De makelaars verwachten dat jonge gezinnen als potentiële kopers gezien kunnen worden voor de woningen van 75-plus huishoudens. Echter zullen de nieuwe hypothecaire regels mogelijk wel een belemmering vormen omdat verbouwingen moeilijk meegefinancierd kunnen worden. Er wordt verwacht dat de woningen wel verkoopbaar zullen zijn als de vraagprijzen marktconform worden vastgesteld. Aan de ene kant is het daardoor mogelijk dat de bestaande bouw concurrentie gaat vormen voor nieuwbouw. Maar aan de andere kant is het ook mogelijk dat jonge gezinnen door de problemen rondom financieren van een gedateerde woningen eerder zullen kiezen voor een nieuwbouwwoning.

De gemeente heeft in het Woonplan 2012-2020 de nieuwbouwplannen per kern beschreven. In totaal worden er in de periode tot 2020 700 tot 1.000 woningen gebouwd. In de kleinere kernen van de gemeente wordt de komende jaar beperkt gebouwd omdat het inwonersaantal hier vrijwel niet groeit. In sommige kernen wordt er daarom ingezet op vervangende nieuwbouw of revitalisering. In de kernen Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde wordt er in de komende jaren wel ingezet op nieuwbouw.

Conclusie en aanbevelingen

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn van veel factoren afhankelijk. Het is aannemelijk dat door bezuinigingen van het Rijk op wonen, welzijn en zorg ouderen nog langer zelfstandig moeten wonen. Dat betekent dat de 75-plus huishoudens geleidelijker zullen uitstromen dan binnen een periode van tien jaar. De regels rondom woningfinanciering zorgen er wel voor dat de woningen van 75-plus huishoudens moeilijker verkoopbaar zullen zijn. Naar verwachting zullen gezinnen die willen doorstromen eerder naar een nieuwbouwwoning doorstromen dan naar een gedateerde woning. Om die reden zal de uitstroom van 75-plus huishoudens tot 2020 vrijwel geen invloed uitoefenen op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente.

Het is voor de gemeente belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt te blijven volgen. Op dit moment wordt dat gedaan door middel van een jaarlijkse monitor. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingen op de gemeentelijke woningmarkt, lijkt het verstandig om de lokale makelaars bij deze monitor te betrekken. Het volgen van de mogelijke bezuinigingen op wonen, welzijn en zorg en de ontwikkelingen rondom woningfinanciering zijn hierbij ook erg belangrijk.

Daarnaast lijkt het verstandig op dit onderzoek binnen vijf tot tien jaar te herhalen. De populatie die dan onderzocht moet worden zijn de ouderen die nu in een leeftijdscategorie vallen van 65-74 jaar vallen. Wanneer dit onderzoek over vijf tot tien jaar wordt herhaald is het aan te bevelen om ook te kijken naar de individuele kenmerken van de woningen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1. Inleiding	7
2. Woonvisie ‘Gemeente Midden-Drenthe’	10
3. Vergrijzing op de woningmarkt	13
3.1 Landelijke ontwikkeling	13
3.1.1 Senioren van nu	13
3.1.2 Senioren als woningeigenaren	13
3.1.3 Maatregelen van het Rijk en gemeenten	14
3.1.4 Dynamiek op de woningmarkt	15
3.2 Gemeentelijke ontwikkeling	16
3.2.1 ABF-Research	16
3.2.2 Woonplan 2012-2020	17
4. Onderzoeksmethode	18
4.1 Kwantitatief onderzoek	18
4.2 Kwalitatief onderzoek	19
4.3 Betrouwbaarheid en validiteit	20
4.4 Verwachtingen uit het onderzoek	21
5. Resultaten	22
5.1 Senioren in de gemeente Midden-Drenthe	22
5.1.1 Opbouw van de gemeente Midden-Drenthe	22
5.1.2 Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe	23
5.1.3 Conclusie	24
5.2 Woningen van 75-plus huishoudens	24
5.2.1 Huur of koop?	24
5.2.2 Type koopwoningen	26
5.2.3 Bouwjaar en WOZ-waarden	26
5.2.4 Conclusie	30

5.3 Courantheid van de woningen	30
5.3.1 Visie van lokale makelaars	31
5.3.2 Conclusie	33
5.4 Vergelijking Woonplan 2012-2020	33
5.4.1 Nieuwbouwprogramma uit Woonplan 2012-2020	34
5.4.2 Realistische perspectieven voor nieuwbouw	34
5.4.3 Verwachtingen voor de periode na 2020	35
5.4.4 Conclusie	36

6. Conclusies en aanbevelingen	37
6.1 Conclusie	37
6.2 Aanbevelingen	38

7. Discussie	40
---------------------	-----------

Literatuurlijst	42
------------------------	-----------

Bijlagen	44
Bijlage 1: Begripsafbakening	44
Bijlage 2: Topiclijst en verantwoording interviews	45
Bijlage 3: Overzicht kernen gemeente Midden-Drenthe	47
Bijlage 4: Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe	48
Bijlage 5: Adresgegevens 75-plussers uit de gemeente Midden-Drenthe	49
Bijlage 6: Transcriptie en codering interviews	50
Bijlage 7: Codelijst interviews	62

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte inleiding geven op het onderzoek. Daarnaast worden de doelstelling, probleemstelling en de onderzoeksvragen gepresenteerd. Tot slot is het hoofdstuk voorzien van een leeswijzer die aangeeft uit welke hoofdstukken het adviesrapport is opgebouwd.

Nederland

De vergrijzing is al enkele jaren een 'hot-item'. Op verschillende vlakken wordt de invloed van de vergrijzing zichtbaar, uitstroom op de arbeidsmarkt, stijgende zorgkosten en een forse toename van de pensioenuitgaven. Ook de woningmarkt is, als gevolg van de vergrijzing, aan veranderingen onderhevig. De tijd dat ouderen haast vanzelfsprekend naar een verzorgingstehuis verhuisden is al lange tijd voorbij. De ouderen zijn erg honkvast en dit heeft gevolgen voor de dynamiek op de woningmarkt.

Uit onderzoek is gebleken dat ouderen van 85 jaar of ouder steeds vaker hun woning moeten verlaten, omdat het voor hun dan niet meer mogelijk is om zelfstandig te blijven wonen. Zij zullen dan verhuizen naar een zorgbiedende instelling of aanleunwoning. Door de uitstroom van senioren komen er de aankomende jaren steeds meer woningen vrij. In 2007 waren dit circa 50.000 woningen als gevolg van deze verschuiving en dit aantal zal oplopen tot circa 90.000 in 2030. Dat betekent dat er 80 procent meer koopwoningen vrijkomen als gevolg van deze uitstroom.¹

Gemeente Midden-Drenthe

Net als in de rest van Nederland neemt ook in de gemeente Midden-Drenthe de vergrijzing toe. In het woonbeleid van de gemeente, dat in verschillende beleidsstukken is vastgelegd, wordt rekening gehouden met deze ontwikkeling. Een van deze beleidstukken is het Woonplan 2012-2020 (hierna te noemen: het Woonplan). Uit het Woonplan blijkt dat de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg erg actief is. Daarnaast is de gemeente goed op de hoogte van de landelijke trends- en ontwikkelingen op het gebied van de vergrijzing.

In het Woonplan constateert de gemeente dat de meeste ouderen niet willen verhuizen. Van de circa 11.000 55-plussers in Midden-Drenthe, is

minder dan een kwart verhuisgeneigd. Zij zullen eerder de eigen woning aanpassen als er behoefte aan zorg ontstaat. Daarnaast is het opvallend dat de huidige woonsituatie van veel ouderen afwijkt van de gewenste woonsituatie. Zij wonen veelal in een koopwoning terwijl velen behoefte hebben aan een huurwoning. Daarnaast zijn de woningen qua fysieke kenmerken vaak niet geschikt voor ouderen; ze zijn vaak te ruim en hebben te veel grond.

De vergrijzing zal de komende jaren zorgen voor ingrijpende veranderingen op de woningmarkt. Het is daarom voor gemeenten belangrijk om het beleid op het gebied van wonen 'up-to-date' te houden. In de gemeente Midden-Drenthe wordt dit gedaan door een jaarlijkse monitoring van het Woonplan en na circa vier jaar wordt het beleid herzien.

Doelstelling, probleemstelling en onderzoeksvragen

Gezien de vergrijzing is het aannemelijk dat de Midden-Drentse woningmarkt de komende jaren te maken krijgt met de uitstroom van ouderen. Er wordt verwacht dat dit zal zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Echter bestaat hierover bij de gemeente onzekerheid. Het is namelijk niet duidelijk wat voor type woningen er de komende jaren vrijkomen en of dit aanbod zal aansluiten bij de vraag van potentiële woningzoekenden.

Door middel van dit onderzoek wil de gemeente inzichtelijk maken hoeveel senioren er binnen de verschillende kernen van de gemeente wonen. Vervolgens wil de gemeente weten in wat voor type woningen de ouderen wonen en of deze woningen als courant kunnen worden aangemerkt. Het onderzoek begint daarom met een algemeen beeld over ouderen in de gemeente en de manier waarop de gemeente is opgebouwd. De ouderen worden onderverdeeld in drie leeftijdscategorieën, genaamd: medioren, senioren en oudere senioren. De eerste leeftijdscategorie zijn de medioren en deze hebben een leeftijd tussen de 55 en 64 jaar. Vervolgens komen de senioren met een leeftijd van 65 tot 74 jaar en tot slot worden de 75-plussers in dit onderzoek aangemerkt als oudere senioren.

De gemeente vindt het belangrijk dat het onderzoek aansluit bij de looptijd van het Woonplan. Daarom zal het onderzoek zich na een algemeen beeld van de ouderen, toespitsen op de 75-plus huishoudens en hun woningen.

Zij zijn immers de ouderen die de komende jaren zullen uitstromen, omdat ze niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen of doordat ze komen te overlijden. Hierbij worden alle kernen van de gemeente meegenomen. Vervolgens zal er worden gekeken naar alle woningen, zowel huur- als koop. Daarna zal het onderzoek zich verder toespitsen op de koopwoningen van de 75-plus huishoudens. De uitstroom van ouderen uit koopwoningen heeft meer invloed op de gemeentelijke woningmarkt dan de uitstroom uit huurwoningen. Het grootste deel van deze huurwoningen valt onder de portefeuille van de woningcorporaties Actium en Woonservice. Zij blijven verantwoordelijk voor het onderhoud van de woningen en dit gaat verloedering tegen.

Het doel van dit onderzoek kan als volgt worden samengevat:

Door middel van een inventarisatie van het aantal senioren binnen de verschillende kernen van de gemeente, het type woning waar zij in wonen en de kwaliteit en courantheid van deze woningen, inzichtelijk maken hoe de gemeentelijke woningmarkt zich zal ontwikkelen en of het beleid dat is opgesteld in het Woonplan 2012-2020 nog actueel is of dat deze op sommige beleidspunten op dit gebied moeten worden aangepast.

Uit het doel van dit onderzoek volgt de probleemstelling, geformuleerd in een vraag. De vraag die tijdens dit onderzoek centraal staat is als volgt:

'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?

Onder deze probleemstelling vallen een aantal deelvragen die de probleemstelling verduidelijken. Deze deelvragen zijn vervolgens opgedeeld in onderzoeksvragen die tijdens de analyse worden beantwoord. Op deze manier kan er stap voor stap informatie worden ingewonnen waarmee vervolgens de centrale vraag kan worden beantwoord. De deelvragen zijn in het onderstaande overzicht in **bold** weergegeven, de onderzoeksvragen zijn *cursief* weergegeven.

Waar wonen de senioren in de gemeente Midden-Drenthe?

- ~D Hoe is de gemeente opgebouwd?*
- ~D Hoeveel ouderen, gekeken naar de drie leeftijdscategorieën, wonen er in de gemeente Midden-Drenthe?*
- ~D Zijn sommige kernen sterker vergrijsd dan andere kernen?*
- ~D Wat is het aandeel 75-plussers binnen de verschillende kernen?*
- ~D Op welke adressen wonen de 75-plussers in de gemeente?*

In wat voor woning woont de categorie 75+?

- ~D Wat is het aandeel wat betreft huur -en koopwoningen?*
- ~D In wat voor type woning wonen de 75-plus huishoudens?*
- ~D Wat is het gemiddelde bouwjaar van de koopwoningen en wat kan dat zeggen over de kwaliteit en de kwaliteitseisen?*

Hoe wordt door regionale makelaars de courantheid van de op korte termijn vrijkomende woningen beoordeeld?

- ~D Hoeveel woningen komen er op termijn vrij door de uitstroom van 75-plus huishoudens?*
- ~D Wat zijn op dit moment courante woningen?*
- ~D Sluiten vraag en aanbod goed op elkaar aan of wordt er frictie verwacht?*

Zal de gemeente, gezien de ontwikkelingen, haar woonbeleid moeten actualiseren?

- ~D Welke ontwikkeling is er in het Woonplan 2012-2020 geschetst betreffende de woningvoorraad?*
- ~D Wat zijn, gezien de ontwikkelingen, realistische perspectieven voor nieuwbouw?*
- ~D Wat kan er gezegd worden over de ontwikkeling op langere termijn?*

Een afbakening van de begrippen die gebruikt worden in de doelstelling, de probleemstelling en de deelvragen is te vinden in bijlage 1.

Leeswijzer

Het onderzoek begint met een omschrijving van de woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe. Daarbij wordt ingegaan op de opbouw van de gemeente, haar woonbeleid en er wordt gekeken naar het

nieuwbouwprogramma dat is opgesteld tot 2020. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een oriëntatie gegeven op het onderwerp. Er wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de landelijke ontwikkelingen en gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van vergrijzing

In hoofdstuk 4 wordt de ideale onderzoeksmethode voor dit onderzoek beschreven. Om antwoord te kunnen geven op de centrale vraag van dit onderzoek zal er gebruik worden gemaakt van kwantitatief – en kwalitatief onderzoek. Tot slot wordt er op grond van de geraadpleegde informatie verwachtingen geschetst voor de uitkomst van het onderzoek.

Nadat de opzet van het onderzoek is vastgelegd worden in hoofdstuk 5 de resultaten gepresenteerd. Het hoofdstuk zal eerst een omschrijving geven van de verschillende kernen en zal ingaan op het aantal ouderen in de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast wordt er gekeken naar de woningen van de 75-plus huishoudens. Vervolgens worden de resultaten uit de afgenomen interviews gepresenteerd en tot slot wordt er ingegaan op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente.

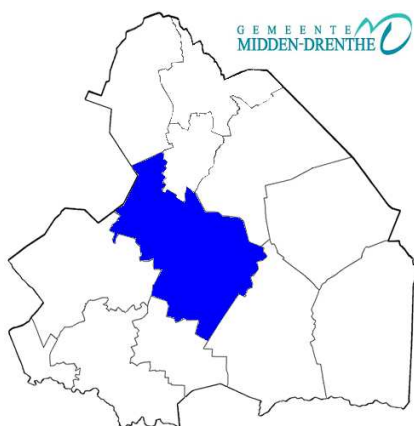
De antwoorden op de deelvragen samen zullen in hoofdstuk 6 antwoord geven op de centrale vraag: *'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?'* Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een reflectie gegeven op het onderzoek.

2. Woonvisie 'Gemeente Midden-Drenthe'

Zoals beschreven in de inleiding begint het onderzoek met een omschrijving van de gemeente Midden-Drenthe en haar woonbeleid. In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de opbouw van de gemeente kort toegelicht en vervolgens wordt er ingegaan op het woonbeleid van de gemeente dat in verschillende beleidsstukken is vastgelegd. Tot slot wordt er gekeken naar het nieuwbouwprogramma van de gemeente. Deze informatie zal uiteindelijk weer gebruikt worden voor de beantwoording van deelvraag 4 waarbij gekeken wordt naar het nieuwbouwprogramma van de gemeente.

2.1 Opbouw van de gemeente Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe is qua oppervlakte de tweede grootste gemeente van Nederland. Uit het onderstaande figuur blijkt dat de landelijke gemeente centraal gelegen is in de provincie Drenthe. In totaal wonen er in Midden-Drenthe ruim 33.000 inwoners verspreid over 35 dorpen. Kenmerkend voor de gemeente is de zee aan ruimte, rust en natuur. Met 40 woningen per km² is de bebouwingsdichtheid één van de laagste in Nederland. De gemeente wordt begrensd door nationale parken en heeft binnen de gemeentelijke grenzen natuurgebieden en vaarroutes liggen. Daarnaast zijn er binnen de gemeente diverse voorzieningen aanwezig voor jong en oud.



Figuur 1: Ligging van de gemeente Midden-Drenthe

2.2 Woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe

Om een grote gemeente, zoals de gemeente Midden-Drenthe, goed te kunnen besturen is er samenhangend en duidelijk ruimtelijk beleid vereist. Een belangrijk onderdeel daarvan is het opstellen van beleid op het gebied van wonen. Het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe is in verschillende beleidsstukken vastgelegd, namelijk de Structuurvisie Midden-Drenthe, het Visiedocument Wonen en het Woonplan.

Uit het Visiedocument Wonen en de Structuurvisie Midden-Drenthe blijkt dat voor de komende jaren het accent wordt gelegd op diversiteit en kwaliteit. Qua diversiteit betekent dit dat de gemeente over een voldoende gevarieerd woningaanbod moet beschikken in alle kernen. In alle prijsklassen moeten voldoende woningen beschikbaar zijn en daarbij zijn ook geschikte woningen voor starters (mensen die voor de eerste keer een woning gaan kopen) erg belangrijk. Daarnaast wil de gemeente in de toekomst beschikken over flexibel gebouwde woningen, die blijvend kunnen voorzien in de woonwensen van haar inwoners. Het aspect kwaliteit gaat voornamelijk in op duurzaamheid, de gemeente wil in de toekomst beschikken over duurzame woningen en wil gebruik maken van duurzame energiebronnen. Bestaande wijken zullen worden gerenoveerd en er zal in de toekomst meer groen te zien zijn in en rond de dorpen. Bij ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht. Op deze manier biedt de gemeente niet alleen kwaliteit aan haar inwoners, maar wordt het ook een aantrekkelijke woongemeente voor forensen.²

Het Woonplan is een uitwerking van het Visiedocument Wonen en sluit daarnaast aan bij de Structuurvisie Midden-Drenthe. De hoofdlijnen uit het Visiedocument Wonen en de Structuurvisie Midden-Drenthe zijn in het Woonplan uitgewerkt in verschillende thema's. De thema's worden hieronder kort toegelicht:

Regierol gemeente Midden-Drenthe

Tegenwoordig zijn de handelingsmogelijkheden van de gemeente steeds meer beperkt. De rol van de uitvoerder van het beleid heeft plaats gemaakt voor de regierol. Dat wil zeggen dat de gemeente met de beschikbare middelen zal proberen derden te sturen, te stimuleren en te faciliteren. De uitvoering van het beleid ligt nu in handen van woningcorporaties, de zorg-

en marktpartijen en projectontwikkelaars;

Variatie en keuzevrijheid

De bevolking in de gemeente ontgroent en vergrijst. De gemeente wil diversiteit behouden en zet in op het creëren van een gevarieerd woonaanbod. Uit onderzoek is gebleken dat de bewoners uit Midden-Drenthe niet graag willen verhuizen en tevreden zijn met hun woning en woonomgeving. Overigens zijn er ook bewoners die graag hun eigen woning aan willen passen door middel van een verbouwing. Dit draagt helaas niet bij aan de doorstroming op de woningmarkt, maar zorgt wel voor tevreden bewoners binnen de gemeente;

Leefbaarheid en woonomgeving

Een groot deel van de inwoners is erg tevreden over de kwaliteit van het wonen en leven binnen de gemeente en waarderen de woonomgeving met een rapportcijfer van een 7,7 gemiddeld. In diverse kernen vinden de aankomende jaren verschillende herstructureringsprojecten plaats om dit cijfer zo hoog mogelijk te houden. Deze projecten moeten zorgen voor een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, een goede kwaliteit van de woningen en de aanwezigheid van voldoende voorzieningen;

Doelgroepen in Midden-Drenthe

In het woonbeleid wordt extra aandacht geschonken aan de groepen die zichzelf moeilijker van een eigen woning kunnen voorzien. Een belangrijke groep zijn de mensen met een laag inkomen die veelal aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat jongeren in de gemeente kunnen blijven wonen. De gemeente wil deze jongeren voornamelijk opvangen in de bestaande woningvoorraad maar dat lukt niet in alle kernen. In de kernen waar het aanbod niet aansluit bij de wensen van de jongeren wordt, in samenwerking met corporaties, geprobeerd om woningen te bouwen in het betaalbare segment;

Wonen, welzijn en zorg

In dit laatste thema wordt ingegaan op de vergrijzing die, net als in de rest van Nederland, ook in Midden-Drenthe toeneemt. In 2007 woonden er in de gemeente 2.400 75-plussers en naar verwachting groeit dit aantal tot 3.100 75-plussers in 2020. De gemeente Midden-Drenthe zet in op een passend en gevarieerd woningaanbod voor ouderen door de bouw van

flexibele woningen en het stimuleren van het aanpassen van de huidige voorraad.³ In paragraaf 3.2.2 wordt dit thema uitgebreider toegelicht.

Uit de verschillende thema's komen actiepunten voort die gevolgd worden op hun effectiviteit. Deze actiepunten zijn vertaald in een nieuwbouwprogramma dat in de volgende paragraaf beschreven staat.

2.2 Nieuwbouwprogramma van de gemeente Midden-Drenthe

De samenstelling en de omvang van het nieuwbouwprogramma is gebaseerd op de ambities die voortkomen uit de verschillende thema's van het Woonplan. Daarnaast is de woningbehoefte gemeten door het onderzoeksbureau ABF-Research; de uitkomsten van dit onderzoek worden kort toegelicht in paragraaf 3.2.1. Tot slot is er gekeken naar de lopende nieuwbouwplannen.

Vervolgens is er vastgelegd dat het gewenste nieuwbouwprogramma tot 2020 een omvang heeft van 700 tot 1000 woningen. Dat betekent dat 87 tot 125 woningen per jaar worden gebouwd. In de gemeente blijkt er voornamelijk behoefte te zijn naar betaalbare koopwoningen (tot €200.000) en middeldure koopwoningen (€200.000 - €350.000). Echter verandert de vraag naar woningen continu en daarom is het belangrijk dat er jaarlijks een monitor plaats vindt.⁴ Dit moet voorkomen dat er teveel woningen in hetzelfde of in het verkeerde segment worden gebouwd. In deze paragraaf worden de grootste nieuwbouwprogramma's uit het Woonplan kort toegelicht.

In Beilen liggen de bouw mogelijkheden tot 2020 tussen de 335 en 480 woningen. De afgelopen jaren zijn er op de locatie Nagtegaal veel woningen gerealiseerd en tot 2020 wordt de locatie verder uitgebreid met circa 180 woningen. Qua type variëren de woningen in vrijstaand, twee-onder-een-kap en appartementen. Daarnaast is er in Beilen-Oost de mogelijkheid voor het bouwen van circa 500 woningen. Echter wordt dit gebied, gezien de economische ontwikkelingen, langzaam ontwikkeld en verwacht de gemeente dat hier tot 2020 circa 150 woningen worden gebouwd.

In Westerbork omvat het nieuwbouwprogramma tussen de 100 en 140

woningen. Westerbork kent geen grote nieuwbouwprojecten zoals Beilen, maar heeft meer kleinere projecten verspreid over het dorp. Het grootste gedeelte van deze woningen wordt gebouwd voor senioren.

Het derde dorp waar relatief veel nieuwbouw gaat plaatsvinden is Smilde. Er wordt verwacht dat er tot 2020 tussen de 50 en 75 woningen in het dorp worden gebouwd. Net als in Westerbork gaat het ook in Smilde om nieuwbouw op verschillende locaties.

Verdere informatie over de opbouw van de gemeente en informatie over de verschillende kernen is te vinden in paragraaf 5.1. Het volgende hoofdstuk zal informatie geven over de vergrijzing op de woningmarkt.

¹ Demos, *Vergrijzing-woningmarkt en woningvoorraad*. Geraadpleegd op 21 februari 2013 via <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1742-vergrijzing-woningmarkt-en-woningvoorraadV>

² Gemeente Midden-Drenthe, Woonplan 2012-2020. *Samenvatting*, p. 5-10

³ Gemeente Midden-Drenthe, Woonplan 2012-2020. *Aandachtspunten in het woonbeleid*, p. 25-40

⁴ Gemeente Midden-Drenthe, Woonplan 2012-2020. *Monitoring en evaluatie*, p. 60-64

3. Vergrijzing op de woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt een blik geworpen op de ontwikkelingen rondom de vergrijzing en de invloed daarvan op de woningmarkt. In de eerste paragraaf wordt er gekeken naar de landelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt gekeken hoe de 'senioren van nu' zijn veranderd in het dagelijks leven en als woningeigenaar. Daarnaast wordt er gekeken naar de invloed die de vergrijzing heeft op de woningmarkt en welke maatregelen het Rijk neemt op het gebied van ouderenzorg. Vervolgens wordt er ingegaan op de gemeentelijke ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het woningmarktonderzoek van ABF-Research en het Woonplan 2012-2020.

3.1 Landelijke ontwikkelingen

De samenleving in Nederland wordt steeds ouder. Deze ontwikkeling is al geruime tijd aan de gang. Door meer welvaart en de verbeteringen in de gezondheidszorg neemt het aantal 65-plussers al circa 50 jaar toe. Uit figuur 2 is op te maken dat de vergrijzing de komende jaren snel toeneemt, mede omdat in 2010 de eerste 'babyboomers' (generatie geboren tussen 1945 en 1960) 65 jaar zijn geworden.

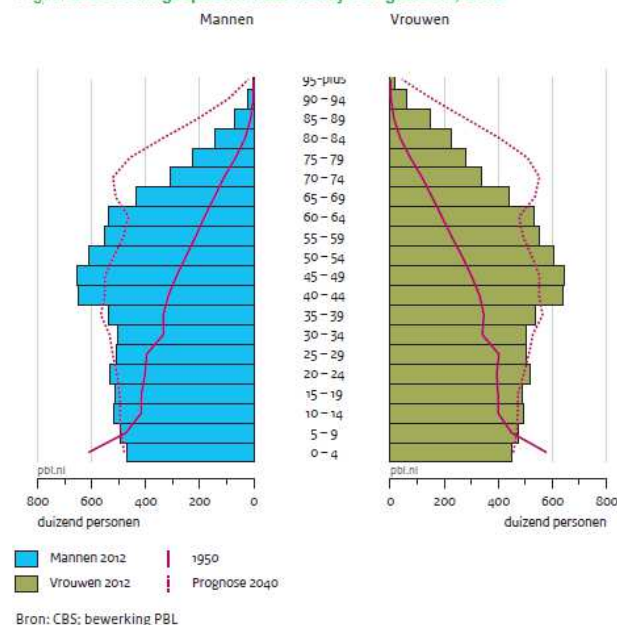
In 1900 was slechts 6 procent van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, terwijl dat in 2012 16 procent was. Gekeken naar 2040 wordt er verwacht dat een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder zal zijn, waarvan het aandeel 75-plussers 14 procent bedraagt. Tussen de periode 2012 en 2040 komen er circa 2 miljoen 65-plussers bij. Daarnaast wordt er gesproken over dubbele vergrijzing omdat binnen de groep 65-plussers de ouderen met een leeftijd van boven de tachtig het sterkst toeneemt. De welvarende gemeenten zijn op dit moment het sterkst vergrijsd terwijl de nieuwbouwgemeenten en de grotere studentensteden relatief 'groen' zijn. Echter krijgen in de toekomst alle gemeenten te maken met sterke vergrijzing ook de gemeenten die op dit moment relatief groen zijn.⁵

3.1.1 Senioren van nu

De senioren van nu gedragen zich in het dagelijkse leven anders dan de senioren uit het verleden omdat ze gemiddeld hoger opgeleid, welvarender, mobieler en fitter zijn. Qua opleiding lijken de senioren van nu meer op de jongeren van vandaag. Circa een kwart van de huidige 75-plussers heeft een havo/hbs diploma of hoger. De verbeterde welvaart is een gevolg van de verbeterde kwaliteit van

pensioenvoorziening, de toegenomen arbeidsparticipatie onder vrouwen en het groeiende eigenwoningbezit. Hierdoor zijn de ouderen niet alleen meer afhankelijk van de AOW-uitkering, zoals vroeger het geval was. Daarnaast zorgt de verbeterde welvaart voor verbetering van het gezondheidsniveau en zorgt ervoor dat Nederlanders steeds ouder worden. Uit onderzoek is gebleken dat senioren steeds langer vrij blijven van chronische ziekten. Er kan daarom gezegd worden dat ouderen steeds langer vitaler en fitter zijn. De mobiliteit onder de ouderen is toegenomen door de toename van het rijbewijs en het autobezit op oudere leeftijd.

Figuur 2. Bevolkingsopbouw naar leeftijd en geslacht, 2012



3.1.2 Senioren als woningeigenaren

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat de 'senioren van nu' erg actief en vitaal zijn. Echter blijkt dat dit actieve gedrag niet geldt voor senioren op de woningmarkt. Meer dan 85 procent van de 65-plussers geeft aan 'beslist

niet' te willen verhuizen in de aankomende twee jaar. Bij de 80-plussers is dit percentage nog hoger, namelijk circa 90 procent. Vergeleken met jongere huishoudens is de verhuisgeneigdheid onder oudere huishoudens erg laag. Ouderen huishoudens hechten namelijk veel waarde aan hun eigen vertrouwde woning en woonomgeving. Daarnaast is verhuizen voor de senioren geen uitdagende stap meer en betekent het vaak dat ze er qua woningcarrière op 'achteruit gaan'.

Voorheen was het vanzelfsprekend dat ouderen op leeftijd naar een kleinere woning of verzorgingshuis verhuisden. Nu blijkt dat ze zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat zes op de zeven 80-plussers in Nederland nog steeds zelfstandig wonen, waar nodig met ondersteuning. Pas bij een sterk verslechterende gezondheid of de afwezige steun van familie wordt de stap genomen om te verhuizen naar een aanleunwoning of verzorgingshuis. Er is dus een grote wens om extramuraal te blijven wonen. Zorgafhankelijke ouderen verhuizen dan niet meer naar een verzorging- of verpleeghuis maar blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg aan huis. Deze zorg wordt verleend door mobiele zorgdiensten en dit zorgt voor een afbouw van het aantal plaatsen in verzorgingstehuizen. Door onderzoekers wordt dit geschetste fenomeen ook wel 'ageing in place' genoemd. Uit paragraaf 3.1.3 zal blijken dat 'ageing in place' ook door het Rijk wordt gestimuleerd om de kosten op ouderenzorg te verlagen.⁶

Naast dat ouderen erg gehecht zijn aan hun huidige woonomgeving hebben ook externe omstandigheden invloed op de keuze van senioren om zelfstandig te blijven wonen. Door de huidige economische crisis en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt, is de dynamiek op de woningmarkt nog meer onder druk komen te staan. Er is een verband tussen de algemene trend op de woningmarkt en de afnemende verhuisactiviteit van senioren. Wanneer er weinig dynamiek is op de woningmarkt, dan blijkt dat ouderen ook minder verhuizen. Neemt de dynamiek echter weer toe dan zullen ook de ouderen weer meer verhuizen.⁷

De woningen waar senioren in blijven wonen zijn, gezien het aantal kamers en de huishoudengrootte, over het algemeen erg ruim. Daarnaast zijn de woningen veelal niet geschikt voor deze senioren, omdat er geen

sprake is van verzorgd wonen of verzorging vanuit een nabij gelegen steunpunt. Ook blijkt uit figuur 3 dat de woningen qua fysieke kenmerken vaak ongeschikt zijn omdat ze niet ingrijpend aangepast zijn of tot nultredenwoningen behoren. Deze woningen zijn moeilijk bereikbaar door trappen of door te hoge drempels. Veel senioren zullen nog geen last hebben van beperkingen en hoeven daardoor niet te verhuizen. Een klein deel van de senioren wil wel verhuizen, maar doen dit doorgaans niet omdat er geen passend aanbod is in hun woonomgeving. Dit kan worden opgelost door het bouwen van seniorenwoningen maar er wordt vaker 2.in worden gegaan in de volgende paragraaf.

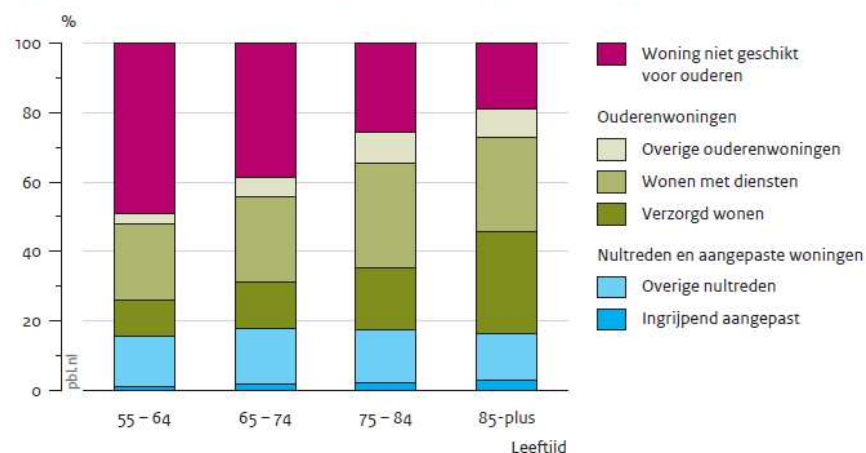
Tot slot blijkt dat circa de helft van de 65-plussers woningeigenaar is. Echter blijkt dat ouderen die in de periode 1935-1945 geboren zijn minder vaak woningeigenaar zijn. Op het moment dat deze senioren de woningmarkt betraden, veelal vlak na de Tweede Wereldoorlog, behoorde meer dan de helft van de woningen tot de particuliere huursector. Tot 1975 kwamen er jaarlijks meer huurwoningen dan koopwoningen op de markt. Na de jaren tachtig werden er veel sociale huurwoningen verkocht en werden er meer koopwoningen gebouwd.⁸

3.1.3 Maatregelen van het Rijk en gemeenten

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat zorgafhankelijke ouderen er steeds vaker voor kiezen om extramuraal te blijven wonen dan dat zij verhuizen naar een verzorg- of verpleeghuis. Door het Rijk wordt dit gestimuleerd omdat zij ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig willen laten wonen. De criteria voor opname in een verzorgingshuis zijn de afgelopen jaren daarom steeds meer verzwaard. Ouderen met een lichte zorgvraag zullen deze zorg niet meer ontvangen in een verzorgingshuis maar zullen deze zorg steeds vaker ontvangen in hun eigen woonomgeving.⁹

Echter is gebleken dat de woningen van ouderen vaak qua fysieke kenmerken niet geschikt zijn. Het Rijk en gemeenten zetten daarom in op het aanpassen van de huidige woningvoorraad. Mogelijke aanpassingen kunnen zijn: het verlagen van drempels, het vergroten van de badkamer of het aanbrengen van een traplift. Daarnaast kan er gekeken worden naar technologische aanpassingen (Domotica) om het zelfstandig wonen voor ouderen nog gemakkelijker te maken.¹⁰

Figuur 3. Aandeel huishoudens woonachtig in voor ouderen geschikte woning, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking PBL

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is het mogelijk om ouderen tegemoet te komen in de kosten die gemaakt worden voor het aanpassen van hun huidige woning. Echter komt het budget van het Wmo wel onder druk te staan door de vergrijzing. Dat betekent dat de kosten voor de aanpassingen steeds vaker voor rekening van de ouderen komen. Echter blijkt uit onderzoek dat ouderen nauwelijks bereid zijn om te investeren in hun eigen woning. Deze investeringen hebben namelijk vrijwel geen waardeverhogend effect. Het is dus niet aannemelijk dat de huidige woningen in grote getalen zullen worden aangepast.

3.1.4 Dynamiek op de woningmarkt

Uit vorige paragrafen is gebleken dat een groot deel van de ouderen erg honkvast is en niet wil verhuizen en dat de toename van mobiele zorg ervoor zorgt dat senioren niet meer hoeven te verhuizen.

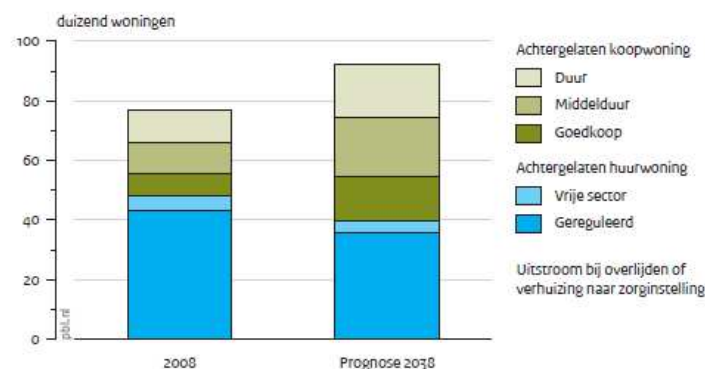
Het is voor senioren natuurlijk erg fijn als ze langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen door fysieke of technologische aanpassingen.

Echter wordt de doorstroming op de woningmarkt hierdoor wel beperkt en neemt de dynamiek op de woningmarkt af. Voornamelijk in de vergrijsde gemeenten zal de vergrijzing zorgen voor schaarste op de woningmarkt. Ouderen wonen vaak in gewilde woningen voor jonge gezinnen. Wanneer de senioren zelfstandig kunnen blijven wonen, zorgt dit ervoor dat de doorstroming stagneert. De jonge gezinnen zullen zich dan moeten oriënteren op ander type woningen of zullen besluiten niet te verhuizen, wat op zijn tijd er ook voor zorgt dat starters niet kunnen doorstromen. Vergrijsde gemeenten kunnen dit oplossen door eengezinswoningen bouwen die aansluiten bij de wensen van jonge gezinnen. Het is dan wel mogelijk dat er teveel woningen op de markt komen in hetzelfde segment en dit kan in de toekomst zorgen voor leegstand.

Er komt namelijk een moment dat ouderen niet meer zelfstandig kunnen wonen en zullen doorstromen naar een zorginstelling of komen te overlijden. De aankomende jaren komen er geleidelijk meer woningen op de markt door de uitstroom van senioren. Vanaf 2020, wanneer de eerste babyboomers 75 jaar worden neemt de toestroom van woningen sneller toe.¹¹ Uit figuur 4 is af te lezen dat er in 2038 circa 92.000 woningen op de markt komen door de uitstroom van senioren. Bij deze berekening is verondersteld dat senioren nog circa tien jaar zelfstandig kunnen blijven wonen, nadat ze 75 jaar zijn geworden.¹²

In eerste instantie geeft dit een positief effect op de woningmarkt omdat er meer aanbod vrijkomt en de dynamiek op de woningmarkt daardoor toeneemt. Dit geeft jonge gezinnen de mogelijkheid om door te stromen naar een grotere woning en dat geeft vervolgens starters de kans om toe te treden tot de woningmarkt. Zoals eerder beschreven zullen er voornamelijk eengezinswoningen vrijkomen maar het is niet inzichtelijk wat de staat van deze woningen zal zijn. Uit onderzoek is gebleken dat oudere huishoudens hun woning minder goed onderhouden, dan jongere huishoudens. Daarnaast is het aannemelijk dat de woningen niet aansluiten bij de kwaliteitseisen van nu.¹³ Naast kwaliteitseisen is het ook mogelijk dat het vrijkomende aanbod niet aansluit bij de woonwensen- en eisen van jonge gezinnen.¹⁴

Figuur 4. Achtergelaten woningen door uitstroom van ouderen op de woningmarkt, 2012



Bron: Eskinasi et al. (2012)

Ook vormen de hypothecaire regels een belemmering voor de jonge gezinnen. Er mag niet meer dan 105 procent van de woningwaarde worden geleend dat zal al snel betekenen dat een deel van een verbouwing uit eigen zak moet worden betaald. Het is daarom mogelijk dat jonge gezinnen de woning niet naar hun eisen en wensen kunnen verbouwen en niet zullen doorstromen naar de woning die door senioren wordt achtergelaten. Vanaf 2018 wordt dit percentage terug gebracht naar 100% en zal mogelijk in de toekomst nog verder worden aangescherpt naar 80%.¹⁵

3.2 Gemeentelijke ontwikkeling

Net als in de rest van Nederland neemt ook in Midden-Drenthe de vergrijzing toe. Ook in Midden-Drenthe blijven de senioren het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook wanneer de zorgvraag toeneemt.

In 2009 is er door het onderzoeksbureau ABF-Research een onderzoek verricht in opdracht van de gemeente Midden-Drenthe en de woningcorporaties Actium en Woonservice. De informatie voor dit onderzoek is verzameld aan de hand van enquêtes onder de inwoners van de gemeente Midden-Drenthe. Door middel van dit onderzoek zijn de woonwensen van de inwoners in kaart gebracht en is de leefbaarheid in de

verschillende kernen gemeten. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samen met de landelijke bevolkingsprognose (Primos 2011) en de provinciale bevolkingsprognose gebruikt om het Woonplan 2012-2020 op te stellen. De thema's uit het Woonplan 2012-2020 staan beschreven in hoofdstuk 2.

3.2.1 ABF-Research

Voor het woononderzoek van ABF-Research zijn in totaal 5000 mensen ondervraagd uit verschillende leeftijdscategorieën. Een belangrijke groep in het onderzoek was de groep ouderen in de leeftijd vanaf 55 jaar. Uit het onderzoek is gebleken dat de oudere huishoudens voor het grootste deel nog in een zelfstandige woning wonen. Naarmate de leeftijd van de inwoners stijgt, blijkt dat het aandeel oudere huishoudens in specifieke ouderenwoningen toeneemt.

Net als in de rest van Nederland blijkt dat de ouderen in Midden-Drenthe erg honkvast zijn, minder dan een kwart van de 11.000 55-plussers zijn verhuisgeneigd. De ouderen die wel willen verhuizen zijn op zoek naar een kleinere woning en tweederde van de verhuisgeneigde ouderen is op zoek naar een specifieke ouderenwoning. Verrassend is dat de gewenste woonsituatie van de ouderen afwijkt van de huidige situatie. Slechts 20 procent van de ouderen wonen in een ouderenwoning, terwijl 70 procent hier de voorkeur aan geeft.

Naast de voorkeuren van ouderen is er in het onderzoek ook gekeken naar de verhuishwensen van de andere inwoners. In het onderzoek is de vraag van de inwoners vergeleken met het gemeentelijke woningaanbod en vervolgens is gekeken of vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Echter is hierbij alleen rekening gehouden met de verhuismotieven van de inwoners uit Midden-Drenthe. Er is geen rekening gehouden met huishoudens die van buitenaf de gemeente willen betrekken. De vraagkant wordt daardoor waarschijnlijk onderschat, omdat gebleken is dat veel van de huidige inwoners buiten de gemeente zijn geboren en ooit naar Midden-Drenthe zijn verhuisd.

In vier categorieën zijn vraagoverschotten zichtbaar namelijk: meergezinswoningen, ouderenwoningen, duurdere koopwoningen en

huurwoningen. Daarnaast zijn er aanbodoverschotten zichtbaar. Voornamelijk bij eengezinswoningen, goedkopere koopwoningen en middeldure koopwoningen.¹⁶

3.2.2 Woonplan 2012-2020

De thema's uit het Woonplan 2012-2020 zijn in hoofdstuk 2 kort omschreven. In deze paragraaf wordt uitgebreider ingegaan op het laatste thema: Wonen, welzijn en zorg.

Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat het aantal 75-plussers in de gemeente de aankomend jaren toeneemt tot 3.100 75-plussers in 2020. Om in te spelen op deze ontwikkeling zet de gemeente in op een passend en gevarieerd aanbod omdat de gemeente ouderen graag ziet doorstromen. Dat zorgt er namelijk voor dat jonge gezinnen en starters ook weer kunnen doorstromen. Dit resulteert in meer dynamiek op de woningmarkt. Echter is uit onderzoek van ABF-Research gebleken dat de meeste ouderen niet willen verhuizen. Een groot deel van de ouderen wonen nog in een eengezinskoopwoning, terwijl deze woning voor ouderen minder geschikt is. Ondanks dat de gemeente de ouderen graag ziet doorstromen, ondersteunt zij deze ouderen met informatie over mogelijke aanpassingen in hun woning en de kosten hiervan. Inwoners moeten namelijk naar alle tevredenheid in de gemeente kunnen wonen.

De informatie die de gemeente verstrekt over mogelijke aanpassingen hebben betrekking op toegankelijkheid, veiligheid en gebruiksgemak. Het initiatief van deze aanpassingen moet komen van de eigenaren van de woningen en de gemeente zal zich hierin slechts beperken tot informeren, stimuleren en mogelijk faciliteren. Er wordt dan ook verwacht dat het maken van een kwaliteitsslag in de koopsector moeilijker is dan in de sociale huursector.

Dit hoofdstuk heeft een oriëntatie gegeven op de landelijke –en gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van vergrijzing en de woningmarkt. Het volgende hoofdstuk zal een beschrijving geven van de onderzoeksmethodologie van dit onderzoek.

⁵ PBL, *Vergrijzing en woningmarkt*. Geraadpleegd op 22 april 2013, via http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

⁶ CBS, *Ouderen wonen steeds langer zelfstandig*. Geraadpleegd op 18 april 2013, via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3434-wm.htm>

⁷ Oevering, F. Vergrijzing doet verhuismarkt krimpen, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 18 (oktober 2012), p. 46-50

⁸ Eskinasi, M. Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 19 (februari 2013), p. 26-29

⁹ Cordaan, *Verpleeg en Verzorgingshuiszorg*. Geraadpleegd op 22 april 2013, via http://www.cordaan.nl/verpleeg_en_verzorgingshuiszorg/

¹⁰ Ouderenwegwijs, *Eigen huis met aanpassingen*. Geraadpleegd op 23 april 2013, via <http://www.ouderenwegwijs.nl/eigen-huis-met-aanpassingen/>

¹¹ PBL, *Vergrijzing en woningmarkt*. Geraadpleegd op 22 april 2013, via http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

¹² Eskinasi, M. Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 19 (februari 2013), p. 26-29

¹³ Demos, *Vergrijzing-woningmarkt en woningvoorraad*. Geraadpleegd op 21 februari 2013, via <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1742-vergrijzing-woningmarkt-en-woningvoorraadV>

¹⁴ TrendbureauOverijssel, *Feiten en mythen toekomstverkenning vergrijzing*. Geraadpleegd op 25 februari 2013, via www.trendbureauoverijssel.nl/userfiles/vergrijzing/FeitenMythenVergrijzing.pdf

¹⁵ ABN-AMRO, *Kan ik de verbouwing meefinancieren in mijn hypotheek?* Geraadpleegd op 25 maart 2013, via <https://extra.abnamro.nl/antwoordenvannu/wonen/kan-ik-de-verbouwing-meefinancieren-in-mijn-hypotheek/>

¹⁶ ABR-Research, *Woningmarktonderzoek Midden-Drenthe. Samenvatting*, p. 1-5

4. Onderzoeksmethodologie

'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?'. Dat is de vraag die in dit onderzoek centraal staat. De centrale vraag valt daarmee onder een voorspellend vraagtype maar wordt vervolgens uitgerafeld in vier deelvragen. Om uiteindelijk de centrale vraag te kunnen beantwoorden, wordt er gebruik gemaakt van kwalitatief –en kwantitatief onderzoek. In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de verschillende dataverzamelmethode die zijn gebruikt. Daarnaast wordt er ingegaan op de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek. Er wordt bij de beschrijving van de onderzoeksmethode uitgegaan van een ideale onderzoekssituatie. Daardoor is het mogelijk dat er tijdens het onderzoek zaken anders lopen dan in dit hoofdstuk beschreven staat. Tijdens het presenteren van de resultaten wordt hier verder aandacht aan besteedt.

4.1 Kwantitatief onderzoek

Voor de beantwoording van drie van de vier deelvragen wordt gebruik gemaakt van een secundaire analyse. Dat houdt in dat er onderzoek wordt gedaan met behulp van bestaande gegevens. Voor dit onderzoek is er gebruik gemaakt van de kerngegevens van de gemeente Midden-Drenthe, de gegevens van de Gemeentelijke Basis Administratie en de gegevens van de Waardering Onroerende Zaken.

Kerngegevens/Gemeentelijke Basis Administratie

De eerste deelvraag heeft een beschrijvend vraagtype en wordt beantwoord aan de hand van een secundaire analyse. Hieronder staat de deelvraag nogmaals weergegeven:

'Waar wonen de senioren in de gemeente Midden-Drenthe?'

Zoals beschreven in de inleiding, zal het onderzoek beginnen met een algemeen beeld over de indeling van de gemeente en over de ouderen die woonachtig zijn in de gemeente. Om een goed beeld te krijgen over de opbouw van de gemeente worden de verschillende kernen/dorpen van de gemeente omschreven. Er zal informatie worden gegeven over het aantal inwoners die woonachtig zijn in de verschillende kernen en er wordt informatie gegeven over de voorzieningen die aanwezig zijn in de verschillende kernen. De informatie die voor deze omschrijving nodig is

staat gepresenteerd op de website van de gemeente Midden-Drenthe.

Het onderzoek zal zich daarna specificeren tot de 75-plussers en de 75-plus huishoudens die woonachtig zijn in de gemeente. De datasets die daarvoor gebruikt worden zijn afkomstig van het 'Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens' (GBA). Het GBA bevat persoonsgegevens van iedereen die in Nederland woont of gewoon heeft, met onder andere: (voor)namen, geboortedatum, geboorteplaats en geboorteland. Voor de beantwoording van deze deelvraag slechts een deel van de dataset gebruikt omdat alleen de gegevens van de 75-plussers worden opgevraagd. De peildatum zal liggen op 1 januari 2013. Omdat de selectie een paar maanden later uitgedraaid wordt is het mogelijk dat er geringe verschillen zullen zijn met de situatie zoals deze daadwerkelijk was op 1 januari 2013. Er worden namelijk alleen actuele personen geselecteerd, oftewel personen die nog in leven waren op het moment dat de selectie werd gedraaid.

Deze gegevens worden aangeleverd in een datamatrix met daarin de naam, het adres, de leeftijd, de geboortedatum van de 75-plussers en de huishoudensgrootte. De lijsten zijn op verschillende manier te sorteren, waardoor er gemakkelijk antwoord kan worden gegeven op de onderzoeksvragen. Daarnaast biedt het programma Excel de mogelijkheid om de gegevens om te zetten in frequentietabellen en grafieken, waardoor de gegevens gemakkelijk gepresenteerd kunnen worden.

Om de privacy van de 75-plussers te beschermen wordt de datamatrix niet toegevoegd als bijlage bij het onderzoek.

GEO-web/Waardering Onroerende Zaken

Net als de eerste deelvraag, wordt ook deelvraag 2 beantwoord aan de hand van een secundaire analyse. De deelvraag luidt als volgt:

'In wat voor woning woont de categorie 75+?'

De dataset met de gegevens van de 75-plussers moet verder worden aangevuld om antwoord te kunnen geven op de tweede deelvraag. Uit de afbakening van het onderzoek is gebleken dat de gemeente voornamelijk

geïnteresseerd is in de gegevens van 75-plussers met een koopwoning. Bij het GBA zijn echter alleen de bewoners van de woning bekend maar wordt de eigenaar van de woning niet weergegeven. Deze informatie is grotendeels wel bekend in het programma GEO-web dat door de gemeente wordt gebruikt. GEO-web is een programma dat grote hoeveelheden geografische en administratieve gegevens aanbiedt binnen een bepaalde organisatie, waaronder informatie over eigenaar-gebruikers.

De gegevens uit GEO-web worden ook weergegeven in een dataset en door middel van het programma Access is het mogelijk om twee datasets met elkaar samen te voegen tot één dataset. Het is mogelijk dat niet alle gegevens bij GEO-web bekend zijn. Dit zal voornamelijk zo zijn bij nieuwbouwwoningen en woningen van weduwen die na het overlijden van de partner niet op naam zijn gezet. De gegevens van GEO-web zullen verder geen informatie geven over de woningen. Dat is voor de beantwoording van de deelvraag wel van belang. Bij de afdeling Belastingen van de gemeente zijn deze gegevens wel bekend. Deze gegevens worden normaal gesproken gebruikt voor WOZ-taxaties gebruikt. De gegevens die bij de afdeling Belastingen worden opgevraagd moeten iets kunnen zeggen over het type woning, het bouwjaar, de inhoud/oppervlakte en de WOZ-waarden. Deze gegevens moeten vervolgens weer samengevoegd worden in de bestaande dataset.

In eerste instantie zal er alleen informatie worden verstrekt over woningen. Echter is uit de inleiding gebleken dat de gemeente Midden-Drenthe overwegend agrarisch is en het is mogelijk dat er ook 75-plus huishoudens woonachtig zijn in een bedrijfswoning (akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven, runderhouderijen, etc). Deze gegevens zullen later handmatig moeten worden aangevuld om de dataset compleet te maken.

Vergelijking Woonplan 2012-2020

Ook de onderstaande deelvraag wordt beantwoord door het gebruik van een secundaire gegevensanalyse.

‘Zal de gemeente, gezien de ontwikkelingen, haar woonbeleid moeten actualiseren?’

Hierbij worden de gegevens uit de opgemaakte dataset en informatie uit de af te nemen interviews gebruikt. Deze wordt vervolgens vergeleken met de beleidspunten die opgesteld zijn in het Woonplan 2012-2020.

Er zal gekeken worden welke perspectieven er in het Woonplan 2012-2020 zijn opgesteld op het gebied van nieuwbouw en of deze perspectieven realistisch zijn gezien het aantal vrijkomende woningen. Hierbij worden de verschillende type woningen die vrijkomen door de uitstroom van ouderen en de courantheid van deze woningen, vergeleken met de perspectieven voor nieuwbouw. Wanneer er de komende jaren veel woningen vrijkomen en veel woningen worden bijgebouwd, kan dit wellicht zorgen voor leegstand. Het kan zijn dat plannen voor nieuwbouw naar beneden moeten worden afgesteld of dat er bijvoorbeeld een ander type woning moet worden gebouwd.

Om goed antwoord te kunnen geven op deze deelvraag is het ook van belang om te weten wat voor vraag er is vanuit de woningmarkt. Deze informatie zal worden verzameld aan de hand van interviews met lokale makelaars. Verdere informatie over het houden van deze interviews wordt beschreven in de volgende paragraaf.

4.2 Kwalitatief onderzoek

Naast kwantitatief onderzoek, wordt er ook kwalitatief onderzoek gedaan. Op deze manier is het mogelijk om diepgaande informatie te vergaren door in te gaan op achterliggende motivaties, meningen, wensen en behoeften van de respondenten.

Interviews met lokale makelaars

Voor de beantwoording van deelvraag 3 is de kennis en expertise van de lokale makelaars gebruikt. De deelvraag luidt als volgt:

‘Hoe wordt door regionale makelaars de courantheid van de op termijn vrijkomende woningen beoordeeld?’

Voor de beantwoording van deze deelvraag is gekozen voor een interview. Het houden van interviews is een tijdrovende, intensieve bezigheid en is

alleen haalbaar bij een kleine populatie. De populatie omvat bij dit gedeelte van het onderzoek de zes woningmakelaars die kantoorhoudend in de gemeente Midden-Drenthe. Zij hebben het meeste inzicht in de regionale markt en kunnen betrouwbare informatie geven voor het onderzoek. De interviews zullen gehouden worden in de vorm van een tweegesprek. Er is gekozen voor een halfgestructureerd interview, waardoor de 'rode draad' van de interviews hetzelfde bleef maar er wel ruimte was voor eigen inbreng door de makelaars. De topiclijst en de verantwoording van de interviewvragen zijn toegevoegd in bijlage 2.

De makelaars worden voor het eerst benaderd tijdens het woningmarktoverleg op het gemeentehuis. Vervolgens zal er telefonisch een afspraak worden gemaakt. De interviews worden opgenomen om de gegevens uit het interviews gemakkelijk te kunnen verwerken. Daarnaast worden er aantekeningen gemaakt voor het geval de techniek het laat afweten.

Om de gegevens te kunnen analyseren moeten ze uiteengerafeld, gecodeerd en gestructureerd worden. De opgenomen interviews zullen eerst letterlijk worden uitgetypt. Vervolgens zal de informatie worden geselecteerd op relevantie. De informatie die uiteindelijk niet relevant is voor het beantwoorden van de deelvraag zal worden weggestreept. De overgebleven tekst zal worden verdeeld in fragmenten. Ieder fragment krijgt vervolgens een code (term). Deze codes kunnen vervolgens gemakkelijk worden geanalyseerd. Zo kan er gekeken worden of sommige codes vaker voorkomen bij verschillende respondenten of dat er juist veel verschillen zijn. Deze codes zullen de leidraad vormen voor de beantwoording van de deelvraag. De beantwoording zal bestaan uit zelfgeschreven tekst en belangrijke citaten.

4.3 Betrouwbaarheid en validiteit

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen is het van belang om toevallige fouten te voorkomen. Wanneer het onderzoek in een later stadium zou worden herhaald, moeten de uitkomsten overeenkomen. De validiteit van het onderzoek kan worden vergroot als de kans op systematische fouten kan worden verkleind.

Kwantitatief onderzoek

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 wordt er bij het kwantitatieve deel van dit onderzoek gebruik gemaakt van een secundaire analyse. Helaas kent een secundaire analyse wel nadelen omdat een onderzoeker geen invloed heeft op de samengestelde data. Om de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek te vergroten zijn er enkele maatregelen genomen. Ten eerste zal de gehele populatie worden onderzocht. In dit geval zijn dat alle 75-plussers uit de gemeente Midden-Drenthe. Er wordt bij dit gedeelte van het onderzoek geen gebruik gemaakt van een steekproef en er wordt dus niet gegeneraliseerd. Dit vergroot de externe validiteit van het onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn daardoor niet gebaseerd op een schatting, maar gebaseerd op de werkelijkheid.

Daarnaast is er gebruik gemaakt van meerdere datasets en programma's, oftewel datatriangulatie. De gegevens uit deze datasets worden met elkaar samengevoegd en dat kan alleen als de gegevens met elkaar overeenkomen. Deze maatregel vergroot ook de interne validiteit van het onderzoek omdat het de kans op systematische fouten verkleint. Daarnaast worden de gegevens van het GBA en de afdeling Belastingen regelmatig gecontroleerd. Deze gegevens zijn namelijk niet alleen van belang voor dit onderzoek, maar worden ook gebruikt voor ander doeleinden. De kans op toevallige fouten wordt hierdoor verkleind.

Kwalitatief onderzoek

Net als bij de kwantitatieve onderzoeksmethode zijn er ook bij de kwalitatieve onderzoeksmethode enkele maatregelen genomen om de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek te vergroten.

Ook bij dit gedeelte van het onderzoek wordt de gehele populatie ondervraagd. In dit geval zijn dat alle makelaars die kantoorhoudend zijn in de gemeente Midden-Drenthe. Deze makelaars zijn al jaren actief in de gemeente Midden-Drenthe. Zij hebben goed zicht op de ontwikkelingen die in de afgelopen jaren hebben afgespeeld en kunnen met deze kennis ook verwachtingen formuleren voor de toekomst. De makelaars kunnen vanwege hun kennis en expertise gerekend worden onder een betrouwbare onderzoekspopulatie. Bij alle makelaars zullen dezelfde interviewvragen worden afgenomen. De mate van overeenstemming tussen de interviewgegevens zal zorgen voor een vergrote

betrouwbaarheid. Daarnaast is er tijdens de gesprekken gebruik gemaakt van opnameapparatuur. De interviews kunnen dan vaker worden teruggeluisterd en letterlijk worden getranscribeerd.

Tot slot is er gebruik gemaakt van een 'peer-evaluation', waarbij de topiclijst is gecheckt door een beleidsmedewerker van de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast moet er geprobeerd worden om sociaal wenselijk antwoorden te voorkomen. Mogelijkheden hiervoor zijn doorvragen en het vermijden van persoonlijke vragen.

4.4 Verwachtingen uit het onderzoek

Op basis van de geraadpleegde literatuur kan er een voorlopig antwoord worden gegeven op de centrale vraag van dit onderzoek. Hieronder staat de centrale vraag nogmaals weergegeven:

'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?'

De leeftijdscategorie 75+ zal de komende jaren het eerst uitstromen door het verhuizen naar een instelling of door overlijden. De literatuur schrijft dat twee derde van de 75-plussers in het bezit is van een huurwoning. Voor de gemeente Midden-Drenthe zou dit betekenen dat de uitstroom de komende jaren voornamelijk invloed zal hebben op de huursector. Deze woningen vallen veelal binnen de portefeuille van de woningcorporaties. Zij zullen verantwoordelijk blijven voor het onderhoud van deze woningen. Deze woningen hebben dan ook geen directe invloed op de 'gemeentelijke woningmarkt'.

Een derde van de 75-plussers zullen in het bezit zijn van een koopwoning. Uit de literatuur is op te maken dat het veelal zal gaan om een eengezinswoning. De uitstroom van de 75-plussers uit deze woningen moet gaan zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Uit de literatuur blijkt dat jonge gezinnen graag willen doorstromen naar deze woningen omdat ze ruim en betaalbaar zijn. Overigens bestaat de onzekerheid (zowel uit de literatuur als vanuit de gemeente Midden-Drenthe) of de vraag wel aansluit bij het aanbod dat vrij komt.

De kwaliteitseisen die voortkomen uit het bouwbesluit zijn de afgelopen jaren sterk aangepast, omdat er veel is veranderd op grond van isolatie en duurzaamheid. Het is ook vanzelfsprekend dat de jonge gezinnen andere woonwensen hebben dan senioren. Ook de nieuwe hypothecaire regels maken het voor jonge gezinnen niet gemakkelijk om door te stromen. Verbouwingen of verbeteringen moeten al snel uit eigen zak worden betaald, omdat er niet meer dan 105 procent van de woningwaarde mag worden geleend.

Er kan worden aangenomen dat jonge gezinnen eerder zullen kiezen voor een betaalbare nieuwbouwwoning, dan dat ze zullen doorstromen naar een oudere woning. De verwachting is dan ook dat de toename van koopwoningen geen directe invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven. Overigens is het wel mogelijk dat het grote aanbod van eengezinswoningen ervoor zal zorgen dat de prijs van deze woningen zal dalen. Dit is op zijn tijd wel weer gunstig voor de jonge gezinnen, omdat er dan eventueel geld overblijft om de woning naar hun wensen aan te passen.

Het onderzoek zal aan de hand van deze onderzoeksmethodologie worden uitgevoerd. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd die verkregen zijn door het gebruik van de dataverzamelmethode die in dit hoofdstuk staan beschreven.

5. Onderzoeksresultaten

In het vorige hoofdstuk is de opzet van het onderzoek uitgezet en in dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd. Door middel van verschillende dataverzamelingsmethoden wordt er antwoord gegeven op de vier deelvragen. De eerste paragraaf zal gaan over de senioren in de gemeente Midden-Drenthe. De paragraaf zal beginnen met een beschrijving van de opbouw van de gemeente. Vervolgens zal de paragraaf ingaan op het aantal senioren in de verschillende kernen.

Paragraaf 5.2 zal informatie geven over de woningen van de 75-plus huishoudens. Daarbij wordt gekeken naar de verschillen tussen huur –en koopwoningen en naar de verschillende type woningen. In paragraaf 5.3 worden de resultaten van de afgenomen interviews met lokale makelaars gepresenteerd. Tot slot wordt in de laatste paragraaf gekeken wat realistische perspectieven voor nieuwbouw zijn gezien de uitstroom van de 75-plus huishoudens.

Uiteindelijk zullen de antwoorden op de deelvragen samen, antwoord geven op de centrale vraag: 'Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?'. Het antwoord op deze vraag staat beschreven in hoofdstuk 6.

5.1 Senioren in de gemeente Midden-Drenthe

Het is belangrijk om te weten hoe de gemeente Midden-Drenthe is opgebouwd, voordat er een beschrijving wordt gegeven van het aantal mediores, senioren en oudere senioren in de gemeente. De gemeente Midden-Drenthe bestaat uit de volgende kernen: Beilen, Westerbork, Smilde, Bovensmilde, Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier, Drijber, Hoogersmilde, Elp, Witteveen, Nieuw-Balinge, Zwiggelte, Orvelte en de Broekstreek.

5.1.1 Opbouw van de gemeente Midden- Drenthe

Een overzicht van de kernen is te vinden in bijlage 3. Hieronder volgt een korte omschrijving van de verschillende kernen van de gemeente beginnend bij de vier grootste kernen.

Beilen

Beilen is één van de vier grootste kernen van de gemeente. Beilen is gelegen in het midden van de provincie Drenthe en wordt daarom ook wel het 'Hart van Drenthe' genoemd. Er wonen in 2013 circa 11.000 inwoners in Beilen. Het dorp heeft een uitgebreid voorzieningenniveau en vervult

daarmee een regiofunctie. In totaliteit heeft het dorp vijf basisscholen, twee middelbare scholen en meerdere sportvoorzieningen en vele buurtverenigingen. Het zorgaanbod van Beilen is erg gevarieerd. Op verschillende locaties in het dorp kunnen ouderen verzorgd wonen en voor verpleging kunnen ouderen terecht in 'De Wester Es' en de 'Altingerhof'.¹⁷

Westerbork

Het sfeervolle dorp Westerbork telt een kleine 5.000 inwoners en is na Beilen de grootste kern van de gemeente. Het dorp is voorzien van meerdere voorzieningen waaronder twee basisscholen, meerdere winkels, horecagelegenheden, een opluchtwembad en is tevens omringd door meerdere natuurgebieden. Daarnaast biedt het woonzorgcentrum 't Derkshoes' verschillende activiteiten voor ouderen.¹⁸

Smilde

Smilde is gelegen aan de Drentsche Hoofdvaart en heeft circa 4.500 inwoners. Net als Westerbork, is ook Smilde voorzien van twee basisscholen. Aan de buitenrand van het dorp ligt een multifunctionele sportaccommodatie met een overdekt zwembad en een sporthal. Daarnaast is het dorp voorzien van twee woonzorgcentra, 't Beurtschip' en 'Interzorg De Driemaster'.¹⁹

Bovensmilde

Net als Smilde, is ook Bovensmilde gelegen aan de Drentse Hoofdvaart. De afgelopen jaren is het dorp hard gegroeid tot circa 3.600 inwoners. Het dorp heeft twee basisscholen en een 'Multi Functionele Accommodatie' die onderdak biedt aan meerdere sportverenigingen en diverse activiteitengroepen.²⁰

Hoogersmilde, Hijken, Oranje en Hooghalen

Hoogersmilde is gelegen langs de Drentsche Hoofdvaart en heeft circa 1.700 inwoners. Het dorp is voorzien van twee basisscholen die in de toekomst worden samengevoegd tot een brede school. Op fietsafstand van Hoogersmilde en gelegen aan het Oranjekanaal ligt de kleine kern Oranje. In totaal wonen er 120 inwoners in Oranje. Nabij Oranje ligt het dorp Hijken, een authentiek esdorp met nog veel oude boerderijen. Hijken is één van de kleinere kernen in Midden-Drenthe en heeft circa 900 inwoners. Het dorp heeft nog enkele voorzieningen

waaronder een brede school, enkele sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Verder zijn de inwoners aangewezen op Beilen. Ten noorden van Hijken ligt het dorp Hooghalen. Samen met de streken Laaghalen en Laaghalerveen heeft het dorp circa 1.400 inwoners. Hooghalen heeft verschillende voorzieningen voor de jeugd waaronder een basisschool en een jeugdsoos. Daarnaast zijn er sportvoorzieningen en kent het dorp een actief verenigingsleven.²¹

Wijster, Spier, Drijber en Nieuw-Balinge

Het esdorp Wijster heeft ruim 1.000 inwoners. Ten zuidoosten van Wijster ligt Drijber. Drijber heeft circa 500 inwoners en ligt in het landelijk gebied.

Op de grens, tussen de gemeente Westerveld en de gemeente Midden-Drenthe ligt Spier. Van oudsher is Spier een agrarisch dorp, maar is nu voornamelijk in trek bij recreanten. Spier heeft ongeveer 360 bewoners, veelal gezinnen met kinderen. Qua voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de omliggende dorpen, waaronder Wijster en Beilen.

Nieuw-Balinge heeft circa 900 inwoners en ligt in het zuidoosten van de gemeente. Het centrale punt van het dorp is het dorpshuis en daarnaast bevinden zich in het centrum een peuterspeelzaal en een basisschool. Het dorp heeft een klein bedrijventerrein en meerdere sportvoorzieningen. Voor gezondheidszorg is het dorp aangewezen op Westerbork.²²

Elp, Witteveen, Zwiggelte, Orvelte en de Broekstreek

Elp is een klein dorp in het noordoosten van de gemeente. In Elp en de naastgelegen streek Zuidveld wonen circa 440 inwoners. Ook in Zwiggelte, van oorsprong een agrarisch dorp, wonen circa 440 inwoners. Het dorp heeft verschillende kleine verenigingen en is erg in trek bij toeristen door de vele wandel –en fietspaden.

Witteveen is het jongste dorp van de gemeente en telt ongeveer 580 inwoners, waaronder veel jonge gezinnen.

Orvelte is ook wel bekend als het 'museumdorp van Drenthe'. In het dorp worden regelmatig bijzondere evenementen en themadagen georganiseerd en het dorp is dan ook erg in trek bij toeristen. In totaal wonen er circa 220 inwoners in Orvelte.

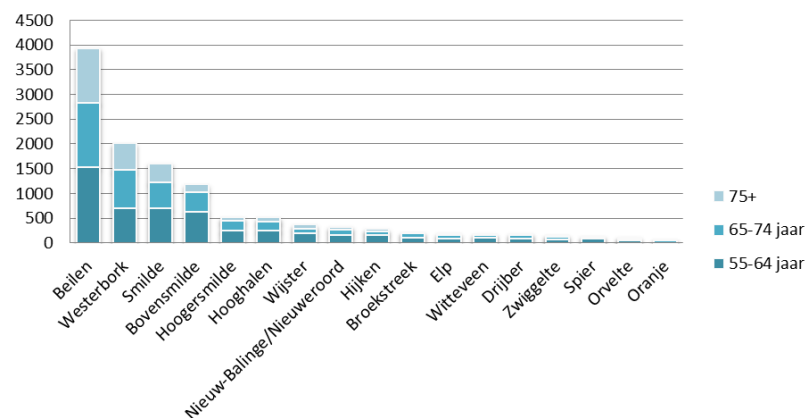
De Broekstreek ligt ten zuiden van Westerbork en omvat de streken Mantige, Balinge en Garminge en heeft in totaal circa 550 inwoners. De Broekstreek is voorzien van een basisschool, een gymlokaal en een dorpshuis.²³

5.1.2 Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe

De medioren, senioren en oudere senioren vertegenwoordigen een groot deel van de Midden-Drentse bevolking. Ruim één derde van de inwoners van de gemeente is 55 jaar of ouder. In absolute aantallen gaat het om bijna 12.000 inwoners. Circa 15 procent van de inwoners valt in de leeftijdscategorie 55-64 jaar. Bij de leeftijdscategorie 65-74 jaar is dit 12 procent en circa 8 procent van de inwoners is 75 jaar of ouder.

Uit figuur 5 is af te lezen dat de meeste 75-plussers woonachtig zijn in de grotere kernen namelijk in Beilen, Westerbork en Smilde. Dit is niet verrassend, want de meeste inwoners van de gemeente zijn woonachtig in deze kernen.

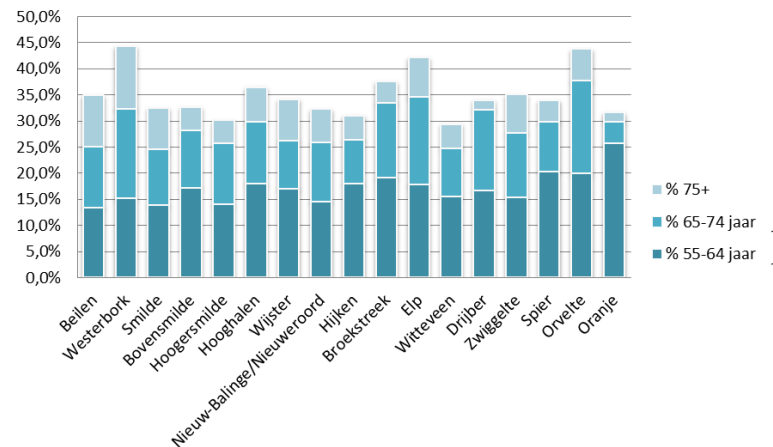
Figuur 5. Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe (in absolute getallen)



In absolute aantallen gezien wonen de meeste ouderen in de grotere kernen, relatief gezien is dit niet het geval. Uit bijlage 4 en figuur 6 is af te leiden dat de meeste medioren woonachtig zijn Oranje, daar tegenover

staat dat het aantal senioren in het dorp het kleinst is. De kern met relatief gezien de minste medioren is Beilen. De meeste senioren zijn woonachtig in het museumdorp Orvelte.

Figuur 6. Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe (in procenten)



5.1.3 Conclusie

De gemeente Midden-Drenthe is een gemeente met veel variatie. De kernen hebben allemaal hun eigen kenmerken en bijzonderheden. Uit deze paragraaf is gebleken dat de oudere senioren, de 75-plussers veelal in de grotere kernen van de gemeente wonen. In absolute aantallen gezien wonen de meeste 75-plussers in Westerbork, Beilen en Smilde. Dit zijn dan ook de kernen die voorzien zijn van woonzorgcentra. Uit de informatie over de kernen is gebleken dat inwoners uit de kleinere kernen vaak aangewezen zijn op de voorzieningen in de grotere kernen. Het is dus niet verrassend dat er in Westerbork, Beilen en Smilde veel 75-plussers wonen. In de volgende paragraaf zal gekeken worden naar het type woning waar de 75-plussers in wonen en of zij veelal woningeigenaar zijn of een woning huren.

5.2 Woningen van de 75-plus huishoudens

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat circa 8 procent van de inwoners

16van de gemeente Midden-Drenthe 75 jaar of ouder is. In absolute aantallen gaat het om 2.699 75-plussers, verspreid over 2.081 huishoudens. De huishoudensgrootte is erg verschillend; er zijn circa 1.100 eenpersoonshuishoudens, circa 900 tweepersoonshuishoudens en circa 90 meerpersoonshoudens. De meerpersoonshuishoudens variëren van 3 tot 153 personen (verpleegtehuizen, psychiatrische opvang).

5.2.1 Huur of koop?

In tabel 1 zijn de woningen van de 75-plussers onderverdeeld in bedrijfswoningen, recreatiewoningen, huurwoningen, koopwoningen en woningen waar vruchtgebruik op rust. De bedrijfswoningen en de woningen waar vruchtgebruik op rust zijn veelal ook koopwoningen. Deze woningen zullen na de uitstroom van de bewoners niet zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Dit komt omdat bedrijfswoningen onlosmakelijk verbonden zijn met het bedrijf dat op hetzelfde terrein is gevestigd en het blijkt dat vaak meerdere generaties (ouders, kinderen en kleinkinderen) op hetzelfde adres woonachtig zijn. De woningen met het recht van vruchtgebruik zijn door ouders overgedragen aan hun kinderen. Het is aannemelijk dat de kinderen zelf de woning betreden wanneer de ouders de woning verlaten.

Hetzelfde geldt voor de recreatiewoningen. De oudere senioren kunnen permanent in deze woningen verblijven omdat er een gedoogbeschikking is afgegeven. Echter zijn deze gedoogbeschikkingen persoonsgebonden en het is daarom mogelijk dat de woningen weer als recreatiewoning worden aangemerkt wanneer de bewoners de woning zullen verlaten.

Tabel 1. Woningen 75-plussers		
Soort woning	Aantal	%
Bedrijfswoning	74	3,6%
Recreatiewoning	20	1,0%
Huurwoning	936	45,0%
Koopwoning	1007	48,4%
Vruchtgebruik	44	2,1%
Totaal	2081	100,0%

Om inzicht te kunnen krijgen in het aantal en type woningen die de komen

jaren vrijkomen moet er verder toespitst worden op huishoudens waarvan alle personen 75 jaar of ouder zijn. Uit de gegevens van het GBA is gebleken dat van de 2.018 huishoudens er 1.695 zijn waarvan alle bewoners op het aangegeven adres 75 jaar of ouder zijn. Uit tabel 2 is op te maken dat de meerderheid van de 75-plus huishoudens een woning huurt. De huishoudens die woonachtig zijn in een woning waar het recht van vruchtgebruik rust of die in een bedrijfs- of recreatiewoning zijn in tabel 2 buiten beschouwing gelaten.

In paragraaf 3.1.2 werd verondersteld dat de 75-plussers voornamelijk woonachtig zouden zijn in een huurwoning. Op het moment dat zij de woningmarkt betraden waren er voornamelijk huurwoningen op de markt. Deze verschillen zijn in de gemeente Midden-Drenthe minder uiteenlopend dan landelijk. Toch blijkt dat meer dan de helft van de 75-plus huishoudens woonachtig is in een huurwoning. Het grootste gedeelte van deze huurwoningen zijn in het bezit van woningcorporaties. Deze woningcorporaties zijn voornamelijk actief in de grotere kernen. Het is daarom niet verrassend dat de meeste 75-plus huishoudens met een huurwoning in de grotere kernen woonachtig zijn.

Uit tabel 2 is op te maken dat bijna de helft van de 75-plus huishoudens met een huurwoning woonachtig is in Beilen. Vervolgens komt Westerbork met circa 24 procent en als derde komt Smilde met circa 18 procent. In totaal is ruim 90 procent van de 75-plus huishoudens met een huurwoning woonachtig in de grotere kernen. De 75-plus huishoudens met een koopwoning zijn meer verspreid over de gemeente. Ruim 75 procent van deze huishoudens is woonachtig in de grotere kernen van de gemeente.

Fysieke kenmerken

Uit figuur 3 op pagina 15 is gebleken dat ouderen vaak wonen in woningen die qua fysieke kenmerken niet voor hun geschikt zijn. Deze veronderstelling geldt slechts gedeeltelijk voor de oudere senioren in de gemeente Midden-Drenthe, dat blijkt uit tabel 3. Van de hurende 75-plus huishoudens woont circa 40 procent in een bejaardenbungalow, woning of appartement. Het is opvallend dat deze huishoudens veelal woonachtig zijn in een niet-grondgebonden woning, zoals een (bejaarden)flatwoning. Waarschijnlijk is het onderhouden van de tuin te belastend. Hier wordt door corporaties op ingespeeld door voornamelijk dit soort woningen

beschikbaar te stellen.

Tabel 2. Koop- en huurwoningen van 75-plus huishoudens

Kern	Huurwoning	Intramurale instelling	Koopwoning
Beilen	392	68	244
Westerbork	193	9	149
Smilde	147		96
Bovensmilde	37		56
Hoogersmilde	24		10
Hijken	3		17
Oranje			1
Hooghalen	7		42
Wijster	7		25
Spier			4
Drijber			
Nieuw-Balinge/Nieuweroord	6		21
Elp	1		10
Witteveen	1		11
Zwiggelte	2		14
Orvelte	1		3
Broekstreek			5
Totaal	821	77	708

Gekeken naar de 75-plus huishoudens met een eigen woning blijkt vrijwel geen enkel huishouden in het bezit te zijn van een seniorenwoning. Deze huishoudens wonen, in tegenstelling tot de hurende huishoudens, juist in een grondgebonden woning. Het is aannemelijk dat door de uitstroom van 75-plus huishoudens de komende jaren circa 700 koopwoningen vrijkomen. Opmerkelijk is dat vrijwel de helft van deze huishoudens nog in een vrijstaande woning woont, circa 20 procent is in het bezit van een twee-onder-een-kapwoning en een kleine 12 procent woont in een appartement.

Tabel 3. Verschillende type woningen van 75-plus huishoudens				
Type woningen	Koopwoning	%	Huurwoning	%
2 ^e 1 kap bejaardenwoning	1	0,1%	2	0,2%
2 ^e 1 kap woning	129	18,2%	65	7,2%
2 ^e 1 kap woonboerderij	5	0,7%		
Appartement	84	11,9%	55	6,1%
Bejaarden appartement			92	10,2%
Bejaarden flatwoning			118	13,1%
Bejaarden-/aanleunwoningen			15	1,7%
Benedenwoning			1	0,1%
Bovenwoning	1	0,1%		
Eindwoning			1	0,1%
Flatwoning	20	2,8%	198	22,0%
Geschakelde bungalow	3	0,4%		
Geschakelde patio-woning	2	0,3%	5	0,6%
Geschakelde woning	39	5,5%	5	0,6%
Hoek bejaardenbungalow			13	1,4%
Hoek bejaardenwoning			37	4,1%
Hoekwoning	19	2,7%	67	7,5%
Psychiatrische opvang			19	2,1%
Rij bejaardenbungalow			28	3,1%
Rij bejaardenwoning	1	0,1%	39	4,3%
Rij bejaarden kwadrant-woning	2	0,3%		
Rijwoning	8	1,1%	76	8,5%
Verpleegtehuis			8	0,9%
Verzorgings/bejaardenhuis			42	4,7%
Vrijstaande bungalow	8	1,1%		
Vrijstaande woning	326	46,0%	12	1,3%
Vrijstaande woonboerderij	60	8,5%		
Totaal	708	100,0%	898	100,0%

5.2.2 Type koopwoningen en locatie

Uit paragraaf 5.2.1 is gebleken dat de oudere senioren voornamelijk woonachtig zijn in Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Ruim 75 procent van de 75-plus huishoudens met een koopwoning zijn woonachtig in deze kernen. In bijlage 5 zijn 75-plus huishoudens uit de verschillende kernen in beeld gebracht. Uit deze kaart blijkt dat er geen wijken of buurten

zijn waar opvallend veel 75-plus huishoudens wonen. Gezien de aantallen zal de uitstroom van de 75-plus huishoudens in de grote kernen de komende jaren het meest merkbaar zijn. Het onderzoek zal daarom nader ingaan op de grotere kernen van de gemeente. De kleinere kernen zullen als geheel kort worden behandeld.

Het is duidelijk geworden dat de 75-plus huishoudens met een koopwoning voor het grootste deel in het bezit zijn van een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning of een appartement. Uit tabel 4 blijkt dat ruim de helft van deze woningen in de dorpen Beilen en Westerbork staan. De 75-plus huishoudens met een twee-onder-een-kapwoning wonen voornamelijk in de dorpen Beilen, Westerbork en Smilde. In Beilen worden er 56 twee-onder-een-kapwoningen door 75-plus huishoudens bewoond. In Westerbork gaat het om 23 woningen en in Smilde om 21 woningen. Daarnaast blijkt uit tabel 3 dat veel 75-plus huishoudens woonachtig zijn in appartementen. Voor het grootste deel staan deze appartementen in Beilen. In de overige kernen is het merendeel van de 75-plus huishoudens woonachtig in een vrijstaande woning.

Tabel 4. Type koopwoningen van 75-plus huishoudens				
Kernen	Vrijstaande woning	Twee-onder-één-kapwoning	Appartement	Overige woningtypen
Beilen	86	56	57	45
Westerbork	88	23	4	34
Smilde	42	21	23	10
Bovensmilde	23	7	0	26
Overige kernen	87	22	0	54
Totaal	326	129	84	169

5.2.3 Bouwjaar en WOZ-waarden

Uit paragraaf 5.2.2 is gebleken dat de uitstroom van 75-plus huishoudens de komende jaren het meest merkbaar zal zijn binnen de grotere kernen van de gemeente. Ook is gebleken dat binnen deze kernen de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen het meest zullen vrijkomen. Om inzicht te kunnen geven in de kwaliteit en de waarde van deze woningen wordt er gekeken naar de periode waarin de woningen zijn gebouwd. Daarbij is gekeken naar de woningen die gebouwd zijn vóór

1950, tussen 1950 en 1970, tussen 1970 en 1990 en na 1990. Daarnaast wordt er gekeken naar de waarde die de WOZ-taxateurs aan de woningen hebben toegekend. Bij het analyseren van de WOZ-waarden is geen rekening gehouden met kaveloppervlakte, inhoud of eventuele woningverbeteringen. Uiteraard spelen deze aspecten wel een rol bij het vaststellen van de WOZ-waarden.

Hieronder staat een overzicht van de kenmerken die horen bij een bepaalde bouwperiode:

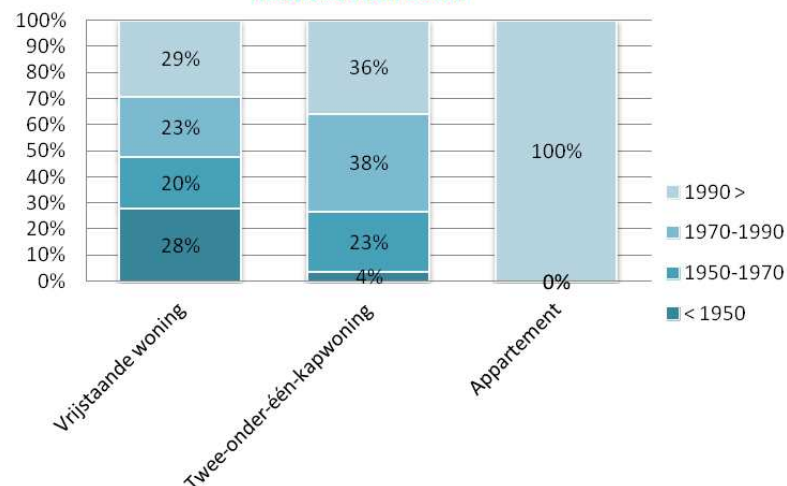
- ☞ **vóór 1950:** Deze woningen zijn mogelijk slecht geïsoleerd. Dat betekent dat de woningen niet voorzien zijn van dubbele beglazing of vloer- dak- of muurisolatie. Daarnaast zullen de woningen waarschijnlijk niet voorzien zijn van centrale verwarming en er kan bij het bouwen van deze woningen gebruik zijn gemaakt van asbest.
- ☞ **1950-1970:** Net als bij de woningen van vóór 1950 zullen ook deze woningen niet voorzien zijn van isolatie en dubbele beglazing. Deze woningen zijn gebouwd in een tijd dat er zeer veel werd gebouwd, maar van slechte kwaliteit. Dit wordt ook wel revolutiebouw genoemd.
- ☞ **1970-1990:** Deze woningen zullen wel al voorzien zijn van voldoende isolatie maar er werd in deze periode nog wel gebouwd met asbest.
- ☞ **1990-heden:** Deze woningen zullen het beste aansluiten bij de voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.²⁴

Beilen

Uit figuur 7 is op te maken dat bijna de helft van de vrijstaande woningen gebouwd is voor 1970. Deze woningen zijn mogelijk erg gedateerd en zullen niet aansluiten bij de voorschriften op het gebied van veiligheid, gezond, energiezuinigheid en milieu. De woningen moeten waarschijnlijk erg worden verbeterd om ze aan te laten sluiten bij de eisen van tegenwoordig. De twee-onder-een-kapwoningen zijn voor het grootste deel

gebouwd na 1970. Deze woningen zullen goed geïsoleerd zijn en zullen daardoor beter aansluiten bij de bouweisen. Ook zal er geen sprake zijn van datering bij de appartementen. Deze zijn allemaal gebouwd na 1990.

Figuur 7. Bouwperiode woningen van 75-plus huishoudens in Beilen



Uit tabel 5 is op te maken dat de variatie in WOZ-waarden erg groot is. Het is daarom vrijwel niet mogelijk om een verband te leggen tussen het bouwjaar en de WOZ-waarden van de verschillende type woningen.

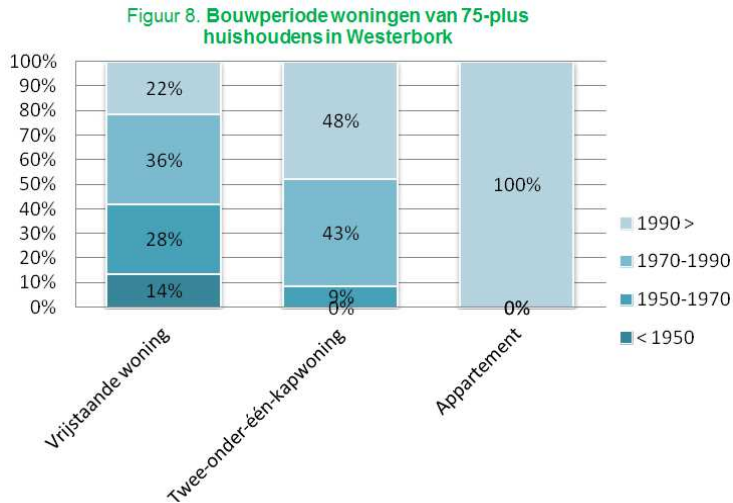
Tabel 5. WOZ-waarden woningen van 75-plus huishoudens in Beilen

Bouwjaar	Vrijstaande woning	Twee-onder-een-kapwoning	Appartement
< 1950	€173.000 - €421.000	€191.000 - €242.000	n.v.t.
1950-1970	€175.000 - €417.000	€145.000 - €189.000	n.v.t.
1970-1990	€235.000 - €423.000	€160.000 - €244.000	n.v.t.
1990 >	€275.000 - €451.000	€174.000 - €230.000	€108.000 - €301.000

Westerbork

Ook in Westerbork zijn het de vrijstaande woningen die het meest

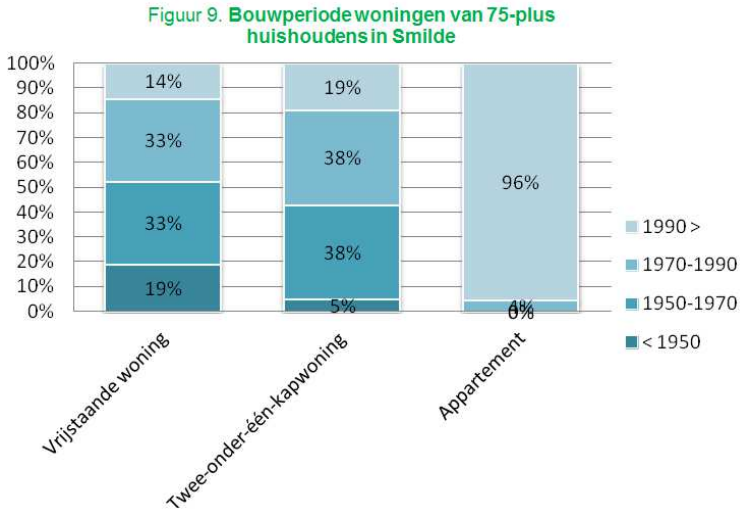
gedateerd zijn. Vergeleken met Beilen zijn hier wel minder 75-plus huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen die gebouwd zijn vóór 1950. Ook de twee-onder-een-kapwoningen van de 75-plus huishoudens zijn minder gedateerd dan in Beilen. Ruim 90 procent van deze woningen zijn gebouwd na 1970. De appartementen zullen, net als in Beilen, volledig aansluiten bij de bouwweisen van tegenwoordig.



Uit tabel 6 blijkt dat ook in Westerbork de WOZ-waarde van de woningen erg uiteen lopen. Bij de vrijstaande woningen is er vrijwel geen verband te leggen tussen de bouwperiode en de WOZ-waarden. Vergeleken met de waarden van de vrijstaande woningen in Beilen is er wel een verschil zichtbaar. In Beilen beginnen de vrijstaande woningen bij een waarde van € 173.000 en in Westerbork is dit € 192.000. Bij de twee-onder-een-kapwoningen lopen de waarden minder uiteen. Een twee-onder-een-kapwoning die gebouwd is tussen 1950 en 1970 heeft een waarde van circa € 155.000. De appartementen hebben in Westerbork een waarde van € 280.000.

Tabel 6. WOZ-waarden woningen van 75-plus huishoudens in Westerbork			
Bouwjaar	Vrijstaande woning	Twee-onder-een-kapwoning	Appartement
< 1950	€192.000 - €462.000	n.v.t.	n.v.t.
1950-1970	€213.000 - €359.000	€154.000 - €155.000	n.v.t.
1970-1990	€234.000 - €443.000	€191.000 - €242.000	n.v.t.
1990 >	€235.000 - €484.000	€196.000 - €269.000	€208.000 - €208.000

Smilde
Uit figuur 9 blijkt dat de meeste 75-plus huishoudens in Smilde woonachtig zijn in een woning die gebouwd is tussen 1950 en 1990. Dit geldt zowel voor de vrijstaande woningen als voor de twee-onder-een-kapwoningen. De appartementen zullen net als in Beilen in Westerbork goed aansluiten bij de bouwweisen van tegenwoordig.



Net als in de andere kernen lopen ook in Smilde de WOZ-waarden van de woningen erg uiteen. Vergeleken met de andere kernen lijken de waarden van de vrijstaande woningen hier lager te liggen. De waarden beginnen bij € 155.000 en blijven onder de € 400.000. Ook blijkt uit tabel 7 dat de

waarden van twee-onder-een-kapwoningen in Smilde lager liggen dan in de andere kernen.

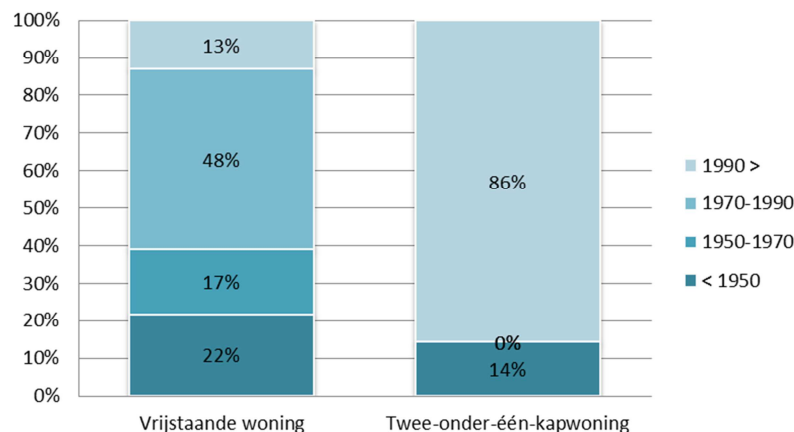
Tabel 7. WOZ-waarden woningen van 75-plus huishoudens in Smilde

Bouwjaar	Vrijstaande woning	Twee-onder-één-kapwoning	Appartement
< 1950	€155.000 - €311.000	€198.000 - €198.000	n.v.t.
1950-1970	€190.000 - €291.000	€116.000 - €189.000	n.v.t.
1970-1990	€171.000 - €293.000	€162.000 - €203.000	€230.000 - €230.000
1990 >	€284.000 - €358.000	€156.000 - €192.000	€136.000 - €169.000

Bovensmilde

In Bovensmilde wonen, in tegenstelling tot de andere kernen geen 75-plus huishoudens in appartementen. Uit figuur 10 blijkt dat de twee-onder-een-kapwoningen waar de oudere senioren in wonen voornamelijk gebouwd zijn na 1990. Deze woningen zullen dus goed aansluiten bij de bouwweisen van tegenwoordig. De bouwperiode waarin de vrijstaande woningen zijn gebouwd lopen net als in de andere kernen meer uiteen.

Figuur 10. Bouwperiode woningen van 75-plus huishoudens in Bovensmilde



Tot slot de WOZ-waarden van de kern Bovensmilde. Uit tabel 8 blijkt dat ook de waarden van de woningen in Bovensmilde erg uiteen lopen. Er kan moeilijk een verband worden gelegd tussen de bouwperiode van de woningen en de waarden.

Tabel 8. WOZ-waarden woningen van 75-plus huishoudens in Bovensmilde

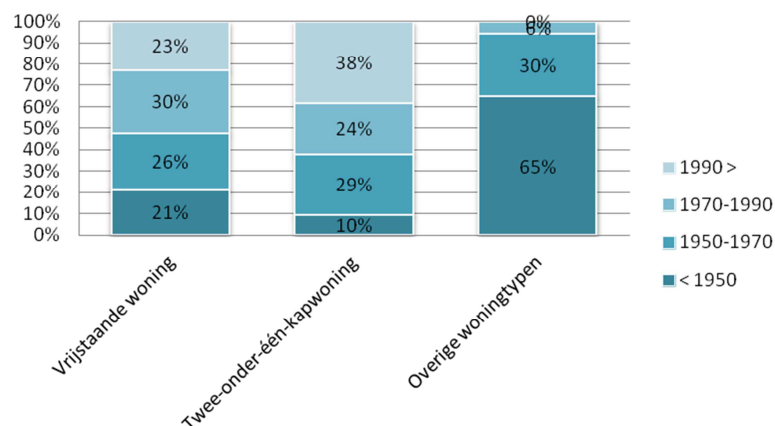
Bouwjaar	Vrijstaande woning	Twee-onder-één-kapwoning
< 1950	€256.000 - €316.000	n.v.t.
1950-1970	€196.000 - €245.000	€132.000 - €132.000
1970-1990	€183.000 - €341.000	n.v.t.
1990 >	€217.000 - €362.000	€195.000 - €217.000

Overige kernen

Uit tabel 4 is gebleken dat slechts een klein deel van de 75-plus huishoudens woonachtig is in de kleinere kernen van de gemeente. Daarnaast is uit paragraaf 5.1.1 gebleken dat er in deze kernen voor ouderen weinig voorzieningen aanwezig zijn. Het is aannemelijk dat deze ouderen hierdoor minder lang zelfstandig kunnen blijven wonen dan de ouderen die woonachtig zijn in de grotere kernen. Aangezien het in de kleine kernen om een gering aantal 75-plus huishoudens gaat worden deze kernen slechts kort behandeld.

Uit figuur 11 is op te maken dat de bouwperiode waarin de vrijstaande woningen van de 75-plus huishoudens zijn gebouwd niet veel verschillen van die in de grote kernen. Ook de bouwperiode van de twee-onder-een-kapwoningen zijn niet erg verschillend. Appartementen zijn niet aanwezig in de kleinere kernen van de gemeente. Er zijn wel veel 75-plus huishoudens woonachtig in overige woningtypen. Dit blijken voornamelijk vrijstaande woonboerderijen te zijn. Van de 60 vrijstaande woonboerderijen die weergegeven staan in tabel 3 staan er 43 in de kleinere kernen. Deze woonboerderijen zijn vrijwel allemaal gebouwd vóór 1950 en dat is ook te zien in figuur 11. De oudste woonboerderij is gebouwd in 1695 en staat in Hooghalen.

Figuur 11. **Bouwperiode woningen van 75-plus huishoudens in kleinere kernen**



5.2.3 Conclusie

Het is aannemelijk dat de 75-plus huishoudens de aankomende jaren zullen uitstromen door te verhuizen naar een instelling of door overlijden. Uit paragraaf 5.1 is gebleken dat de 75-plussers voornamelijk in de grotere kernen woonachtig zijn. Om een duidelijk beeld te krijgen van de 75-plussers die de komende periode zullen uitstromen is er gekeken naar de 75-plus huishoudens. Binnen deze huishoudens zijn alle personen 75 jaar of ouder.

Vervolgens werd duidelijk dat er circa 700 koopwoningen zijn die door 75-plus huishoudens worden bewoond en dat ruim de helft van deze woningen vrijstaande woningen zijn. Daarnaast waren er ook veel 75-plus huishoudens met een twee-onder-een-kapwoning of appartement. Er kan geconcludeerd worden dat veel 75-plus huishoudens woonachtig zijn in Beilen. Dat is niet verrassend, want Beilen is de grootste kern van de gemeente en heeft veel voorzieningen voor ouderen. Ook in de kernen Westerbork, Smilde en Bovensmilde wonen veel 75-plus huishoudens.

In alle kernen blijkt een groot deel van de vrijstaande woningen gebouwd vóór 1970. Dat betekent dat deze woningen waarschijnlijk niet zullen

aansluiten bij de bouweisen van tegenwoordig. De twee-onder-een-kapwoningen die op dit moment worden bewoond door 75-plus huishoudens lijken minder gedateerd. Ook de appartementen sluiten goed aan bij de bouweisen van tegenwoordig. Deze zijn veelal allemaal gebouwd na 1990. In de kleinere kernen zijn de 75-plus huishoudens voornamelijk woonachtig in vrijstaande woningen en vrijstaande woonboerderijen. Net als in de grote kernen zijn ook deze vrijstaande woningen voor het grootste gedeelte gebouwd vóór 1970. De vrijstaande woonboerderijen zijn vrijwel allemaal gebouwd vóór 1950.

Helaas valt er op basis van de WOZ-waarden weinig te zeggen over de waarden van de woningen. Er is vrijwel in geen enkele kern een verband te leggen tussen de bouwperiode en de waarden van de woningen. Wellicht is er meer te zeggen over de waarden van de woningen wanneer deze vertaald worden naar de kaveloppervlakte, inhoud en eventuele woningverbeteringen die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. In de volgende paragraaf worden zal duidelijk worden of de woningen die de komende jaren vrij zullen komen courant zijn. Deze informatie wordt verkregen door het houden van interviews met regionale makelaars.

5.3 Courantheid van de woningen

Uit de vorige paragrafen is gebleken dat de oudere senioren uit de gemeente Midden-Drenthe voornamelijk woonachtig zijn in de grotere kernen van de gemeente. Deze kernen bieden veel voorzieningen voor ouderen en ook de woningcorporaties zijn in deze kernen het meest actief.

Een kleine meerderheid van de 75-plus huishoudens huurt een woning. Dit zijn grotendeels woningen die qua fysieke kenmerken geschikt is voor de oudere senioren. Bij de senioren met een koopwoning is dit niet het geval. Van de 700 75-plus huishoudens met een koopwoning woont ruim de helft in een vrijstaande woning. Daarnaast is gebleken dat er ook veel van deze 75-plus huishoudens woonachtig zijn in een twee-onder-een-kapwoning of een appartement.

Om antwoord te kunnen geven op de centrale vraag is het van belang om te weten hoe de courantheid van deze woningen wordt beoordeeld. Daarnaast is het belangrijk om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen die

spelen op de gemeentelijke woningmarkt. Zoals in de inleiding beschreven wordt er voor deze deelvraag gebruik gemaakt van de kennis en expertise van de woningmakelaars uit de gemeente Midden-Drenthe. De volledige uitgetypte interviews zijn te vinden in bijlage 6 en de codelijst van de interviews is te vinden in bijlage 7.

5.3.1 Visie van lokale makelaars

De vragen uit het interview zijn onderverdeeld in drie thema's: ouderen op de woningmarkt, aanbod van 75-plus huishoudens en courantheid woningen van 75-plus huishoudens. In deze paragraaf worden deze thema's uitgewerkt en wordt er uiteindelijk antwoord gegeven op de deelvraag.

Ouderen op de woningmarkt

Het merendeel van de makelaars heeft opgemerkt dat de vergrijzing invloed uitoefent op de woningmarkt. Sommige merken dit slechts beperkt en anderen zien deze ontwikkeling steeds meer opkomen. Mark Kerssies van Woonaccent Westerbork geeft in zijn interview aan: *“Ja, op het moment vind ik dat we redelijk veel woningen in de verkoop krijgen van mensen die aan het einde van hun wooncarrière zitten.”* Dat bijna de helft van de 75-plus huishoudens met een koopwoning in een vrijstaande woning woont vinden de makelaars niet verrassend. Daarnaast merken zij op dat de ouderen erg honkvast zijn. Ze proberen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook als dat eigenlijk niet meer kan. Daarnaast zijn dit vaak te ruime woningen. Jan Willem Oosting van Oosting Makelaars noemt de woningen ‘oversized’ en ook Ron Smit van Hup&Fidom merkt tijdens het interview op: *“De woning waar de ouderen in wonen daar hebben ze vast een verdieping over.”*

Niet alle makelaars zijn positief over de het aanpassen van de huidige woningvoorraad. Er wordt vaak aangegeven dat ze het vanuit het oogpunt van de ouderen wel snappen maar dat het de doorstroming op de markt erg tegenwerkt. Naast het feit dat ouderen de woningen langer bezetten, is het voor potentiële kopers ook minder aantrekkelijk om een woning te kopen waarin allerlei aanpassingen voor ouderen zijn gedaan. Badkamers zijn vaak geheel aangepast en trapliften zijn vaak moeilijk te verwijderen.

Aanbod van 75-plus huishoudens

Alle makelaars zijn het eens over het feit dat de ouderen woonachtig zijn in gedateerde woningen. Voornamelijk qua interieur heeft de tijd er even stil gestaan. Jan Willem Oosting geeft tijdens het interview aan: *“In sommige woningen kom je binnen, daar is het nog gewoon de jaren 60.”* Daarnaast geven de makelaars aan dat er qua isolatie de afgelopen jaren weinig is gebeurd. Een groot deel van de woningen van 75-plus huishoudens zijn gebouwd in een periode dat er nog weinig aan isolatie werd gedaan. Vervolgens zijn de woningen niet met de kwaliteitseisen van nu meegegaan. Jacob Muller van MJM makelaardij geeft tijdens het interview aan: *“Beneden misschien wel dubbel glas, want dat is comfort verhogend.”* Daarnaast geeft hij aan dat de technische installaties vaak karig zijn uitgerust. Deze kunnen de grote hoeveelheid elektrische apparatuur die vandaag de dag wordt gebruikt vaak niet van voldoende energie kunnen voorzien. Ook geven meerdere makelaars aan dat de woningen van ouderen vaak goed onderhouden zijn, maar dat er qua duurzaamheid en isolatie nog een hele slag te maken valt.

Voorafgaand aan de interviews is er gekeken naar het huidige aanbod in de kernen Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Op basis van de gegevens uit paragraaf 5.2 was het moeilijk om een beeld te vormen over de invloed die de uitstroom van ouderen zal hebben op de gemeentelijke woningmarkt. Uit de gegevens van Funda bleek dat er op dit moment in Beilen circa 240 woningen te koop staan, in Westerbork 75 woningen en in Smilde circa 90 woningen. Wanneer de 75-plus huishoudens de komende tien jaar zullen uitstromen is het aannemelijk dat het aanbod in deze kernen aanzienlijk zal groeien. Aan de makelaars is gevraagd wat dit voor invloed zal gaan hebben op de gemeentelijke woningmarkt. De antwoorden op deze vraag waren wisselend.

Meerdere makelaars verwachten dat het marktmechanisme weer zal gaan werken. Dat betekent dat wanneer het aanbod de aankomende jaren zal toenemen de prijs van de woningen zal dalen. Overigens moeten de prijzen van de woningen dan wel marktconform worden vastgesteld. Jan Willem Oosting verwacht dat dit mogelijk een probleem kan zijn. Hij zegt: *“Ik denk dat er straks vrij veel van die woningen op de markt komen die eigenlijk qua uitvoering achter lopen of dat nou het interieur is of de isolatie-norm. Die komen op de markt en vaak zullen de eigenaren of*

erfgenamen er een te hoge prijs voor willen hebben. Die willen eigenlijk meeliften met de rest, terwijl dat eigenlijk niet kan. Die huizen zullen lang blijven staan, dan zul je grote afprijzingen zien. [...] Als die woningen op de markt komen, dat zal wel door de markt op te pakken zijn maar dan moeten er groter prijsaanpassingen komen.”

Ook Mark Kerssies is van mening dat de woningen wel verkoopbaar zijn. Hij merkt juist op dat de oudere senioren vaak realistischer zijn dan andere doelgroepen. *“Ik denk niet dat het de komende drie jaar meer invloed heeft dan de afgelopen drie jaar. Ik denk dat die groep verkopers wat realistischer is dan de jonge lui, die zijn vaak aan het rekenen vanuit de hypotheek terwijl dat niks met de waarde te maken heeft. En je ziet wel vraagprijzen op de hypotheek gebaseerd en de oude mensen willen gewoon verkopen. Ze hebben een sleutel van een huurhuis en die willen geen halfjaar met dubbele lasten zitten. Dus ik denk dat de betaalbaarheid wel wat toe neemt en dat het de doorstroming misschien wel vergemakkelijkt. [...] Maar als je er een redelijke vraagprijs op zet dan zijn het hartstikke leuke woningen om te verkopen.”*

De makelaars zijn het in ieder geval eens over het feit dat de woningen met een marktconforme prijs op de markt moeten komen. Wanneer de prijs realistisch is dan zullen de woningen wel verkocht kunnen worden.

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

Om de deelvraag te kunnen beantwoorden zijn er aan de makelaars vragen gesteld over de courantheid van de woningen van de 75-plus huishoudens. Allereerst is er een vraag gesteld over de veronderstelling uit hoofdstuk 3 namelijk dat jonge gezinnen graag de woningen van de oudere senioren zouden willen betrekken. Vrijwel alle makelaars gaven aan dat de jonge gezinnen gezien konden worden als potentiële kopers. Daarnaast blijken ook starters op dit moment actief te zijn op de Midden-Drentse woningmarkt. In meerdere interviews wordt aangegeven dat er op dit moment voornamelijk vraag is naar ‘koopjes’. Jacob Muller geeft aan: *“Als er vraag is dan is het naar hele goedkope woningen en in Beilen zitten er dan nog wat meer dan in Westerbork van €120.000 tot €130.000.”* Daarnaast is er vraag naar vrijstaande woningen. Het wordt nog steeds als luxe gezien als je om je woning heen kunt lopen.

Daarnaast werd in hoofdstuk 3 verondersteld dat het financieren van de verbouw van een oudere woning een belemmering kon vormen voor potentiële kopers. De makelaars gaan in deze veronderstelling mee. Piet Zijlstra van Smelthe Wonen verwacht dat de jonge gezinnen daardoor eerder voor een instapklare twee-onder-een-kapwoning zullen kiezen dan voor een oudere vrijstaande woning. Ook Mark Kerssies verwacht dat de strenge hypothecaire regels geen positief effect zullen hebben op de aankoop van een gedateerde woning. Hij heeft echter wel aan dat er qua financiering ook andere mogelijkheden zijn die bij kopers vaak onbekend zijn. *“Maar vanuit de provincie zijn er best wel mogelijkheden voor de financiering voor dat verhaal maar dat is veel te onbekend. Ze kunnen eigenlijk heel goedkoop geld lenen om het beter te isoleren.”* Jacob Muller geeft aan dat je bij een nieuwbouwwoning altijd te maken krijgt met meerwerk en dat een nieuwbouwwoning daardoor altijd duurder is dan bestaande bouw.

Het interview is geëindigd met een vraag over de toekomstvisie van de makelaars. Zal de uitstroom van oudere senioren gaan zorgen voor meer dynamiek op de gemeentelijke woningmarkt of zal er frictie ontstaan tussen vraag en aanbod? Daarnaast is er gevraagd of de gemeente gezien deze ontwikkeling haar nieuwbouwperspectieven moet aanpassen. De makelaars denken verschillend over de nieuwbouwperspectieven van de gemeente. De helft van de makelaars verwacht dat de uitstroom van ouderen geen effect zal hebben op de nieuwbouwperspectieven. In het interview werd gevraagd of er minder vrijstaande woningen moeten worden gebouwd aangezien de meeste 75-plus huishoudens in het bezit zijn van een vrijstaande woning. Mark Kerssies en Ron Smit geven aan dat een vrijstaande woning al snel €350.000 kost en daarmee aanzienlijk duurder is dan een oudere vrijstaande woning zelfs wanneer deze nog verbouwd moet worden. De vraag naar deze woningen zal dus niet afkomstig zijn van dezelfde doelgroep. Daarnaast verwacht Ron Smit, net als Pieter Zijlstra, dat de jonge gezinnen eerder zullen kiezen voor een instapklare twee-onder-een-kapwoning dan een oudere vrijstaande woning.

Pieter Zijlstra en Jan Willem Oosting zijn van mening dat de gemeente helemaal geen nieuwbouwwoning meer moet bouwen. De gemeente moet wel zorgen voor een goede ruimtelijke ordening maar moet verder erg

terughoudend zijn. Jan Willem Oosting geeft aan: *“Ik zou als gemeente zeer terughoudend zijn in het ontwikkelen van nieuwe plannen. Laat eerst de markt zijn werk doen, dus als het ware een stuk van de voorraad opschonen. [...] Ik zou als gemeente hoogstens zorgen voor nieuwe bestemmingsplannen maar vul die ook niet te ver al in. Laat dat vrij, een soort contour bestemmingsplan en houdt dat vaag. Dan kun je als gemeente alle kanten nog op. En ik zou zeker niet als gemeente daar nu al aan beginnen, want er is nog zat te koop. Dan zijn ze misschien bang dat er straks een tekort is dat hoeft niet, de gemeente moet wel zorgen dat die ruimtelijke ordening op orde is maar je moet niet meer dan dat doen. Zeker niet meer. [...] Nieuwbouw is concurrent van de bestaande bouw. De nieuwbouw kan zich in prijs niet zover aanpassen als de bestaande bouw. Dat komt deels door de grond die is gekocht voor een bepaald bedrag door een ontwikkelaar en dat moet ergens weg komen, dus die aanpassing is lastig. Dat betekent dat het te duur is en dan wordt het niet meer verkocht.”*

Aan de andere kant geeft Jacob Muller aan: *“Je kunt je wel afvragen of alles geconcentreerd moet worden rond Beilen omdat je daarmee forceert de krimp tegen gaat. Ik denk dat je dat meer moet spreiden over de gemeente. Maar er worden al jaren te weinig huizen gebouwd, dus zo gek is dat niet. Straks komen we er over twee of drie jaar achter dat er veel te weinig wonen worden gebouwd en dan gaan de prijzen weer omhoog. Energie technisch zou het beter zijn om nieuwbouwwoningen te bouwen. Ik zie geen verschuiving naar seriebouw, rijtjeswoningen. Nieuwbouw zal dan tegen opzichte van bestaande bouw een grotere aantrekkingskracht hebben.”*

Ook over het effect van de uitstroom zijn de meningen van de makelaars verschillend. Vrijwel alle makelaars geven aan dat het moeilijk is om iets over de toekomst te zeggen en dat er veel aspecten zijn die invloed hebben op de woningenmarkt. Mark Kerssies en Jacob Muller verwachten dat de uitstroom een gunstig effect heeft op de gemeentelijke woningmarkt. Ron Smit verwacht dat de prijzen verder zullen dalen en ook Pieter Zijlstra verwacht ontwrichting van de markt. Ook Jan Willem Oosting verwacht dat de uitstroom een negatief effect zal hebben op de gemeentelijke woningmarkt. Daarnaast verwacht hij een soort marktsegmentatie. *“Ik denk dat het een soort deelmarkt zou worden en*

denk dat er een aparte categorie komt die zegt: ‘ik wil wel met zo’n oudere woning aan de gang’. En als de prijs ernaar is dan wordt dat ook wel opgepakt. En aan de andere kant de nieuwe moderne en beter geïsoleerde woning daar komt een hele andere groep mensen op af. Ik denk een soort marktsegmentatie. Dat gaat een beetje uit elkaar vallen, dat zie ik wel gebeuren. Maar dat dit een probleem wordt, dat weet ik wel zeker.”

5.3.2 Conclusie

De ontwikkeling die de woningmarkt de komende jaren gaat doormaken is moeilijk in te schatten. Dat merk je ook aan de antwoorden van de makelaars op de interviewvragen. Toch blijkt uit de gesprekken en uit de topiclijst dat er enkele overeenkomsten zijn. Aan de hand daarvan kunnen er voorzichtig een paar conclusies worden getrokken.

Uit de interviews is gebleken dat de makelaars het met elkaar eens zijn over het feit dat jonge gezinnen gezien kunnen worden als potentiële kopers voor de woningen van de 75-plus huishoudens. Daarnaast wordt ook aangegeven dat starters op dit moment actief zijn op de markt. Helaas worden de jonge gezinnen belemmerd door de hypotheaire-regels. Meerdere makelaars verwachten dat jonge gezinnen dan eerder geneigd zijn te kiezen voor een instapklare twee-onder-een-kapwoning dan een gedateerde vrijstaande woning die volledig verbouwd moet worden. Mark Kerssies gaf tijdens zijn interview aan dat het Rijk wel mogelijkheden biedt voor de financiering van verbouwingen in het kader van isolatie en duurzaamheid.

Toch verwacht een groot deel van de makelaars dat de gedateerde woningen wel verkoopbaar zullen zijn, mits de vraagprijzen marktconform worden vastgesteld. Een vrijstaande nieuwbouwwoning kan in ieder geval niet als concurrentie worden gezien voor een gedateerde vrijstaande woningen. De prijzen voor de woningen liggen daarvoor te ver uit elkaar. Wat de invloed van de uitstroom zal zijn voor de nieuwbouwperspectieven van de gemeente wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

5.4 Vergelijking Woonplan 2012-2020

Uit paragraaf 2.3 is gebleken dat het gewenste nieuwbouwprogramma tot

2020 een omvang heeft van 700 tot 1000 woningen. Dat betekent dat er 87 tot 125 woningen per jaar worden gebouwd. Om het Woonplan actueel te houden vindt er jaarlijks een monitor plaats. Op deze manier wil de gemeente voorkomen dat er teveel woningen in hetzelfde of in het verkeerde segment worden gebouwd. In deze paragraaf worden de grootste nieuwbouwprogramma's uit het Woonplan toegelicht. Hoe het nieuwbouwprogramma zich tot 2020 zal ontwikkelen is grotendeels afhankelijk van de behoefte vanuit de markt. Om in te kunnen spelen op veranderingen wordt er gefaseerd gebouwd en is het mogelijk om het programma aan te passen op basis van actuele woningmarktinformatie.

5.4.1 Nieuwbouwprogramma uit Woonplan 2012-2020

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven wordt er in het Woonplan nadruk gelegd op diversiteit en kwaliteit. Qua diversiteit moet er voldoende gevarieerd aanbod zijn en qua kwaliteit wordt er ingezet op duurzame woningen en meer groen in en om de dorpen. Zoals blijkt uit figuur 12 wordt er in het Woonplan voornamelijk ingezet op betaalbare –en middeldure koopwoningen.

Figuur 12. Samenstelling nieuwbouwprogramma gemeente Midden-Drenthe tot 2020		
Indicatieve samenstelling nieuwbouwprogramma Midden-Drenthe tot 2020		
Segment	Aantal woningen	%
Huur betaalbaar (kernvoorraad: max. €475)	-52 - -74	-7,4%
Huur middelduur (tussen € 475 en €664,66)	96 - 137	13,7%
Huur duur (boven huurtoeslaggrens €664,66)	57 - 81	8,1%
Koop betaalbaar (tot €200.000 v.o.n.)	310 - 443	44,3%
Koop middelduur (tussen €200.000 en €350.000 v.o.n.)	235 - 336	33,6%
Koop duur (meer dan €350.000 v.o.n.)	54 - 77	7,7%
Totaal	700 - 1000	100%

De kernen waar de grootste plannen liggen omtrent nieuwbouw zijn: Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Alleen in Beilen vindt er nog kwantitatieve groei plaats. In Beilen liggen de bouwmogelijkheden tot 2020 tussen de 335 en 480 woningen. Deze plannen omvatten rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen voor senioren. Daarnaast ligt er in Beilen-Oost de mogelijkheid om 500

woningen te bouwen. Tot 2020 zullen hier 150 woningen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd. De gemeente verwacht dat er op de potentiële nieuwbouwlocaties meer kan worden gebouwd dan noodzakelijk is om in de behoefte te voorzien.

Het nieuwbouwprogramma in Westerbork omvat 100 tot 140 woningen. Er wordt bij de nieuwbouw in Westerbork prioriteit gegeven aan het bouwen van nultredenwoningen en zorgwoningen. Dit realiseert doorstroming en op die manier komen er woningen vrij voor starters. Daarnaast zullen er woningen gebouwd worden in het betaalbare koopsegment. In Westerbork zijn de woningen in deze prijsklasse beperkt.

Het programma is Smilde omvat 50 tot 75 woningen. Er wordt in Smilde niet ingezet op uitbreiding maar op het vergroten van de kwaliteit van de woningen. De nieuwbouw zal hier gedateerde woningen gaan vervangen en ook open plekken in het dorp zullen worden opgevuld. De nieuwbouw zal voorzien in vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartement. Ook Bovensmilde wordt de komende jaren niet meer uitgebreid. Net als in Smilde zal ook hier ingezet worden op herstructurering en het vervangen van gedateerde woningen. In totaal zullen er 25 tot 50 woningen worden gebouwd. Op dit moment is de bouw van 20 twee-onder-een-kapwoningen planologisch vastgelegd. In de kleinere kernen zullen in totaal tussen de 150 en 210 woningen worden gebouwd. In het grootste deel van de kernen is er maar beperkt behoefte aan nieuwbouw. Het inwoneraantal is in deze kernen de afgelopen tien jaar vrijwel niet gegroeid en de kavels die op dit moment in verkoop zijn worden moeilijk verkocht.

5.4.2 Realistische perspectieven voor nieuwbouw

Uit paragrafen 5.1 t/m 5.3 is gebleken dat de uitstroom van 75-plus huishoudens ervoor zal zorgen dat er de komende periode circa 700 koopwoningen vrijkomen. Deze uitstroom zal het meest merkbaar zijn in de grotere kernen van de gemeente. Gekeken naar het type woningen blijkt dat er voornamelijk vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen vrijkomen. Veel van deze vrijstaande woningen zijn gebouwd vóór 1970. Het is daardoor aannemelijk dat de woningen niet goed aansluiten bij de bouwweisen van tegenwoordig en

zullen achterlopen op het gebied van duurzaamheid. In Smilde zijn, in tegenstelling tot de andere grote kernen ook veel twee-onder-een-kapwoningen gebouwd vóór 1970. Er is geen sprake van datering onder de appartementen in Beilen en Smilde omdat deze vrijwel allemaal gebouwd na 1990.

Uit onderzoek is gebleken dat ouderen vanaf hun 75^e levensjaar nog circa tien jaar zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat betekent dat de 700 koopwoningen van de 75-plus huishoudens binnen een periode van tien jaar zullen vrijkomen. Dit kan door overlijden of doordat de oudere senioren in toenemende mate naar een zorginstelling moeten verhuizen. Overigens is het mogelijk dat door de maatregelen van het Rijk deze uitstroom enigszins zal worden afgeremd. De criteria voor het aanvragen van zorg wordt steeds zwaarder en dat kan betekenen dat ouderen in de toekomst nog langer zelfstandig moeten blijven wonen. Wanneer de maatregelen worden aangescherpt is het ook aannemelijk dat ouderen in grotere mate genooddaakt zullen zijn de woningen qua fysieke kenmerken te moeten aanpassen.

Een deel van de makelaars verwachten dat de uitstroom van 75-plus huishoudens de komende jaren vrijwel geen invloed zal uitoefenen op de gemeentelijke woningmarkt. De makelaars verwachten dat het marktmechanisme weer zal gaan werken wanneer de woningen van de 75-plus huishoudens te koop komen. Er wordt verwacht dat de woningen goed verkoopbaar zullen zijn wanneer ze met een realistische prijs op de markt komen.

De jonge gezinnen worden door de makelaars gezien als potentiële kopers van de vrijstaande woningen van 75-plus huishoudens. Wanneer deze woningen de komende periode vrijkomen is het voor jonge gezinnen mogelijk om door te stromen. Dit betekent ook dat het voor starters mogelijk is om een stap te maken in hun wooncarrière. Wanneer de op termijn vrijkomende woningen in de behoefte van gezinnen kunnen voorzien zal dat betekenen dat er mogelijk minder vraag zal zijn naar nieuwbouwwoningen in hetzelfde segment. Een deel van de makelaars is om die reden van mening dat de gemeente helemaal niet meer moet bouwen. Er staan op dit moment circa 700 woningen te koop in de gemeente en door de uitstroom van 75-plus huishoudens zal dit aantal

de komende jaren geleidelijk oplopen. Deze makelaars zijn van mening dat er voldoende aanbod is voor potentiële kopers binnen de bestaande woningvoorraad. Wanneer deze ontwikkeling zich zal voordoen lijkt uitbreiding van de kernen Beilen en Westerbork met betaalbare –en middeldure koopwoningen niet verstandig. Deze woningen worden voor dezelfde doelgroep gebouwd als waarin de woningen van 75-plus huishoudens kunnen voorzien en dat betekent dat er teveel woningen op de markt komen binnen hetzelfde segment.

Helaas worden deze jonge gezinnen bij het kopen van een gedateerde woning belemmerd door de strengere hypothecaire regels. Het is aannemelijk dat dit jonge gezinnen ervan zal weerhouden om een gedateerde woning te kopen omdat de woning dan niet naar hun wensen kan worden aangepast. Deze gezinnen zullen daardoor eerder doorstromen naar een kleinere nieuwbouwwoning dan naar een gedateerde vrijstaande woning. Dat zou betekenen dat de uitstroom van 75-plus huishoudens geen directe invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente. Aan de andere kant zal dat wel betekenen dat de gedateerde woningen van de 75-plus huishoudens moeilijker verkoopbaar zullen zijn en mogelijk tot leegstand zorgen. Inzetten op vervangende nieuwbouw of revitalisering, zoals in Smilde en Bovensmilde, lijkt dan ook voor de kernen Beilen een goede optie.

5.4.3 Verwachtingen voor de periode na 2020

Naast de oudere senioren vertegenwoordigen ook de medioren en senioren een groot deel van de Midden-Drentse bevolking. Deze groep ouderen vertegenwoordigen een groter aandeel van de Midden-Drentse bevolking dan de 75-plussers. Het is dan ook aannemelijk dat het aanbod vrijkomende woningen na 2020 sterker zal toenemen. De medioren en senioren zullen gemiddeld gezien welvarender zijn dan de 75-plussers en zullen voor het grootste deel in het bezit zijn van een koopwoning. Naar verwachting vallen de woningen van deze in een hoger segment dan de woningen van de 75-plussers. Het is onduidelijk of er een doelgroep zal zijn die gezien kunnen worden als potentiële kopers voor deze woningen. Dit is allemaal afhankelijk van de manier waarop de woningmarkt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Het is daarom voor de gemeente belangrijk om ook na 2020 de ontwikkelingen op de woningmarkt te blijven volgen.

5.4.4 Conclusie

Uit deze paragraaf is gebleken dat de ontwikkelingen op de woningmarkt van meerdere factoren afhankelijk is. Eén van deze factoren zijn de maatregelen van het Rijk op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de bezuinigingen van het Rijk moeten ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen. Uit onderzoek is gebleken dat ouderen vanaf hun 75^e levensjaar nog circa tien jaar zelfstandig kunnen blijven wonen. Wanneer er in de toekomst verder bezuinigd wordt op wonen, welzijn en zorg is het mogelijk dat de ouderen het verhuizen naar een zorginstelling nog langer moeten uitstellen.

Een andere factor is het verkrijgen van een financiering voor een (gedateerde) woning. Op dit moment mag er 105% van de woningwaarde worden gefinancierd. Dat betekent dat er geen geld kan worden geleend voor een verbouwing of voor het verduurzamen van een gedateerde woning. In 2018 worden de regels rondom financiering verder aangescherpt en wordt het percentage terug gebracht naar 100%. In de toekomst is het aannemelijk dat dit percentage nog verder terug gebracht zal worden naar 80%.

Op dit moment is het aannemelijk dat de 700 koopwoningen van de 75-plus huishoudens in een periode van tien jaar zullen vrijkomen. Helaas lijken bezuinigingen gezien economische en financiële vooruitzichten op het gebied van wonen, welzijn en zorg onvermijdelijk. Het is daarom aannemelijk dat de uitstroom van 75-plus huishoudens geleidelijker zal gaan verlopen dan binnen een periode van tien jaar. Het aanbod vrijkomende woningen zal doordoor ook geleidelijker oplopen. Gezien de aantallen lijken er dan geen directe problemen te zijn voor de gemeentelijke woningmarkt. Ook de perspectieven voor nieuwbouw lijken niet ingrijpend naar beneden te hoeven worden bijgesteld.

Het is ook onduidelijk of jonge gezinnen als potentiële kopers gezien kunnen worden voor de woningen van de 75-plus huishoudens. Het meefinancieren van een verbouwing is nu zeer beperkt en wordt na 2018 vrijwel onmogelijk. Dat zal betekenen dat een aanzienlijk deel van de woningen van de 75-plus huishoudens moeilijk verkoopbaar zullen zijn. Vervangende nieuwbouw of revitalisering van de wijken kan mogelijk

voorkomen dat er een groot aantal gedateerde woningen blijven leegstaan. In de kernen Smilde en Bovensmilde wordt al ingezet op vervangende nieuwbouw en revitalisering. Gezien het grote aantal 75-plus huishoudens in Beilen en Westerbork lijkt vervangende nieuwbouw ook in deze kernen een goede oplossing. Ook gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid lijkt vervangende nieuwbouw een goede oplossing.

Na 2020 zal het aanbod woningen dat door de uitstroom van ouderen vrijkomt sneller toenemen. Dit zijn de woningen van de grote groep medioren en senioren die woonachtig zijn in de gemeente. Deze woningen zullen gemiddeld gezien in een hoger segment vallen dan de woningen van de 75-plus huishoudens.

In het volgende hoofdstuk zal er antwoord worden gegeven op de centrale vraag uit dit onderzoek. De resultaten die gepresenteerd zijn in dit hoofdstuk zullen daarvoor de leidraad vormen.

¹⁷ Gemeente Midden-Drenthe, *Beilen*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Beilen.htm>

¹⁸ Gemeente Midden-Drenthe, *Westerbork*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Westerbork.htm>

¹⁹ Gemeente Midden-Drenthe, *Smilde*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Smilde.htm>

²⁰ Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Bovensmilde*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/66-bovensmilde>

²¹ Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Hoogersmilde, Hijken, Oranje, Hooghalen*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

²² Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Wijster, Drijber, Spier, Nieuw-Balinge*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

²³ Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Elp, Zwiggelte, Witteveen, Orvelte, Broekstreek*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

²⁴ PBS Vastgoed, *Woningen (gebreken)*. Geraadpleegd op 22 mei 2013 via <http://www.pbsvastgoed.nl/kennisbox/woningen-gebreken/>

6. Conclusie en aanbevelingen

In het vorige hoofdstuk is er antwoord gegeven op de vier deelvragen. Deze antwoorden geven samen antwoord op de centrale vraag van dit onderzoek. Deze vraag was als volgt: Wat betekent de uitstroom van senioren voor de woningmarkt van de gemeente Midden-Drenthe voor de periode tot 2020?

Daarnaast zal er in dit hoofdstuk advies worden gegeven aan de gemeente in de vorm van aanbevelingen.

6.1 Conclusie

In paragraaf 5.1 is gekeken naar het aantal 75-plussers op de Midden-Drentse woningmarkt. De 75-plussers zijn de ouderen die in de periode tot 2020 het eerst zullen uitstromen. Dit kan door overlijden of omdat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen en moeten verhuizen naar een zorginstelling. Uit een secundaire analyse is gebleken dat er op 1 januari 2013 2.699 75-plussers woonachtig zijn in de verschillende kernen van de gemeente. Deze oudere senioren blijken voornamelijk woonachtig te zijn in de grotere kernen van de gemeente. Dit is niet verrassend want deze kernen hebben de ouderen het meest te bieden op het gebied van welzijn, wonen en zorg. Voor dit onderzoek is er gekeken naar de huishoudens waarvan alle personen op het aangegeven adres 75 jaar of ouder zijn. Uit de gegevens van het GBA is gebleken dat het in totaal gaat om 1.695 75-plus huishoudens.

Van de 1.695 75-plus huishoudens zijn er 708 woonachtig in een koopwoning. Daarnaast zijn er 821 75-plus huishoudens woonachtig in een huurwoning en 77 in een intramurale instelling. De overige huishoudens zijn in het bezit van een recreatie –of bedrijfswoning of ze zijn woonachtig in een woning waar het recht van vruchtgebruik op rust. Deze 75-plus huishoudens zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Vervolgens werd in paragraaf 5.2 duidelijk dat ruim de helft van de 708 koopwoningen vrijstaande woningen zijn. Daarnaast is er een aanzienlijk deel in het bezit van een twee-onder-een-kapwoning of een appartement. De vrijstaande woningen zijn veelal gebouwd vóór 1970. Het is aannemelijk dat deze woningen niet zullen aansluiten bij de bouwweisen van tegenwoordig en dat ze erg zullen achterlopen op het gebied van

duurzaamheid. De twee-onder-een-kapwoningen van de 75-plus huishoudens zijn veelal gebouwd na 1970 en zullen daardoor minder gedateerd zijn dan de vrijstaande woningen. Ook is er van datering geen sprake bij de appartementen van de 75-plus huishoudens. Deze zijn vrijwel allemaal gebouwd na 1990. In de kleinere kernen zijn er veel 75-plus huishoudens woonachtig in vrijstaande woonboerderijen die vrijwel allemaal gebouwd zijn voor 1950.

Wanneer de 75-plus huishoudens de komende periode uitstromen betekent dat, dat er een groot aantal gedateerde vrijstaande woningen gaan vrijkomen. Het is onzeker hoe lang deze periode zal zijn. Uit onderzoek is gebleken dat ouderen na hun 75^e levensjaar nog circa tien jaar zelfstandig kunnen blijven wonen. Overigens is het mogelijk dat door bezuinigingen van het Rijk op het gebied van wonen, welzijn en zorg ouderen nog langer zelfstandig moeten blijven wonen. Om die reden is het niet aannemelijk dat de koopwoningen van 75-plus huishoudens voor 2020 allemaal zullen vrijkomen. Deze uitstroom zal naar verwachting geleidelijker gaan verlopen.

Een deel van de makelaars verwacht geen grote problemen wat betreft de verkoopbaarheid van het grote aantal vrijstaande woningen van de 75-plus huishoudens. Wanneer de woningen marktconform op de markt worden gebracht zullen deze erg aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen. Dat zou betekenen dat het bestaande aanbod aan woningen in de behoefte van jonge gezinnen kan voorzien. Zowel de vrijstaande woningen van de 75-plus huishoudens als de nieuwbouwwoningen uit het nieuwbouwprogramma van de gemeente vallen in het betaalbare- of middeldure segment. Wanneer de gemeente de aankomende jaren deze woningen gaat bouwen betekent dit dat er veel woningen beschikbaar zullen zijn binnen hetzelfde segment en dat is juist wat de gemeente wil proberen te voorkomen.

Uit paragraaf 3.4.1 is gebleken dat deze jonge gezinnen door de strenge hypothecaire regels worden belemmerd bij het kopen van een gedateerde woning. Op dit moment kan er 105% van de marktwaaarde van een woning worden geleend. Na 2018 wordt dit percentage terug gebracht naar 100% en het is aannemelijk dat percentage in de toekomst naar 80% zal zakken. Gezien de leeftijd van de woningen is een verbouwing vrijwel noodzakelijk

om deze aan te laten sluiten bij de regels uit het bouwbesluit en woonwensen van de jonge gezinnen. Het meefinancieren van een verbouwing is gezien de hypothecaire eisen niet mogelijk. In dat geval zullen de jonge gezinnen eerder geneigd zijn om door te stromen naar een kleinere nieuwbouwwoning. Dat zal betekenen dat de woningen van de 75-plus huishoudens moeilijk verkoopbaar zullen zijn en langer te koop zullen blijven staan. Vervangende nieuwbouw of revitalisering van de wijken kan mogelijk voorkomen dat er een groot aantal gedateerde woningen blijven leegstaan. Ook gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid lijkt vervangende nieuwbouw een goede oplossing. In Smilde en in Bovensmilde wordt al ingezet op vervangende nieuwbouw. Alleen in Beilen vindt er nog kwantitatieve groei plaats. Wanneer blijkt dat de regels rondom financiering daadwerkelijk een belemmering gaan vormen voor het kopen van een gedateerde woning is het misschien ook verstandig om in Beilen in te zetten op vervangende nieuwbouw of revitalisering van de overige kernen.

In paragraaf 3.1.3 werd verondersteld dat rond 2030 de uitstroom van ouderen sneller gaat toenemen. Dit is ook te verwachten voor de gemeente Midden-Drenthe. Uit paragraaf 5.1.2 is gebleken dat er een grote groep medioren en senioren woonachtig zijn in de gemeente. De ouderen zullen gemiddeld gezien welvarender zijn dan de 75-plussers en hun woningen zullen daardoor vallen in het hogere segment. Of deze woningen gemakkelijk verkoopbaar zullen zijn is afhankelijk van de manier waarop de woningmarkt zich de komende jaren gaat ontwikkelen.

6.2 Aanbevelingen

Uit de conclusie is gebleken dat invloed die uitstroom van 75-plus huishoudens zal hebben op de gemeentelijke woningmarkt afhankelijk is van meerdere factoren. Daarnaast is het nog erg onzeker hoe deze factoren zich de komende periode gaan ontwikkelen.

Jaarlijks vindt er een korte monitor plaats die ingaat op het woonprogramma van de kernen en het functioneren van de lokale markt. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn voor de periode tot 2020 moeilijk concreet te maken. Een jaarlijkse monitor is daarom erg belangrijk. Het is verstandig om de makelaars bij deze monitor te betrekken. Uit de

interviews met de makelaars was af te leiden dat er veel verschillende toekomstvisies zijn. Toch zijn de makelaars degenen die de signalen vanuit de woningmarkt snel zullen oppikken. Wanneer er de komende periode in een snel tempo veel woningen vrijkomen dan zullen zij de eersten zijn die dit in hun aanbod merken. Vervolgens kunnen zij ook aangeven of de woningen gemakkelijk verkoopbaar zijn. Bij het monitoren van het Woonplan kunnen ook de uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen. Wellicht is het met behulp van de makelaars mogelijk om na te gaan hoeveel woningen van 75-plus huishoudens er na een jaar zijn vrijgekomen.

Het is bij het houden van deze monitor ook belangrijk om omliggende factoren te bekijken. In het onderzoek is gebleken dat de maatregelen van het Rijk en de problematiek rondom financiering veel invloed uitoefenen op de woningmarkt. Het is aannemelijk dat er in 2014 verder bezuinigd gaat worden, ook op het gebied voor wonen, welzijn en zorg. Dit heeft effect op de uitstroom van de ouderen maar er zal waarschijnlijk ook meer vraag zijn naar Domotica-aanpassingen. De gemeente zou bij de afdeling Wmo kunnen inventariseren of er een verband is tussen de bezuinigingen op wonen, welzijn en zorg en de vraag naar Domotica-aanpassingen in gemeente. Wanneer de woningen in grote mate worden aangepast betekent dit dat de verkoopbaarheid van deze woningen nog moeilijk wordt. Ook zijn de ontwikkelingen rondom woningfinanciering belangrijk om mee te nemen in de jaarlijkse monitor. Deze zullen waarschijnlijk in 2018 worden aangescherpt en zullen veel effect hebben op de verkoop van de oudere woningen.

Het nieuwbouwprogramma uit het Woonplan lijkt niet ingrijpend te hoeven worden aangepast gezien het aantal woningen dat de komende jaren vrijkomt door de uitstroom van 75-plus huishoudens. In de nieuwbouwplannen wordt ingezet op gefaseerde nieuwbouw en flexibele nieuwbouwplannen. Het is echter wel aan te bevelen om dit onderzoek over vijf tot tien jaar te herhalen. De populatie die dan onderzocht moet worden zijn de ouderen die nu in een leeftijdscategorie vallen van 65-74 jaar vallen. Deze groep senioren omvatten op dit moment een groter aandeel van het gehele inwonersaantal dan de populatie die in dit onderzoek onderzocht is. Naar verwachting zal de uitstroom van deze categorie ouderen meer invloed hebben op de gemeentelijke woningmarkt

dan de huidige onderzochte groep ouderen. Wanneer dit onderzoek over vijf tot tien jaar wordt herhaald is het aan te bevelen om ook te kijken naar de individuele kenmerken van de woningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er slechts aannames gedaan kunnen worden wat betreft de kwaliteit van de woningen omdat er niet gekeken is naar mogelijke woningaanpassingen of verbeteringen. Daarbij is het voor de gemeente voornamelijk interessant om te kijken naar de woningen die gebouwd zijn vóór 1970 omdat deze woningen naar verwachting het meest zullen achterlopen op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid.

7. Discussie

In dit hoofdstuk wordt een reflectie gegeven op de verloop van het onderzoek. Daarbij wordt ingegaan op de overeenkomsten en verschillen tussen de verwachting en de resultaten van het onderzoek. Daarnaast wordt er gekeken naar eventuele beperkingen van het onderzoek.

Reflectie

In dit onderzoek is gekeken naar de invloed die de uitstroom van 75-plus huishoudens gaat hebben op de gemeentelijk woningmarkt. Uit de probleemstelling blijkt dat het onderzoek vrij breed was opgezet. De centrale vraag gaat in op de uitstroom van senioren terwijl het grootste deel van het onderzoek ingaat op de 75-plussers uit de gemeente Midden-Drenthe. Door de term senioren te hanteren werd het mogelijk om een toekomstvisie te formuleren. Het onderzoek is kort ingegaan op de groep medioren en senioren en heeft achteraf niet veel invloed gehad op de resultaten van het onderzoek.

De onderzoeksmethodologie was goed opgezet. Het onderzoek vrijwel volledig verlopen zoals het vooraf is uitgezet. Het beantwoorden van deelvraag 2 heeft in dit onderzoek meer tijd gekost van vooraf was ingecalculeerd. Het analyseren van de dataset bleek toch ingewikkelder dan gedacht. Het houden van de interviews met zes woningmakelaars is anders gelopen dan in de onderzoeksmethodologie is beschreven. De afspraken met de makelaars voor het afnemen van de interviews waren ruim op tijd ingepland. Helaas lukte het bij één makelaar niet om een goede afspraak te maken. Er kwam meerdere keren een afspraak tussen waardoor het afnemen van het interview niet door kon gaan. Om toch volledige respons te krijgen was afgesproken de vragen per mail te beantwoorden. Helaas is hier geen respons op geweest voor afloop van het onderzoek. De gegevens van de makelaars zijn daardoor minder valide en betrouwbaar.

De conclusie komt grotendeels overeen met de vooraf geformuleerde verwachtingen. In paragraaf 4.4 werd aangegeven dat de uitstroom van 75-plus huishoudens geen directe invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente. Dit ook gebleken uit de beantwoording van de probleemstelling. Overigens werd wel verwacht dat

het aantal 75-plus huishoudens met een koopwoning kleiner zou zijn. Er werd namelijk verwacht het grootste deel van de 75-plus huishoudens woonachtig zouden zijn in een huurwoning, omdat op het moment dat zij de woningmarkt betraden er voornamelijk huurwoningen op de markt waren.

Beperkingen

De grootste beperking van dit onderzoek is dat het voornamelijk is gebaseerd op aannames. Er is wel inzicht gegeven in het aantal huur- en koopwoningen en de leeftijd van deze woningen maar er kon maar weinig gezet worden over de waarde van de woningen. Dit is waarschijnlijk wel mogelijk als de 708 koopwoningen per woning worden geanalyseerd. Dan is het mogelijk om te kijken welke waarde bij wel type woning hoort, wat het bouwjaar is en wat de relatie van deze aspecten is tot andere kenmerken (inhoud, oppervlakte, ligging, onderhoud, investeringen). Gezien de periode waarin het onderzoek moet worden afgerond was dit niet mogelijk. Daarnaast zijn er veel factoren van invloed op de woningmarkt waarop de gemeente geen invloed heeft. De factoren die voornamelijk invloed hebben op de uitstroom van ouderen zijn de maatregelen omtrent wonen, welzijn en zorg van het Rijk. Daarnaast heeft de gemeente geen invloed op de regels rondom woningfinanciering. Ook het geven van concrete aanbevelingen wordt hierdoor lastig. Het onderzoek is ook niet te vergelijken met een voorgaand onderzoek omdat het onderzoek nog niet eerder is uitgevoerd. Tijdens het schrijven werd er steeds meer over deze ontwikkeling geschreven in literatuur maar een inventarisatie van de woningen van ouderen is nog niet eerder uitgevoerd. Dat maakt het onderzoek wel vernieuwend en het is misschien een goede opzet voor andere gemeenten.

Creativiteit

Tot slot wordt er in dit hoofdstuk gekeken naar de creativiteit. Helaas was er in dit onderzoek weinig ruimte voor creativiteit. Om de betrouwbaarheid en validiteit zo hoog mogelijk te houden is het onderzoek uitgevoerd zoals het in de onderzoeksmethodologie beschreven staat. Er is wel veel aandacht besteedt aan de opmaak van het rapport. Ten eerste is voor de leesbaarheid van het rapport gekozen voor een tekstopmaak in twee kolommen. Daarnaast komen de kleuren die gebruikt zijn overeen met de gemeente kleuren en zijn er opsommingstekens gebruikt in de vorm van

het gemeentelogo.

Conclusie

Concluderend kan er gezegd worden dat het onderzoek vrijwel volledig volgens de vooraf opgestelde onderzoeksmethodologie is uitgevoerd. De betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek zijn daardoor gewaarborgd. De grootste beperking van dit onderzoek is dat het voornamelijk gebaseerd is op aannames. De woningmarkt is door verschillende factoren aan veel veranderingen onderhevig. Hierdoor is het moeilijk om concrete aanbevelingen te geven voor de toekomst. Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat de aanbevelingen voornamelijk gericht zijn op het monitoren van de gemeentelijke woonvisie.

Literatuurlijst

Internet

Demos, *Vergrijzing-woningmarkt en woningvoorraad*. Geraadpleegd op 21 februari 2013 via <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1742-vergrijzing-woningmarkt-en-woningvoorraadV>

Historisch Nieuwsblad, *'Bij de meesten waart, als spookbeeld, het woord "tehuis" door de gedachten'*. Geraadpleegd op 18 april 2013 via <http://www.historischnieuwsblad.nl/nl/artikel/6380/ouderenzorg-in-nederland.html>

CBS, *Ouderen wonen steeds langer zelfstandig*. Geraadpleegd op 18 april 2013 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3434-wm.htm>

PBL, *Vergrijzing en woningmarkt*. Geraadpleegd op 22 april 2013 via http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

Cordaan, *Verpleeg en Verzorgingshuiszorg*. Geraadpleegd op 22 april 2013 via http://www.cordaan.nl/verpleeg_en_verzorgingshuiszorg/

Ouderenwegwijs, *Eigen huis met aanpassingen*. Geraadpleegd op 23 april 2013 via <http://www.ouderenwegwijs.nl/eigen-huis-met-aanpassingen/>

TrendbureauOverijssel, *Feiten en mythen toekomstverkenning vergrijzing*. Geraadpleegd op 25 februari 2013 via www.trendbureauoverijssel.nl/userfiles/vergrijzing/FeitenMythenVergrijzing.pdf

ABN-AMRO, *Kan ik de verbouwing meefinancieren in mijn hypotheek?* Geraadpleegd op 25 maart 2013 via <https://extra.abnamro.nl/antwoordenvannu/wonen/kan-ik-de-verbouwing-meefinancieren-in-mijn-hypotheek/>

Gemeente Midden-Drenthe, *Beilen*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Beilen.htm>

Gemeente Midden-Drenthe, *Westerbork*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Westerbork.htm>

Gemeente Midden-Drenthe, *Smilde*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.middendrenthe.nl/tonenop-pagina/Smilde.htm>

Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Bovensmilde*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/66-bovensmilde>

Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Hoogersmilde, Hijken, Oranje, Hooghalen*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Wijster, Drijber, Spier, Nieuw-Balinge*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

Welzijnswerk Midden-Drenthe, *Elp, Zwiggelte, Witteveen, Orvelte, Broekstreek*. Geraadpleegd op 6 mei 2013 via <http://www.welzijnmiddendrenthe.nl/dorpen/>

PBS Vastgoed, *Woningen (gebreken)*. Geraadpleegd op 22 mei 2013 via <http://www.pbsvastgoed.nl/kennisbox/woningen-gebreken/>

Tijdschriften/boeken/beleidsstukken

Woonplan 2012-2020, *Woningmarkt in Midden-Drenthe*. Beilen, 13 december 2012

Gemeente Midden-Drenthe, *Woonplan 2012-2020. Samenvatting, p. 5-10*

Gemeente Midden-Drenthe, *Woonplan 2012-2020. Aandachtspunten in het woonbeleid, p. 25-40*

Gemeente Midden-Drenthe, *Woonplan 2012-2020. Monitoring en evaluatie, p. 60-64*

Oevering, F. Vergrijzing doet verhuismarkt krimpen, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 18 (oktober 2012), p. 46-50

Eskinasi, M. Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 19 (februari 2013), p. 26-29

Personen

Ron Smit. NVM Makelaar bij Hup&Fidom Garantiemakelaars.
Brinkstraat 45, 9411 KL Beilen

Jan Willem Oosting. NVM Makelaar bij Oosting Makelaars.
Kruisstraat 5 -7, 9411 PD Beilen

Pieter Zijlstra. NVM Makelaar bij Smelthe Wonen.
Veenhoopsweg 20 -1, 9422 AB Smilde

Jacob Muller. NVM Makelaar bij MJM.
Hoofdstraat 2, 9431 AD Westerbork

Mark Kerssies. NVM Makelaar bij Woonaccent Makelaars Westerbork.
Burgemeester Gualthérie van Weezelplein 7, 9431 AG Westerbork

Bijlagen

Bijlage 1: Begripsafbakening

Begrip	Begripsafbakening
Ouderen	<i>De ouderen worden onderverdeeld in drie leeftijdscategorieën, genaamd: medioren, senioren en oudere senioren. De eerste leeftijdscategorie zijn de medioren en hebben een leeftijd tussen de 55 en 64 jaar. Vervolgens komen de senioren met een leeftijd van 65 tot 74 jaar en tot slot worden de 75-plussers in dit onderzoek aangemerkt als oudere senioren.</i>
Kernen	<i>Beilen, Smilde, Westerbork, Bovensmilde, Hijken, Oranje, Hooghalen (+Laaghalen en Laaghalerveen), Wijster, Spier, Drijber, Hoogersmilde, Elp (+Zuidveld), Witteveen, Nieuw-Balinge, Zwiggelte, Broekstreek (=Garlinge, Balinge, Mantinge, Bruntinge) en Orvelte.</i>
Kwaliteitseisen	<i>Dit zijn de voorschriften die aan woningen worden gesteld op basis van het Bouwbesluit. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het bouwbesluit trad voor het eerst in werking in 1992, vervolgens is deze versie in 2003 vernieuwd. Per 1 april 2012 is er een nieuw Bouwbesluit ingevoerd.</i>
Uitstroom van senioren	<i>Uitstroom van senioren uit hun eigen woning naar een niet-zelfstandige woning of uitstroom door sterfte.</i>
Courante woningen	<i>Courante woningen zijn woningen waar door de markt vraag naar is.</i>
Gemeente	<i>Gemeente Midden-Drenthe</i>

Woonplan 2012-2012	<i>Dit woonplan is een uitwerking van het Visiedocument Wonen dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020). Dit Woonplan is tevens een update van het Woonplan uit 2005 en het sluit aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!' die ook een reikwijdte tot 2020 kent. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.</i>
Regionale makelaars	<i>De woningmakelaars die kantoorhoudend zijn in de gemeente Midden-Drenthe: ERA Makelaardij 'De Smelthe' te Smilde, ERA Makelaardij 'Het Raadhuis' te Beilen, Hup&Fidom Garantiemakelaars te Beilen, Oosting Makelaars te Beilen, Woonaccent Makelaars te Westerbork en MJM makelaardij te Westerbork.</i>
Ontwikkeling op korte termijn	<i>Ontwikkeling die plaats zal vinden gedurende de looptijd van het Woonplan 2012-2020.</i>
Ontwikkeling langere termijn	<i>Ontwikkeling die zal plaats vinden na 2020.</i>

Bijlage 2: Topiclijst en verantwoording interviews

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijst en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan merkt u dit? **Deze vraag is opgenomen in de topiclijst als ijsbreker. Daarnaast wordt er in literatuur geschreven, dat we steeds meer gaan merken van de vergrijzing op verschillende gebieden. Door middel van deze vraag kan worden gekeken of dit ook geldt voor de Midden-Drentse woningmarkt.**

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe? **Dit werd verondersteld door het CBS en het PBL (zie hoofdstuk 3). Deze vraag moet inzichtelijk maken of dit ook geldt voor de regio Midden-Drenthe. Sluit daarnaast ook aan bij vraag 4. Dient ook als check voor de andere gegevens die zijn opgenomen in de vragenlijst.**

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning? **Deze vraag is geformuleerd als opzetje naar vraag 5 en vraag 7.**

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? **Dit was een opvallend aspect uit de beantwoording**

van deelvraag 2. Deze vraag moet inzichtelijk maken of de lokale makelaars bekend zijn met deze ontwikkeling en of ze dit hadden verwacht. Sluit ook aan bij vraag 4.

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30 procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa 25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen? **Deze vraag sluit aan bij vraag 5. Voordat de courantheid van de woningen beschreven kan worden is het eerst van belang om te weten om wat voor woningen het gaat.**

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt? **Peilen of dit invloed zal hebben op de courantheid en wat dit betekent voor het marktmechanisme.**

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen. Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe? **Inzichtelijk maken of deze geschetste ontwikkeling ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe en of er vraag zal zijn naar de woningen van de oudere senioren.**

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen? **Peilen naar wat voor type woningen er op dit moment het meeste**

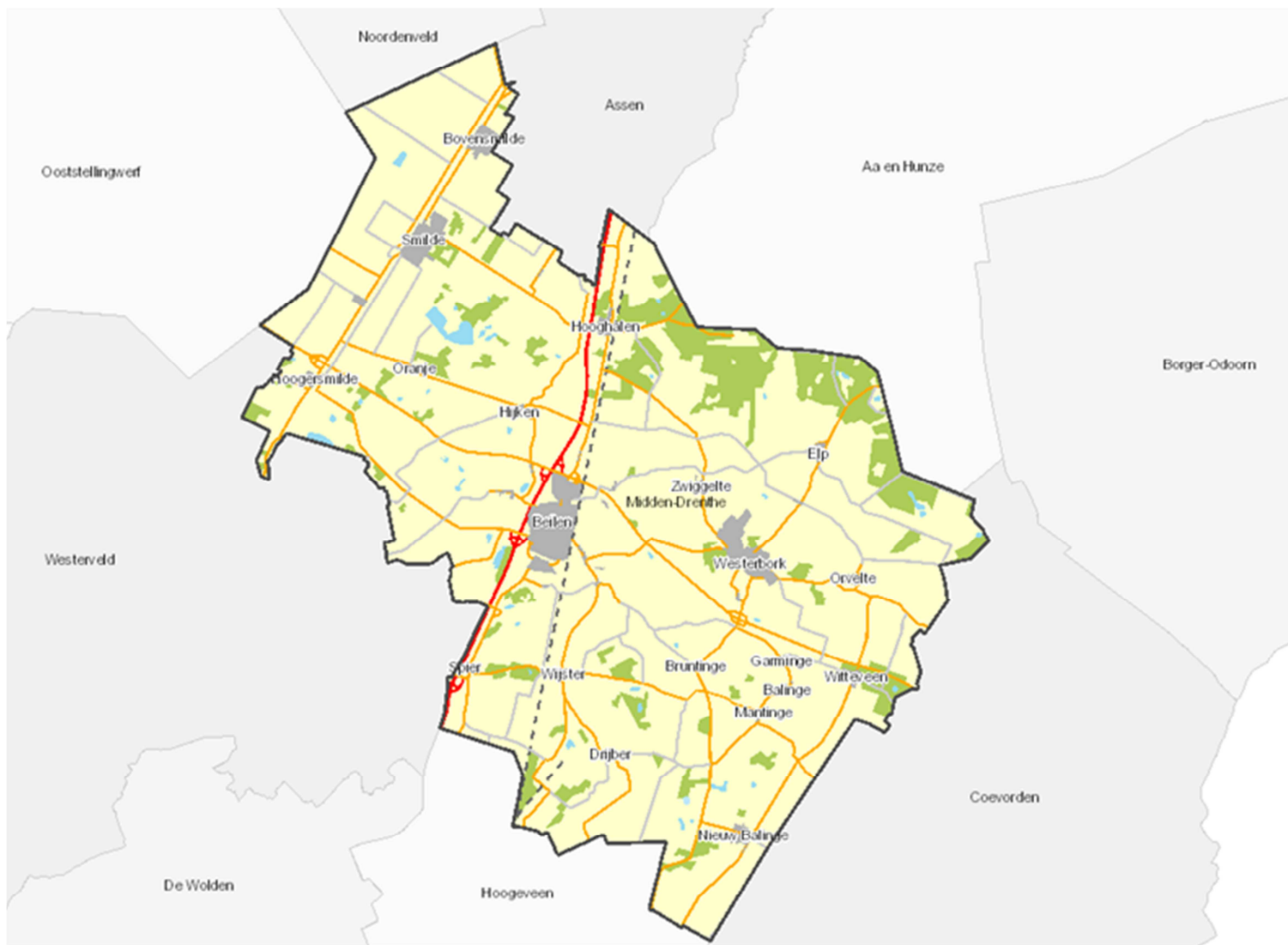
vraag naar is en checken of dit aansluit bij het aanbod dat de komende jaren vrijkomt.

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen? **Deze vraag komt ook voort uit de geraadpleegde literatuur en wordt gesteld om te achterhalen of gezinnen of starters de woningen überhaupt wel kunnen financieren. Wanneer ze geen financiering zullen krijgen, zullen ze dan eerder kiezen voor nieuwbouw?**

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig om vrijstaande woningen te gaan bouwen? **Alvast een opzetje voor deelvraag 4 van dit onderzoeksrapport. Zijn de woningen courant en zullen ze nieuwbouw vervangen of niet. Inzichtelijk krijgen of de makelaars verwachten dat de nieuwbouwperspectieven van de gemeente moeten worden aangepast.**

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod? **Peilen bij de lokale makelaars hoe zij verwachten dat de gemeentelijke woningmarkt zich de komende jaren zal ontwikkelen met een doorkijk naar de toekomst.**

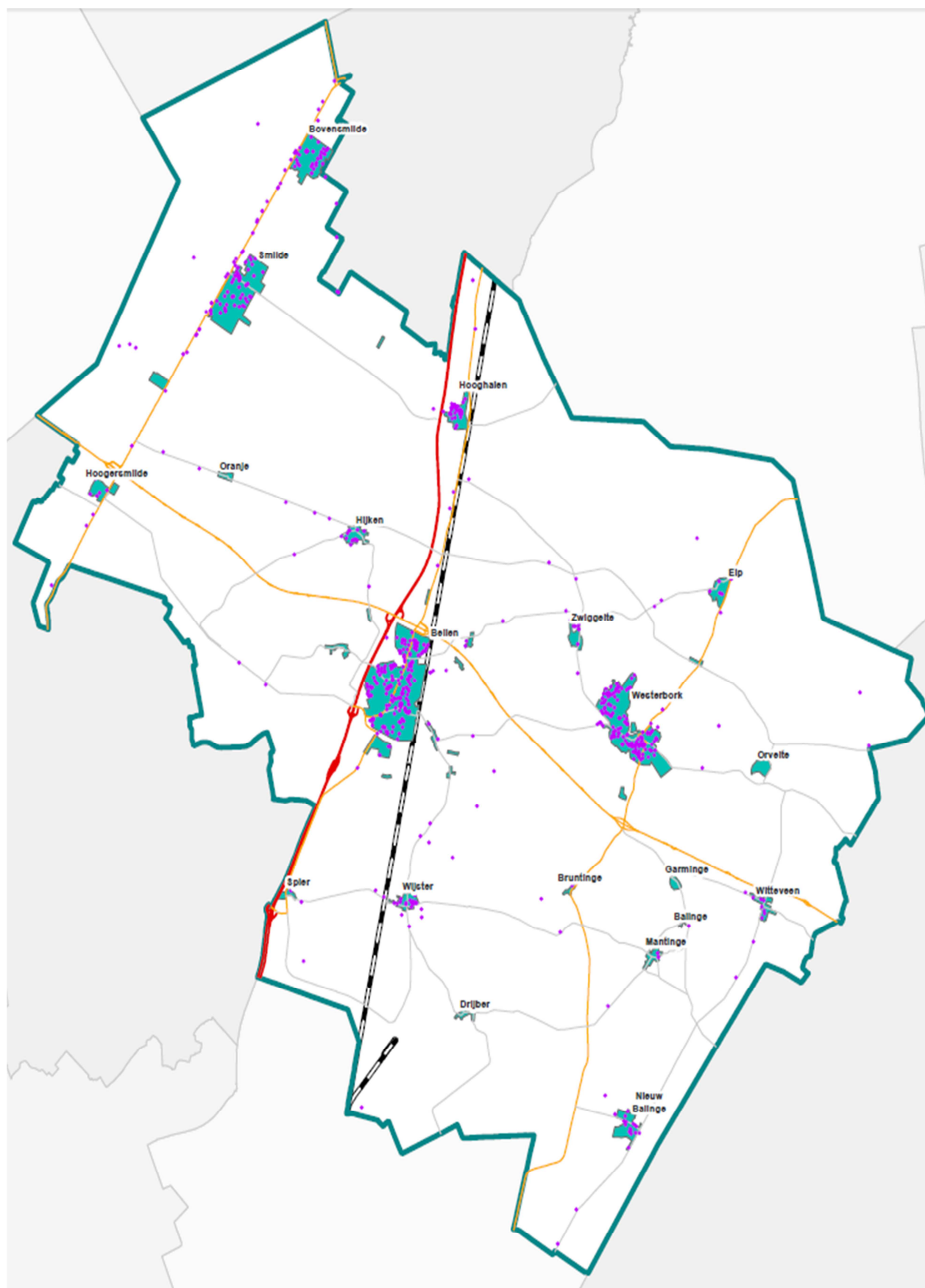
Bijlage 3: Overzicht kernen gemeente Midden-Drenthe



Bijlage 4: Ouderen in de gemeente Midden-Drenthe

Dorp/buurt	Inwonersaantal	Inwonersaantal buitengebieden	Totale inwonersaantal		55-64 jaar	% 55-64 jaar	65-74 jaar	% 65-74 jaar	75+	% 75+		Totaal 55-plussers	% 55-plussers
Beilen	9895	1318	11213		1518	13,5%	1305	11,6%	1100	9,8%		3923	35,0%
Westerbork	4748	146	4507		686	15,2%	775	17,2%	540	12,0%		2001	44,4%
Smilde	4361	175	4923		686	13,9%	526	10,7%	390	7,9%		1602	32,5%
Bovensmilde	3344	243	3587		621	17,3%	392	10,9%	161	4,5%		1174	32,7%
Hoogersmilde	1412	277	1689		238	14,1%	197	11,7%	75	4,4%		510	30,2%
Hijken	660	217	877		159	18,1%	73	8,3%	41	4,7%		273	31,1%
Oranje	120	0	120		31	25,8%	5	4,2%	2	1,7%		38	31,7%
Hooghalen	876	507	1383		249	18,0%	166	12,0%	91	6,6%		506	36,6%
Wijster	804	259	1063		182	17,1%	98	9,2%	84	7,9%		364	34,2%
Spier	197	150	347		71	20,5%	33	9,5%	14	4,0%		118	34,0%
Drijber	121	369	490		82	16,7%	76	15,5%	9	1,8%		167	34,1%
Nieuw-Balinge/Nieuweroord	752	244	996		146	14,7%	113	11,3%	63	6,3%		322	32,3%
Elp	334	109	443		79	17,8%	75	16,9%	33	7,4%		187	42,2%
Witteveen	386	197	583		91	15,6%	54	9,3%	27	4,6%		172	29,5%
Zwiggelte	198	237	435		67	15,4%	54	12,4%	32	7,4%		153	35,2%
Orvelte	77	142	219		44	20,1%	39	17,8%	13	5,9%		96	43,8%
Broekstreek	376	169	545		105	19,3%	78	14,3%	22	4,0%		205	37,6%
Totaal inwoners/% totale inwonersaantal	28661	4759	33420		5055	15,1%	4059	12,1%	2697	8,1%		11811	35,3%

Bijlage 5: Locatie 75-plus huishoudens in de gemeente Midden-Drenthe



Bijlage 6: Transcriptie en codering interviews

Makelaarskantoor 'Hup&Fidom' te Beilen

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijsst en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan merkt u dit?

Ja, het vergrijsst enorm. Deze groep mensen gaan nu hun woning verkopen en deze woningen raak je heel moeilijk kwijt. Vervolgens komen deze mensen vaak in een appartement terecht, koop dan wel huur. De doorstroming is hierdoor niet snel. ~~Voor mensen van het platteland is het verhuizen naar een appartement of flat gewoon heel moeilijk, terwijl in het stedelijk gebied circa 80 procent op een flat woont.~~

Merkbare vergrijzing

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ja, op het platteland wordt nog veel minder verhuisd dan in de stad. Je ziet heel veel mensen die nu ongeveer 65-plus zijn en al veertig jaar in hun woning wonen. Die zijn nooit verhuisd, dat zie je heel veel. De jeugd tegenwoordig, die verhuizen rond de zeven tot tien jaar. De woning waar de ouderen in wonen, daar hebben ze vast een verdieping over.

Ouderen erg honkvast

Ouderen woonachtig in grote woningen

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning?

Ik denk dat ze beter kunnen gaan verhuizen. De woningen van de senioren zijn vaak erg gedateerd. Dubbel glas wil misschien wel een keer,

maar aan veel andere voorzieningen hebben ze vast verder niks gedaan.

Domotica geen oplossing

Weinig geïnvesteerd in woningen

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? Nee, dit vind ik niet verrassend en het andere deel zal in een huurwoning wonen.

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30 procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa 25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen?

Voornamelijk de woningen van voor 1950, die zullen niet meer voldoen aan de eisen van mensen van tegenwoordig. Ze zijn vaak net te klein, niet goed geïsoleerd.

Gedateerde woningen

Niet goed geïsoleerd

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt?

Tja, het marktmechanisme zal dan weer gaan werken. Als er veel woningen op de markt komen, dan krijg je weer lagere prijzen. Dan wordt er wel weer makkelijker verkocht. Dat zal allemaal wel doorgaan.

Uitstroom heeft weinig invloed op de woningmarkt

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen,

zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen. Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ja, dat klopt. Het probleem is dan alleen dat ze moeten gaan verbouwen en voor verbouwen heb je geld nodig en de banken zijn helaas niet zo scheutig omtrent verbouwingen.

Jonge gezinnen zijn potentiële kopers

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen?

Tja, je ziet wel dat jonge mensen die willen graag vrijstaande woningen. Echter komen ze dan wel automatisch bij woningen terecht die verbouwd moeten worden. Want vrijstaande woningen die helemaal up-to-date zijn, die kosten al snel €300.000 euro en die kunnen ze weer niet betalen.

Vraag naar vrijstaande woningen

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen?

Ja, dat werkt niet echt mee. De jeugd moet eigenlijk weer zien dat ze eigen geld krijgen. Anders zijn ze wellicht kansloos.

Financiering verbouwing oudere woning is een probleem

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig om vrijstaande woningen te gaan bouwen?

Nieuwbouw momenteel ligt helemaal stil. Daar gebeurt helemaal niks.

Bestaande bouw gaat redelijk door, maar nieuwbouw daar gebeurt helemaal niks. Ik denk niet dat, dat invloed op elkaar zal hebben.

Vrijstaande nieuwbouw woningen kosten als snel drie ton en dat kunnen ze niet betalen, die doelgroep is maar moeilijk aan te boren. Wanneer je een woning van drie ton dan moet je al snel bruto €65.000 tot €70.000

~~euro verdienen en dat zijn er niet zoveel.~~

Bestaande bouw geen invloed op nieuwbouw

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod?

Tja, als er veel op de markt komt en er is weinig vraag naar, dan zullen die prijzen enorm gaan dalen en dat zie je nu eigenlijk ook al. Dat is voor starters dan wel weer gunstig, maar dan moeten ze wel weer verbouwen. Dus zij moeten weer eigen geld hebben. Dan wel door ouders of door te sparen.

Effect: dalende woningprijzen

Makelaarskantoor 'Oosting' te Beilen

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijsst en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan merkt u dit?

*Beperkt, maar je ziet wel steeds meer ouderen (voornamelijk de laatste maanden) die vanwege ziekte of ouderdom hun woning te koop zetten. Die stromen dan door naar het Stroomdal, Woonzorgcentra gedeeltelijk met hele zorg of met halve zorg. Op dit moment zijn dat er nogal wat. **Beperkt merkbare vergrijzing***

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ze zijn inderdaad erg honkvast en zolang als het kan blijven ze in hun woning wonen en ze zijn zich wel bewust van moet ik verkassen ja of nee. Ik word ouder en eigenlijk moet ik wel eens weg. Want als er wat gebeurd dan blijft mijn vrouw of mijn partner achter. Dan blijkt toch vaak dat ze aarzelen om die stap te zetten. Dan staan ze bijvoorbeeld om de lijst bij het Markohuis hier, maar ze staan nog niet boven aan de lijst en dan

~~zeggen ze 'het kan nog wel even'. Ze schuiven het voor zich uit. Dat honkvaste ja, dat is echt wel zo. Het is niet 'hoera ik ga naar het Stroomdal'. Voor hun gevoel is dat echt een stap achteruit.~~

Voor twee mensen zijn die woningen vaak oversized. Bovenverdieping vaak met drie slaapkamers, zelden een slaapkamer beneden. ~~Wanneer dat wel zo is dan blijven ze nog langer wonen, maar er zijn niet heel veel die dat hebben.~~ Dus eigenlijk is zo'n woning te groot en vaak zeggen ze dat de tuin te groot is. De tuin is nog vaker een beletsel dan de woning zelf.

Ouderen erg honkvast

Ouderen woonachtig in grote woningen

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning?

~~Voor die mensen is het prima, via een traplift zie je vrij veel. Deels wordt dat door de gemeente betaald. Dan kunnen ze nog wat langer blijven, maar dan kom je weer bij de tuin. Terwijl als ze daar iemand voor zouden inhuren. Een hele boel kunnen zich dat best wel permitteren. Dan kunnen ze die tuin laten doen, maar daar komen ze helemaal niet op. Dan zouden ze hun woencarrière kunnen verlengen met een jaar of drie.~~

Domotica goede oplossing

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? Verrast me niet, nee.

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30 procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa

25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen?

De laatste 25 procent, die woningen zijn ook wel wat gedateerd maar dat gaat nog wel. De groep daarvoor, zijn vaak woningen uit de jaren met een iets grotere tuin, vaak gedateerd. Oud, ouderwets daar is eigenlijk na de jaren 60 niet zoveel meer aan gedaan. Ook niet qua isolatie. Ik denk dat je hier zult schrikken, want er is vaak niks aan gedaan. Soms hebben ze er geen enkel gevoel bij en soms is het misschien wel gierigheid.

Gedateerde woningen

Niet goed geïsoleerd

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt?

Ja, ik denk dat het in de algemeenheid voor heel Drenthe geldt dat heeft niet direct met krimp te maken, dat is meer een modewoord. Ik denk dat er straks vrij veel van die woningen op de markt komen die eigenlijk qua uitvoering achter lopen of dat nou het interieur is of de isolatie norm. Die komen op de markt en vaak zullen de eigenaren of erfgenamen er een te hoge prijs voor willen hebben. Die willen eigenlijk meeliffen met de rest, terwijl dat eigenlijk niet kan. Die huizen zullen lang blijven staan, dan zul je grote afprijzingen zien 'want wat moeten we er anders mee'. Het kan niet meer. In sommige woningen daar kom je binnen, dat is gewoon de jaren 60. Dat wordt een probleem voor de toekomst. Als die woningen op de markt komen, dat zal wel door de markt op te pakken zijn. Maar dan moeten er groter prijsaanpassingen komen. Verdubbelen is misschien niet helemaal het geval, meestal lost het zich iets makkelijker op, maar ik denk dat je die stelling wel aan kunt.

Woningen zijn moeilijk te verkopen

Uitstroom heeft invloed op de woningmarkt

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen.

Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe?

Dat is wel een beetje waar. Allemaal jonge mensen, met of zonder kinderen. Eigenlijk nog starters die komen er wel op af, maar dan willen ze eigenlijk voor de vraagprijs nog meer. Ja en dat kan niet. Ze moeten eerst maar eens aan het werk denken. Maar dat klopt wel, de tussengarde doet dit niet. De hebben van een woning gekocht in de jaren 90, hebben vaak niet veel hypotheek.

Jonge gezinnen zijn potentiële kopers

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen?

De 40-plussers zijn dat meestal die hebben daar geen zin in. Voor hun is de stap te klein, want hun twee onder een kapwoning kost ook al €180.000. Dus die zullen naar een hoger segment zoeken.

Vraag naar hogere segment

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen?

Dat is het volgende probleem, daarom moeten die huizen ook verder in waarde dalen want die willen kopen die moeten alles er nog aan doen. Dat is niet te financieren, dat zal dus een drukkend effect hebben.

Financiering verbouwing oudere woning is een probleem

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig om vrijstaande woningen te gaan bouwen?

Ik zou als gemeente zeer terughoudend zijn in het ontwikkelen van nieuwe plannen. Laat eerst de markt zijn werk doen, dus als het waren een stuk van de voorraad opschonen. Nagtegeal 3 is bijvoorbeeld ook nog niet

gevuld. Ik zou als gemeente hoogstens zorgen voor nieuwe bestemmingsplannen maar vul die ook niet te ver al in. Laat dat vrij, een soort contour bestemmingsplan en houdt dat vaag. Dan kun je als gemeente alle kanten nog op. En ik zou zeker niet als gemeente daar nu al aan beginnen, want er is nog zat te koop. Dan zijn ze misschien bang dat er straks een tekort is dat hoeft niet, de gemeente moet wel zorgen dat die ruimtelijke ordening op orde is maar je moet niet meer dan dat doen. Zeker niet meer. Als Nagtegeal 3 al niet vol raakt, daar staan nu al huurwoningen en voor de rest wordt er niet verkocht.

Nieuwbouw is concurrent van de bestaande bouw. De nieuwbouw kan zich in prijs niet zover aanpassen als de bestaande bouw. Dat komt deels door de grond die is gekocht voor een bepaald bedrag door een ontwikkelaar en dat moet ergens weg komen, dus die aanpassing is lastig. Dat betekent dat het te duur is en dan wordt het niet meer verkocht.

Gemeente moet terughoudend zijn met nieuwe plannen

Eerst bestaande voorraad verkopen

Nieuwbouw is concurrent van bestaande bouw

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod?

Ik denk dat het een soort deelmarkt zou worden en denk dat er een aparte categorie komt die zegt: 'ik wil wel met zo'n oudere woning aan de gang'. En als de prijs ernaar is dan wordt dat ook wel opgepakt. En aan de andere kant de nieuwe moderne en beter geïsoleerde woning daar komt een hele andere groep mensen op af. Ik denk een soort marktsegmentatie. Dat gaat een beetje uit elkaar vallen, dat zie ik wel gebeuren. Maar dat dit een probleem wordt, dat weet ik wel zeker.

Effect: marktsegmentatie

Frictie tussen vraag en aanbod

[Makelaarskantoor 'de Smelthe' te Smilde](#)

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijsd en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan merkt u dit?

Nee, eigenlijk niet. De woningen die wij in de verkoop hebben, die zijn van een heel gemêleerd gezelschap. We hebben nu ongeveer 125 woningen in de verkoop en ik denk dat het gehalte 30-40-jarigen het grootst is. De 75-plussers eigenlijk nauwelijks, die zitten er bijna niet tussen.

Vergrijzing vrijwel niet merkbaar

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe?

De uitstromers die in tegen kom, die stromen vaak uit, om het heel cru te zeggen tussen zes plankjes. Ze verkassen niet en laten tegen die tijd de kinderen het huis verkopen. Ik heb aan de Tramweg, aan de overkant van het kanaal een woning verkocht en de dame die daar woonde die moest door omstandigheden verhuizen naar een aanleunwoning, maar dat is omdat ze een ongeluk heeft gehad. Had ze dat niet gehad, dan was ze rustig blijven zitten. Dan was zij ook weer één van die ouderen geweest, die zou zeggen: ik ga hier niet weg, totdat ik doodga.

Ouderen erg honkvast

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning?

Ik ben totaal niet voor seniorenwoningen. De woningstichting heeft de schone taak om die markt te bedienen en dat is prima. Laten we dat alsjeblieft bij de sociale woningbouw laten. Puur alleen bouwen voor senioren, zie ik niet zitten. En waarom niet? Als ik de 60/65-plussers van vandaag bekijk, die mensen zijn nog zo vreselijk zelfstandig en gesteld op vrijheid en die willen niet opgesloten worden in een appartementje. Die mensen die op zoek zijn naar een appartementje die kom ik echt

sporadisch tegen, echt heel weinig. Ik denk dat, dat ook te maken heeft met het gebied waar we in zitten. Dit is een gebied met van oudsher boerenfamilies. Die mensen zijn vrijheid gewend, die willen lekker hun eigen blaadjes sla kunnen plukken of zelf de aardappels opkweken tot eetbaar formaat. Die willen helemaal niet opgesloten worden in een appartementje. Boven dit kantoor zitten appartementen en daar zit maar één Smildeger, de rest komen allemaal van buitenaf.

Nee, ouderen investeren eigenlijk bijna niet meer in het huis. Worden bijna niet meer onderhouden. Dat heeft gewoon te maken met afkomst, de boerenfamilies.

Geen seniorenwoningen bouwen

Weinig geïnvesteerd in woningen

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? Die komen dus te koop? Nee, dat vind ik geen groot aantal, dat vind ik eigenlijk heel logisch. Dat zijn vaak ook wat oudere woningen.

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30 procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa 25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen?

Mijn ervaring is dat boerenfamilies, die zijn eigenlijk meer praktisch dan luxe. Als daar een Brynzoelkeukentje in zit van de jaren 70, dan is dat prima zolang je er maar kan koken. Daar hoeft niet van dat moderne spul in. Gisteren nog een woning opgenomen voor verkoop, eigenlijk hetzelfde verhaal. Daar heeft een oude dame in gewoond, die heeft ruim de 80 gehaald een is overleden. Daar zit een prachtig, zeker voor die tijd een eind jaren zeventig geel Brynzoelkeukentje in en het is niet om aan te zien. Maar ja, het zit er wel in.

Gedateerde woningen

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt?

Ja, maar als die mensen maar met de markt mee willen prijzen. Dan is dat geen probleem. De prijzen zijn al erg gedaald, veel harder zal het niet gaan. In 2012 zijn de prijzen van vrijstaande woningen in de gemeente Midden-Drenthe gemiddeld met 18 procent gedaald. Dat is veel, ik weet niet of dat de bodem is, maar ik denk niet dat we nog weer een jaar krijgen met 18 procent prijsdaling. Ik denk wel dat die bodem nog niet is bereikt. Je ziet nu het niveau komen dat huren en de lasten van een koopwoning beginnen te nivelleren. Als je een hoekwoning van de woningstichting zal huren dan kost me dat ongeveer €500 in de maand. Een hoekwoning hier in het dorp kost ongeveer tussen de €120.000 en €140.000 en als ik dat terug reken naar nettomaandlasten dan zit je ook ongeveer op €500 in de maand. Wanneer straks, overigens denk ik dat we nog een klein tikkie krijgen, als straks die lasten van een koopwoning onder die van een huurwoning komen te vallen. Dan denk ik dat de overgang naar een koopwoning vrij snel gemaakt wordt. Mits er maar gefinancierd kan worden natuurlijk. Je zal toch helemaal gek zijn als je gaat huren voor €500 in de maand en daarnaast voor hetzelfde geld of misschien wel minder een huis zou kunnen kopen. Dan ga je niet huren. En ik denk dat, dat met vrijstaande woningen een beetje hetzelfde idee is. Als ik een twee-onder-een-kapwoning zou kunnen huren voor €750 of €800 in de maand en ik kan voor hetzelfde geld een vrijstaande woning kopen, dan is de keuze vrij snel gemaakt.

Uitstroom heeft weinig invloed op de woningmarkt

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen.

Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ik denk dat de jonge gezinnen op dit moment echt een pas op de plaats moeten maken. Dat heeft te maken met onzekerheid over een baan, over een financiering.

Jonge gezinnen kunnen woning moeilijk financieren

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen?

Als ik kijk wat zich op dit moment in de markt beweegt dan zijn dat voornamelijk jonge mensen, waaronder starters en die zijn op zoek naar koopjes. Inderdaad een leuke vrijstaande woning voor €130.000 tot €140.000 euro waar nog even flink aan geklust moet worden of een twee-onder-een-kapwoning die gewoon helemaal af is waar je zo je spullen in kan zetten en in kunt gaan wonen. De middenklasse de mensen die zich tot 3-4 jaar geleden nog wel volop in de markt bewogen, dus mensen met kinderen tussen de 10 en 15 jaar die kom ik op dit moment bijna niet tegen. Ik denk, nogmaals, dat dit te maken heeft met onzekerheid en met het feit dat deze mensen mogelijk in 2005/2006 een woning hebben gekocht en als ze die nu moeten verkopen dan blijven ze met een flinke restschuld zitten.

Jonge gezinnen en starters zijn potentiële kopers

Vraag naar goedkope vrijstaande woningen of een instapklare twee-onder-een-kapwoningen

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen? Wanneer mensen moeten kiezen tussen een vrijstaande woning die gedateerd is of een twee-onder-een-kapwoning die helemaal af is, dan denk ik dat ze zullen kiezen voor die twee-onder-een-kapwoning. De problemen rondom financiering zullen hierbij meespelen. ~~Maar misschien is het ook wel een kwestie van tijd, als je moet gaan verbouwen en je hebt twee of drie kinderen in huis en het is een huis dat niet start klaar is dan zit je de~~

~~komende vijf jaar in die verbouwing en ondertussen moet je de kinderen wel onderdag geven en mijn gezin moet een beetje bij elkaar blijven. Dan zou ik, als ik naar mezelf kijk ook voor die woning kiezen die al helemaal af is. Dan ga ik niet met een gezin een huis flink verbouwen, dat wordt niet wat. Dat komt niet goed. Er zijn een hoop die halverwege de verbouwing zijn gestart, die gaan dan uit elkaar.~~

Financiering oudere woning mogelijk een probleem

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig om vrijstaande woningen te gaan bouwen?

Voor de gemeente wordt dat wel een probleem. Wat betreft leegstand, ja dat zie je eigenlijk nu al. Je moet niet gaan bouwen om het bouwen, dat is natuurlijk niet handig. Ik heb ook bij de gemeente al een paar keer aangekaart dat het misschien wel verstandig is dat we in een hybride vorm gaan denken. Moeten we blokjes gaan bouwen voor starters waar je in eerste instantie kan gaan huren en tegen de tijd dat je portemonnee groot genoeg is dat je dan het huis kan gaan kopen en dat je dat ook opneemt in een bepaalde financieringsconstructie. Daar wordt helaas door de gemeente nog niet echt hard op gereageerd. Ik vind het probleem ook dat de gemeente hier veel te veel geld wil hebben per m² grond. Als je de uitgifte prijzen in Hoogersmilde bekijkt, de gemeenschap hier is niet toegankelijk en als je daar wel tussen €150 en €200 euro per m² moet betalen voor een stukje grond en dan moet er nog een huis op, dan vind ik dat schandalig. Daarmee help je je inwoners en dan voornamelijk de jeugd niet vooruit.

Blijven bouwen zal zorgen voor leegstand

Gemeente moet nadenken over een alternatieve bouwvorm

Grondprijzen zijn te hoog

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal

ontstaan tussen de vraag en het aanbod?

Dat is heel moeilijk aan te geven, dat is niet alleen afhankelijk van wat er beschikbaar is dat heeft ook te maken met de lokale samenleving, is er voldoende werk, hebben wij de jongeren genoeg te bieden op sociaal gebied of op winkelgebied, hebben we een leuke kern. Als ik hier in Smilde kijk dan denk ik dat dit een leegloopdorp wordt, alle jongeren zullen hier weg trekken. Waarom? Er is geen werk, je kunt hier geen droog brood verdienen. ~~Er zitten wel een paar lokale ondernemers, maar de meeste kleine bedrijven hebben maar één of twee werknemers. De jongens die het goed doen, dat zijn de loonbedrijven die zie je steeds meer werken met uitzendkrachten en in het agrarische werk, in de lilies en in de bloembollen, wat van oudsher hier in Smilde echt heel goed deed daar zie je hordes Polen komen.~~ Verder de jongens met een beetje meer opleiding, die trekken echt weg die gaan toch richting de stad, Meppel/Assen/Groningen en misschien nog wel verder het land in. Ik denk niet dat je kan zeggen dat het zal zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Als je dat wil dat moet je ervoor zorgen dat je de jongeren toch op een bepaalde manier aan je bindt, dan zou het kunnen. Ik ben bang dat als we uitstroom daadwerkelijk krijgen over een jaar of tien dat, dat wel een beetje een ontwrichting meegeeft op de woningmarkt en ik denk ook dat de gemeente in de komende tien jaar niet hoeft te bouwen. Ik denk dat de bestaande woningvoorraad groot genoeg is, misschien moet je wel herbouwen of verbouwen. Voornamelijk in het woonzorggebied, misschien moeten we dan appartementen gaan herbouwen of verbouwen anders krijgen we gehele leegstand.

Effect: ontwrichting op de woningmarkt

Gemeente hoeft de komende jaren niet te bouwen

Herbouwen woonzorggebied

Makelaarskantoor 'MJM' te Westerbork

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijsst en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan

merkt u dit?

Nou, het hangt ook een beetje samen met krimp natuurlijk. Als dat een uitvloeisel is van vergrijzing, dat weet ik niet. In ieder geval wel krimp, want er gaan veel mensen dood. ~~Wat we in Westerbork wel zien is dat jongeren om te studeren het dorp uittrekken, maar wel weer terug komen. Ik denk dat we een gat in de bevolkingsopbouw hebben tussen de 20 en de 30 jaar. Dat deel is ondervortegenwoordigd in Westerbork, maar dat zal bij de meeste dorpen zo zijn waar geen hogeschool of universiteit zit. Ik denk dat je daar niet aan ontkomt, maar ze komen wel terug.~~

Vergrijzing hangt samen met krimp

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe?

Dat verschilt van oudere op oudere, maar je hebt ze erbij die inderdaad die hun hele leven lang in een bepaald pand hebben gewoond of in een bepaalde straat en die daar eigenlijk gewoon niet weg willen. ~~Op een gegeven moment is dat niet langer meer uit te houden en moeten ze naar een aanleunwoning of wat dan ook. Maar daar worden ze niet blij van.~~ Maar te ruime woningen, dat weet ik niet. Er is niet zoveel noodzaak om eruit te gaan, als je op een gegeven moment niet meer de trap op kan dan, maar er zijn tegenwoordig ook dingen zoals trapliften en dat soort zaken. Mensen blijven gewoon liever langer zelfstandig wonen.

Honkvastigheid verschilt van oudere op oudere

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning?

Vanuit hun eigen belevingswereld zou het goed zijn als ze kunnen blijven. Ik denk dat je niet verkrampt op de woningmarkt moet gaan proberen om dit soort dingen aan te pakken. Dat is gewoon een kwaliteit van leven die ze zelf willen hebben en waar ze ook hun leven lang voor gewerkt hebben.

~~En zolang zij die woningen kunnen betalen waar ze in zitten, als dat dure woningen zijn. Ik zie nog niet zo snel de doorstroming op gang komen, als jonge mensen die duurdere woningen moeten gaan kopen.~~

Domotica is een goede oplossing

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? *Dat klopt wel met het beeld dat ik heb, dat verbaast me niks. Vrijstaande woningen hoeven niet perse heel groot te zijn. Het is een begrip dat je om je huis heen kan lopen, maar dat hoeft helemaal geen groot huis te zijn. In de jaren 50 of 60 werden er helemaal niet van die grote huizen gebouwd. In de jaren 30 wel. Maar daarna niet, dat was natuurlijk de wederopbouw en in die tijd was het een ultieme luxe als je er omheen kon lopen, hoe groot het dan was, dat maakte niet zoveel uit. Maar goed, die mensen die blijven ook zitten. Die hebben geen noodzaak om weg te gaan, want die huizen zijn nog niet zo groot.*

Vrijstaande woningen van ouderen zijn vaak niet zo groot

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30 procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa 25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen?

Tja, die kwaliteit is lager. Buitenkant meestal netjes onderhouden, maar wat je vaak ziet is dat oudere mensen ook een hoop zelf doen. ~~En wat je vaak ziet is dat ze wat handvaardiger zijn dan jonge mensen. En dan krijg je dingen als uitgestukte kozijnen en dat is niet zo erg, maar als iemand het wil kopen dan vinden ze dat helemaal niks. Dat is een andere belevingswereld, er worden andere eisen gesteld aan de woningen. Een keukenblok van 40 jaar oud daar kunnen ouderen perfect gelukkig mee zijn, zolang alles het maar doet is het prima. Maar zodra er verkoop plaats~~

~~moet vinden dan wordt eigenlijk altijd gezegd: ja die keuken die moet eruit. Tja, dat is perceptie van woongenot. Beneden misschien wel dubbel glas, want dat is comfort verhogend. De eisen zoals die gesteld werden in 1950, boven gewoon enkel glas daar is op zich niks mis mee. Het leidingwerk en de technische isolatie die zijn allemaal wat karig uitgerust. Dat sluit niet aan bij hoe mensen tegenwoordig willen wonen, ondanks dat we dan in crisis zitten moet het wel steeds duurder en mooier.~~

Alles is functioneel, maar wanneer er starters inkomen dan moet alles eruit.

Woningen vaak goed onderhouden

Kwaliteits(eisen) van de woningen zijn lager

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt?

Nee, dat denk ik niet. Het gebeurt namelijk als sinds jaar en dag dat ze uitstromen, dus dat is een normale beweging die op gang moet komen. Hij staat nu even stil, dat is vervelend voornamelijk voor makelaars en verkopers. Dat voel je in de portemonnee, want als verkoper moet je ook zakken met de prijs. Die beweging is altijd gaande en dat is een onderdeel van de woningmarkt, dus ik heb niet het idee dat we daar heel panisch over moeten doen.

Tegen de tijd dat de babyboomers uitstromen wordt het misschien lastiger want dat zijn duurdere huizen. Daar moeten dan kopers voor gevonden worden en in tijden van crisis zijn die er niet. Dan wordt het heel lastig, dat zou nog wel eens kunnen betekenen dat er nog eens een dipje komt in het wat hogere segment. De babyboomers hebben natuurlijk heel veel geld. Het hangt van veel dingen af, wat de politiek doet of we straks de crisis uit zijn, wat de wereldmarkt doet. Er spelen zoveel dingen mee, die voorspellingen zijn eigenlijk een beetje een slag in de lucht.

Uitstroom weinig invloed op de woningmarkt

Uitstroom babyboomers kan wel een probleem worden

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen.

Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe?

Er staat genoeg te koop, dat hoeven niet perse die woningen te zijn.

Geen directe vraag naar woningen van 75-plus huishoudens

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen?

Er is helemaal geen vraag, nauwelijks. Als er vraag is dan is het naar hele goedkope woningen en in Beilen zitten er dan nog wat meer dan in Westerbork van €120.000 tot €130.000. Dat is tegenwoordig misschien betaalbaar voor een starter terwijl dat drie tot vier jaar geleden nog tegen de twee ton opliep. Die tijd is voorbij. Het vervelende is dat als je nog goedkoper gaat bouwen, dat ze zo klein worden dat mensen er niet meer in willen. We zijn ook gewoon een beetje verwend, het moet allemaal groter en goed geïsoleerd.

Starters zijn potentiële kopers

Vraag naar goedkope woningen

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen?

Ja, de banken worden onder druk gezet door de Nederlandse overheid.

Dat klopt, maar als je nieuwbouw koopt dan heb je altijd weer meerwerk.

Zo makkelijk is het allemaal niet, uiteindelijk zal blijken dat nieuwbouw duurder is dan bestaande bouw. Het zal ongeveer 20% schelen.

Financiering is een probleem zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig

om vrijstaande woningen te gaan bouwen?

Je kunt je wel afvragen of alles geconcentreerd moet worden rond Beilen. Omdat je daarmee forceert de krimp tegen gaat. Ik denk dat je dat meer moet spreiden over de gemeente. Maar er worden al jaren te weinig huizen gebouwd, dus zo gek is dat niet. Straks komen we er over twee of drie jaar achter dat er veel te weinig wonen worden gebouwd en dan gaan de prijzen weer omhoog.

Energietechnisch zou het beter zijn om nieuwbouwwoningen te bouwen. Ik zie geen verschuiving naar seriebouw, rijtjeswoningen. Nieuwbouw zal dan tegen opzichte van bestaande bouw een grotere aantrekkingskracht hebben.

Gemeente moet wel blijven bouwen

Nieuwbouwprojecten meer verspreiden over de gemeente

Nieuwbouw heeft een grotere aantrekkingskracht dan bestaande bouw

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod?

Het probleem is dat de woningmarkt zo complex is en dat er zoveel invloeden zijn, veel factoren die invloed hebben waarvan uitstromende ouderen er één van zijn. Ik denk dat het afschaffen van de verhuurdersbelasting meer effect heeft op de woningmarkt dan de kleine individuele ontwikkelingen. Uitstroom hebben we altijd al gehad. Op zich komt de uitstroom wel goed uit als je ziet dat er de afgelopen jaren 40.000 tot 50.000 woningen te weinig zijn gebouwd, dan heb je al mensen om erin te gaan als er mensen doorstromen. Dat is wel een must. Dat zou een zegen zijn voor het tekort aan woningen wat er nu is en schaarste en overvloed dat komt dan mooi bij elkaar. Dus eigenlijk helemaal niet zoveel zorgen. Ik ben daar niet zo bang voor. Je moet je bij de woningmarkt niet proberen te storten op kleine facetten, maar kijken naar de externe factoren op langer termijn. Bijvoorbeeld overheidsbeleid, oplopende werkloosheid, dat is een groter risico dan de seniorenmarkt. Dat soort

dingen bepalen in grote maten de ontwikkelingen op de woningmarkt. Je kant het wel tegenhouden maar stimuleren is moeilijker. Huizen weggeven doet niemand. Er moet in ieder geval gezorgd worden dat er geen blokkades zijn zodat je een logische doorstroming krijgt.

Effect: uitstroom zorgt niet voor frictie zolang de doorstroming op gang komt

Makelaarskantoor 'Woonaccent' te Westerbork

Ouderen op de woningmarkt

1. Nederland vergrijsst en ook in de gemeente Midden-Drenthe is dit het geval. Merkt u in het werkveld iets van deze ontwikkeling? Zo ja, waaraan merkt u dit?

Ja, op het moment vind ik dat we redelijk veel woningen in de verkoop krijgen van mensen die aan het einde van hun wooncarrière zitten. ~~Of van mensen die overleden zijn, bijvoorbeeld van erfgenamen. Dus wat dat betreft merk ik het wel, daar komt bij dat wij nog steeds veel woningen verkopen aan mensen van buiten de provincie en voor de crisis waren er twee groepen, dat waren de 55-plussers die al tien jaar met twee fietsen achter op de auto komen recreëren en ook jonge lui die de drukte ontvluchten en die laatste groep is een beetje weg. Want die moeten al twee nieuwe banen hebben en het huis verkocht en dan zijn ze hier pas, dus dat schiet niet op. En die groep 55-plussers, heb net ook een huis verkocht, die koper was 60-plus en die komen deze kant weer op. De huizen van boven de €250.000 die worden misschien wel voor een derde verkocht aan mensen van buiten de provincie, dus misschien dat het hier qua vergrijzing nog wel sneller gaat dan in de grote stad.~~

Merkbare vergrijzing

2. Uit de literatuur blijkt dat ouderen erg honkvast zijn en doorgaans in een 'te ruime' woning wonen. Herkent u dit voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ja, wonen vaak misschien in een te ruime woning en ze willen ook heel graag blijven wonen waar ze wonen. ~~Ze willen niet graag ergens anders~~

~~heen. Dat is in ieder geval mijn gevoel. Dat kan hier misschien ook niet zo goed, omdat we geen appartementen hebben hier. Maar zelfs als je voldoende appartementen zou hebben, dan komt er wel een deel in beweging, maar er is ook een deel die lekker blijven zitten totdat het echt niet meer kan. Huis wordt te groot, dan gaan ze de trap niet meer op.~~

Ouderen erg honkvast

Ouderen woonachtig in grote woningen

3. Er wordt veel gesproken over Domotica-aanpassingen. Denkt u dat het aanpassen van de huidige woningvoorraad voor ouderen op dit moment een goede oplossing is of zou het beter zijn om seniorenwoningen te bouwen? Zijn ouderen bereid om te investeren in hun woning?

~~Tja, heb laatst een huis verkocht aan iemand van 75. Die heeft toen een appartement gekocht, omdat hij vond dat het zo hoorde en toen konden ze niet wonen en toen dachten ze ook, we zijn hartstikke gek we gaan gewoon weer kopen en die zeiden, ach er kan wel een traplift in als het er aan toe is. Ik denk dat de wens vanuit de ouderen is dat ze liever blijven zitten en de woning aan passen, dan dat ze verkassen. Dat is mijn gevoel, maar dat is wel gebaseerd op wat ik zie. De verkoopbaarheid daarna wordt wel slechter, want met beugels in de badkamer of het toilet en een traplift erin dat is niet mooi, daar moet je wel goed door heen kunnen kijken.~~

Domotica een goede oplossing

Verkoopbaarheid wordt door domotica-aanpassingen wel minder gemakkelijk

Aanbod van 75-plus huishoudens

4. In de gemeente Midden-Drenthe wonen circa 1.700 75-plus huishoudens, waarvan ongeveer 700 in een koopwoning wonen. Circa 50 procent daarvan woont in een vrijstaande woning. Vindt u dit verrassend? Nee, absoluut niet.

5. Meer dan de helft van vrijstaande woningen die bewoond worden door 75-plus huishoudens staan in Westerbork en Beilen. In Beilen is circa 30

procent gebouwd voor 1950, circa 20 procent tussen 1950-1970 en circa 25 procent tussen 1970-1990. Wat verwacht u van de kwaliteit van deze woningen?

Daar valt in ieder geval nog een hele slag te maken. Tja, die mensen hebben erin gewoond, die hebben hem goed onderhouden vaak. Kozijnen enzo zijn allemaal wel goed, vooral als het de eerste eigenaar is. Isolatie is gewoon slecht, op alle fronten zijn dat wel hele gedateerde woningen. Als je een slag wil maken qua duurzaamheid of isolatie, dan moet daar wel wat aan gebeuren.

Gedateerde woningen

Niet goed geïsoleerd

Woningen vaak goed onderhouden

6. Op dit moment staan er circa 240 woningen te koop in Beilen en naar verwachting komen er de komende jaren circa 240 woningen bij door de uitstroom van ouderen. Wat denkt u dat dit voor invloed zal hebben op de markt?

Ik denk niet dat het de komende drie jaar meer invloed heeft dan de afgelopen drie jaar. Ik denk dat die groep verkopers wat realistischer is dan de jonge lui, die zijn vaak aan het rekenen vanuit de hypotheek, terwijl dat niks met de waarde te maken heeft. En je ziet wel vraagprijzen op de hypotheek gebaseerd en de oude mensen willen gewoon verkopen. De hebben een sleutel van een huurhuis en die willen geen halfjaar met dubbele lasten zitten. Dus ik denk dat de betaalbaarheid wel wat toe neemt en dat het de doorstroming misschien wel vergemakkelijkt. Maar dat hangt ook weer af, wij zitten hier redelijk luxe ook als makelaar, dat wij eigenlijk hier de meeste handel doen en in Beilen is de concurrentie wat groter en dan zie je ook wel eens dat makelaars door een iets hogere vraagprijstelling net wel de woning in verkoop krijgen, dan is het weer niet goed. Maar als je er een redelijke vraagprijs op zet, dan zijn het hartstikke leuke woningen om te verkopen. In mijn optiek.

Uitstroom ouderen vergemakkelijkt de doorstroming

Courantheid woningen 75-plus huishoudens

7. Er wordt gezegd dat er andere doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, zijn die graag willen doorstromen naar de woningen van deze ouderen.

Denkt u dat dit ook geldt voor de gemeente Midden-Drenthe?

Ja, dat klopt, maar de prijs bepaalt te courantheid.

Jonge gezinnen zijn potentiële kopers

8. Waar zijn potentiële kopers, waaronder mogelijk jonge gezinnen, op dit moment naar op zoek? En zal dit aansluiten bij de woningen die de komende jaren vrijkomen door de uitstroom van ouderen?

Die oudere mensen, aan de ene kant zijn het verkopers maar aan de andere kant zijn het soms ook wel weer kopers. ~~Hab nu drie starterswoningen bijvoorbeeld. Ik verkoop één aan een stel van 30 en één aan een stel van 30 plus en aan een stel van bijna 60 en aan een stel van 70 plus. Dus het zijn ook wel weer kopers. Ze stromen dan waarschijnlijk met vijf jaar weer uit, die 70-plussers wel. Maar dat is wel weer goed voor de markt.~~

Ouderen zijn potentiële kopers

9. Merkt u dat de nieuwe, strengere hypothecaire regels een belemmering vormen voor gezinnen of starters om een oudere woning te kopen?

Ja, ik denk het wel. Maar vanuit de provincie zijn er best wel mogelijkheden voor de financiering voor dat verhaal. Maar dat is veel te onbekend. Ze kunnen eigenlijk heel goedkoop geld lenen om het beter te isoleren, maar dat is niet zo bekend. ~~Voor zonnepanelen enzo, milieutechnische investeringen kun je goedkoop geld lenen. Dat is een beetje onbekend, dus dat schiet niet zo hard op.~~ In principe hoe beter een woning, hoe meer up-to-date hoe beter je hem normaal gesproken verkoopt.

Financiering oudere woning een probleem

10. Denkt u dat de uitstroom van ouderen, invloed zal hebben op de nieuwbouwperspectieven van de gemeente? Als bijvoorbeeld blijkt dat er

in Beilen veel vrijstaande woningen vrijkomen, is het dan wel verstandig om vrijstaande woningen te gaan bouwen?

Nee, ik denk het niet. ~~Mensen willen juist in Nagtegaal wonen bijvoorbeeld of juist niet. En de groep die dat juist niet wil, de woningen in Nagtegaal zijn waarschijnlijk zoveel duurder dan een gedateerde vrijstaande woning die op het moment maar €250.000 kost en in Nagtegaal heb je hem voor €350.000 nog niet af. Er zit zo'n verschil tussen. Dan zullen ze gaan twijfelen, koop ik een twee-onder-een-kapwoning in Nagtegaal of een vrijstaande woning en neem ik de tijd om hem op te knappen. Dus naar mijn gevoel niet.~~

Bestaande bouw geen invloed op nieuwbouw

11. Zal het aanbod dat vrijkomt door de uitstroom van de ouderen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt of verwacht u dat er frictie zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod?

Ik denk dat het goed is, de markt trekt straks wel weer een beetje aan en het is wel een beetje concurrentie voor de mensen die wel in een hypotheek gevangen zitten. Want de kritiek is dan, dalen de prijzen niet te hard? Dat klinkt raar, maar eigenlijk kunnen de prijzen niet te hard dalen, want als dat de markt is dan is dat reëel. ~~Dan kun je proberen door trucjes dat niet te laten zakken, maar dat heeft geen enkele zin. Ik heb liever dat het wat harder zakt, dat we door de bodem heen zakken en vanaf volgend jaar weer stijgen dan dat we nog drie jaar genieperig een paar procent zakken.~~ Ik denk als de woningen gewoon marktconform verkocht worden, die worden niet gedumpt. Niemand verkoopt z'n huis €30.000 te goedkoop. Ik ben er niet bang voor, ik zie dat niet als een gevaar.

Effect: uitstroom zorgt niet voor frictie zolang de doorstroming op gang komt

Woningen moeten marktconform worden verkocht

Bijlage 7: Codelijst interviews

Makelaarskantoor 'Hup&Fidom' te Beilen

Ouderen op de woningmarkt

- ☞ Merkbare vergrijzing
- ☞ Ouderen erg honkvast
- ☞ Ouderen woonachtig in grote woningen
- ☞ Domotica geen oplossing
- ☞ Weinig geïnvesteerd in woningen

Aanbod van 75-plus huishoudens

- ☞ Gedateerde woningen
- ☞ Niet goed geïsoleerd
- ☞ Uitstroom heeft weinig invloed op de woningmarkt

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

- ☞ Jonge gezinnen zijn potentiële kopers
- ☞ Vraag naar vrijstaande woningen
- ☞ Financiering verbouwing oudere woning is probleem
- ☞ Bestaande bouw heeft geen invloed op nieuwbouw
- ☞ Effect: dalende woningprijzen

Makelaarskantoor 'het Raadhuis' te Beilen

Ouderen op de woningmarkt

Aanbod van 75-plus huishoudens

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

Makelaarskantoor 'Oosting' te Beilen

Ouderen op de woningmarkt

- ☞ Beperkt merkbare vergrijzing
- ☞ Ouderen erg honkvast
- ☞ Ouderen woonachtig in grote woningen
- ☞ Domotica goede oplossing
- ☞ Weinig geïnvesteerd in woningen

Aanbod van 75-plus huishoudens

- ☞ Gedateerde woningen
- ☞ Niet goed geïsoleerd
- ☞ Woningen zijn moeilijk te verkopen
- ☞ Uitstroom heeft invloed op de woningmarkt

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

- ☞ Jonge gezinnen zijn potentiële kopers
- ☞ Vraag naar hogere segment
- ☞ Financiering verbouwing oudere woning is probleem
- ☞ Gemeente moet terughoudend zijn met nieuwe plannen
- ☞ Eerst bestaande voorraad verkopen
- ☞ Nieuwbouw is concurrent van bestaande bouw
- ☞ Effect: marktsegmentatie
- ☞ Fricie tussen vraag en aanbod

Makelaarskantoor 'de Smelthe' te Smilde

Ouderen op de woningmarkt

- ☞ Vergrijzing vrijwel niet merkbaar
- ☞ Ouderen erg honkvast
- ☞ Geen seniorenwoningen bouwen
- ☞ Weinig geïnvesteerd in woningen

Aanbod van 75-plus huishoudens

- ☞ Gedateerde woningen
- ☞ Uitstroom heeft weinig invloed op de woningmarkt
- ☞ Geen seniorenwoningen bouwen
- ☞ Weinig geïnvesteerd in woningen

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

- ☞ Jonge gezinnen kunnen woning moeilijk financieren
- ☞ Jonge gezinnen en starters zijn potentiële kopers
- ☞ Vraag naar goedkope vrijstaande woningen of instapklare twee-onder-een-kapwoningen
- ☞ Financiering verbouwing oudere woning mogelijk een probleem

- ⌚ Blijven bouwen zal zorgen voor leegstand
- ⌚ Gemeente moet nadenken over alternatieve bouwvorm
- ⌚ Grondprijzen zijn te hoog
- ⌚ Effect: ontwrichting op de woningmarkt
- ⌚ Gemeente hoeft de komende jaren niet te bouwen
- ⌚ Herbouwen woonzorggebied

Makelaarskantoor 'MJM' te Westerbork

Ouderen op de woningmarkt

- ⌚ Vergrijzing hangt samen met krimp
- ⌚ Honkvastigheid verschilt van oudere op oudere
- ⌚ Domotica is een goede oplossing

Aanbod van 75-plus huishoudens

- ⌚ Vrijstaande woningen van ouderen zijn vaak niet zo groot
- ⌚ Woningen vaak goed onderhouden
- ⌚ Kwaliteits(eisen) van de woningen zijn lager
- ⌚ Uitstroom weinig invloed op de woningmarkt
- ⌚ Uitstroom babyboomers kan wel een probleem worden

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

- ⌚ Geen directe vraag naar woningen van 75-plus huishoudens
- ⌚ Starters zijn potentiële kopers
- ⌚ Vraag naar goedkope woningen
- ⌚ Financiering is een probleem zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw
- ⌚ Gemeente moet wel blijven bouwen
- ⌚ Nieuwbouwprojecten meer verspreiden over de gemeente
- ⌚ Nieuwbouw heeft een grotere aantrekkingskracht dan bestaande bouw
- ⌚ Effect: uitstroom zorgt niet voor frictie zolang de doorstroming op gang komt

Makelaarskantoor 'Woonaccent' te Westerbork

Ouderen op de woningmarkt

- ⌚ Merkbare vergrijzing
- ⌚ Ouderen erg honkvast
- ⌚ Ouderen woonachtig in grote woningen
- ⌚ Domotica een goede oplossing
- ⌚ Verkoopbaarheid wordt door Domotica-aanpassingen wel minder gemakkelijk

Aanbod van 75-plus huishoudens

- ⌚ Gedateerde woningen
- ⌚ Niet goed geïsoleerd
- ⌚ Woningen vaak goed onderhouden
- ⌚ Uitstroom ouderen vergemakkelijkt de doorstroming

Courantheid woningen van 75-plus huishoudens

- ⌚ Jonge gezinnen zijn potentiële kopers
- ⌚ Ouderen zijn potentiële kopers
- ⌚ Financiering oudere woning een probleem
- ⌚ Bestaande bouw heeft geen invloed op nieuwbouw
- ⌚ Effect: uitstroom zorgt niet voor frictie zolang de doorstroming op gang komt
- ⌚ Woningen moeten marktconform worden verkocht