

Woningbehoefteonderzoek gemeente Hardenberg 2022



Gemeente Hardenberg

30 mei 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	30 mei 2022
TITEL	Woningbehoefteonderzoek gemeente Hardenberg 2022
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hardenberg
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Vera Elferink
PROJECTNUMMER	160.107
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Positie Hardenberg en de kernen	7
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	7
2.2 Verhuisbewegingen afgelopen jaren	7
3 De woningvoorraad	11
3.1 Ontwikkelingen koopmarkt	11
3.2 Ontwikkeling huurmarkt	13
3.3 Bereikbaarheid koopmarkt	14
4 Toekomstige woningbehoefte	18
4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	18
4.2 Opgave per kern	20
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	21
Bijlage: Kerntypering	28
Bijlage: Bevolkingssamenstelling	29
Bijlage: Woningvoorraad per kern	31

Belangrijkste conclusies

Samengevat luiden de belangrijkste conclusies als volgt:

1. **Stabiele toenemende bevolkingsontwikkeling;** De komende jaren blijft de bevolking van de gemeente Hardenberg groeien. Uiteraard zal het aantal ouderen toenemen door de vergrijzing, maar het aantal gezinnen blijft in de komende jaren stabiel.
2. **Toename instroom vestigers;** In de afgelopen jaren is het aantal vestigers in Hardenberg toegenomen. Deze vestigers spelen een belangrijke rol in de groei van de bevolking. De meeste vestigers komen uit de naastgelegen gemeenten en Zwolle. De instroom vanuit de Randstedelijke provincies is beperkt maar nam de afgelopen jaren wel toe (van 9% in 2015 naar 15% in 2020). Vestigers lijken zich in de afgelopen jaren iets meer op de bestaande voorraad te richten dan op de nieuwbouw. Wel zien we dat het aandeel vestigers in de nieuwbouw in 2020 sterk is toegenomen en voor het eerst op een vergelijkbaar niveau ligt als in de bestaande bouw.
3. **Gemeente Hardenberg biedt aantrekkelijk woningaanbod en woonomgeving voor jonge huishoudens en gezinnen;** Vanuit Zwolle en de grensgemeenten vestigen zich relatief veel jonge huishoudens en gezinnen zich in de gemeente. Het profiel van deze huishoudens is redelijk vergelijkbaar. Huishoudens die zich vanuit de Randstad in Hardenberg vestigen zijn relatief vaak huishoudens van 55 jaar en ouder. Deze huishoudens zoeken vaak ook een ander woonproduct; een relatief grote groep hiervan richt zich op de grotere, duurdere vrijstaande koopwoningen.
4. **Sterke prijsontwikkeling koopmarkt;** In de afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in de gemeente Hardenberg lag in 2021 op € 312.000 en is sinds 2015 met maar liefst 62% gestegen. Dit is overigens iets lager dan de stijging in de provincie Overijssel (+66%) en Nederland (+71%) in dezelfde periode. Een tussenwoning kostte in 2021 al snel € 248.000. In vergelijking tot de gemeenten in de regio heeft de koopvoorraad in Hardenberg een relatief gunstig prijsniveau. In zowel Noord-Overijssel (€ 347.000) als de gehele provincie Overijssel (€ 330.000) liggen de gemiddelde transactiepreisen in Hardenberg iets lager. De gemiddelde transactieprijs in Nederland (€ 394.000) ligt overigens beduidend hoger.
5. **Druk op de sociale huurmarkt aanzienlijk opgelopen;** De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt onder andere door de sterke huishoudensgroei, het feit dat het steeds lastiger wordt om door te stromen naar een koopwoning en de toenemende vraag van verschillende (kwetsbare) doelgroepen. Denk aan huisvesting statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. In de afgelopen periode is de gemiddelde inschrijftijd opgelopen, evenals de gemiddelde actieve zoektijd. Dit beeld komt terug in alle woningmarktsegmenten en in alle kernen.
6. **Opkoopbescherming lijkt vooralsnog niet nodig;** Het aantal woningen dat is opgekocht door investeerders is in de periode van 2017 en 2020 opgelopen. In 2019 en 2020 zijn er respectievelijk 27 en 47 woningen opgekocht. In 2021 is dit gedaald naar 18 vanwege de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. Gelet op het totale aantal verkochte woningen lijkt de opkoop door investeerders beperkt. Op basis hiervan kunnen we op dit moment niet constateren dat er sprake is van sterke verdringing op de woningmarkt. Vooralsnog lijkt er geen extra inzet nodig om deze verkoop tegen te gaan. Het blijft overigens wel belangrijk om de ontwikkeling hiervan te blijven monitoren.
7. **Woningbehoefte tot 2032 + 2.250 / + 3.360 woningen;** De bandbreedte van de woningbehoefte in de periode tot 2032 geraamd op een toevoeging van 2.250 tot 3.360 woningen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige

trendontwikkeling en de versnellingsopgave van de gemeente Hardenberg. De opgave in het Versnellingsprogramma (+3.360 woningen) ligt hoger dan de huidige Primos-prognose (+2.250 woningen). De aannames ten aanzien van het migratiesaldo zijn in de Primos-prognose relatief conservatief ingeschat. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt, de ontwikkeling van het migratiesaldo in de afgelopen vijf jaar en de woningbouwopgave in de regio Zwolle lijkt de voorgenomen ambitie uit het Versnellingsprogramma realistisch.

8. **Woningbehoefte aandeel koop 68%, sociale huur 22%, middenhuur 10%;** Tot 2032 zijn er afhankelijk van het demografische scenario tussen de 730 en 1.130 huurwoningen nodig. Hiervan gaat het om 510 tot 740 sociale huurwoningen. De opgave in de sociale huur kan overigens hoger uitvallen als gevolg van gebrek aan doorstroming, stijging bouwkosten, hypotheekrente en instroom statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast kan door invulling van de ambities uit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' de opgave aan sociale huur hoger uitvallen. De inzet is dat in iedere gemeente op den duur minimaal 30% van de woningvoorraad sociale huur is. De vraag naar vrije sectorhuurwoningen richt zich met name op toevoeging in het prijssegment tussen €730 en circa €950. In dezelfde periode is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 1.525 tot 2.230 woningen.
9. **Behoeftte aan betaalbare koopwoningen;** De sterke prijsstijgingen zorgen voor een groeiende behoefte aan betaalbare koopwoningen. Veel starters/jonge huishoudens en gezinnen richten zich op koopwoningen tot € 225.000 en tot € 350.000. Ook in de kleinere kernen ontbreekt aanbod tot € 225.000 en tot € 350.000. Vanwege de sterke toename van de bouwkosten blijkt het in de praktijk steeds lastiger om betaalbare koopwoningen te realiseren. Dit betekent dat deze doelgroep in de praktijk meer aangewezen is sociale huur of het lagere segment middenhuur. Hierdoor kan de behoefte aan sociale huurwoningen mogelijk toenemen.

10. **Behoeftte aan appartementen/patiowoningen;** Ouderen hebben behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in de koop- als in de huursector (patio/bungalow). In Hardenberg en Dedemsvaart is er meer vraag naar appartementen nabij voorzieningen. In de andere kernen is de vraag overwegend grondgebonden.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Hardenberg werkt momenteel aan de Agenda Wonen 2022-2023 en de uitvoering van het Versnellingsprogramma Woningbouw 2022-2025. Hierin ligt een belangrijke opgave om de woningbouwproductie in de komende jaren te versnellen. Daarnaast is de gemeente met de plaatselijke belangenorganisaties in de kernen bezig om nieuwe woningbouwconvenanten af te sluiten. Tevens heeft de gemeente in de prestatieafspraken met Vechtdal Wonen een afspraak gemaakt om de actuele ontwikkeling en behoefte aan sociale huurwoningen in beeld te brengen. Om in deze lopende trajecten een goede invulling van het beleid te geven wil de gemeente Hardenberg zicht op de actuele woningbehoefte in haar kernen.

De vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefte-ontwikkeling in de komende jaren? (2021 - 2032 met een doorkijk naar 2040)
- Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen in de komende jaren toegevoegd te worden om in de behoefte te kunnen voorzien?

De gemeente Hardenberg bestaat uit vele kernen, van grote kernen tot kleinere kernen. In dit onderzoek is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte uitgewerkt voor de kernen Hardenberg, Dedemsvaart, Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen. De overige kernen hebben minder inwoners en is minder feitelijke informatie over beschikbaar. Dit vraagt dan ook om maatwerk in woningbouwafspraken (zie convenanten met plaatselijke belangenorganisaties). In dit onderzoek zijn deze kernen samengevat in het cluster

‘overige kernen’. Er wordt overigens wel een indicatie van de kwantitatieve woningbehoefte op kernniveau (verwachte huishoudensontwikkeling) gegeven.

Onderzoeksopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van een verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens en de bevolkingsregistratie van de gemeente Hardenberg.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie.
- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van transactiecijfers van het Kadaster (aangeschaft via Woningmarktcijfers.nl).
- Op basis van verhuurgegevens van Vechtdal Wonen is de druk op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2015 tot en met 2020. Gegevens over 2021 nog niet beschikbaar.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de uitkomsten van het WoON2018.

2 Positie Hardenberg en de kernen

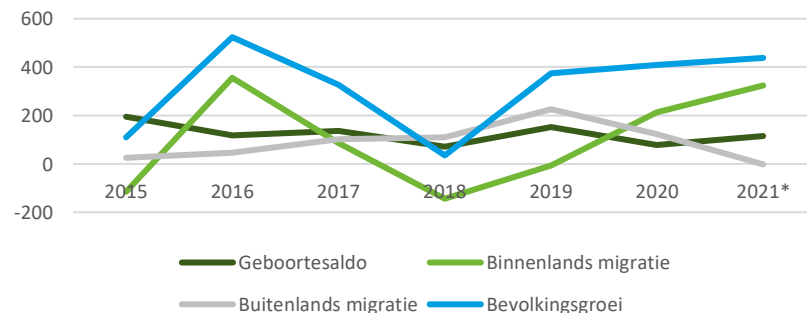
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Per 1 januari 2022 telde de gemeente Hardenberg circa 61.795 personen. Sinds 2015 is het aantal inwoners met ruim 2.200 personen toegenomen en dit is een groei van +3,7%. De groei ligt daarmee iets lager dan de bevolkingsgroei van Nederland (4,0%) maar hoger dan in de provincie Overijssel (2,7%).

Migratie speelt belangrijke rol in bevolkingsgroei

De bevolkingsontwikkeling van de gemeente Hardenberg schommelde in de afgelopen jaren. In 2016 en 2017 was er sprake van een aanzienlijke groei van de bevolking, evenals in de periode 2019 tot en met 2021. Deze groei wordt met name verklaard door de toename van de binnenlandse migratie. Sinds 2020 is de instroom vanuit andere Nederlandse gemeenten sterk toegenomen. In de afgelopen vijf jaar vestigden zich per saldo gemiddeld ruim +100 personen per jaar. In 2021 vestigden zich per saldo bijna +440 personen.

Figuur 2.1: Bevolkingsgroei en migratie (personen), 2015-2021*

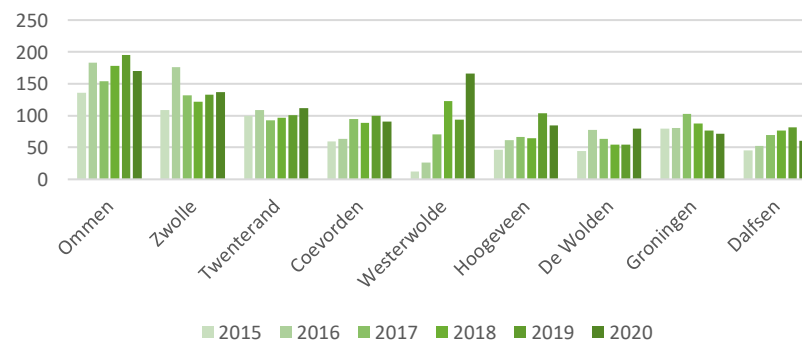


Bron: CBS, 2022 *(voorlopige cijfers)

2.2 Verhuisbewegingen afgelopen jaren

Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen de gemeente Hardenberg en andere gemeenten dan valt op dat de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Hardenberg, Ommen (8% instroom vestigers) en Zwolle (6% instroom vestigers). Daarnaast vinden er relatief veel verhuisbewegingen plaats tussen Hardenberg en de gemeente Twenterand (5% instroom vestigers). De laatste jaren is de instroom vanuit Ter Apel (gemeente Westerwolde) sterk toegenomen. Het gaat hierbij om mensen die uitstromen vanuit het AZC Ter Apel. In 2020 was de instroom uit Ter Apel (+166 personen) bijna even hoog als de instroom uit Ommen (+170 personen).

Figuur 2.2: Ontwikkeling vestigers naar herkomstgemeente (personen), 2015-2020

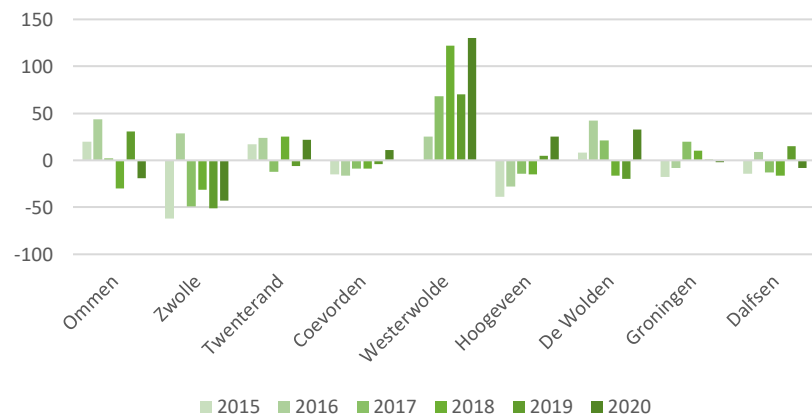


Bron: CBS, 2022

Per saldo vertrekken mensen naar vanuit Hardenberg naar Zwolle. Tussen Ommen en Hardenberg is juist een wisselend beeld te zien. In bepaalde jaren vertrekken er per saldo mensen naar Ommen en andere jaren is het omgekeerde het geval. Mogelijk speelt de bouwproductie hier een rol in. Daarnaast valt op dat Hardenberg in 2020 per saldo mensen heeft

aangetrokken vanuit Twenterand, Hoogeveen en De Wolden. Per saldo 'trekt' Hardenberg overigens de meeste mensen aan uit Westerwolde. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om mensen afkomstig uit het AZC in Ter Apel.

Figuur 2.3: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo gemeenten (personen), 2015-2020



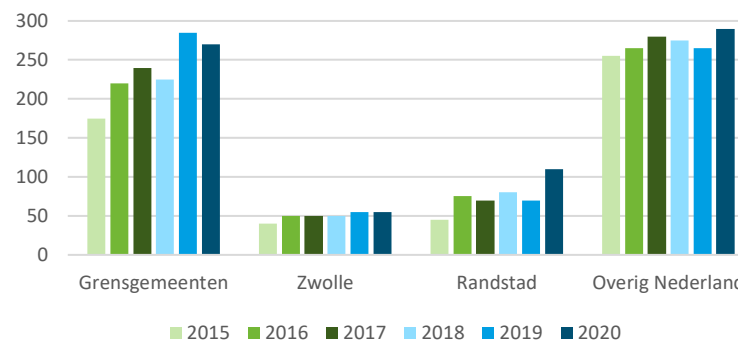
Bron: CBS, 2022

Tussen de kernen zijn er ook verschillen waarneembaar in de herkomstgemeente van vestigers. De kernen Balkbrug, Gramsbergen, Hardenberg en Dedemsvaart trekken relatief veel vestigers uit Zwolle. Daarnaast valt op dat Balkbrug relatief veel vestigers uit grensgemeenten trekt (met name uit Dalfsen, Ommen,).

Met name de instroom vanuit de grensgemeenten is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast valt op dat de instroom vanuit Randstedelijke provincies redelijk constant was, maar dat deze in 2020 is toegenomen ten opzichte van de jaren daarvoor. Mogelijk dat corona hierbij een rol speelt; de

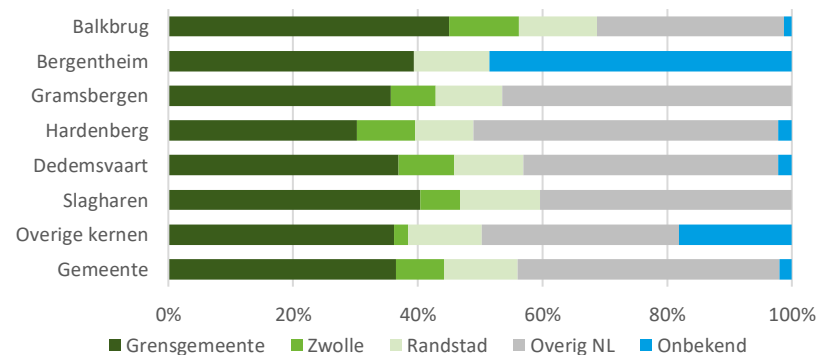
afstand tussen werk en woonplaats is vanwege het thuiswerken voor steeds meer mensen minder belangrijk.

Figuur 2.4: Ontwikkeling vestigers naar herkomst (huishoudens), 2015-2020



Bron: CBS, 2022

Figuur 2.5: Herkomstgemeente vestigers per kern (huishoudens), 2015-2020

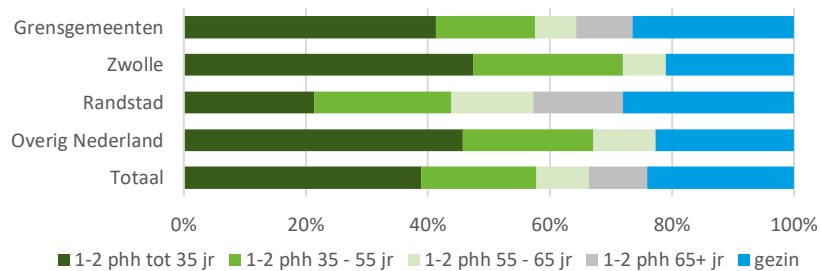


Bron: CBS Microdata, 2022

Wie vestigen zich in de gemeente?

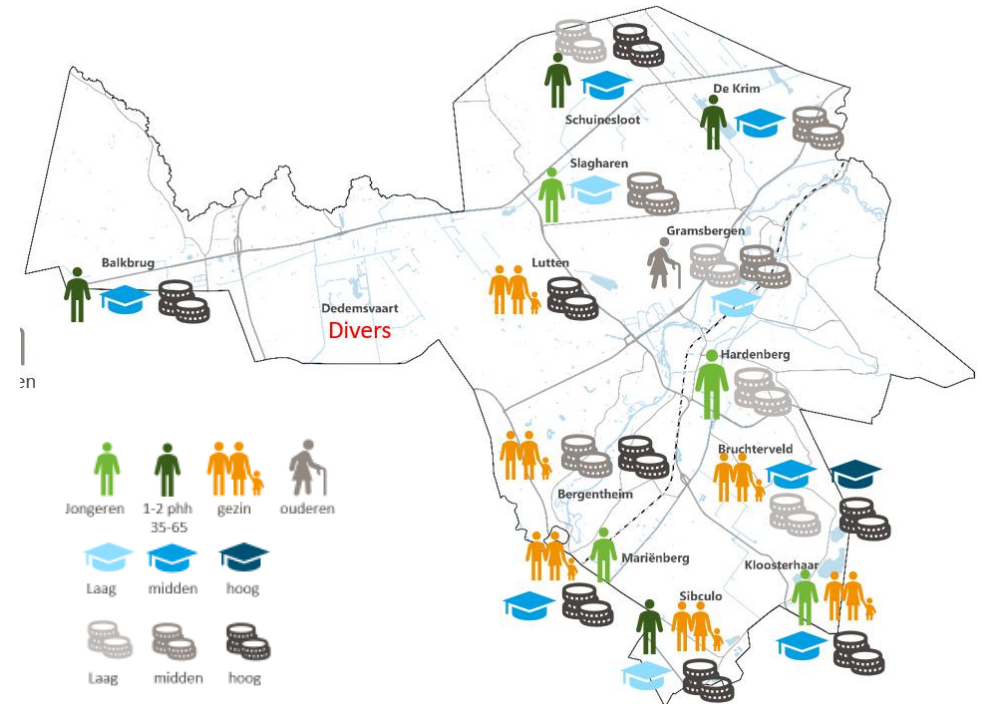
In de afgelopen jaren zijn er relatief veel jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen in Hardenberg komen wonen. Hierbij valt op dat uit Zwolle en de grensgemeenten relatief veel jonge huishoudens komen. Vestigers uit de Randstad zijn daarentegen relatief vaak één- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 65 jaar of 65 jaar en ouder.

Figuur 2.6: Huishoudenssamenstelling vestigers, 2015-2020



Bron: CBS Microdata, 2022

Binnen de gemeente zijn duidelijke verschillen in welke doelgroepen naar welke kernen verhuizen. Dit geldt zowel wat betreft huishoudenstype als inkomensniveau. In de dorpen Lutten, Bergentheim, Bruchterveld, Mariënberg, Sibculo en Kloosterhaar zijn in de afgelopen jaren relatief veel gezinnen komen wonen. Jonge huishoudens richten zich naar verhouding juist op de stad Hardenberg. Daarnaast valt op dat in Gramsbergen relatief veel 65-plussers zijn komen wonen. Naast de ligging en het voorzieningenniveau van de kern speelt het beschikbare aanbod uiteraard een rol in de keuze van huishoudens om zich te vestigen in een bepaalde kern.

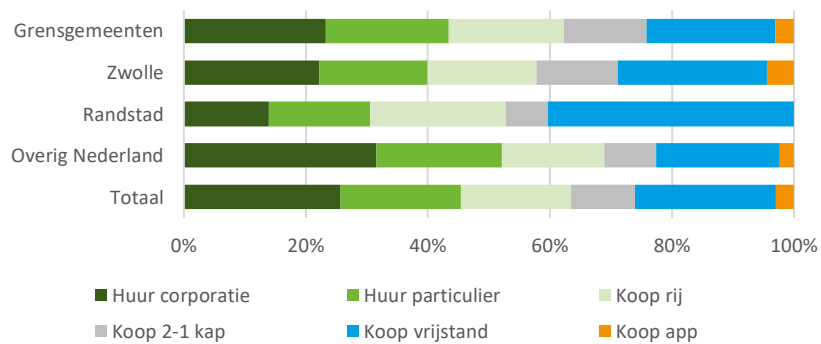


Waar richten vestigers zich op?

In de onderstaande figuur is de oriëntatie van vestigers in de afgelopen periode weergegeven. Hieruit komt naar voren dat een groot deel van de vestigers in de afgelopen periode in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder is komen wonen. In totaal gaat het om ruim 45% van de vestigers. Dit komt ook omdat de doorstroming in de huurvoorraad (en in het bijzonder particuliere huur) hoger ligt dan in de koopvoorraad. Bijna een kwart van de vestigers is een vrijstaande koopwoning komen wonen. Als we kijken naar de

herkomst van vestigers dan valt op dat huishoudens afkomstig uit de Randstad sterker op de koopvoorraad zijn georiënteerd dan huishoudens uit grensgemeenten of Zwolle. Van deze groep is 40% in een vrijstaande koopwoning terecht gekomen. In absolute zin betreft het circa 150 huishoudens.

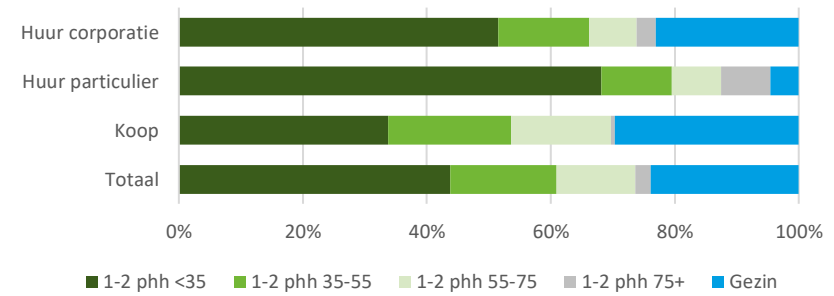
Figuur 2.7: Oriëntatie naar eigendom en woningtype vestigers, 2015-2020



Bron: CBS Microdata, 2022

Er is een duidelijk verschil in de huishoudenssamenstelling van vestigers die in een huur- of een koopwoning zijn komen wonen. In de huurvoorraad van de corporatie en de particuliere huurvoorraad is een groot deel van de vestigers een één- of tweepersoonshuishouden tot 35 jaar. In de particuliere huurvoorraad gaat het om bijna 70%. Daarnaast valt op dat in de koopvoorraad relatief veel gezinnen zijn komen wonen.

Figuur 2.8: Vestigers naar huishoudenstype en eigendomsvorm, 2015-2020



Bron: CBS Microdata, 2022

3 De woningvoorraad

Begin 2021 telde de woningvoorraad in de gemeente Hardenberg 25.177 woningen. Deze voorraad bestaat uit 17.622 koopwoningen, 5.332 corporatiewoningen en 2.188 woningen van overige verhuurders. Van 35 woningen is het eigendom onbekend.

Tabel 3.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm, 2021

	Aantal	%
Koop	17.622	70%
Huur corporatie	5.332	21%
Huur overig	2.188	9%
Onbekend	35	0%
Totaal	25.177	100%

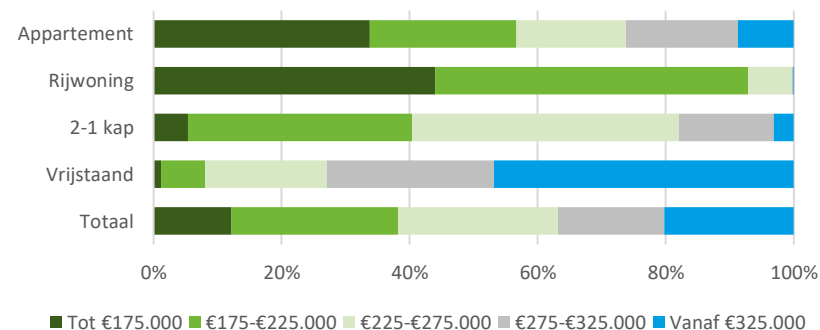
Bron: CBS 2022

3.1 Ontwikkelingen koopmarkt

Prijsniveau koopvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning bedraagt in de gemeente Hardenberg € 235.000. Ongeveer 12% heeft een WOZ-waarde tot € 175.000 en bijna 40% een waarde tot € 225.000. Er zijn duidelijke verschillen tussen de woningtypen. Meer dan de helft van de koopappartementen heeft een waarde tot € 225.000. Bij rij- en hoekwoningen heeft het merendeel een waarde tot € 175.000 of tussen € 175.000 tot € 225.000. Bijna 40% van de twee-onder-een-kapwoningen heeft een waarde tussen € 225.000 en € 275.000 en bijna de helft van de vrijstaande woningen heeft een waarde van € 325.000 of meer.

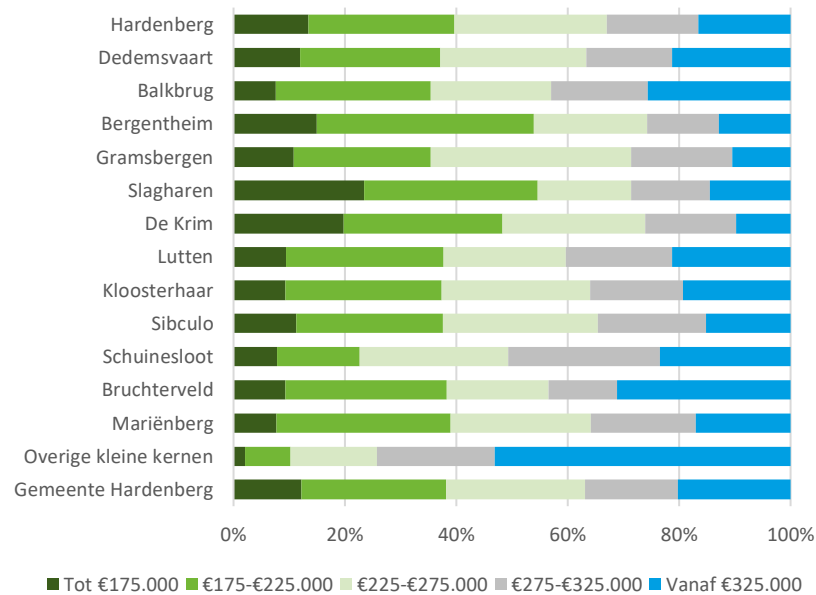
Figuur 3.1: Koopvoorraad naar type en WOZ-waarde, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Hardenberg, 2022

Duidelijk is dat het prijsniveau van de voorraad sterk wordt bepaald door het woningtype. In de stad Hardenberg staan relatief veel rijwoningen en appartementen waardoor er relatief weinig dure koopwoningen staan. In kernen met veel (ruime) vrijstaande woningen staan naar verhouding meer woningen met een WOZ-waarde van € 325.000 of meer. In de Slagharen, De Krim en Bergentheim staan naar verhouding de meeste goedkope koopwoningen.

Figuur 3.2: Koopvoorraad per kern naar WOZ-klasse, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Hardenberg, 2021

Ontwikkeling transacties en prijzen

Het aantal transacties is sinds 2017 relatief stabiel. In deze periode verwisselden tussen de 725 en 800 woningen per jaar van eigenaar.

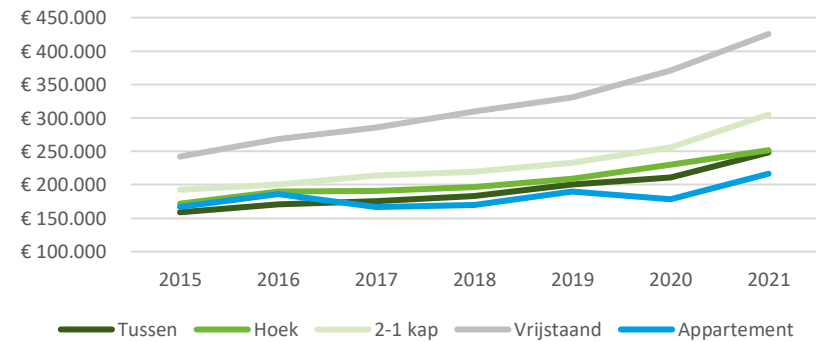
Tabel 3.2: Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Transacties	475	618	802	727	728	786	767
Transactieprijs	€192.000	€211.000	€218.000	€230.000	€248.000	€269.000	€312.000

Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2022

De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in de gemeente Hardenberg lag in 2021 op € 312.000 en is sinds 2015 met maar liefst 62% gestegen. In 2021 lag de gemiddelde transactieprijs van een appartement op € 216.000. Een tussenwoning verwisselde gemiddeld voor € 248.000 van eigenaar en een hoekwoning voor € 252.000. De gemiddelde transactieprijs voor een twee-onder-een-kapwoning lag op € 305.000 en voor een vrijstaande woning op € 425.000. De transactiepreisen van vrijstaande woningen (+76%) stegen het sterkst. Appartementen (+30%) stegen het minst snel van prijs.

Figuur 3.3: Ontwikkeling transactiepreisen naar type, 2015-2021

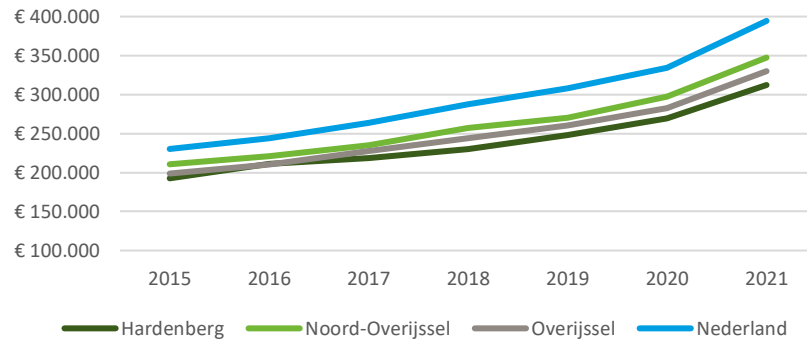


Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2022

Hardenberg heeft een relatief gunstig prijsniveau

In vergelijking tot de gemeenten in de regio heeft de koopvoorraad in Hardenberg een relatief gunstig prijsniveau. In zowel Noord-Overijssel (€ 347.000) als de gehele provincie Overijssel (€ 330.000) liggen de gemiddelde transactiepreisen in Hardenberg iets lager. De gemiddelde transactieprijs in Nederland (€ 394.000) ligt overigens beduidend hoger.

Figuur 3.4: Ontwikkeling transactiepreizen Hardenberg en de regio, 2015-2021



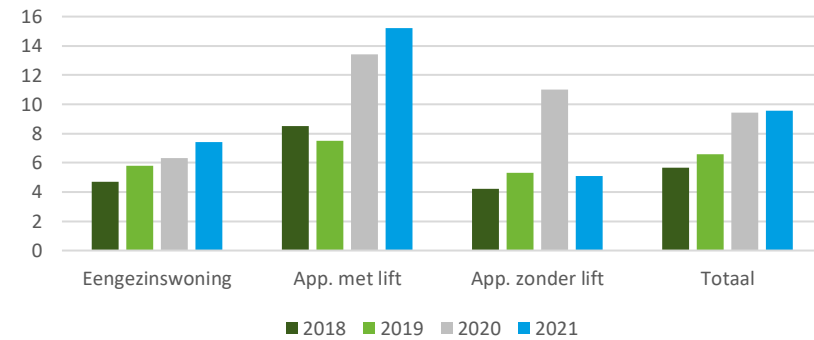
Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2022

3.2 Ontwikkeling huurmarkt

Ontwikkeling verhuringen

De druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Hardenberg is de laatste vier jaar toegenomen. Dit blijkt uit zowel de toename van de gemiddelde inschrijftijd als de gemiddelde actieve zoektijd. De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende bedroeg in 2021 ruim 9,4 jaar. Ten opzichte van 2018 is de gemiddelde inschrijftijd met bijna 4 jaar toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd voor een appartement met lift is het hoogst; ruim 15 jaar in 2021. Het gaat hierbij waarschijnlijk om ouderen die al lang staan ingeschreven bij Vechtdal Wonen.

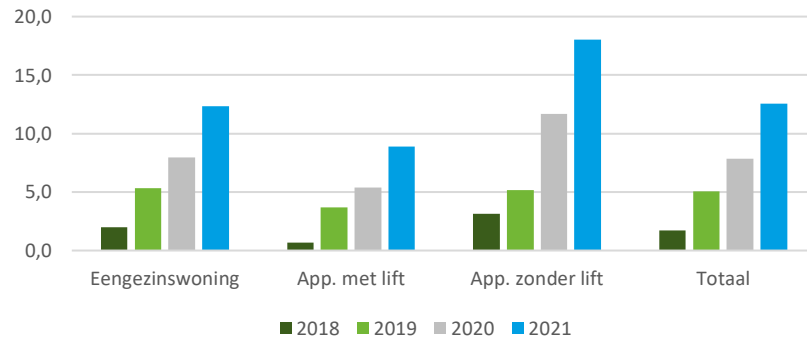
Figuur 3.5: Gemiddelde inschrijftijd (jaren), 2018-2021



Bron: Vechtdal Wonen, 2022

De gemiddelde actieve zoektijd is gestegen van 1,7 maanden in 2018 naar 12,6 maanden in 2021. Hier valt op dat de actieve zoektijden van mensen die in een appartement zonder lift zijn komen wonen het hoogste zijn. Waarschijnlijk komt dit door de doelgroep die zich op dit segment richt, namelijk jonge huishoudens. Zij hebben doorgaans een kortere inschrijftijd opgebouwd en zijn snel op zoek naar een woning en reageren daarom vaker. Ouderen hebben doorgaans een langere inschrijftijd opgebouwd en reageren vaak als het aanbod echt passend is bij hun behoefte.

Figuur 3.6: Gemiddelde actieve zoektijd (maanden), 2018-2021



Bron: Vechtdal Wonen, 2022

3.3 Bereikbaarheid koopmarkt

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen toetreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 42.000 een hypotheek krijgen van circa € 200.000. Naast het hypotheekbedrag is er minimaal € 5.500 inbreng aan eigen geld nodig om de woning te kunnen kopen. Het gaat hierbij om kosten voor de aankoop, notariskosten, etc. Eventuele verbouwingkosten zijn hier nog niet in meegenomen. Ook is er geen rekening gehouden met eigen geld om te kunnen overbieden op een woning.

¹ O.b.v 1 inkomen, bij 10 jaar vaste renteperiode en NHG

Tabel 3.3: Benodigd bruto jaarsalaris per koopsom (indicatie)¹

Koopprijs woning	Min. benodigd jaarinkomen	Min. benodigd eigen geld
€ 200.000	€ 45.000	€ 5.700
€ 250.000	€ 55.000	€ 5.850
€ 300.000	€ 63.000	€ 6.400

Bron: Website Rabobank, april 2022.

Om in Hardenberg een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 248.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 55.000 nodig en een minimale inbreng van € 5.850 aan eigen geld. Bij een twee-onder-één-kap (€ 65.000) of een vrijstaande woning (€ 82.000) ligt dit inkomen beduidend hoger. In de praktijk betekent dit dat het voor startende eenpersoonshuishoudens bijna niet haalbaar is om zonder ondersteuning of een forse spaarrekening een koopwoning te kopen. In de praktijk zijn het met name tweeverdieners die in staat zijn om een woning te kopen. Precies inzicht in de omvang van de groep die nu niet in staat is om een woning te kopen niet bekend. Dit is afhankelijk van de hoogte van het inkomen, eventueel beschikbaar spaargeld en de huidige woonsituatie (thuiswonend of zelfstandig in een huur of koopwoning). Wel is duidelijk dat door de prijsstijgingen in de afgelopen jaren de groep die in staat is om een eerste woning te kopen kleiner is geworden.

Tabel 3.4: Benodigd bruto jaarsalaris per woningtype (indicatie)

Woningtype	Gem. koopsom 2021	Min. benodigd bruto jaar inkomen	Min. benodigd eigen geld
Appartement	€ 217.000	€ 59.000	€ 6.000
Tussenwoning	€ 248.000	€ 57.000	€ 6.100
Hoekwoning	€ 251.000	€ 57.000	€ 6.100
2^1-kap	€ 305.000	€ 65.000	€ 6.250
Vrijstaand	€ 425.000	€ 82.000	€ 13.000

Bron: Website Rabobank, april 2022.

Een derde bestaande woningen wordt gekocht door een starter

In de onderstaande tabel is het aandeel transacties naar type koper weergegeven. Hieruit komt naar voren dat in 2021 bijna een derde van de bestaande koopwoningen is gekocht door een koopstarter. Dit aandeel schommelde de afgelopen jaren tussen de 26% en de 32%; opvallend is dat hier geen dalende trend waarneembaar is. Dit ondanks de sterke stijging van de koopprijzen. Het is overigens wel goed denkbaar dat de gemiddelde leeftijd van koopstarters in de afgelopen jaren omhoog is gegaan. Men blijft langer thuis wonen om te sparen voor een woning. Van de ontwikkeling van de gemiddelde leeftijd van koopstarters is geen informatie bekend.

Het aandeel woningen dat is opgekocht door particuliere investeerders is in de periode 2018 tot en met 2020 opgelopen: van 3% naar 6%. In 2021 is dit gedaald naar 3% en dit komt (waarschijnlijk) door de hogere overdrachtsbelasting die is ingevoerd voor particuliere investeerders (van 2% naar 8%) per 1 januari 2021. In de praktijk gaat het om enkele tientallen woningen per jaar.

Tabel 3.5: Ontwikkeling transacties naar type koper (bestaande voorraad), 2018-2021

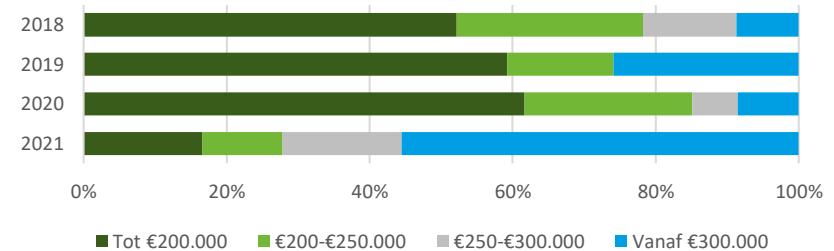
Type koper	2018	2019	2020	2021
Doorstromer	462	478	502	436
Koopstarter	199	194	203	222
Tweede woning	28	23	32	24
Investeerder	23	27	47	18
Overig	7	6	8	2
Totaal	719	730	792	702

Bron: Kadaster, 2022

In de periode 2018 tot en met 2020 had een groot deel van de woningen die zijn gekocht door investeerders een koopprijs tot € 200.000. Toch richten

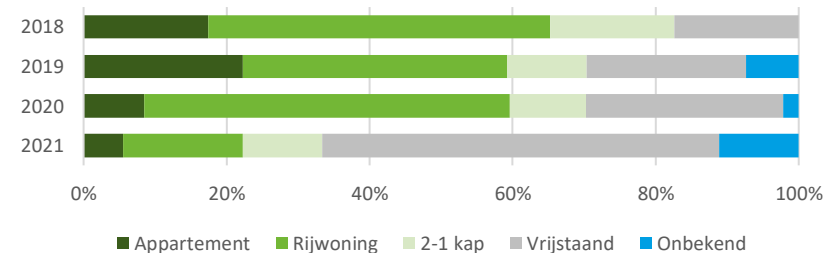
investeerders zich niet alleen op het goedkoopste segment. In 2021 zijn er relatief vele woningen opgekocht met een koopprijs vanaf € 300.000.

Figuur 3.7: Ontwikkeling aantal transacties investeerders naar prijsklasse, 2018-2021



Bron: Kadaster, 2022

Figuur 3.8: Ontwikkeling transacties investeerders naar type, 2018-2021



Bron: Kadaster, 2022

Opkoopbescherming bestaande voorraad

Een zelfbewoningsplicht was tot nu toe alleen mogelijk bij nieuwbouw. Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om een vergunningplicht in te stellen voor de aankoop en verhuur van bestaande koopwoningen. Dit zal de

gemeente dan moeten vastleggen in een Huisvestingsverordening. Er zijn wel een aantal voorwaarden die hierbij van kracht zijn:

- De vergunningplicht kan alleen gelden voor goedkope en middeldure koopwoningen. Het is aan de gemeente zelf om de prijsgrenzen voor 'goedkoop' en 'middelduur' te bepalen.
- De gemeente moet onderbouwen voor welke buurten/gebieden binnen de gemeente zo'n vergunningplicht noodzakelijk is, bijvoorbeeld doordat op de betreffende plek sprake is van woningschaarste of doordat het opkopen en verhuren een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Het is dus niet mogelijk om een vergunningplicht in de hele gemeente door te voeren.
- In drie situaties is de gemeente verplicht om een vergunning te verlenen:
 - De verhuur is gericht aan een of meerdere familieleden, in de eerste of de tweede graad.
 - Het gaat om kortdurende verhuur (maximaal 12 maanden) doordat de eigenaar van de woning elders is gaan wonen en de woning nog niet verkocht heeft. In deze situatie moet de eigenaar eerst zelf 12 maanden in de woning gewoond hebben.
 - De te verhuren woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- Bij een afwijzing voor een vergunning geldt het verbod op verhuur voor vier jaar. Na deze vier jaar mag de koopwoning dus wel aan iedereen verhuurd worden. Wordt de woning in de tussentijd verkocht aan een andere eigenaar, dan geldt opnieuw een verhuurverbod voor vier jaar.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in 2019 en 2020 respectievelijk 27 en 47 woningen zijn opgekocht door investeerders. In 2021 is dit gedaald naar 18. Gelet op het totale aantal verkochte woningen lijkt de opkoop door investeerders beperkt. Op basis hiervan lijkt er geen extra inzet nodig om deze verkoop tegen te gaan. Er komen ook geen specifieke wijken of buurten waar

dit extra speelt naar voren. Gelet op de huidige druk op de markt is het wel van belang om de opkoop door investeerders te blijven monitoren.

Definiëren goedkope en middeldure koopvoorraad

Gemeenten definiëren op verschillende manieren de goedkope en middeldure voorraad. Hier is geen standaard methode voor en is mede afhankelijk van de samenstelling en beschikbaarheid van de voorraad.

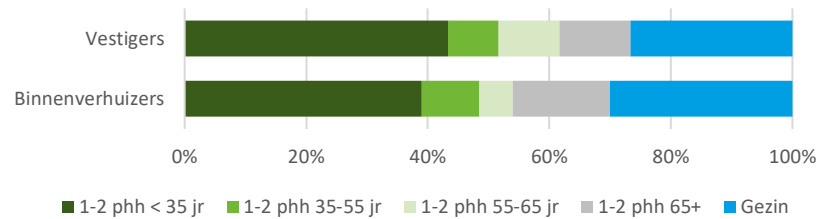
- Een methodiek is om aan te sluiten bij de leencapaciteit van huishoudens. Bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de inkomensgrenzen van de sociale huurvoorraad of 1,5x modaal. De huidige inkomensgrens voor sociale huur (meerpersoonshuishoudens) bedraagt €45.014. Hierbij is een woning met een aankoopprijs van circa € 200.000 bereikbaar. Een modaal inkomen bedraagt € 38.000 (prijspeil 2022, bron CPB) en 1,5x modaal is € 57.000. Bij dit inkomen is een koopwoning van circa € 250.000 bereikbaar. In de huidige grondprijzbrief van de gemeente Hardenberg wordt uitgegaan van € 240.000. Dit ligt net iets onder 1,5x modaal.
- Een andere methodiek die gemeenten toepassen is door een percentage van de huidige koopvoorraad te nemen. Bijvoorbeeld de goedkoopste 30% van de koopvoorraad wordt gezien als de goedkope koopvoorraad. In de gemeente Hardenberg ligt deze grens op € 210.000. In totaal 30% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde tot deze grens.

Implementatie wetsvoorstel voorrang eigen inwoners

Het kabinet werkt aan een wetsvoorstel waarmee het mogelijk wordt om eigen inwoners bij maximaal 30% van de nieuwbouwwoningen tot een bedrag van € 355.000 (NHG-grens) voorrang te geven. De wet zal naar verwachting nog dit jaar worden ingevoerd. De wijze waarop deze wet wordt geïmplementeerd is nog niet bekend. Om te bepalen of dit een instrument is dat in de toekomst kan worden ingezet is in beeld gebracht wie erin de nieuwbouw is komen wonen en waar deze huishoudens vandaan komen.

In de periode 2017 tot en met 2020 valt op dat er veel jonge huishoudens (tot 35 jaar) en gezinnen in een nieuwbouw woning zijn komen wonen. Daarnaast valt op dat er weinig verschil is tussen vestigers en binnenverhuizers.

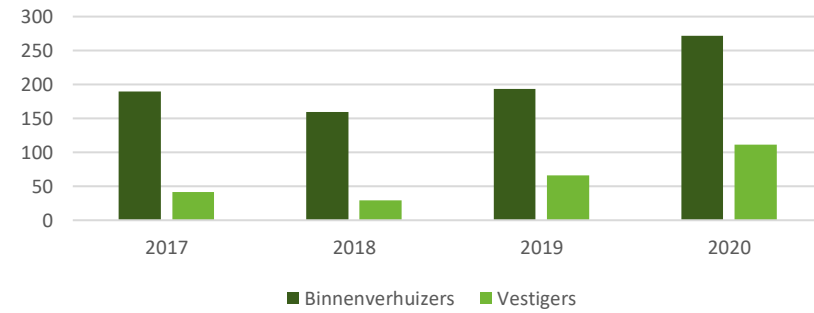
Figuur 3.9: Huishoudens in de nieuwbouw, 2017-2020



Bron: CBS-Microdata, 2022

De meeste nieuwbouwwoningen zijn in de afgelopen jaren verkocht aan huishoudens uit de gemeente Hardenberg. In de periode 2017 tot en met 2020 is naar schatting driekwart van de nieuwbouwwoningen naar huishoudens uit Hardenberg gegaan. Wel valt op dat de instroom van vestigers toeneemt. In 2017 ging 18% naar vestigers en in 2020 gaat het om 29%. Deze toename komt ook door de toename van de nieuwbouwproductie. Vooral nog lijkt er dan ook geen sprake te zijn van 'verdringing'.

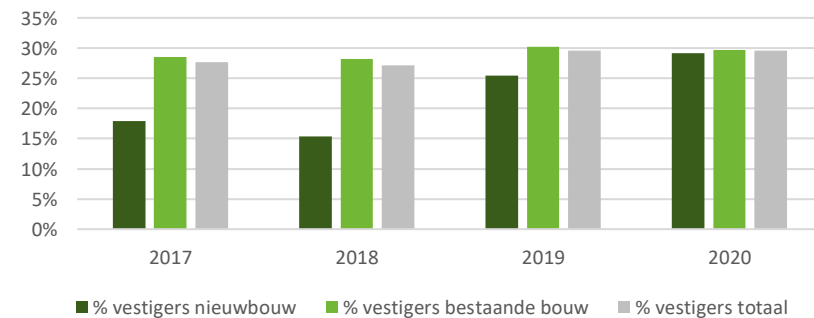
Figuur 3.10: Herkomst huishoudens in de nieuwbouw, 2017-2020



Bron: CBS-Microdata, 2022

In de afgelopen periode is in bijna 30% van de bestaande woningen een vestiger komen wonen. Dit aandeel is door de jaren heen relatief stabiel. In de nieuwbouw is dit aandeel in 2020 vergelijkbaar, terwijl in de jaren daarvoor het aandeel vestigers beduidend lager lag. Op basis hiervan kunnen we niet concluderen dat er sprake is van 'verdringing' voor lokale woningzoekenden in de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw.

Figuur 3.11: Aandeel vestigers bestaande bouw en nieuwbouw, 2017-2020



Bron: CBS-Microdata, 2022

4 Toekomstige woningbehoefte

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

Afgelopen jaren sterke toename binnenlandse migratie

De groei van de gemeente Hardenberg is in de afgelopen jaren sterk bepaald door binnenlandse migratie. De analyse van migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat duidelijk zien dat de instroom vanuit andere gemeenten aanzienlijk is toegenomen.

Onzekerheden die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling

Voor de komende jaren zijn er een aantal onzekerheden te benoemen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling. De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het vertrouwen in de koopmarkt in combinatie met de lage hypotheekrente zorgt voor een sterk opstuwend effect in de vraag naar koopwoningen. Daarnaast leert de praktijk van de afgelopen

jaren dat de nieuwbouwproductie structureel achterblijft bij de vraag, waardoor het woningtekort oploopt.

Uitwerking in scenario's

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo gaan we uit drie prognoses scenario's. Hierbij sluiten we aan bij de Primos-prognose en een migratiesaldo = 0 prognose (autonome bevolkingsgroei). Daarnaast is aanvullend doorgerekend hoe de bevolking zich ontwikkeld op basis van het versnellingsprogramma van de gemeente Hardenberg. De uitgangspunten per scenario luiden als volgt:

- De **Primos-prognose** is een trendraming op basis van ontwikkelingen ten aanzien van binnen- en buitenlandse migratie, het geboortesaldo en verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie in de komende jaren.
- **Migratiesaldo = 0** is een raming waarbij vestiging gelijk is aan vertrek. Dit is een (theoretische) raming om in beeld te brengen hoeveel woningen er minimaal nodig zijn om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten.
- Het **Versnellingsprogramma** sluit aan op de ambitie van de gemeente Hardenberg om in de periode 2022 tot en met 2031 3.200 nieuwe woningen te bouwen. Het gaat om 400 woningen per jaar in de periode 2022 tot 2025 en circa 275 per jaar in de periode 2025 tot 2032.

De Migratiesaldo = 0 prognose geldt als absoluut minimum en geeft een indicatie van de opgave om in de eigen behoefte te voorzien. Primos en scenario Versnellingsprogramma geven de bandbreedte van de verwachte woningbehoefte weer op basis van de huidige marktontwikkelingen.

Aannames Primos 2021

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de Primos-prognose (2021) weergegeven ten aanzien van het geboorte- en migratiesaldo. Deze zijn afgezet

tegen de feitelijke ontwikkeling in de perioden 2012 tot 2017 en 2017 tot 2021. Hieruit blijkt dat de verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo redelijk in lijn liggen met de feitelijke situatie in de afgelopen jaren. Bij het binnenlands migratiesaldo zien we wel duidelijke verschillen. In de doorrekening wordt rekening gehouden met een negatief binnenlands migratiesaldo dat in komende jaren verder oploopt. Terwijl in de afgelopen vijf jaar sprake was van een (fors) positief migratiesaldo. In de periode 2012 tot 2017 was er overigens wel sprake van een binnenlands migratiesaldo (gemiddeld -35 per jaar). Bij het buitenlandse migratiesaldo valt opdat deze op korte termijn hoger liggen dan in de periode 2017 tot 2021 en daarna naar beneden zijn aangesteld. Op basis hiervan concluderen we dat de aannames ten aanzien van het migratiesaldo in de Primos-prognose relatief conservatief ingeschat.

Tabel 4.1: Input geboorte- en migratiesaldo bevolkingsprognose gemiddeld per jaar

	2012-2017	2017-2021	2021-2027	2027-2032	2032-2035	2035-2040
Geboortesaldo	+175	+111	+131	+145	+76	+85
Binnenlands migratiesaldo	-35	+95	-43	-77	-74	-123
Buitenlands migratiesaldo	+15	+112	+175	+137	+79	+130
Migratiesaldo totaal	-20	+207	+132	+59	+5	+7

Bron: Primos 2021

De opgave in het Versnellingsprogramma ligt hoger dan de huidige Primos-prognose. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt, de ontwikkeling van het migratiesaldo in de afgelopen vijf jaar en de woningbouwopgave in de regio Zwolle lijkt de voorgenomen ambitie uit het Versnellingsprogramma realistisch.

Ontwikkeling bevolking

Afhankelijk van het scenario groeit de bevolking van Hardenberg met +2.800 (Primos 2021) tot +5.440 (Versnellingsprogramma) in de periode tot 2032. Na

2032 blijft in beide scenario's de bevolking groeien, variërend van +3.840 tot +6.460 personen.

Tabel 4.2: Bevolkingsontwikkeling o.b.v. drie scenario's, 2021-2040

	2021	2027	2032	2035	2040	2021-2032	2021-2040
Mig=0	61.330	62.110	62.980	63.440	63.950	+1.650	+2.620
Primos 2021	61.330	62.910	64.130	64.620	65.170	+2.800	+3.840
Versnellingsprogr.	61.330	64.520	66.770	67.250	67.790	+5.440	+6.460

Bron: Primos 2021, bewerking Companen

Ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens groeit met +2.250 (Primos 2021) tot +3.360 (Versnellingsprogramma) in de periode tot 2032. Dit is een jaarlijkse groei van gemiddeld 205 tot 305 huishoudens per jaar. In beide scenario's blijft het aantal huishoudens groeien tot 2040. De groei van het aantal huishoudens ligt overigens wel lager dan in de jaren daarvoor.

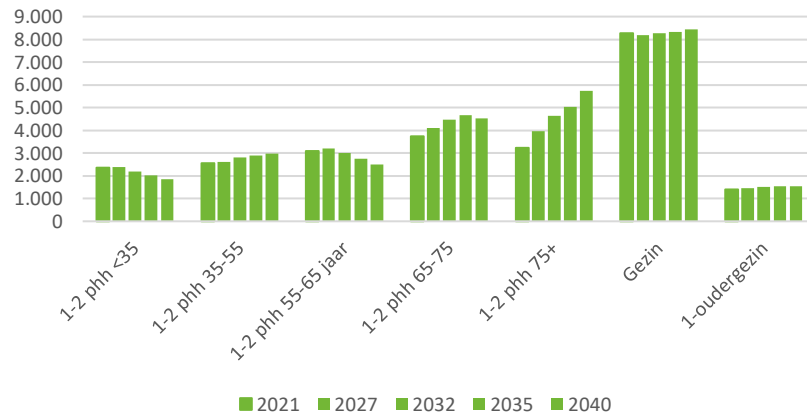
Tabel 4.3: Huishoudensontwikkeling o.b.v. drie scenario's, 2021-2040

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

Bron: Primos 2021, bewerking Companen

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Hardenberg veranderen. Het aantal jonge huishoudens zal iets afnemen en het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Het aantal gezinnen en 1-ouder gezinnen blijft in omvang redelijk gelijk.

Figuur 4.1: Huishoudensontwikkeling naar type, 2021-2040



Bron: Primos 2021

4.2 Opgave per kern

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven hangt de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte af van verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo en het migratiesaldo. Daarnaast speelt het woningbouwbeleid (o.a. hoogte van de ambitie) en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties een belangrijke rol. Bij de uitwerking op kernniveau worden bovenstaande onzekerheden steeds groter. Om inzicht te geven in de kwantitatieve opgave per kern is de huishoudensprognose uitgewerkt op kernniveau.

Op basis van de gemeentelijke prognose is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners en aantal huishoudens in verschillende. Hierbij is uitgegaan van eenzelfde ontwikkeling (groefactor) van de bevolking per vijfjaarsklasse als op gemeenteniveau. Deze ontwikkeling is

afgezet tegen de huidige bevolkingsopbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige bevolkingsamenstelling en houden we rekening met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. De bevolkingsprognose is vertaald naar een huishoudensprognose op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal personen per huishouden. In feite geeft de huishoudensontwikkeling een beeld van de verwachte woningbehoefte.

De woningbehoefte is het grootst in vijf van de zes grootste kernen in de gemeente Hardenberg. De minimale behoefte valt in Gramsbergen lager uit dan in de overige kernen. Dit komt omdat in Gramsbergen relatief veel ouderen wonen ten opzichte van de overige kernen. Daarnaast trekt Gramsbergen naar verhouding ook meer ouderen aan. Een beleidsmatige overweging is om meer ruimte te geven voor woningbouw in Gramsbergen om deze trend te doorbreken. En een deel van de versnellingsopgave in Gramsbergen te laten 'landen'.

De ambitieopgave uit het Versnellingsprogramma (+1.110) in de periode tot 2032 is niet toebedeeld naar kern, maar zal met name te realiseren zijn in de zes grotere kernen. Hierbij ligt het voor de hand dat het grootste deel van deze opgave kan 'landen' in Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug. De invulling hiervan is afhankelijk van beleidskeuzes (waar wordt er gebouwd) evenals de beschikbaarheid van woningbouwlocaties.

In de volgende tabel is per kern de minimale woningbehoefte per kern weergegeven. Hierbij wordt de bandbreedte bepaald door de autonome behoefte (migratiesaldo = 0) en de Primos-prognose.

Tabel 4.4: Woningbehoefte op kernniveau, 2021-2032-2040

	2021 tot 2032		2021 tot 2040	
	Minimale behoefte	Realisatie ambitieopgave	Minimale behoefte	Realisatie ambitieopgave
Hardenberg	475 – 620	+1.110	700-850	+1.110
Dedemsvaart	350 – 460		450-550	
Balkbrug	105 – 140		120-150	
Bergentheim	130 – 170		220-250	
Gramsbergen	35 – 60		45-70	
Slagharen	95 – 120		130-155	
Lutten	75 – 90		100-115	
Sibculo	60 – 70	85-95		
Mariënberg	50 – 60	80-90		
De Krim	75 – 85	110-125		
Kloosterhaar	55 – 65		75-85	
Schuinesloot	35 – 45		55-65	
Bruchterveld	45 – 55		55-65	
Ov. kleine kernen	175 – 210		245-275	
Totaal	2.250 – 3.360		2.940 – 4.050	

Bron: Primos 2021, bewerking Companen

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiswensen krijgen we een robuust beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente. Daarbij maken we onderscheid tussen woonbehoeften van lokale woningzoekenden en van vestigers.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod maar beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met een veranderende huishoudenssamenstelling, krijgen we een beeld van de verhoudingen op de woningmarkt in de kernen van gemeente Hardenberg.

Waar richten verschillende doelgroepen zich op?

Bij de behoefte bepaling houden we rekening met de doorstroming van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden. We lichten er drie groepen uit: Jonge huishoudens als ‘motor’ van de woningmarkt, gezinnen die zorgen voor doorstroming en de sterk toenemende groep ouderen.

Voor **starters/jonge huishoudens** is de betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 225.000, veelal maximaal € 265.000 te financieren.



Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Hardenberg. Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders

kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.

Gezinnen geven de voorkeur aan tweekappers of vrijstaande woningen boven de € 225.000 tot circa € 350.000. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot circa € 265.000. Dit woningaanbod is door de gestegen woningprijzen beperkt aanwezig in de gemeente Hardenberg. Er staan naar verhouding veel woningen boven de € 350.000 in gemeente Hardenberg. De vraag die inwoners missen gaat om een vraag naar nieuwbouwkwaliteit. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector.



Bij **ouderen** verschillen verhuishwensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijke woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met en tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning.

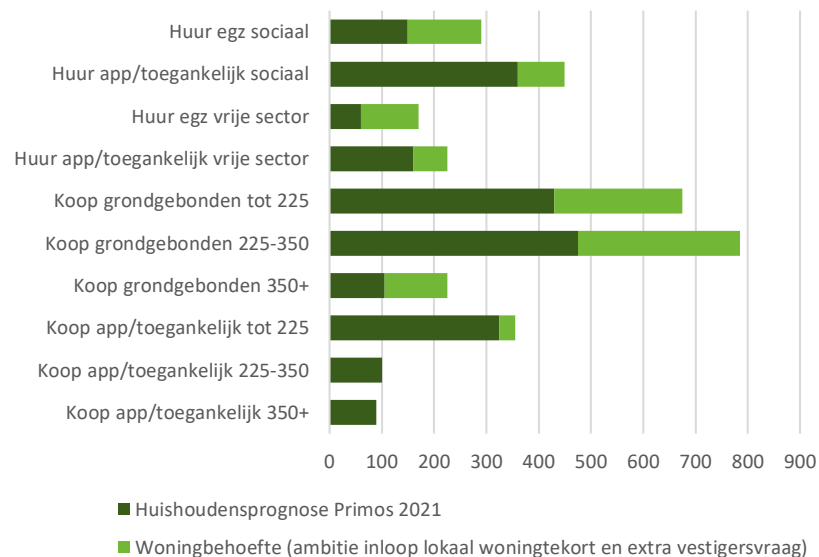


Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan vooral op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrijesector huurwoningen.

Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeidend aantal alleenstaanden) en meer ouderen. Vooral de duurdere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door verhuizen of overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we vrijkomend aanbod door verhuizing van jonge huishoudens, verhuizing na intramurale zorg naar een geschikte woning en door overlijden van ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de opgave in de komende jaren.

Figuur 4.2: Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte tot 2032



Bron: Primos 2021, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- Tot 2032 zijn er afhankelijk van het demografische scenario tussen de 730 en 1.130 huurwoningen nodig. Hiervan gaat het om 510 tot 740 sociale huurwoningen. De vraag naar vrije sectorhuurwoningen richt zich met name op toevoeging in het prijssegment tussen €730 en circa €950. In dezelfde periode is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 1.525 tot 2.230 woningen.
- Er is een sterke behoefte aan toevoeging van betaalbare koopwoningen; Vooral behoefte van starters/jonge huishoudens en gezinnen aan koopwoningen tot € 225.000 en tot € 350.000. Ook in de kleinere kernen ontbreekt aanbod tot € 225.000 en tot € 350.000.

- Ook is er een sterke behoefte aan appartementen/patiowoningen; Ouderen hebben behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in koop- als in huursector (patio/bungalow). In Hardenberg en Dedemsvaart is vraag naar appartementen nabij voorzieningen. In de andere kernen voorzien grondgebonden seniorenwoning in de behoefte van ouderen om in eigen kern oud te worden. Hier ligt overigens ook een opgave in het realiseren geclusterde woonvormen zonder zorgaanbod of met de mogelijkheid tot zorg nabij. Denk bijvoorbeeld aan de realisatie van zogenaamde Knarrenhofjes waar lijken overigens ook mogelijkheden te zijn voor ontwikkeling van geclusterde woonvormen voor ouderen. Denk bijvoorbeeld aan de zogenaamde Knarrenhofjes. Het gaat hierbij om zelfstandige woonconcepten waarbij het ontwerpt uitnodigt tot ontmoeting en betrokkenheid. Deze concepten kunnen zowel in de koop als in de huur worden gerealiseerd.

Behoeft sociale huur

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. De doelgroep van de sociale huursector bestaat in toenemende mate uit kleinere huishoudens en meer eenverdieners. We zien juist in mindere mate gezinnen in de sociale huur. Daarnaast doen speedzoekers, migranten en doelgroepen die uitstromen uit zorginstellingen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector. Tegelijkertijd zijn er steeds meer oudere alleenstaanden die vaak blijven wonen in de huidige oude vertrouwde veelal ruime eengezinswoning.

- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van welvaartsgroei.** De economische omstandigheden zijn momenteel door effecten van Corona en oorlog in Oekraïne zeer onzeker. Waar we voor corona nog verwachtingen hadden van stijgende welvaartsgroei, zien we nu dat wereldwijde economische schokken als gevolg van de coronapandemie zorgen voor oplopende inflatie. Daar bovenop zorgt de oorlog in Oekraïne voor veel menselijk leed en financiële impact op hogere energieprijzen en daarmee een hogere inflatie. De hoge kosten die de overheid nu maakt om inwoners te ondersteunen bij de hoge inflatie en de gemaakte kosten aan bedrijven tijdens de coronapandemie, leiden op termijn naar verwachting tot bezuinigingen. Wanneer mensen door toegenomen inflatie moeite hebben om de rekeningen te betalen, neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. Huishoudens met lagere inkomens en middeninkomens zijn hierdoor een steeds groter deel van hun uitgaven kwijt aan woonlasten. Ons advies is om behoedzaam om te gaan met verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daaruit volgende behoefte aan sociale huur. In dit onderzoek houden we daarom rekening met een behoudend koopkrachtscenario van 0% koopkrachtontwikkeling voor de komende jaren. Dit is een koopkrachtscenario waarbij zowel jaren van lichte groei, als ook jaren van negatieve koopkracht zich voordoen. Ouderen profiteren minder van koopkrachtontwikkeling dan werkende huishoudens. Daarom gaan we voor ouderen uit van gemiddelde koopkrachtontwikkeling van -0,7%.
- **Rekening houden met oplopende woningdruk.** We houden in huidig onderzoek sterker rekening met de oplopende woningdruk in de sociale huursector dan in vorig woningmarktonderzoek. De oplopende druk komt door het groeien van de corporatiedoelgroep die een beroep doet op een sociale huurwoning en is het gevolg van het gestegen woningtekort in de afgelopen tijd. We houden ook rekening met de sterk oplopende woningdruk in de koopsector. Enkele jaren geleden gingen veel huishoudens met een inkomen behorend tot de corporatiedoelgroep en middeninkomens in Hardenberg bij verhuizing naar een koopwoning. Door de oplopende woningdruk zijn er momenteel weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dit maakt dat huishoudens nauwelijks toegang hebben tot een betaalbare koopwoning. Deze huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector en middenhuurwoningen.

Op basis van de demografische ontwikkelingen, veranderende generaties in de sociale huur, behoudende koopkrachtontwikkeling en de toegenomen woningdruk is de behoefte aan sociale huur geïnventariseerd. De lokale behoefte aan sociale huurwoningen is hierbij circa +510 woningen tussen 2021 en 2032. De behoefte aan sociale huurwoningen inclusief inloop van lokaal woningtekort en de extra vestigersvraag is +740 woningen. Ook na 2032 verwachten we op basis van de huidige uitgangspunten in trends een aanhoudende behoefte aan sociale huurwoningen. Tussen 2021 en 2035 gaat het om +640 woningen op basis van de lokale behoefte tot +870 sociale huurwoningen op basis van inloop lokaal woningtekort en extra vestigersvraag.

Landelijk beleid t.a.v. ontwikkeling sociale huurvoorraad

Er zijn momenteel een aantal ontwikkelingen gaande waardoor de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad hoger uit kan vallen. Bijvoorbeeld als de instroom van vluchtelingen blijft toenemen, de bouwkosten en de hypotheek rente blijft stijgen en de doorstroming van een huur- naar een koopwoning verder stagneert. Daarnaast is recent de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma 'Een thuis voor iedereen' gelanceerd. Landelijk wordt ingezet op de bouw van 900.000 woningen in de periode tot 2030, waarvan 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn. Daarnaast moeten er sneller meer sociale huurwoningen worden gebouwd: 250.000 tot en met 2030 en is de inzet een evenredige verdeling over alle gemeenten. De inzet is dat in iedere gemeente op den duur minimaal 30% van de woningvoorraad sociale huur is. De gemeente Hardenberg telt momenteel ruim 5.330 sociale huurwoningen en dit is 21% van de voorraad. Om te voldoen aan de ambitie van 30% sociale huur dan zou de gemeente Hardenberg momenteel circa 7.550 sociale huurwoningen moeten hebben. Rekening houdende met de woningbehoefte-ontwikkeling zou dit aantal moeten stijgen naar ruim 8.600 sociale huurwoningen in 2035. Dit is bijna gelijk aan de geraamde groei van de totale woningbehoefte in deze periode. In deze analyse gaan we voornamelijk uit van de geraamde groei op basis van de huidige behoefte. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de beleidsambitie van het Rijk zal nader moeten worden verkend.

Opgave per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals de mate van vergrijzing/verjonging, de huishoudensamenstelling, migratiepatronen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de raming van de kwalitatieve behoefte per kern. We zien in de woningbehoefte naar huur/koop verhouding de volgende accenten:

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

Tabel 4.5: Woningvraag per kern tot 2032.

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

Bron: Primos 2021, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

Tabel 4.6: Gemeente Hardenberg. Woningvraag accenten per kern tot 2032.

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

Bron: Primos 2021, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de opgave naar gevraagde kwaliteiten per kern. In deze tabel is de richting van de opgave per kern weergegeven door middel van '+-jes'. Hierbij geldt hoe groter het aantal plusjes, hoe groter de opgave. Met +/- geven wij aan dat er beperkte toevoeging in dit segment gewenst is. De komende jaren is er een sterke vraag naar geschikte woningen voor ouderen (grondgebonden / appartement) en voor starters en jonge gezinnen gaat het om betaalbare eengezinswoningen (rijwoning of tweekapper). Per kern zien we de volgende accenten:

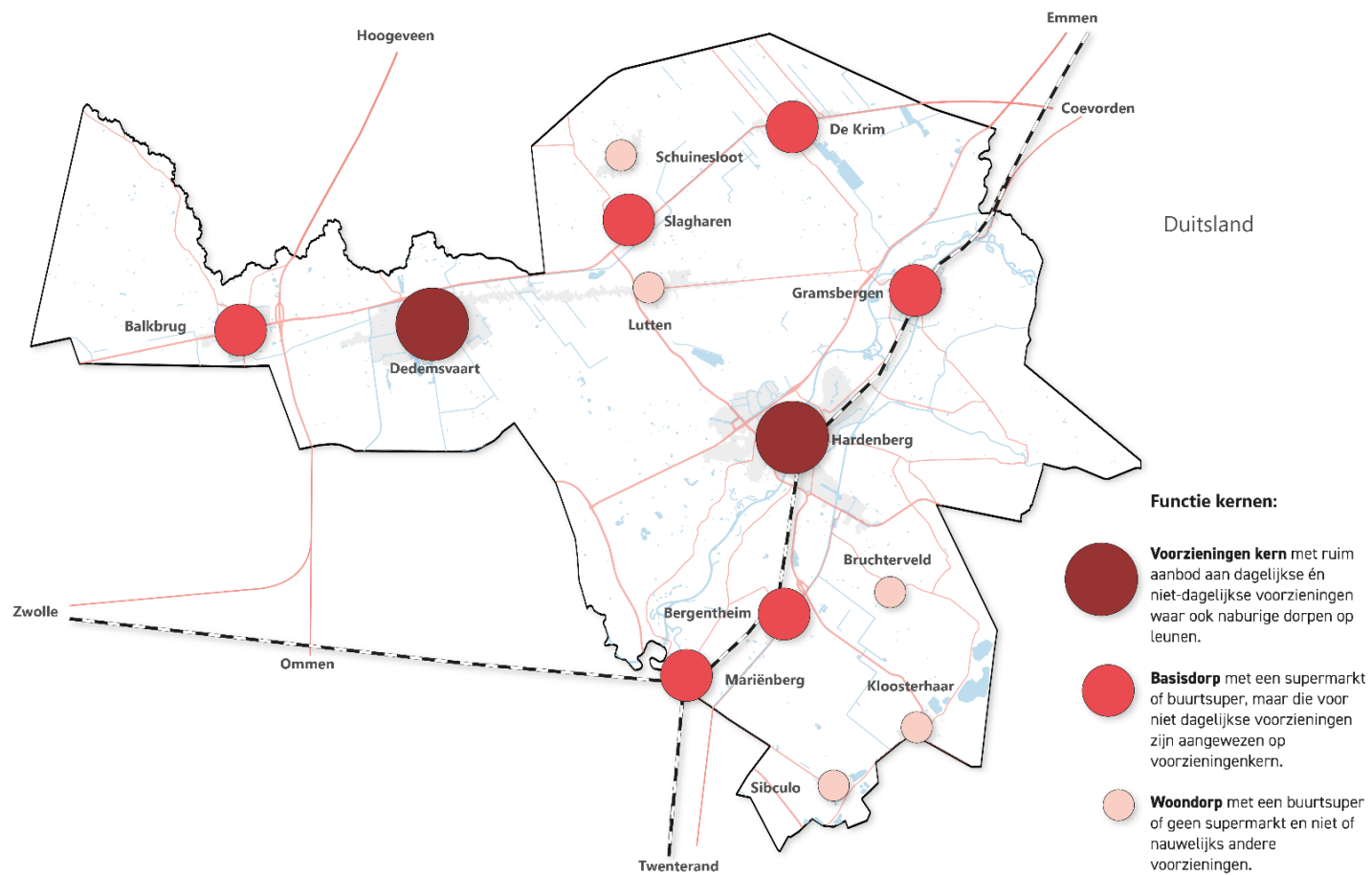
- **Kern Hardenberg.** In de periode tot 2032 is er behoefte aan toevoeging van woningen in bijna alle marktsegmenten. Op centrum-locaties is er behoefte aan toevoeging van appartementen (voor jongeren en ouderen). Daarnaast is op grotere ontwikkellocaties ruimte voor toevoeging van een grondgebonden programma. Aandachtspunt is om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor starters / middeninkomens. Dit kan zowel in de koop als de huur zijn.
- **Dedemsvaart.** In Dedemsvaart is er ruimte voor toevoeging van woningen in verschillende segmenten; zowel (sociale) huur als koop. Er is extra behoefte aan betaalbaar koop aanbod (rijwoning) om in te spelen op de

vraag van starters. Daarnaast is in vergelijking tot de rest van de gemeente meer ruimte voor gestapeld bouwen.

- **Balkbrug.** In Balkbrug is de kwalitatieve opgave overwegend grondgebonden; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod (jonge) starters. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen (om in te spelen op de vraag van koopstarters). Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur of koopappartementen. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen. Het gaat hierbij om maatwerk.
- **Bergentheim.** In Bergentheim is de kwalitatieve opgave gericht op grondgebonden woningen; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod voor jonge huishoudens. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen en in beperkte mate 2-1 kapwoningen. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen. Het gaat hierbij om maatwerk.

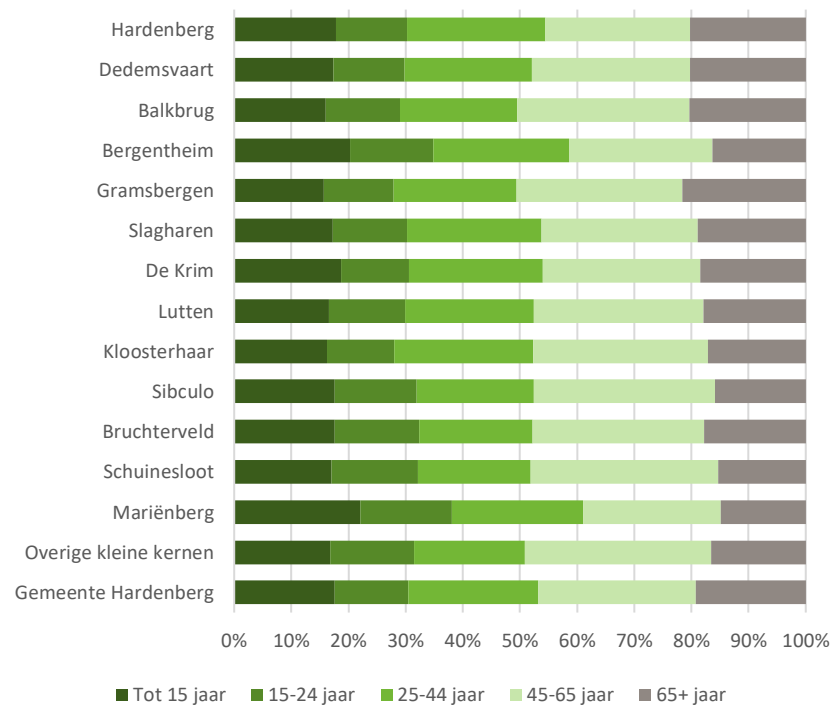
- **Gramsbergen.** In Gramsbergen is de kwalitatieve opgave net als in Balkbrug, Bergentheim en Slagharen overwegend grondgebonden. Ook hier ligt in de huur de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en betaalbaar aanbod (jonge) starters. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen, maar is er ook ruimte voor toevoeging van 2-1 kap. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen. Het gaat hierbij om maatwerk.
- **Slagharen.** In Slagharen is de kwalitatieve opgave tevens overwegend grondgebonden; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen. Betaalbaar aanbod voor (jonge) starters lijkt al voldoende aanwezig te zijn in de bestaande voorraad. daarom is er ook ruimte voor toevoeging van iets ruimere woningen (2-1 kap en vrijstaand. De opgave in de sociale huur is beperkt. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen. Het gaat hierbij om maatwerk. Het Plaatselijk Belang geeft aan dat zij de indruk hebben dat jongeren uit Slagharen vertrekken vanwege een gebrek aan aanbod van betaalbare woningen. Hun inschatting is dat er in komend tien jaar behoefte is aan circa 50 woningen voor jongeren. Dit ligt redelijk in lijn met de doorrekening van de kwantitatieve behoefte.
- **Lutten.** Het Plaatselijk Belang in Lutten heeft een inloopavond georganiseerd om de woningbehoefte te peilen. Hieruit kwam het beeld naar voren dat de vraag van senioren naar appartementen relatief groot is. Het gaat om circa 15 woningen. Uit dit onderzoek komt blijkt dat veel ouderen een geschikte woning zoeken en dit kan een appartement of een grondgebonden woning zijn. De praktijk leert dat in de grotere kernen de vraag naar appartementen over het algemeen hoger is dan in de kleinere kernen. Afhankelijk van de locatie en de ligging is het denkbaar dat in beperkte mate ruimte is voor toevoeging van appartementen in de kleinere kernen.

Bijlage: Kerntypering



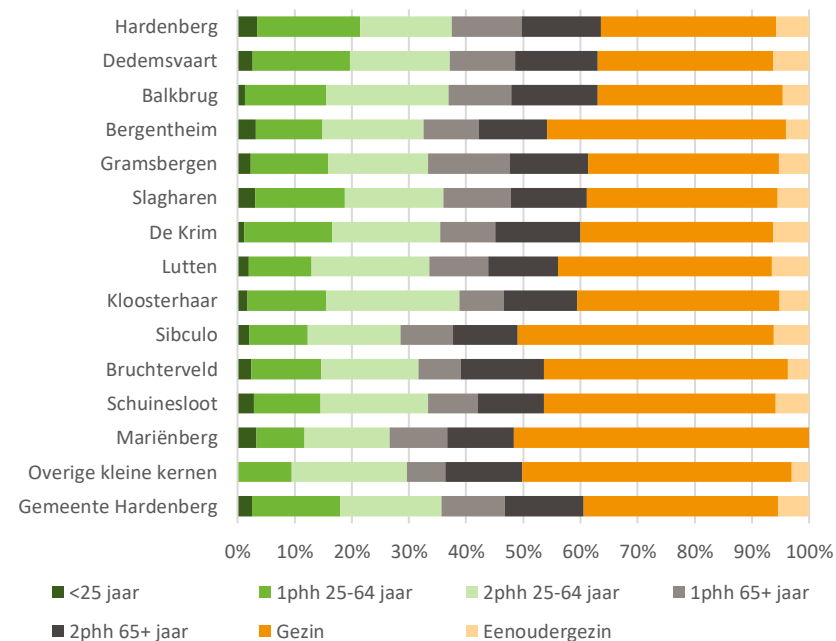
Bijlage: Bevolkingssamenstelling

Figuur 4.3: Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklasse, 2022



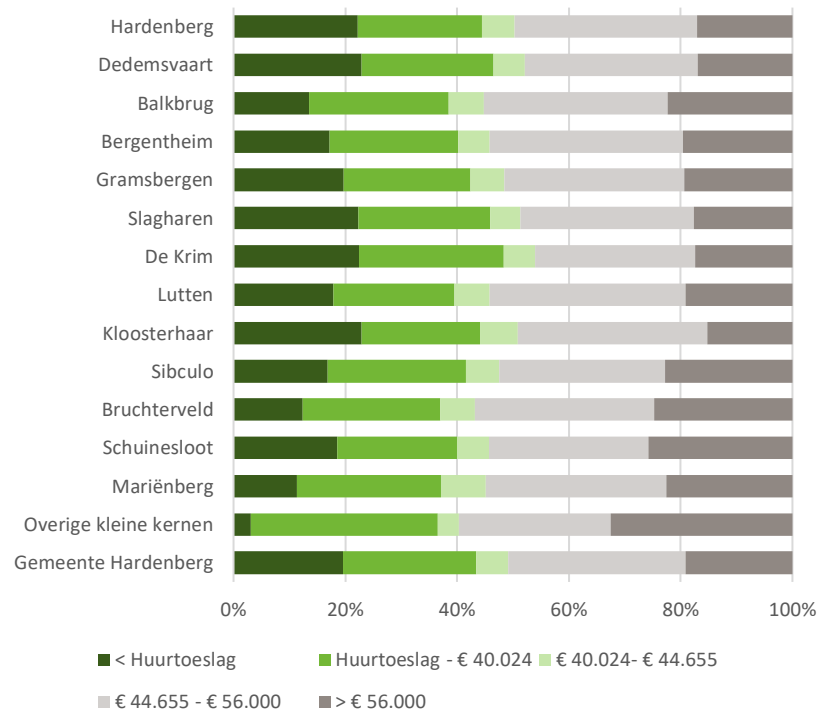
Bron: BRP-registratie gemeente Hardenberg, 2022

Figuur 4.4: Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type, 2021



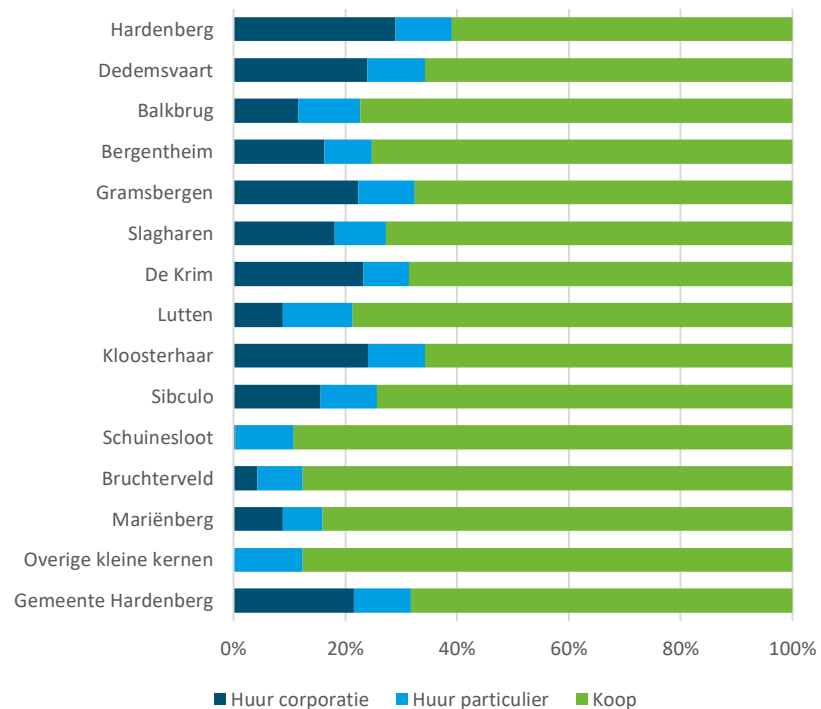
Bron: CBS, 2022

Figuur 4.5: Huishoudenssamenstelling naar inkomensklasse, 2020



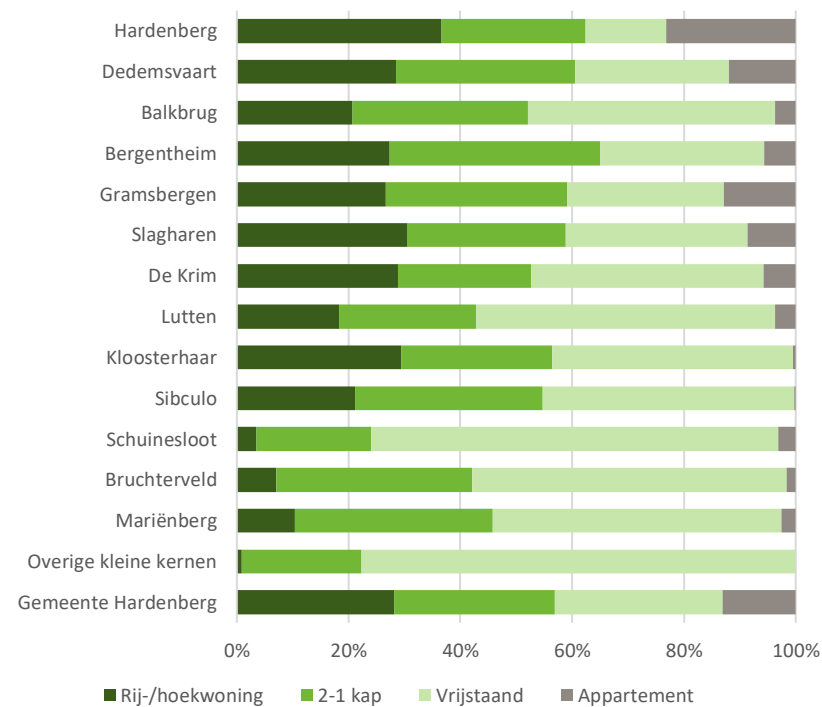
Bijlage: Woningvoorraad per kern

Figuur 4.6: Woningvoorraad naar eigendomsvorm, 2021



Bron: CBS 2022

Figuur 4.7: Woningvoorraad naar type per kern, 2021



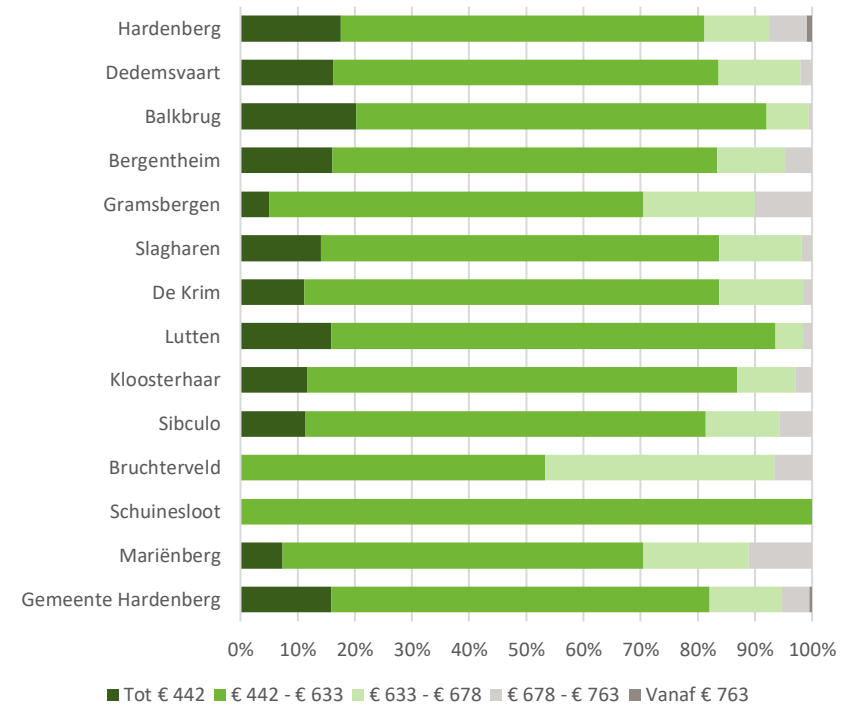
Bron: CBS 2022

Figuur 4.8: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per kern, 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Hardenberg	€ 211.000	€ 222.000	€ 239.000	€ 259.000	€ 292.000
Dedemsvaart	€ 224.000	€ 232.000	€ 256.000	€ 284.000	€ 334.000
Balkbrug	€ 233.000	€ 229.000	€ 263.000	€ 272.000	€ 365.000
Bergentheim	€ 208.000	€ 220.000	€ 232.000	€ 248.000	€ 271.000
Gramsbergen	€ 223.000	€ 242.000	€ 227.000	€ 205.000	€ 299.000
Slagharen	€ 224.000	€ 216.000	€ 239.000	€ 230.000	€ 255.000
De Krim	€ 174.000	€ 195.000	€ 236.000	€ 249.000	€ 336.000
Lutten	€ 213.000	€ 253.000	€ 243.000	€ 285.000	€ 322.000
Kloosterhaar	-	-	-	-	€ 314.000
Sibculo	€ 184.000	€ 241.000	€ 197.000	€ 302.000	€ 263.000
Bruchterveld	€ 229.000	€ 232.000	€ 252.000	€ 318.000	€ 304.000
Schuinesloot	€ 209.000	€ 267.000	€ 254.000	€ 315.000	€ 328.000
Mariënberg	€ 191.000	€ 244.000	€ 266.000	€ 288.000	€ 294.000
Totaal	€ 218.000	€ 230.000	€ 248.000	€ 269.000	€ 312.000

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2022

Figuur 4.9: Huurvoorraad Vechtdal Wonen naar (huidige)prijsklasse, 2022



Bron: Vechtdal Wonen, 2022