

## Woningmarktonderzoek 2024

Woningbehoefte en zicht op de  
aandachtsgroepen



Gemeente Hardenberg

13 november 2024

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	13 november 2024
TITEL	Woningmarktonderzoek 2024
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hardenberg
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Vera Elferink
PROJECTNUMMER	160.109
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2 Huidige situatie woningmarkt</b>	<b>10</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling	10
2.2 Verhuisbewegingen	11
2.3 Woningvoorraad	14
<b>3 Toekomstige woningbehoefte</b>	<b>19</b>
3.1 Demografische ontwikkeling	20
3.2 Woningopgave per kern	22
3.3 Woonvraag van jongeren	22
3.4 Woonvraag van ouderen	27
3.5 Kwalitatieve woningbehoefte	28
<b>4 Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen</b>	<b>33</b>
4.1 Ouderen en mensen met een mobiliteits-beperking	33
4.2 BW, MO, Jeugd en VG	36
4.3 Overige aandachtsgroepen	37
<b>Bijlage: Opgave ouderenhuisvesting</b>	<b>39</b>

# Samenvatting en conclusies

## Ontwikkelingen afgelopen jaren

- **Het aantal inwoners is de afgelopen jaren sterk gegroeid.** Op 1 januari 2024 telde de gemeente Hardenberg 62.935 inwoners en sinds 2018 is het aantal inwoners met 4% gegroeid. Naast de natuurlijke groei van de bevolking speelt de binnenlandse migratie een belangrijke rol in de bevolkingsontwikkeling. In 2021, 2022 en 2023 vestigden in de gemeente Hardenberg per saldo gemiddeld +400 personen per jaar afkomstig uit een andere gemeente in Nederland.
- **Verhuisrelaties zijn redelijk stabiel.** De verhuispatronen tussen de regiogemeenten en gemeente Hardenberg zijn de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Per saldo vertrokken er mensen vanuit de gemeente Hardenberg naar Zwolle, Ommen en Coevorden. Daarnaast vestigden per saldo mensen uit Westerwolde, Twenterand en Hoogeveen. De afgelopen jaren zien we een trend van een toename van vestigers vanuit randstedelijke provincies naar gemeente Hardenberg. Per saldo gaat het echter om beperkte aantallen. De coronacrisis heeft hier mogelijk een rol in gespeeld. Voor een deel van de woningzoekenden werd de afstand tussen werk en woonplaats minder belangrijk en juist voor deze groep kan de gemeente Hardenberg een aantrekkelijke optie zijn. De instroom is in 2022 overigens gestabiliseerd.
- **In de afgelopen jaren zijn er relatief veel jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen in gemeente 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. Er zijn geen grote verschillen in de woningmarktsegmenten waar binnenverhuizers en vestigers zich op richten. Vestigers zijn iets vaker in

een vrijstaande koopwoning komen wonen en binnenverhuizers iets vaker in een huurwoning.

- **In de afgelopen 6 jaar is de woningvoorraad met circa 300 woningen per jaar gegroeid.** Met als piekjaar 2022 waarin per saldo 434 woningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd.
- **De druk op de zowel de koop- als de huurmarkt is sterk opgelopen.** Sinds 2018 steeg de gemiddelde woningprijs in de gemeente Hardenberg met maar liefst 52%. De gemiddelde transactieprijs lag in 2023 op € 349.000. Uit de cijfers blijkt dat ook de druk op de huurvoorraad sterk is opgelopen. Dit zien we met name terug in de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties. In de eerste helft van 2023 werd er gemiddeld 92 keer gereageerd op een vrijkomende woning. In eerste helft van 2024 is dit opgelopen naar gemiddeld 126 reacties per woning. Met name jongeren tot 28 jaar hebben moeite om een huurwoning te vinden. Dit strookt ook met het beeld dat uit de enquête en het jongerenpanel naar voren kwam.

## Wat is de aanvullende woningbehoefte?

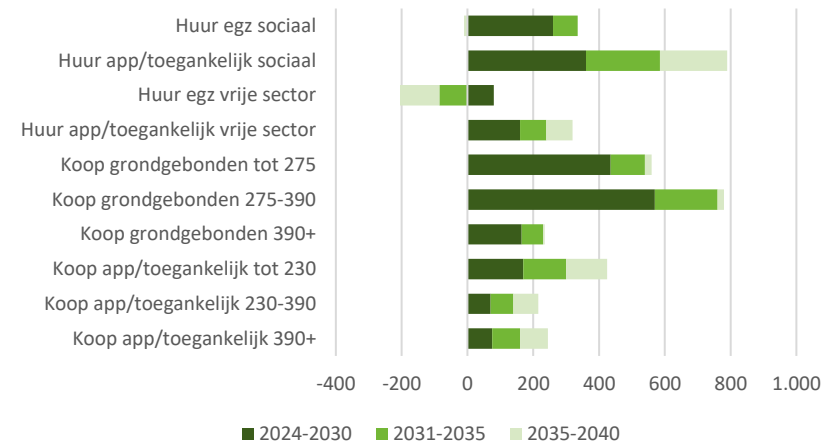
De woningbehoefte in gemeente Hardenberg vatten we als volgt samen:

- **Uitbreidingsbehoefte van +2.080 tot +2.910 woningen tot 2031.** Op basis van Primos 2023 is de woningbehoefte in de periode tot 2031 geraamd op +2.080 woningen. In de periode tussen 2024 en 2040 gaat het om +3.860 woningen. Dit aantal beschouwen we als de minimale woningbehoefte in de komende jaren. Aanvullend is er een migratievariant doorgerekend die in lijn ligt met gemiddelde migratiesaldo in de afgelopen jaren. Uitgaande van scenario 'migratie' is er ruimte om tot 2031 +2.910 woningen toe te voegen. Tussen 2024 en 2040 gaat het in totaal om +4.690 woningen.
- **Inzet op scenario 'migratie' lijkt realistisch.** Op basis van het verschil in de gehanteerde Primos prognose tussen de totale migratie naar gemeente Hardenberg (binnenlands en buitenlands) en de feitelijke recente

migratieontwikkelingen in de afgelopen jaren, zien we een potentiële ruimte voor toevoegen van +830 extra woningen in gemeente Hardenberg.

- **Tekorten aan goedkope en betaalbare koopwoningen.** Door de sterke prijsstijging zijn koopwoningen voor steeds minder groepen bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope en betaalbare koopsegment (tot € 275.000 en tot € 390.000). Daarbij is er in toenemende mate vraag naar appartementen, door het groeiend aantal alleenstaanden op de woningmarkt.
- **Vraag naar meer en snel beschikbare sociale huurwoningen.** Ook in de huursector neemt de druk toe door meer vragers (groeiende aandachtsgroep) dan vrijkomend aanbod op de markt. We ramen de minimale behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Hardenberg op +610 woningen in de periode 2024 tot 2031. Dit is 29% van de totale woningbehoefte in het basisscenario. In het migratiescenario is de gewenste toevoeging in de periode tot 2031 geraamd op +800 sociale huurwoningen.
- **Behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen voor doorstroming ouderen.** Ouderen hebben behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen (met een klein tuintje), zowel in de koop- als in de huursector. Nabijheid van voorzieningen is van belang en het liefst dichtbij de bekende en vertrouwde woonomgeving. Wanneer niet aan de woonwensen van ouderen voldaan wordt, zijn ouderen geneigd om in de huidige woning te blijven. Ook een deel van de jonge huishoudens richt zich om betaalbaarheidsredenen op appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Figuur 0.1: Kwalitatieve woningbehoefte korte en lange termijn gemeente Hardenberg



Bron: Primos 2023, Woningbehoeftemodel Companen 2024.

### Wat is de behoefte vanuit aandachtsgroepen?

In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar de gemeente en haar partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien.

- **Uitdaging in het geschikt maken van woningen voor ouderen.** Slechts 8% van de woningvoorraad in gemeente Hardenberg is geschikt om met een functiebeperking te wonen. Dit zijn woningen waar alle voorzieningen gelijkvloers zijn of zonder traplopen bereikbaar. Van alle woningen in gemeente Hardenberg is circa twee derde met beperkte aanpassingen geschikt te maken, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen.** In de gemeente Hardenberg is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 1.240 woningen in 2023 naar 2.570 woningen in 2040. Dit betekent

dus een toename van +1.330 extra geclusterde woningen tot 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +100 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in woonzorgcentrum (PG-dementie en somatisch).

- **Vraag naar Beschermd Wonen:** De gemeente Hardenberg heeft in 2023 291 woningen voor mensen in Beschermd Wonen. In ditzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen 226 woningen in gemeente Hardenberg. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar woningen zal toenemen naar 248 woningen in 2040. In 2023 stroomden er circa 53 cliënten uit de Wmo in gemeente Hardenberg. De uitstroom neemt naar verwachting jaarlijks toe, naar 64 cliënten uit de Wmo in 2040. Er zijn dus de komende jaren in gemeente Hardenberg circa 53 tot 64 woningen nodig voor uitstroom uit Beschermd Wonen.
- **Vraag naar woningen voor uitstroom Maatschappelijke opvang:** De verwachting is dat er jaarlijks 35 woningen in gemeente Hardenberg nodig zijn voor cliënten die uitstromen uit maatschappelijke opvang.
- **Vraag naar woningen uitstroom kwetsbare jongeren.** In 2023 stroomden er 36 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. De komende jaren gaat het jaarlijks om 38 kwetsbare jongeren die naar verwachting uitstromen uit een jeugdzorginstelling en een woonbehoefte hebben in gemeente Hardenberg.
- **Vraag naar woningen voor verstandelijk of lichamelijk beperkten.** In 2023 is er op basis van trendskenario vraag naar 550 geclusterde woonvormen voor VG in gemeente Hardenberg. In 2040 is er vraag naar 400 woningen in Hardenberg om in de behoefte te voorzien. Daarnaast is er vraag naar zo'n 70 gespikkeld wonen. In de lichamelijke gehandicaptenzorg is er behoefte aan 5 geclusterde woningen en 65 gespikkelde woningen. Deze vraag blijft stabiel tot 2040.
- **Toenemende druk op mantelzorgverleners- en ontvangers.** In Hardenberg zijn er circa 18.000 mantelzorgers, waarvan ruim 15.000

langdurig mantelzorg verlenen. Daarvan geeft circa 3.000 intensief mantelzorg en 1.600 is zwaarbelast. De komende jaren neemt de druk op mantelzorgers naar verwachting verder toe. In de praktijk zal het overgrote deel van deze mantelzorgers echter geen woonvraag hebben. De verwachting is dat er jaarlijks tussen de 5 a 10 aanvragen zijn voor mantelzorgwoningen.

- **Huisvesting studenten.** De gemeente Hardenberg heeft geen hbo-instelling of universiteit maar wel meerdere mbo-instellingen. Uit de enquête onder jongeren blijkt dat een groot deel studeert of werk en studie combineert. Op basis van de enquête blijkt er geen opgave te zijn voor specifieke studentenwoningen.
- **Ex-gedetineerden.** In het programma 'Een thuis voor iedereen' is ook aandacht voor de mogelijkheid voor uitstromers uit detentie. Voor de gemeente Hardenberg zijn in de periode 2023 tot 2026 jaarlijks ongeveer 35 personen uitstromen uit detentie. De verwachting is dat de meesten hiervan terugkeren naar huis. Een klein deel hiervan zal mogelijk een urgentie-aanvraag doen. De verwachting is dat het 0 tot 5 aanvragen per jaar betreft.
- **Taakstelling statushouders.** De taakstelling voor statushouders in 2024 was voor de gemeente Hardenberg 126 en in 2023 was dit 170 statushouders. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Hardenberg ligt tussen de 80 en de 180 per jaar.
- **Behoeft huisvesting arbeidsmigranten.** Uit de prognoseskenario's blijkt voor de provincie Gelderland dat het aantal internationale arbeidsmigranten de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting 24.500 tot 29.000 werkzame arbeidsmigranten in 2030. Een toename van 1.800 tot 3.900 woonplekken is gewenst. Op basis van dit onderzoek werken 250 tot 500 arbeidsmigranten in de gemeente Hardenberg en wonen 250 tot 500 arbeidsmigranten in Hardenberg.

- **Behoeftte woonwagenbewoners.** De gemeente telt drie locaties met 9 standplaatsen. Op basis van een inventarisatie door de gemeente zijn er op dit moment twee thuiswonende kinderen van 15 jaar of ouder die hebben aangegeven een woonplek te zoeken. We voorzien een beperkte vraag op korte termijn naar woonwagenstandplaatsen op basis van deze inventarisatie. Er is geen inzicht in de vraag van vertrokken bewoners, waardoor de vraag naar standplaatsen kan zijn onderschat.
- **Aandacht voor snelle beschikbaarheid woningen voor kwetsbare doelgroepen.** Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' worden diverse aandachtsgroepen op de woningmarkt benoemd. Hierbij valt te denken aan dreigend dak- en thuislozen en uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang of Jeugdinstitellingen. Een groot deel van deze doelgroepen maakt onderdeel uit van de demografische ramingen. Deze doelgroepen zijn echter kwetsbaar door de grote concurrentie op de woningmarkt. De vraag concentreert zich op snel beschikbare goedkope huurwoningen.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

In de komende jaren ligt er in Hardenberg een grote opgave in het realiseren van voldoende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In de woondeal West-Overijssel hebben de gemeenten, woningcorporaties, de provincie en het rijk afspraken gemaakt over de opgave op lokaal niveau om het woningtekort aan te pakken. De ambitie is om in West-Overijssel 40.000 woningen toe te voegen in de periode tot en met 2030. Voor nieuwe woningbouwplannen streven gemeenten naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen.

Naast huisvesting van 'reguliere' groepen op de woningmarkt is er voldoende aanbod nodig voor de aandachtsgroepen zoals benoemd in het programma Een thuis voor iedereen (Etv) en terugkomen in de uitwerking van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting. Het gaat hierbij om: ouderen, uitstromers uit instellingen, uitstroom uit detentie en forensische zorg, stoppende sekswerkers, mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders.

## Doel van het onderzoek

In het najaar van 2024 gaat de gemeente Hardenberg haar woon(zorg)beleid actualiseren. In lijn met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting gaat de woonzorgvisie in op het woningbouwprogramma, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Maar ook op de huisvesting van aandachtsgroepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte van deze groepen.

Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is actueel inzicht nodig in de woningbehoefte op zowel korte als langere termijn. De gemeente heeft daarom samen met Vechtdal Wonen dit onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte en de opgave ten aanzien van de aandachtsgroepen. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte en de woonzorgvraag van verschillende doelgroepen.

## Onderzoeksvragen

De vragen die in dit onderzoek centraal staan, zijn:

1. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich naar type, eigendom en prijsklasse in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040? Wat is hierbij de lokale vraag en wat is de regionale vraag?
2. Wat is de omvang van de verschillende aandachtsgroepen en hoe ontwikkelen deze groepen zich in de komende jaren?
3. Wat is het effect van de huisvesting van aandachtsgroepen op de woningvraag in zijn totaliteit en wat is het effect op de vraag naar sociale huurwoningen?

Bij het in beeld brengen van de woningbehoefte is ook in beeld gebracht in hoeverre er sprake is van een extra woningbouwopgave in de periode tot 2031. Dit ter onderbouwing van de ambitie van de gemeente Hardenberg om 1.000 woningen extra te bouwen om invulling te geven aan de aanvullende woningbouwopgave in de regio West-Overijssel.

## 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 CBS-gegevens over prijsontwikkeling. 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 op basis van gegevens uit het vorige woningmarktonderzoek van de gemeente Hardenberg (2022). Dit is aangevuld op basis van recente openbare gegevens van het CBS.
- Voor de bevolkings- en huishoudensprognose is Primos 2023 als basis gebruikt.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de uitkomsten van het WoON2021, een enquête onder Hardenbergse jongeren (1.116 respondenten) en panelgesprekken met jongeren en ouderen uit gemeente Hardenberg.

#### *Enquête en panelgesprek jongeren*

In februari en maart 2024 is er een enquête uitgezet onder jongeren in de gemeente Hardenberg. Alle thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar zijn aangeschreven met het verzoek om deel te nemen aan het onderzoek. In totaal zijn 5.443 jongeren aangeschreven en hebben 1.116 jongeren de vragenlijst ingevuld. Dit is een responspercentage van 21%. Van deze groep heeft 1.092 jongeren een verhuiscens. Deze respons is ruim voldoende om betrouwbare uitspraken te doen over de woonwensen van jongeren in de gemeente Hardenberg.

Om de uitkomsten te duiden is aanvullend een panelgesprek georganiseerd. De jongeren die deelnamen aan de enquête waren uitgenodigd om tijdens een panelbijeenkomst begin april 2024 verder door te praten over de woonwensen. Circa 25 jongeren hebben deelgenomen aan het panelgesprek. De meeste aanwezigen kwamen uit de kernen Hardenberg of Slagharen. Ook jongeren uit de kleinere kernen van gemeente Hardenberg waren vertegenwoordigd.

#### *Panelgesprek ouderen*

In maart 2024 is er een panelgesprek georganiseerd met ouderen uit de gemeente Hardenberg. In dit gesprek is met een groep ouderen doorgepraat over thema's als het ouder worden en zelfstandig wonen, woonvoorkeuren en mogelijkheden op de woningmarkt. De uitkomsten van de bijeenkomst zijn samengevat in deze rapportage.

## 2 Huidige situatie woningmarkt

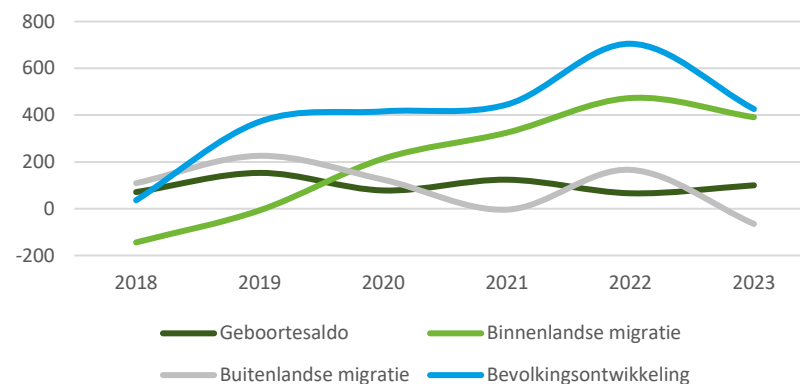
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Hardenberg. We brengen de huidige bevolking- en huishoudenssamenstelling in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Hardenberg en de positie van de gemeente in de regio.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

#### Aantal inwoners afgelopen jaren sterk gegroeid

Op 1 januari 2024 telde de gemeente Hardenberg 62.935 inwoners. Sinds 2018 is het aantal inwoners met 4% gegroeid. De bevolkingsgroei ligt daarmee iets lager dan gemiddeld in Nederland (4,5%), maar hoger dan in de provincie Overijssel. Naast de natuurlijke groei van de bevolking speelt de binnenlandse migratie een belangrijke rol in de bevolkingsontwikkeling. In 2021, 2022 en 2023 vestigden in de gemeente Hardenberg per saldo gemiddeld +400 personen per jaar afkomstig uit een andere gemeente in Nederland.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling, 2018-2023

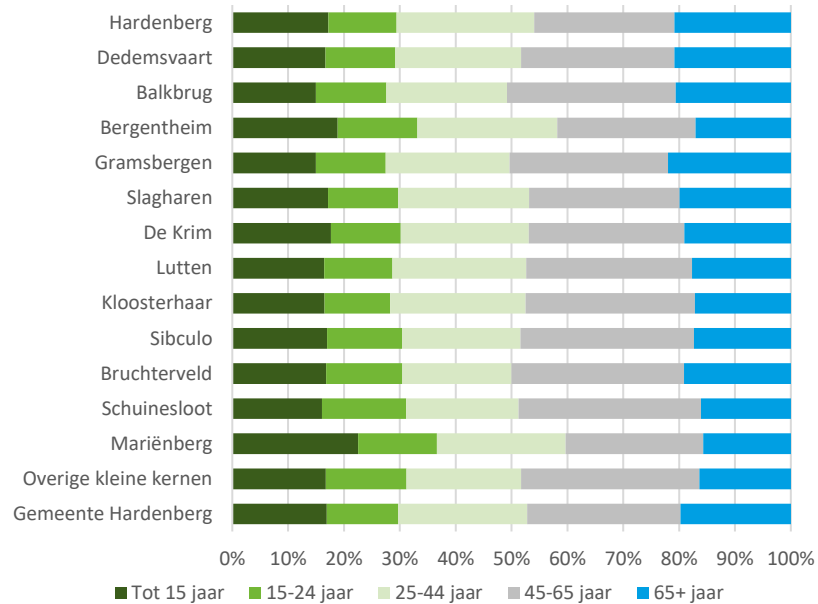


Bron: CBS-statline, 2024.

#### Relatief veel kinderen/jongeren in Mariënberg en Bergentheim

In de gemeente Hardenberg is 20% van de inwoners 65 jaar of ouder en 30% is jonger dan 25 jaar. De leeftijdsverschillen in de kernen van de gemeente Hardenberg zijn relatief beperkt. Het aandeel kinderen/jongeren ligt in Mariënberg en Bergentheim iets hoger dan in de overige kernen. Daarnaast valt op dat in Gramsbergen relatief veel ouderen wonen. In Mariënberg, Sibculo en Bergentheim wonen relatief veel gezinnen.

Figuur 2.2: Bevolking naar leeftijd per kern, 2023



Bron: CBS-statline, 2024.

## 2.2 Verhuisbewegingen

### Verhuisrelaties zijn redelijk stabiel

De verhuispatronen tussen de regiogemeenten en gemeente Hardenberg zijn de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Per saldo vertrokken er mensen vanuit de gemeente Hardenberg naar de gemeenten Zwolle, Ommen en Coevorden. Daarnaast vestigden per saldo mensen uit Westerland, Twenterand en Hoogeveen. Het asielzoekerscentrum (AZC) in Hardenberg speelt een belangrijke rol in de migratiebewegingen. De instroom vanuit Westerland komt vanwege het aanmeldcentrum in Ter Apel. Asielzoekers

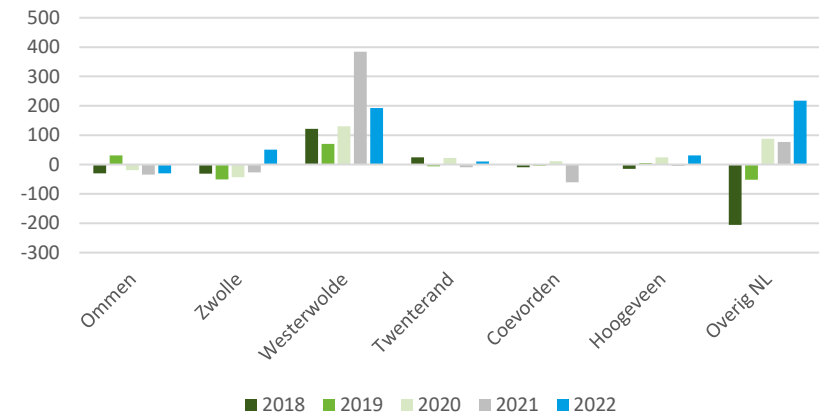
verhuizen vanuit Ter Apel naar Hardenberg in afwachting van hun procedure. Daarnaast nam de instroom uit overig Nederland naar gemeente Hardenberg toe. Hier valt op dat een groot deel afkomstig is uit de gemeente Cranendonck, waar ook een AZC zit.

Tabel 2.1: Verhuisde personen van en naar gemeente Hardenberg, 2018-2022

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Ommen	808	890	-82
Zwolle	687	788	-101
Westerwolde	973	75	898
Twenterand	499	457	42
Coevorden	419	480	-61
Hoogeveen	441	400	41
Overig Nederland	6.807	6.683	124
Nederland	10.634	9.773	861

Bron: CBS-statline, 2024.

Figuur 2.3: Herkomst vestigers naar gemeente Hardenberg, 2018-2022

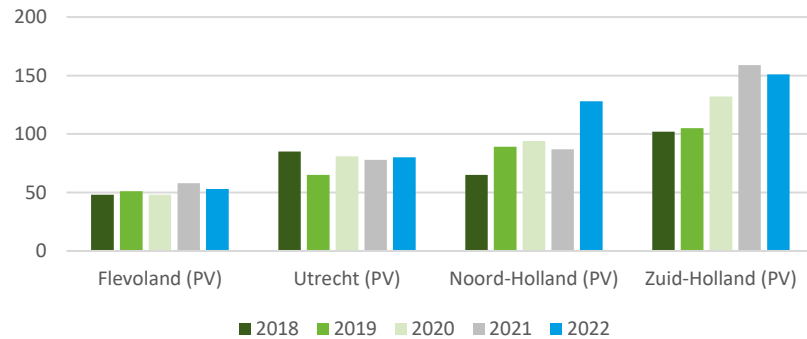


Bron: CBS-statline, 2024.

### Instroom uit rest van Nederland neemt iets toe

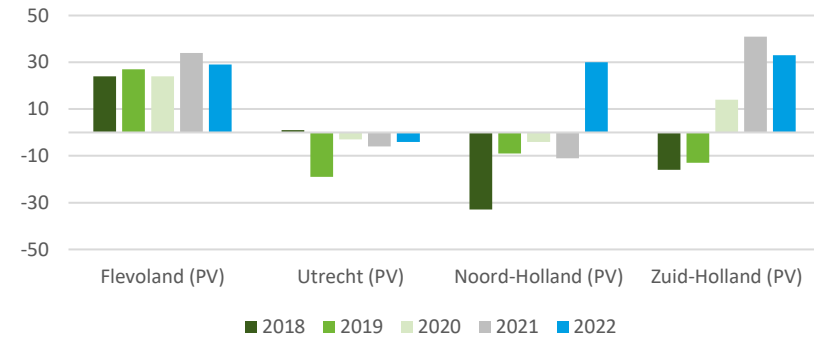
De afgelopen jaren zien we een trend van een toename van vestigers vanuit randstedelijke provincies naar gemeente Hardenberg. Per saldo gaat het echter om beperkte aantallen. In 2022 jaren kwamen uit Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland per saldo +30 personen per provincie naar de gemeente Hardenberg. Vanaf 2021 valt op dat er een toename is van vestigers uit Zuid-Holland. De coronacrisis heeft hier mogelijk een rol in gespeeld. Voor een deel van de woningzoekenden werd de afstand tussen werk en woonplaats minder belangrijk en juist voor deze groep kan de gemeente Hardenberg een aantrekkelijke optie zijn. De instroom is in 2022 overigens gestabiliseerd.

Figuur 2.4: Ontwikkeling vestigers uit rest van Nederland naar gemeente Hardenberg



Bron: CBS-statline, 2024.

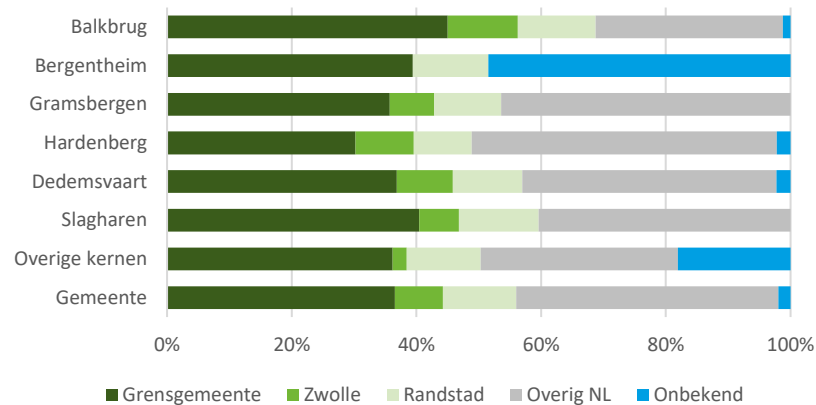
Figuur 2.5: Migratiesaldo uit rest van Nederland naar gemeente Hardenberg



Bron: CBS-statline, 2024.

Tussen de kernen zijn er 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 en Ommen).

Figuur 2.6: Herkomst vestigers naar kernen van gemeente Hardenberg



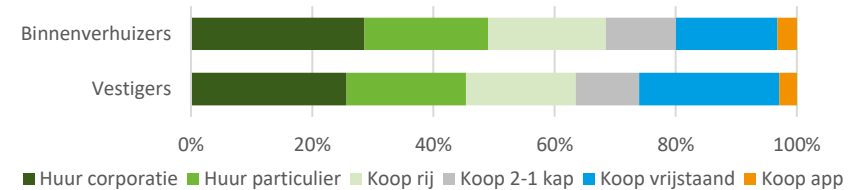
Bron: CBS-statline, 2024.

### Betrokken woning vestigers en binnenverhuizers

Een groot deel van de vestigers in de afgelopen periode is in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder 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 in een vrijstaande koopwoning komen wonen.

Er zijn geen grote verschillen in de woningmarktsegmenten waar binnenverhuizers en vestigers zich op richten. Vestigers zijn iets vaker in een vrijstaande koopwoning komen wonen en binnenverhuizers iets vaker in een huurwoning.

Figuur 2.7: Betrokken woning binnenverhuizers en vestigers

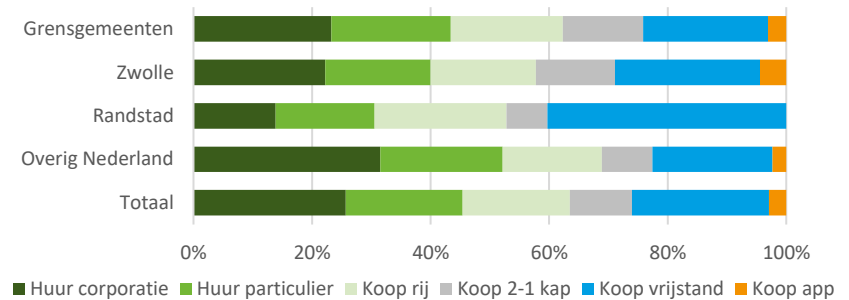


Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Hardenberg, 2022.

### Vestigers uit regio richten zich op vergelijkbare segmenten

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 2.8: Verhuizingen van vestigers naar woningtype

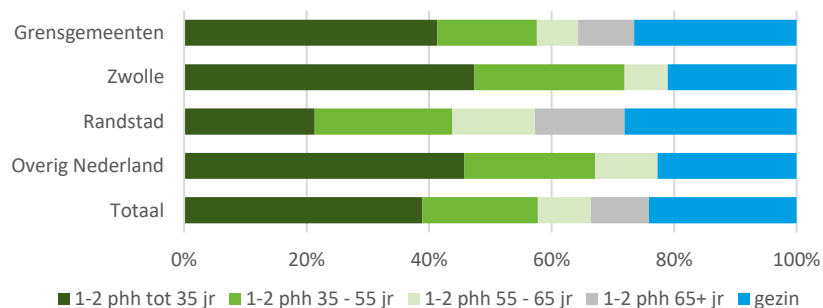


Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Hardenberg, 2022.

### Aantrekkingskracht op jonge huishoudens

In de afgelopen jaren zijn er relatief veel jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen in gemeente 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. Binnen de gemeente zijn duidelijke verschillen in welke doelgroepen naar welke kernen verhuizen. Dit geldt zowel wat betreft huishoudentype als inkomensniveau. In de dorpen Lutten, Bergentheim, Bruchterveld, Marienberg, 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.

Figuur 2.9: Verhuizingen vestigers naar huishoudentype



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Hardenberg, 2022.

### 2.3 Woningvoorraad

Begin 2024 telde de woningvoorraad in de gemeente Hardenberg 26.078 woningen. Deze voorraad bestaat uit 18.346 koopwoningen, 5.480 corporatiewoningen en 2.227 woningen van overige verhuurders. Van 25 woningen is het eigendom onbekend.

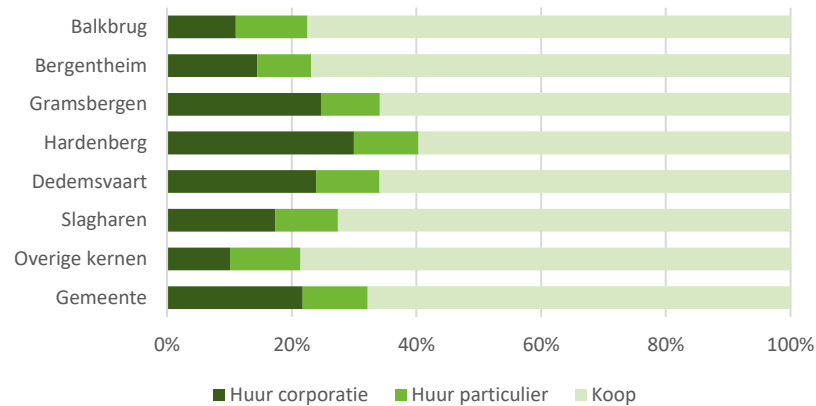
Tabel 2.2: Huidige woningvoorraad naar eigendom, 2024

	Aantal	%
Koop	18.346	70%
Huur corporatie	5.480	21%
Huur overig	2.227	9%
Onbekend	25	0%
Totaal	26.078	100%

Bron: CBS-statline, 2024.

In de kernen Hardenberg (30%), Gramsbergen (25%) en Dedemsvaart (24%) staan relatief veel corporatiehuurwoningen. Het aandeel particuliere huurwoningen ligt in elke kern op circa 9%. In de kleinere overige kernen is bijna 80% een koopwoning.

Figuur 2.10: Huidige woningvoorraad naar eigendomsverdeling per kern, 2023

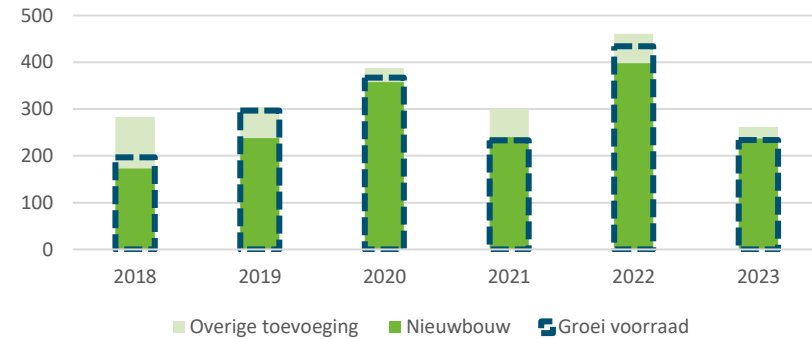


Bron: CBS-statline, 2024.

### Afgelopen 6 jaar toename woningbouwproductie

In de afgelopen 6 jaar is de woningvoorraad met circa 300 woningen per jaar gegroeid. Met als piekjaar 2022 waarin per saldo 434 woningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd. De woningtoename bestaat voor gemiddeld 275 woningen per jaar uit nieuwbouw toevoegingen. De overige toevoegingen, door splitsing of transformatie, bestaat uit circa 60 woningen per jaar. Het aantal onttrekkingen minus administratieve correcties bestaat uit circa 50 woningen per jaar. De groei van de woningvoorraad in gemeente Hardenberg komt daarmee op 7,2%. Dit ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Overijssel (5,4%) en Nederland (6%).

Figuur 2.11: Ontwikkeling woningvoorraad, 2018-2023

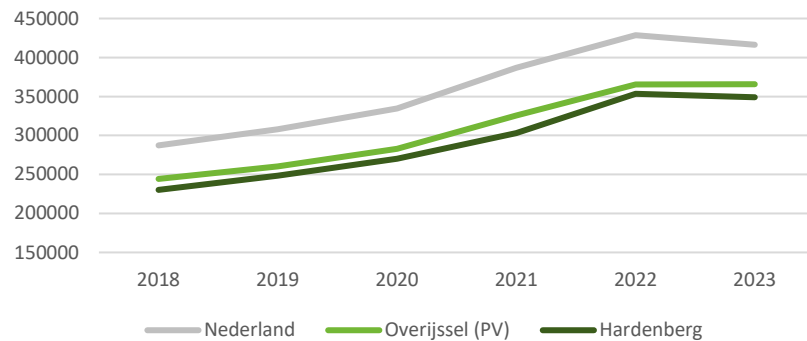


Bron: CBS-statline, 2024.

### Prijzontwikkeling koopvoorraad sterk gestegen

De afgelopen jaren zijn de woningprijzen in de gemeente Hardenberg, net als in veel gemeenten in Nederland, sterk gestegen. Sinds 2018 steeg de gemiddelde woningprijs in de gemeente Hardenberg met 52%. De gemiddelde transactieprijs lag in 2023 op € 349.000. De gemiddelde woningprijzen liggen in Hardenberg lager dan de provincie Overijssel (€ 366.000) en beduidend lager dan gemiddeld in Nederland (€ 416.000). De prijzen in provincie Overijssel en gemeente Hardenberg zijn sinds 2018 sterker gestegen dan gemiddeld in Nederland (prijsstijging 45%).

Figuur 2.12: Prijsontwikkeling Hardenberg vergeleken met Overijssel en Nederland



Bron: CBS-statline, 2024.

### Druk op sociale huurvoorraad aanzienlijk opgelopen

Sinds juli 2023 verhuurt Vechtdal Wonen de woningen via de Woningzoeker. Dit is een samenwerking van 8 corporaties in 10 gemeenten in Overijssel en dit betekent dat woningzoekenden in een groter gebied kunnen reageren op woningen. In de onderstaande tabellen maken we onderscheid in de periode waarbij de woningen zijn verhuurd via Thuisreffer en de periode waarbij de woningen zijn verhuurd via de Woningzoeker. In de afgelopen jaren verhuurde Vechtdal Wonen gemiddeld 445 woningen per jaar.

Tabel 2.3: Aantal nieuwbouwwoningen en toewijzingen per periode, 2019-2024

	Thuisreffer					Woningzoeker	
	2019	2020	2021	2022	1 <sup>e</sup> helft 2023	2 <sup>e</sup> helft 2023	1 <sup>e</sup> helft 2024
Nieuwbouw	5	44	54	12	47	0	12
Toewijzingen	409	437	422	483	289	184	191
- via bemiddeling	43	62	68	60	66	38	92
- via zoekduur/loting	366	375	354	423	223	146	99

Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

Uit de cijfers blijkt duidelijk dat de druk op de huurvoorraad is opgelopen. Dit zien we met name terug in de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties. In de eerste helft van 2023 werd er gemiddeld 92 keer gereageerd op een vrijkomende woning. In eerste helft van 2024 is dit opgelopen naar gemiddeld 126 reacties per woning.

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven stonden voordat ze een woning hebben gevonden. De gemiddelde inschrijfduur is in 2024 opgelopen naar circa gemiddeld 13 jaar. Dit betekent overigens niet dat deze mensen gedurende deze periode actief op zoek zijn naar een woning. Daarom is ook de zoekduur in beeld gebracht. De zoekduur is namelijk de periode tussen de eerste reactie en het moment dat een woningzoekende een huis heeft gevonden. De gemiddelde zoekduur is sinds 2018 toegenomen van 5 maanden naar 6 maanden in de eerste helft van 2024.

Tabel 2.4: Woningtoewijzingen, gemiddeld aantal reacties, inschrijfduur en zoekduur

	Thuisreffer				Woningzoeker		
	2019	2020	2021	2022	1 <sup>e</sup> helft 2023	2 <sup>e</sup> helft 2023	1 <sup>e</sup> helft 2024
Aantal reacties (gem.)	42	69	90	93	92	150	126
Inschrijfduur (mnd.)	77	106	109	107	115	139	163
Zoekduur (mnd.)	5	8	12	13	13	8	6

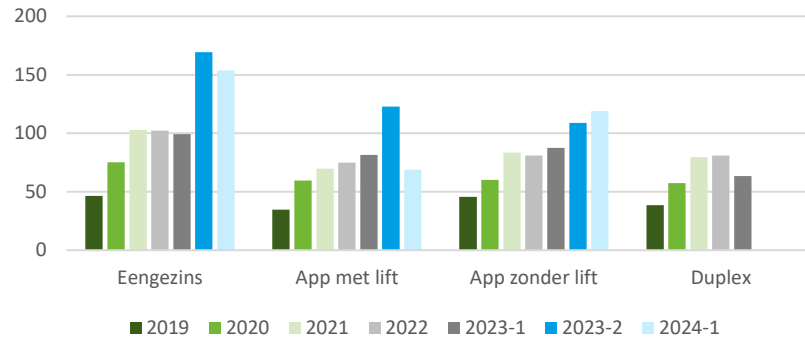
Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

Het aantal toewijzingen aan lokaal woningzoekenden is overigens stabiel. Van de woningtoewijzingen is circa 80% toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Hardenberg. Hieruit maken we op dat er geen extra instroom is van woningzoekenden van buiten de regio.



Eengezinswoningen krijgen gemiddeld het meest aantal reacties. Bij zowel appartementen met als zonder lift is het gemiddeld aantal reacties sterk toegenomen.

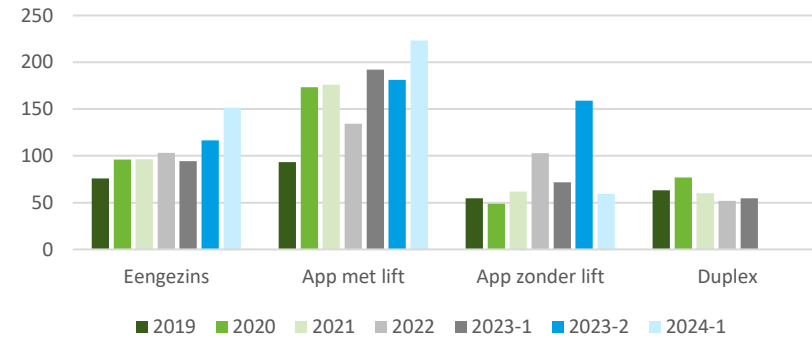
Figuur 2.13: Gemiddeld aantal reacties naar woningtype, 2019-2023



Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

De gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden is bij appartementen met lift het hoogst. Dit komt voornamelijk omdat veel ouderen reageren op dit vrijkomende aanbod en zij staan doorgaans lang ingeschreven.

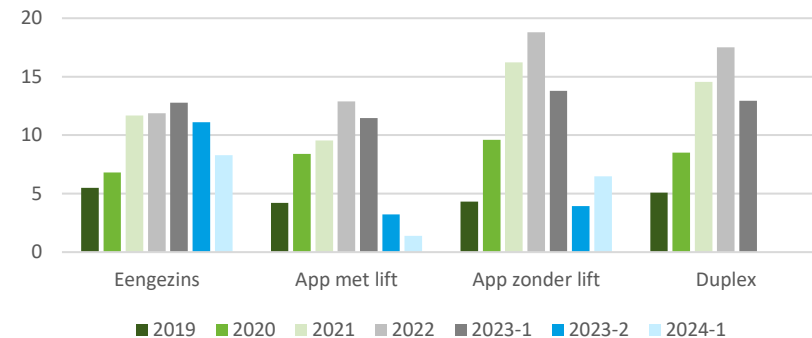
Figuur 2.14: Gemiddelde inschrijfduur (maanden) naar woningtype, 2019-2023



Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

Er zitten geen grote verschillen in de gemiddelde zoekduur per woningtype. Deze varieert van 11 (appartement met lift) tot 14 maanden (appartement zonder lift).

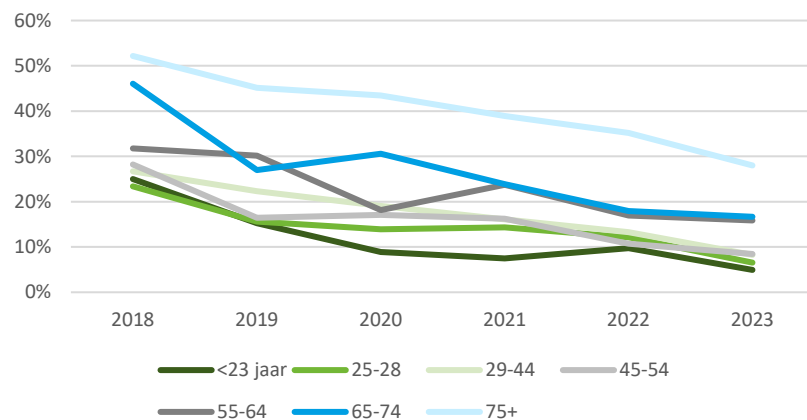
Figuur 2.15: Gemiddelde zoekduur (maanden) naar woningtype, 2019-2023



Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

De slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. In de afgelopen jaren zijn de slaagkansen van woningzoekenden afgenomen. Dit komt met name door een toename van het aantal woningzoekenden. Tussen de leeftijdsgroepen zijn grote verschillen. De slaagkans van 55-plussers, en dan met name 75-plussers, is relatief hoog. Dit komt omdat zij relatief lang staan ingeschreven en het aantal actief woningzoekende relatief laag. Jongeren tot 23 jaar en tussen 23 en 28 jaar hebben de laagste slaagkansen.

Figuur 2.16: Ontwikkeling slaagkansen naar leeftijdsgroep, 2018-2023



Bron: Verhuurgegevens Vechtdal Wonen, 2024.

### 3 Toekomstige woningbehoefte

In het vorige hoofdstuk blikten we terug op ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de huidige marktsituatie van de gemeente Hardenberg. In dit hoofdstuk kijken we vooruit naar de toekomstige woningbehoefte op korte en lange termijn. Wat is de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt in gemeente Hardenberg de komende jaren?

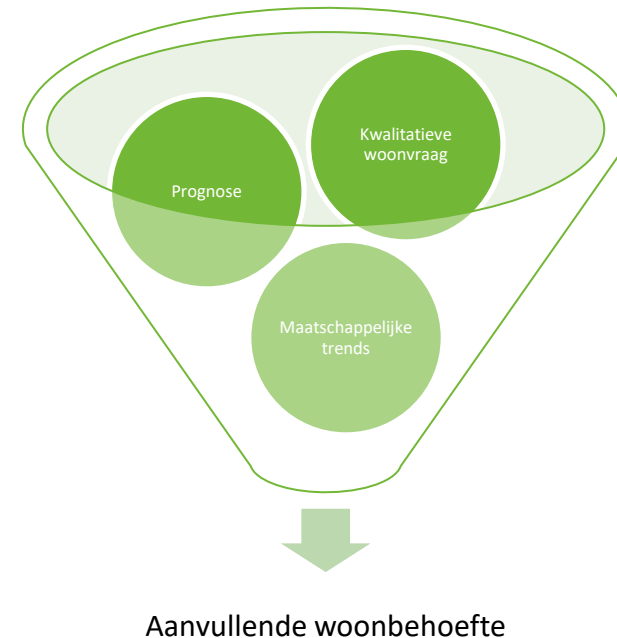
#### Hoe bepalen we de toekomstige woonbehoefte

De woningbehoeftebepaling bestaat uit een kwantitatief (aantal woningen) en een kwalitatief deel (welke woningen). De kwantitatieve woningbehoefte baseren we op Primos 2023, waarbij we ook kijken naar de gehanteerde aannames over geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie. De kwalitatieve woningbehoefte baseren we enerzijds op feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op de woonwensen (WoON2021, enquête onder jongeren uit gemeente Hardenberg en panelgesprekken met jongeren en ouderen uit gemeente Hardenberg). Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. We maken 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 gemeente Hardenberg.

Daarnaast houden we rekening met veranderende maatschappelijke trends. De woningmarkt is namelijk sterk afhankelijk van economische, sociaal-culturele en politieke trends en ontwikkelingen. Een ding weten we zeker: we

kunnen de toekomst niet tot in detail voorspellen. Er zijn trends die vrij zeker zijn, zoals vergrijzing en ontgroening. Maar er zijn ook trends die moeilijker te voorspellen zijn. Denk aan verhuisgedrag, kooporiëntatie en economische ontwikkelingen.

Figuur 3.1: Onderdelen woningbehoeftebepaling



### 3.1 Demografische ontwikkeling

#### 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. Voor de bevolkings- en huishoudensprognose is Primos 2023 als basis gebruikt.

Tabel 3.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling, 2024-2050

	2024	2031	2035	2040	2050	2024-2031	2024-2040
Bevolking	62.930	65.320	66.780	68.110	68.370	+2.390	+5.180
Huishoudens	25.620	27.490	28.370	29.110	29.540	+1.870	+3.490
Personen/huishouden	2,46	2,38	2,35	2,34	2,31	-	-

Bron: Primos 2023, CBS 2024.

Uit de Primos-prognose blijkt dat het aantal inwoners en huishoudens zowel op korte als lange termijn blijft groeien. In de periode tot 2040 groeit het aantal inwoners van de gemeente Hardenberg met circa 5.180 personen en in dezelfde periode neemt het aantal huishoudens met 3.490 toe. Ook in de periode na 2040 is er nog sprake van een groei van het aantal inwoners en huishoudens.

#### Uitgangspunten Primos 2023

In de Primos-prognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd t.a.v. het geboorte- en migratiesaldo. Als we dit vergelijken met de feitelijke situatie in de afgelopen periode dan valt op dat het binnenlands migratiesaldo de afgelopen jaren hoger lag dan de uitgangspunten van Primos 2023. Het geboortesaldo ligt echter iets hoger en het buitenlands migratiesaldo is vergelijkbaar.

Tabel 3.2: Vergelijking uitgangspunten prognose en feitelijke ontwikkeling

	2014-2023	2019-2023	2024-2030	2031-2040
Geboortesaldo	124	105	192	167
Binnenlands migratiesaldo	138	278	33	62
Buitenlands migratiesaldo	73	90	94	66
Migratiesaldo totaal	211	368	127	128

Bron: Primos 2023, CBS 2024.

#### Scenario's woningbehoefte

Omdat het migratiesaldo een grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling -en daarmee de woningbehoefte- zijn er twee aanvullende scenario's doorgerekend:

- *Scenario versneld inloop woningtekort:* In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met het huidige woningtekort (3,5%) en wordt het woningtekort in de periode tot 2040 ingelopen. In dit scenario kiezen we ervoor om het woningtekort versneld in te lopen. Dit betekent dat er in de periode tot 2031 versneld 335 woningen worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat in 2031 het woningtekort is ingelopen naar 2%.
- *Scenario migratievariant:* In dit scenario ligt het migratiesaldo in lijn met het gemiddelde migratiesaldo in de afgelopen jaren. Voor de periode 2024 t/m 2030 is gerekend met een extra instroom van +240 personen per jaar. In de periode vanaf 2031 wordt uitgegaan van een instroom van +128 personen per jaar (conform Primos 2023).

In dit marktadvies hanteren we Primos 2023 (basisprognose) en het scenario migratievariant als bandbreedte voor de woningbehoefte in de komende jaren. De uitkomsten van Primos 2023 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. De migratievariant geeft de behoefte weer als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet. Dit is mede afhankelijk van de druk op de woningmarkt elders in de regio en de instroom van mensen uit het buitenland.

### Woningbehoefte tot 2031: +2.080 / +2.910 woningen tot 2031

In de periode 2024 tot 2031 is de minimale woningbehoefte geraamd op +2.080 woningen en in de periode 2024 tot 2040 bedraagt deze +3.860 woningen. In het woningbehoeftescenario ‘migratievariant’ is de woningbehoefte in de periode 2024 tot 2031 geraamd op +2.910 woningen. Ten opzichte van de basis-prognose ligt de woningbehoefte +830 woningen hoger. In de periode 2024 tot 2040 is de woningbehoefte geraamd op +4.690 woningen.

Tabel 3.3: Bevolking-, huishoudens- en woningbehoefteprognose, 2024-2040

	2024	2031	2035	2040	2024-2031	2024-2040
Woningbehoefte basis	26.080	28.160	29.110	29.940	+2.080	+3.860
Woningbehoefte basis - inloop	26.080	28.495	29.110	29.940	+2.415	+3.860
Woningbehoefte migratievariant	26.080	28.990	29.950	30.790	+2.910	+4.690

Bron: Primos 2023, bewerking Companen, 2024.

### Extra ambitieopgave gemeente Hardenberg

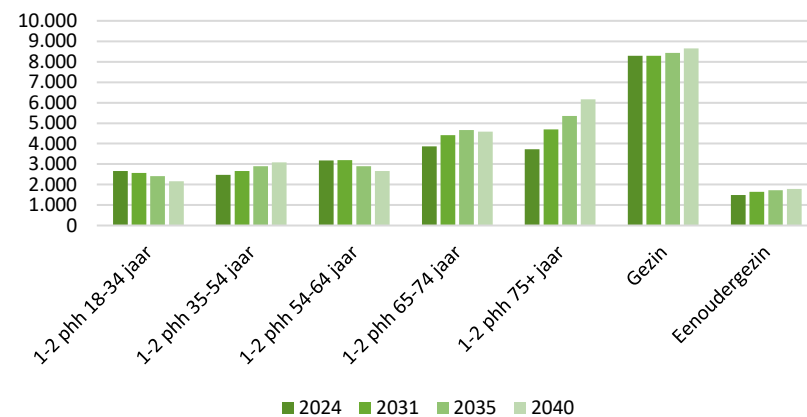
In de Woondeal is afgesproken om minimaal 40.000 woningen te realiseren in West-Overijssel. Deze afspraak is gemaakt in 2023 op basis van Primos 2022. Uit Primos 2023 blijkt dat het woningtekort verder is opgelopen. Daarom heeft de provincie Overijssel met het rijk afgesproken om +5.000 extra woningen te realiseren in de periode tot 2031. De gemeente Hardenberg heeft de ambitie om een deel van deze extra opgave op zich te nemen en wil 1.000 woningen

hiervan voor rekening nemen. In het woningbehoeftescenario ‘migratievariant’ is de extra woningbehoefte geraamd op +830 woningen in de periode 2024 tot 2031. De ambitie om 1.000 woningen extra te bouwen in deze periode ligt iets hoger dan berekend in dit scenario. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt, de ontwikkeling van het migratiesaldo in de afgelopen vijf jaar en de woningbouwopgave in de regio lijkt de ambitie om +1.000 woningen te realiseren in de periode tot 2031 realistisch.

### Prognose naar samenstelling en leeftijd

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Hardenberg verder gaan 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 eenoudergezinnen neemt daarnaast naar verwachting nog toe in gezinsgemeente Hardenberg.

Figuur 3.2: Huishoudensprognose gemeente Hardenberg 2024-2040



Bron: Primos, 2023.

### 3.2 Woningopgave per kern

Op basis van de gemeentelijke prognose is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de verschillende kernen. Hierbij is uitgegaan van eenzelfde ontwikkeling (groefactor) van de bevolking per vijfjaarsklasse als op gemeenteniveau. Deze ontwikkeling is afgezet tegen de huidige bevolkingsofbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige bevolkingssamenstelling en houden we rekening met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. In de onderstaande tabel is per kern de minimale behoefte per kern weergegeven. De extra behoefte die voortkomt uit de migratievariant is niet doorgerekend op kernniveau. Dit is namelijk afhankelijk van beleidskeuzes en beschikbare locaties. Het ligt wel in de lijn der verwachting dat deze extra behoefte grotendeels terecht komt in de zes grotere kernen.

Tabel 3.4: Aanvullende woningbehoefte per kern (indicatie), 2024-2031-2040

	2024-2031		2024-2040	
Hardenberg	600-620		1.070-1.100	
Dedemsvaart	430-440		750-770	
Balkbrug	125-135	+830	240-250	+830
Bergentheim	150-160		290-300	
Gramsbergen	90-100		180-190	
Slagharen	105-115		210-220	
Lutten	80-90		150-160	
Sibculo	60-70		120-130	
Mariënberg	40-50		90-100	
De Krim	70-80		135-145	
Kloosterhaar	50-60		105-115	
Schuinesloot	30-40		70-80	
Bruchterveld	40-50		90-100	
Overige kleine kernen	140-150		275-285	
Totaal	2.080	+2.910	3.860	+4.690

Bron: Primos 2023, bewerking Companen, 2024.

### 3.3 Woonvraag van jongeren

#### Grote woningvraag van jongeren

In deze paragraaf gaan we nader in op de woonwensen van jongeren in de gemeente Hardenberg. Uit de hoge respons van jongeren op de enquête (1.116 respondenten) en het panelgesprek blijkt een grote vraag naar geschikte woningen voor jongeren.

#### Wat maakt het leuk om in gemeente Hardenberg te wonen?

Veel jongeren hebben een sterke binding met de gemeente Hardenberg. Familie, vrienden, de woonomgeving en het voorzieningenniveau zijn voor veel jongeren belangrijke factoren die een rol spelen bij de keuze om te (blijven) wonen in de gemeente.

Figuur 3.3: Wat waarderen jongeren van wonen in de gemeente Hardenberg?

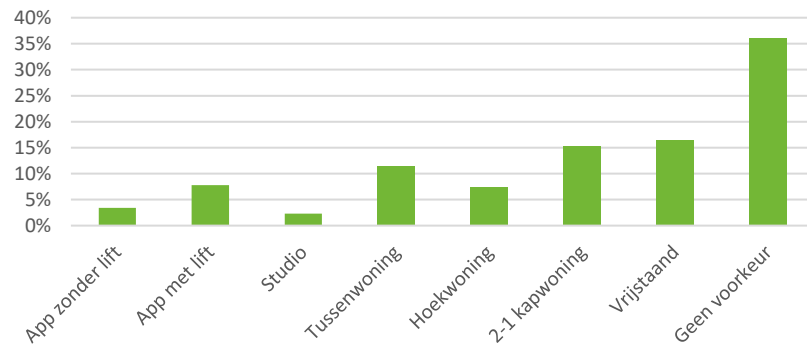


Bron: Jongeren panelbijeenkomst Hardenberg, 2024.

### Naar welke woningen zijn jongeren opzoek?

Uit zowel de enquête als het panelgesprek blijkt dat jongeren in Hardenberg graag een goede start op de woningmarkt willen maken. Voor veel jongeren betekent dit een woning waar zij de mogelijkheid hebben om langere tijd in te blijven wonen, ook als de huishoudenssamenstelling verandert. Dit zien we terug in de vraag naar grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand). De vraag naar appartementen is beduidend kleiner.

Figuur 3.4: Woonwensen jongeren naar woningtype



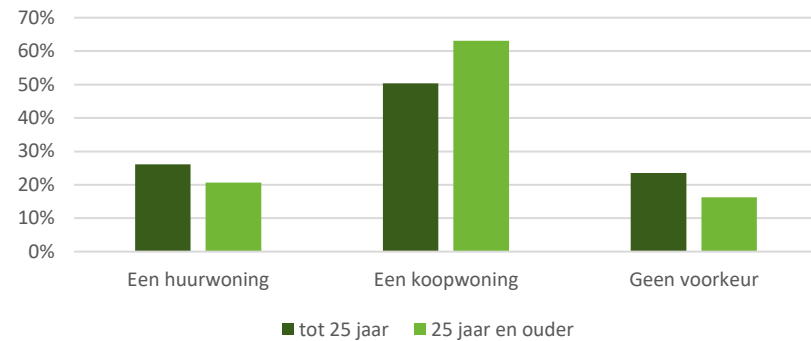
Bron: Jongeren enquête Hardenberg, 2024.

Door de sterk gestegen woningprijzen en de toegenomen druk op de huurvoorraad is het steeds lastiger om een passende woning te vinden. Waar starters in Hardenberg een aantal jaren geleden vaak konden starten in een (ruime) koopwoning is dit nu een stuk lastiger of zelfs onmogelijk. Toch blijkt uit het panelgesprek dat een deel van de jongeren vasthoudt aan hun woonwensen en dat zij bereid zijn om te wachten op de juiste woning. Een deel van de jongeren stelt zijn wensen bij.

### Jongeren zijn sterk georiënteerd op de koopsector

Jongeren in de gemeente Hardenberg hebben een sterke voorkeur voor een koopwoning. Opbouw van vermogen en de mogelijkheid om de woning naar eigen wens aan te kunnen passen spelen hierin een belangrijke rol. Van de respondenten geeft 53% aan een koopwoning te wensen. Jongeren tot 25 jaar geven vaker de voorkeur aan een huurwoning, terwijl oudere jongeren graag al een eerste grote stap zetten in hun wooncarrière.

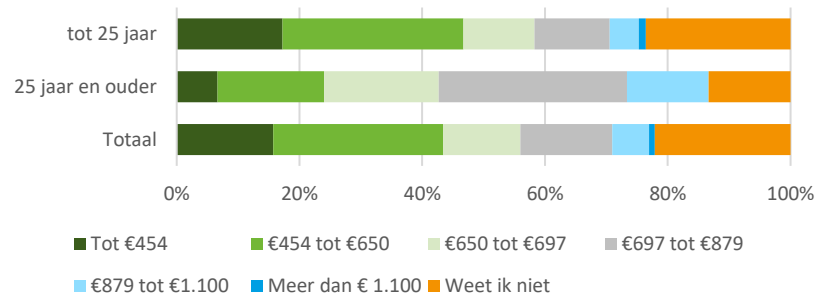
Figuur 3.5: Voorkeur huur- of koopwoning



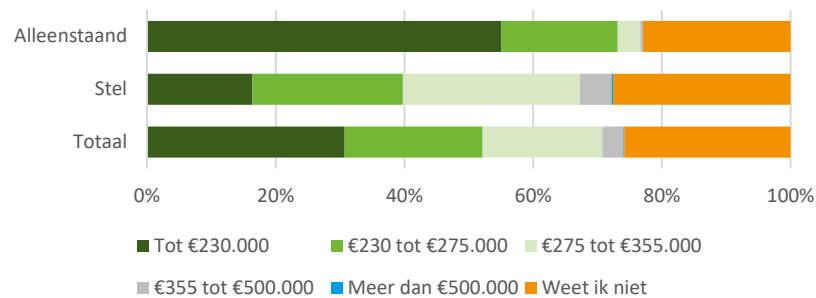
Bron: Jongeren enquête Hardenberg, 2024.

In de huursector zoekt 70% een huurprijs binnen het sociale huursegment, 7% in de middenhuur en het overige deel heeft hier nog geen mening over gevormd. In de koopsector richt 65% zich op een koopprijs tot € 355.000, 3% daarboven en de rest heeft geen mening. Stellen hebben met twee inkomens richtten zich vaker op een woning tussen € 275.000 en de € 355.000. Alleenstaanden richten zich juist op woningen tot € 230.000.

Figuur 3.6: Gewenste huurprijs naar leeftijd



Figuur 3.7: Gewenste koopprijs naar huishoudensamenstelling



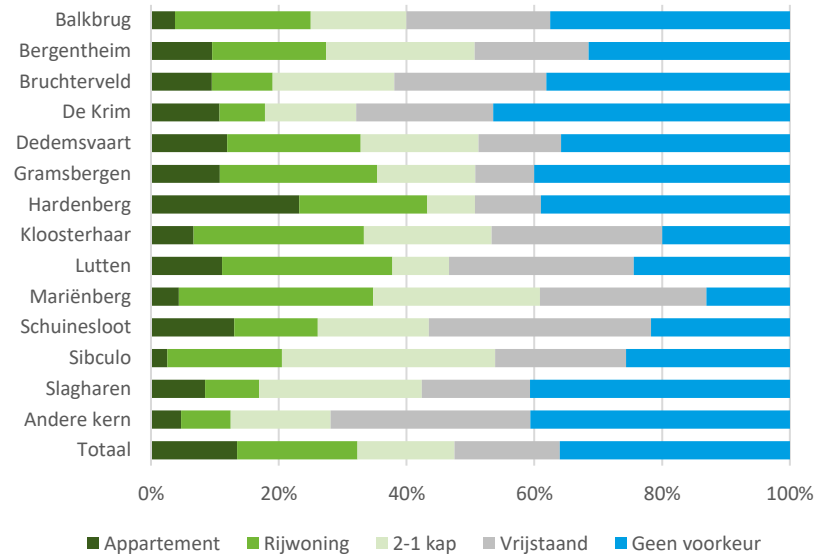
Bron: Jongeren enquête Hardenberg, 2024.

### Waar willen jongeren wonen?

Circa zes op de tien jongeren wil in de gemeente Hardenberg blijven wonen en nog eens drie op de tien wil dit misschien. Een klein deel kijkt ook naar een woning in omliggende gemeenten. In de grote kernen van de gemeente Hardenberg wil 50% in de eigen kern wonen. In de kleinere kernen ligt dit met gemiddeld 30% wat lager. Zij geven aan dat een andere kleine kern ook prima is of ze willen naar de stad Hardenberg vanwege het voorzieningenaanbod.

Gemiddeld geeft 20% van de woningzoekenden aan dat de woonplek niet uitmaakt, als ze maar ergens kunnen starten.

Figuur 3.8: Woonwensen jongeren naar woningtype en per kern.



Bron: jongeren enquête Hardenberg, 2024.

### Waar lopen jongeren bij huurwoningen tegenaan?

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dit betekent dat jongeren zich op tijd moeten inschrijven om kans op een huurwoning te maken. Veel jongeren hebben daarom het gevoel dat ze tot hun 28<sup>e</sup> weinig kans maken op een sociale huurwoning. Er liggen wel mogelijkheden in de particuliere huursector, maar dit wordt doorgaans niet als een betaalbaar alternatief gezien.



Er is een voorrangsregeling voor jongeren tot 23 jaar bij Vechtdal Wonen. Jongeren geven aan dat deze grens te laag is en dat de meeste jongeren tegenwoordig pas later starten op de woningmarkt. In andere gemeenten ligt de leeftijdsgrens van voorrangsregelingen soms hoger, bijvoorbeeld op 28 jaar. In het panelgesprek wordt aangegeven dat deze leeftijdsgrens passender is. Daarnaast kunnen jongeren vaak niet reageren op een eengezinshuurwoning. Deze toegangsbeperkingen in de huursector maakt de wens voor kopen voor jongeren groter.

### Wat vinden jongeren van alternatieve woonconcepten?

Er worden in Nederland verschillende ‘alternatieve’ woonconcepten ontwikkeld om meer betaalbare woningen te realiseren voor jongeren. Bijvoorbeeld door het bouwen van kleinere woningen, anders te bouwen of gemeenschappelijke ruimten te realiseren. In de enquête is de interesse naar alternatieve woonconcepten in beeld gebracht. In de basis zoeken veel jongeren een ‘traditionele’ woning: een eengezinswoning met een tuin, zowel in de huur- als de koopsector. Toch liggen er kansen voor ontwikkeling van alternatieve woonvormen. Uit het panelgesprek kwam naar voren dat er een groep jongeren is die op zoek is naar betaalbare woonruimte en waarbij de oppervlakte van de woning minder van belang is. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van Tiny Houses of beneden-bovenwoningen. Jongeren zien dit als een eerste kans om de stap op de woningmarkt te zetten. Zij geven wel aan dat het belangrijk is om uitzicht te krijgen op doorgroeimogelijkheden in de ‘traditionele’ woningvoorraad.

- **Tiny Houses.** Een deel van de jongeren heeft interesse in een Tiny House, maar zij geven aan dat de prijs een belangrijke factor is. Deze woningen moeten betaalbaar zijn. Zij zien dit minder als een toekomstbestendige oplossing. Tiny Houses in de sociale huursector lijken kansrijker dan in de koopsector.

- **Hofjeswonen.** Dit is een woonvorm waarbij verschillende huishoudens gebruik maken van een gemeenschappelijke tuin en waar de focus ligt op elkaar ondersteunen in een kleine gemeenschap. Er is interesse in dit concept, maar er moeten wel mogelijkheden zijn voor een privé tuin. Er is beperkt animo voor het delen van gemeenschappelijke ruimten. Een mix van doelgroepen (een woonvorm voor ouderen, jongeren en gezinnen) zien zij als wenselijk en kansrijk.
- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).** CPO is een manier van ontwikkelen waarbij een groep huishoudens, zonder ontwikkelende partij, gezamenlijk hun eigen woning ontwikkelen. Uit het panelgesprek bleek dat niet iedereen op de hoogte was van deze mogelijkheid. Hier liggen mogelijk wel kansen voor de stellen die een nieuwbouwwens hebben. Met name in de kleine kernen kan CPO interessant zijn.
- **Woonconcepten nabij station.** Wonen in het stationsgebied speelt een deel van de jongeren aan. De aanwezigheid van het treinstation speelt hier overigens een minder grote rol in. Dit komt omdat de bereikbaarheid van Hardenberg met het OV als minder goed wordt ervaren. Veel jongeren zijn daarom (noodgedwongen) afhankelijk van de auto. Een woonconcept nabij het station spreekt aan, maar het is wel belangrijk om ook voldoende parkeermogelijkheden te bieden.

	<p>Sportlaan (kleine appartementen): minder aansprekend woonconcept qua uitstraling van de woning.</p>
---	--

	<p>Beneden/bovenwoning: vinden jongeren aansprekend. Mogelijkheden voor helft corporatiehuur, combi ouderen en jongeren bij elkaar spreekt aan. Sommigen geven aan dat dit een oplossing kan zijn, maar dat ze er zelf niet zouden willen wonen. De splitlevelwoningen zijn qua bouwstijl wel aansprekend. Deze woningen passen in de kern Hardenberg, maar minder goed in de kleinere dorpen. Past niet qua uitstraling volgens de jongeren.</p>
	<p>Nieuwbouw Bergentheim, traditionele woning: vinden jongeren aansprekend. Bergentheim qua locatie volgens velen niet aansprekend, maar qua bouwvorm wel.</p>
	<p>Modulair bouwen: zeer aansprekend, meer dan traditionele bouw. De bouwstijl is modern en dat is een reden om te kiezen voor nieuwbouw. Maar betaalbaarheid is wel belangrijk, dan maakt voor een deel van de jongeren de bouwvorm niet zo uit. Stellen hebben meer te kiezen en ook hogere eisen.</p>
	<p>Friendswonen: dit initiatief lijkt minder aan te spreken bij jongeren. Jongeren geven aan dat ze graag hun eigen woning en voorzieningen hebben. Jongeren denken dan meteen aan het delen van een keuken of badkamer. Met het delen van de keuken en badkamer lijkt het teveel op een studentenwoning. En daar zitten veel jongeren in Hardenberg niet op te wachten. In de dorpen zien jongeren dit niet als kansrijk, in Hardenberg mogelijk in beperkte mate.</p>

	<p>Tiny house: wel aansprekend, maar waarschijnlijk niet als je kijkt naar de kosten van deze woningen. Iemand gaf aan € 60.000 over te hebben voor een tiny house, maar deze woningen zijn vaak duurder. Wel kansen in de sociale huursector als tijdelijke oplossing, maar jongeren wensen wel vooruitzicht voor alternatieven daarna.</p>
	<p>Modulair bouwen 3 laags hoog en niet diep 50m2: niet aansprekend. Voelt volgens aanwezigen minder huiselijk. Sommige alleenstaanden geven aan dat dit weer wat groot is, stellen spreekt het minder aan. Tiny house geeft een huiselijker gevoel dan dit woonconcept.</p>

### Hoe kan de gemeente en corporatie jongeren helpen?

De slotvraag van het panelgesprek was de vraag hoe de gemeente Hardenberg en Vechtdal Wonen jongeren beter kunnen helpen op de woningmarkt. Jongeren geven aan dat er meer woningen gebouwd moeten worden en dat daarbij extra aandacht voor jongeren moet zijn. Dit betekent dat woningen niet alleen gelabeld moeten worden voor ouderen. Daarnaast geldt dat veel nieuwbouwwoningen in de prijsklasse boven € 355.000 vallen. De meeste jongeren kunnen dit niet betalen. Tweepersoonshuishoudens kunnen een eind komen, maar alleenstaanden hebben nagenoeg geen mogelijkheden om een koopwoning te kopen in de gemeente Hardenberg. Jongeren kiezen liever voor kopen dan huren, huren wordt meer als een tijdelijke woonwens gezien.

Het is steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden in Hardenberg. Dit blijkt ook uit de grote respons op het onderzoek en de bereidheid van jongeren om deel te nemen aan het onderzoek. Het is belangrijk om jongeren te blijven informeren over de kansen en mogelijkheden op de woningmarkt en jongeren ook te betrekken in de planvorming. In de ene kern lijkt dat beter te gaan dan

in de andere kern. Uit de bijeenkomst blijkt dat jongeren bereid zijn om mee te denken bij de planvorming. Dus nodig jongeren in de planfase in een vroeg stadium uit en laat ze mee participeren in de uitwerking.

### 3.4 Woonvraag van ouderen

#### Veel ouderen blijven het liefst in hun huidige woning wonen

Ouderen in de gemeente Hardenberg verhuizen over het algemeen niet snel. Zij zijn gehecht aan de huidige woning en/of woonomgeving en willen het liefst in hun huidige buurt blijven wonen. De vertrouwde omgeving speelt een grote rol in een eventuele verhuiswens. Hardenbergse ouderen wonen vaak erg prettig, ruim en volop in het groen. 'Hier blijf je graag zo lang mogelijk wonen' geeft een aanwezige tijdens het panelgesprek met ouderen aan. Ouderen beginnen veelal pas over verhuizen te denken als het onderhoud van de woning en/of de tuin gaan toenemen en een zorgbehoefte toeneemt. De stap om daadwerkelijk te verhuizen is voor veel ouderen moeilijk.

#### Veel verschillende woonwensen

In de praktijk verhuist de groep ouderen in de 65 tot 75 jaar beperkt. Maar deze groep geeft vaak wel aan naar een meer toegankelijke woning te willen verhuizen. De babyboomgeneratie is veelal langer mobiel dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Bij een verhuiswens wil men wat kleiner gaan wonen, maar niet te klein. Dit betekent minimaal twee slaapkamers en een wat kleinere tuin of een ruim balkon. Dan gaat het om appartementen of grondgebonden woningen met een tuintje, zowel in de huursector als de koopsector. De woning staat het liefst in de eigen buurt of nabij voorzieningen. Gezien de woonvoorkeuren vrij specifiek en locatie- en woningafhankelijk zijn, kiest ook een deel van de ouderen nog op latere leeftijd voor opnieuw een rij/hoekwoning, tweekapper of vrijstaande koopwoning. Maar dan wel een

maatje kleiner dan de huidige woning. Deze woningen zijn niet altijd levensloopgeschikt, maar men verwacht dat dit met een traplift vanuit de gemeente is opgelost.

'Hoe ouder je wordt des te minder flexibel je bent' is wat aanwezig tijdens het panelgesprek met ouderen benoemen. 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 vaker op de huursector in plaats van de koopsector.

#### Aandachtspunten voor gemeente en corporatie

Ouderen hebben behoefte aan meer communicatie over het beschikbare woningaanbod, om een verhuistap te overwegen. Zij geven nu aan dat zij niet altijd op de hoogte zijn van nieuwe ontwikkelingen. Soms hoorden ze pas achteraf dat een geschikte woning vrijkwam, waar ze eigenlijk graag naar toe waren verhuisd. Daarnaast geven ze aan dat er vooral in de kern Hardenberg woningen voor ouderen worden gebouwd. Men mist aanbod in de andere kernen. In de kleine(re) kernen worden vaak alleen reguliere woningen gebouwd die geschikt zijn voor bijvoorbeeld jongeren en gezinnen. In de bijeenkomst werd dan ook de oproep gedaan meer passend aanbod voor ouderen in alle kernen van gemeente Hardenberg te realiseren. Mogelijk kan een verhuiscoach/verhuismakelaar voor ouderen een directe koppeling bieden tussen vraag en aanbod op de Hardenbergse woningmarkt om doorstroming op gang te helpen.

De aanwezige ouderen zien mogelijkheden voor hofjeswonen in gemeente Hardenberg en dit geldt voor alle kernen. Dit hoeft niet alleen een concept te zijn waar alleen ouderen bij elkaar wonen. Een mix van jong en oud mag ook. Bij het realiseren van hofjeswoningen is het van belang dat er balans is tussen

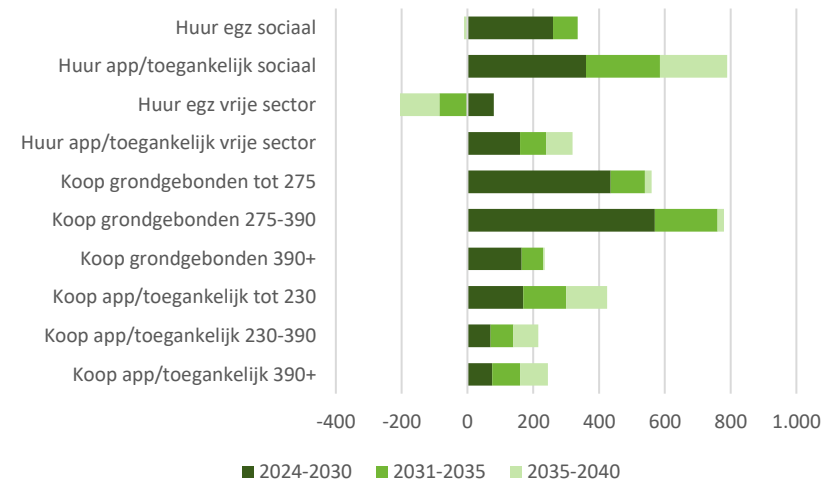
gemeenschappelijke voorzieningen (tuin, hobbyplek) en privéruimte. Een eigen terras om familie te ontvangen is belangrijk.

Ouderen willen graag meer mogelijkheden voor het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen. Vroeger was het gemakkelijk om met een familie bij elkaar te wonen en voor elkaar te zorgen. De mensen die dit nu willen organiseren lopen aan tegen regelgeving van de gemeente. De regelgeving sluit volgens de ouderen niet aan bij de Hardenbergse praktijk. In de panelbijeenkomst werd daarom een oproep gedaan om bij het realiseren van tijdelijke woningen wat ruimhartiger mee te werken als gemeente.

### 3.5 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag in gemeente Hardenberg. Hierbij wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt door verhuizende huishoudens. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar en zorgwoning gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking van de gemeente Hardenberg bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens door het groeiend aantal alleenstaande huishoudens en meer ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de woonbehoefte voor de komende jaren. Onderstaand figuur is de woningbehoefte op basis van het migratiescenario (+2.910 woningen tot 2031, +4.690 woningen 2024-2040).

Figuur 3.9: Kwalitatieve woningbehoefte korte en lange termijn gemeente Hardenberg



Bron: Primos 2023, Woningbehoeftemodel Companen 2024.

De belangrijkste uitkomsten zijn:

- **Behoeft aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is vooral behoefte aan sociale huurappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is ook een behoefte aan het toevoegen van compacte grondgebonden sociale huurwoningen. Deze extra vraag komt van de groep starters en gezinnen met een laag inkomen.
- **Beperkte vraag naar middenhuur.** Er is een beperkte aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een overschot aan grondgebonden

woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen bij meer beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen mogelijk ook weer vrij. Dit omdat de huidige middenhuur bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector blijft er vraag naar vrije sector huurwoningen.

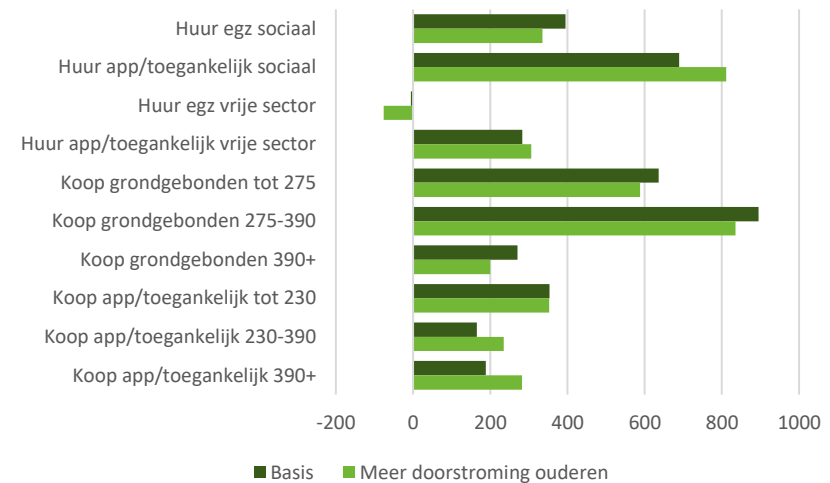
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De meeste vrijkomende koopwoningen en reeds nieuwbouw hebben een prijs boven de € 390.000, wat veel starters in de huidige markt niet kunnen betalen.
- **Dure ruime koopwoningen vooral markt voor vestigers.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebondenwoningen is beperkt op basis van lokale woonvragers. Een groot deel van de woningen staan al in de gemeente, namelijk in de bestaande voorraad. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning of een woning achterlaten bij overlijden komen veel van deze woningen vrij. Voor veel lokale (startende) woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers.
- **Vraag naar koopappartementen en toegankelijke grondgebonden woningen, ook in duurdere segment.** Tot slot is er veel vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement als eerste stap in de wooncarrière. Het accent ligt op het toevoegen van

koopappartementen in het goedkope (tot € 230.000) en betaalbare segment (€ 230.000 tot ca € 390.000). Overigens is er ook vraag naar deze woningen in de prijsklasse boven de € 390.000.

### Scenario meer doorstroming ouderen

Op basis van huidige trends in verhuisgeneigdheid van ouderen voorzien we al een aanzienlijke behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen, zowel in de koop als in de huur. Gelet op de omvang en de verwachte toename van het aantal ouderen in de komende jaren is het interessant om te kijken wat het effect is van een hogere verhuisgraad van ouderen. Hoe verschuift de vraag en welke opgave ligt er dan? Daarom is een aanvullend scenario doorgerekend waarin de verhuisgeneigdheid van ouderen een twee keer hoger ligt.

Figuur 3.10: Kwalitatieve woningbehoefte bij meer doorstroming ouderen



Bron: Primos 2023, Woningbehoeftemodel Companen 2024.

## Behoeftesociale 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.
- **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 onzeker gezien de inflatie de afgelopen jaren. 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 0,8% 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 -0,2%.

- **Rekening houden met oplopende woningdruk.** We houden in huidig onderzoek sterker rekening met de oplopende woningdruk. 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. Door de oplopende woningdruk zijn er momenteel weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dit maakt dat huishoudens nauwelijks toegang hebben tot en betaalbare koopwoning. Deze huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector en middenhuurwoningen.

### *Toevoeging sociale huur tot 2031 tussen de +610 en +800 woningen*

We ramen de minimale behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Hardenberg op +610 woningen in de periode 2024 tot 2031. Dit is 29% van de totale woningbehoefte in het basisscenario. In het migratiescenario is de gewenste toevoeging in de periode tot 2031 geraamd op +800 sociale huurwoningen.

Tabel 3.5: Gewenste omvang sociale huurvoorraad, 2024-2040

	2024	2031	2040	2024-2031	2024-2040
Basisscenario	5.480	6.090	6.640	+610	+1.160
Migratiescenario	5.480	6.280	6.830	+800	+1.350

Bron: Primos 2023, Woningbehoeftemodel Companen 2024.

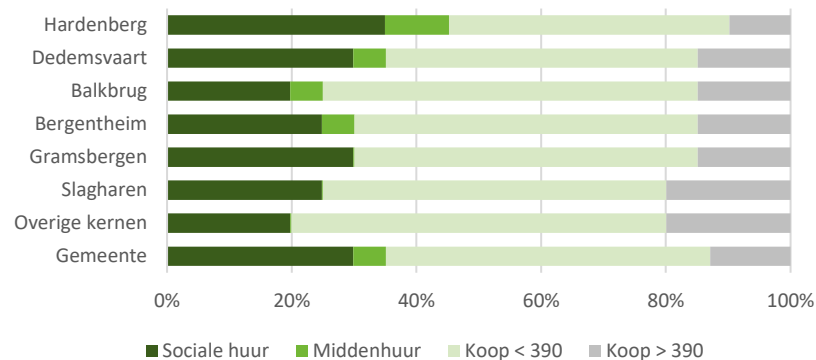
In de periode 2024 tot 2040 is een minimale toevoeging van +1.160 sociale huurwoningen gewenst. In het migratiescenario is de toevoeging geraamd op +1.350 sociale huurwoningen. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien.

### Gevraagde woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals de mate van vergrijzing/verjonging, de huishoudenssamenstelling, 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 prijssegment de volgende accenten:

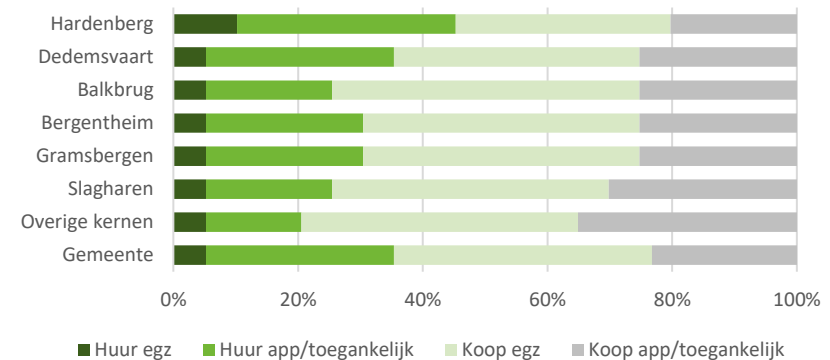
- De grootste opgave in de sociale huur ligt in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Daarnaast lijkt er in de overige kernen ook ruimte te zijn voor beperkte toevoeging van sociale huur.
- De vraag naar middenhuur is beperkt en richt zich vooral op de kernen Hardenberg, Dedemsvaart, Balkbrug en Bergentheim. In de overige kernen voorzien wij geen vraag naar middenhuur.
- Van de aanvullende woningbehoefte in de kernen betreft circa 55 tot 60% koopwoningen tot circa € 390.000. In de kleinere kernen ligt het percentage duurdere koopwoningen hoger dan in de grotere kernen.

Figuur 3.11: Gevraagde woningbehoefte per kern naar prijssegment



Bron: Primos 2023, CBS-Microdata, WoON2021, jongeren enquête Hardenberg, 2024.

Figuur 3.12: Gevraagde woningbehoefte per kern naar eigendom en woningtype



Bron: Primos 2023, CBS-Microdata, WoON2021, jongeren enquête Hardenberg, 2024.

Per kern zien we de volgende accenten:

- **Kern Hardenberg.** Er is behoefte aan toevoeging van woningen in bijna alle marktsegmenten. Op centrum-locaties is er behoefte aan toevoeging van appartementen. Huur- en koopappartementen voor ouderen, jongeren richten zich vaker op huurappartementen. Daarnaast is op grotere ontwikkellocaties ruimte voor toevoeging van een grondgebonden programma. Aandachtspunt is om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor starters/middeninkomens, met name in de koopsector. Experimenteren met bijzondere (kleinere) woonvormen lijkt in de kern Hardenberg het meest kansrijk.
- **Dedemsvaart.** In Dedemsvaart is er ruimte voor toevoeging van woningen in verschillende segmenten; zowel (sociale) huur als koop. Er is extra behoefte aan betaalbaar koopaanbod (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 ook ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen.
- **Bergentheim.** In Bergentheim is de kwalitatieve opgave gericht op grondgebonden woningen; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte grondgebondenwoningen voor ouderen (bungalow/patio) en betaalbaar aanbod voor jonge huishoudens. In de koopvoorraad gaat het om toevoeging van betaalbare rijwoningen en in beperkte mate twee-onder-een-kapwoningen. Er is daarnaast ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen om doorstroming te bevorderen.
- **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. Er is daarnaast ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen om doorstroming te bevorderen.
- **Slagharen.** In Slagharen is de kwalitatieve opgave tevens overwegend grondgebonden; in de huur ligt de opgave in het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen. Er is vraag naar betaalbaar aanbod voor (jonge) starters. Er is daarnaast ruimte voor toevoeging van huur- of koopappartementen om doorstroming te bevorderen.
- **Overige kernen.** Afhankelijk van de locatie en de ligging is het denkbaar dat er ruimte is voor toevoeging van levensloopbestendige grondgebonden woningen in de kleinere kernen. Ook kan er net als in de andere kernen gedacht worden aan het toevoegen van hofjeswoningen, waar jong en oud uit de eigen kern kan wonen. Vul het aanbod in de kleine

kernen daarnaast vooral aan met betaalbare grondgebonden koopwoningen, om lokale starters de kans te bieden om te starten. Ook in de kleine kernen is er beperkt behoefte aan sociale huurwoningen, vooral een vraag van alleenstaanden met één inkomen.



## 4 Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen

In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar de gemeente en haar partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien. In de volgende paragrafen staan we stil bij de woonvraag van de verschillende aandachtsgroepen.

### 4.1 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking

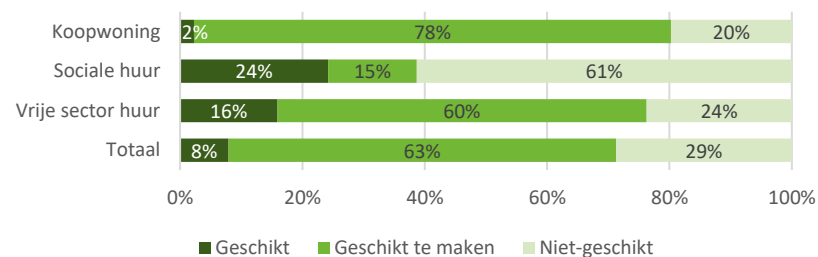
#### Uitdaging in het geschikt maken van woningen voor ouderen

Slechts 8% van de woningvoorraad in gemeente Hardenberg is geschikt om met een functiebeperking te wonen. Dit zijn woningen waar alle voorzieningen gelijkvloers zijn of zonder traplopen bereikbaar. Een kwart van de huurwoningen van de corporatie is geschikt om te wonen met een (lichte) fysieke beperking. Van alle woningen in gemeente Hardenberg is bijna twee derde potentieel geschikt. Deze woningen zijn met relatief beperkte aanpassingen geschikt te maken. Denk aan het plaatsen van een traplift of het aanpassen van de badkamer. Een groot deel van de koopwoningen valt onder deze categorie.

Hoe ouder men is, hoe vaker men in een in een geschikte woning woont. Ongeveer 20% van de 75-84 jarigen woont in een geschikte woning en van 85-plussers is dit circa 36%. Toch woont bijna een kwart van de 75-plussers in een

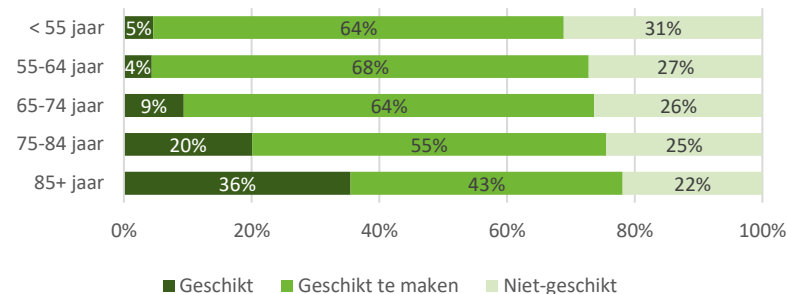
niet-geschikte woning. Voor de komende jaren betekent dit een grote uitdaging voor het realiseren van geschikt woonaanbod voor mensen met een functiebeperking. Zeker gezien de verwachte toenemende vergrijzing in de kernen van gemeente Hardenberg.

Figuur 4.1: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom gemeente Hardenberg



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

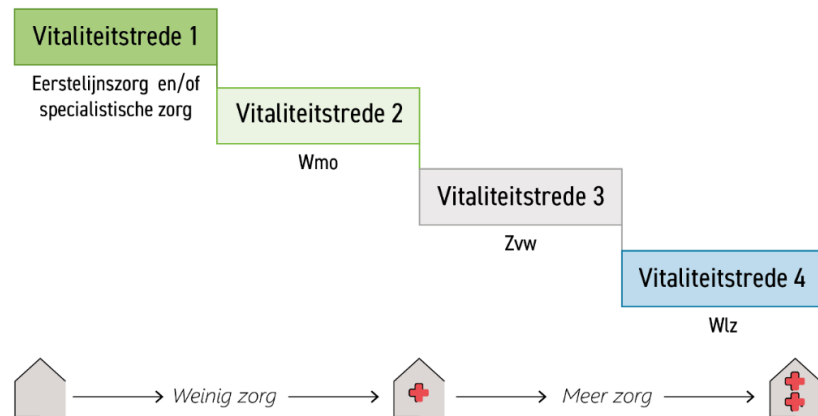
Figuur 4.2: Geschiktheid woningvoorraad naar bewoning gemeente Hardenberg



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

## Vitaliteitstredemodel

Bij de behoefte-raming van wonen met zorg gaan we uit van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van de woonzorgbehoefte. Om een inschatting te maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan specifieke woonvormen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredemodel. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg. In de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag.



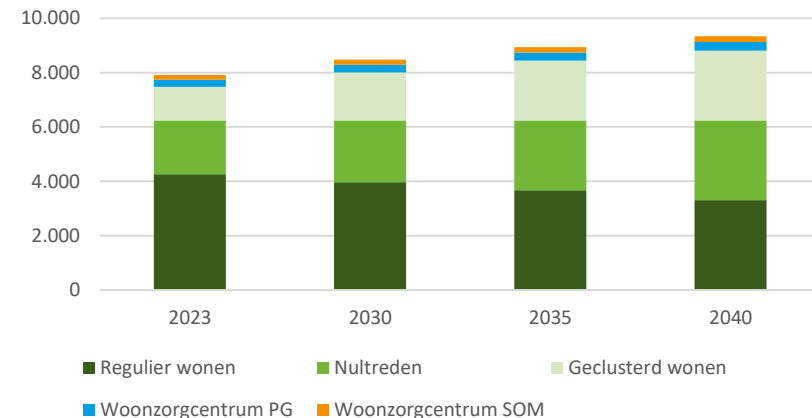
De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen en is daarmee een voorspeller voor de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen te verhuizen naar een geclusterd woonconcept. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede één of twee kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege een actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de

ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

## Behoefte aan geclusterd wonen, zowel koop als huur

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Dit potentieel aan doorstromers naar geclusterd wonen wordt alleen verzilverd als het aanbod aansluit bij hun wensen (liefst in de eigen omgeving, nabij voorzieningen, in een woning gericht op comfort).

Figuur 4.3: Vraagprognose ouderenzorg gemeente Hardenberg (trendsceario)



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

Tabel 4.1: Vraagprognose ouderenzorg, 2023-2040

	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	4.265	4.930	5.215	4.990
Nultreden	1.975	2.270	2.565	2.930
Geclusterd wonen	1.240	1.770	2.205	2.570
Woonzorgcentrum PG	260	280	300	320
Woonzorgcentrum SOM	170	190	200	210

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

In de periode tot 2030 is er een toevoeging van minimaal 295 nultredenwoningen gewenst. In Hardenberg is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 1.240 woningen in 2023 naar 2.570 woningen in 2040. Dit betekent dus een toename van +1.330 extra geclusterde woningen tot 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +100 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in woonzorgcentrum (PG-dementie en somatisch). Het gaat hierbij om extramurale woningen. De opgave nultredenwoningen en geclusterd wonen hoeft overigens niet alleen door middel van nieuwbouw gerealiseerd te worden. Dit kan ook door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en het realiseren van ontmoetingsruimtes.

In de volgende tabel is de vraagprognose uitgewerkt naar kerncluster. Hierbij sluiten we aan bij de indeling die is gehanteerd in de Huisvestingsopgave Wonen en Zorg (2019).

- **Kern Hardenberg**
- **Cluster Noord:** Ane, Anerveen, Anevelde, Collendoorn, De Krim, Den Velde, Gramsbergen, Holthema, Holthone, Loozen, Lutten, Radewijk, Schuinesloot, Slagharen
- **Cluster Zuid:** Bergentheim, Brucht, Bruchterveld, Diffelen, Hoogenweg, Kloosterhaar, Mariënberg, Rheeze, Sibculo, Venebrugge
- **Cluster West:** Balkbrug, Dedemsvaart, Heemserveen, Rheezerveen

Tabel 4.2: Vraagprognose ouderenzorg gemeente Hardenberg (trendskenario) naar kerncluster

<b>Kern Hardenberg</b>	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	1.385	1.600	1.695	1.620
Nultreden	640	735	835	950
Geclusterd wonen	400	575	715	835
Woonzorgcentrum PG	85	90	95	105
Woonzorgcentrum SOM	55	60	65	70
<b>Cluster Noord</b>	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	965	1.115	1.180	1.130
Nultreden	445	515	580	665
Geclusterd wonen	280	400	500	580
Woonzorgcentrum PG	60	65	70	70
Woonzorgcentrum SOM	40	45	45	45
<b>Cluster Zuid</b>	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	670	775	820	785
Nultreden	310	355	405	460
Geclusterd wonen	195	280	345	405
Woonzorgcentrum PG	40	45	45	50
Woonzorgcentrum SOM	25	30	30	35
<b>Cluster West</b>	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	1.245	1.440	1.520	1.455
Nultreden	575	665	750	855
Geclusterd wonen	360	515	645	750
Woonzorgcentrum PG	75	80	90	95
Woonzorgcentrum SOM	50	55	60	60

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023, bewerking Companen.

## 4.2 BW, MO, Jeugd en VG

In de monitor Gezond Wonen Overijssel is de woon- en zorgvraag van Beschermd Wonen cliënten, Maatschappelijke opvang en Jeugd in beeld gebracht. Hier signaleren we de volgende woonbehoeften:

### Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

De gemeente Hardenberg heeft in 2023 een aanbod van 291 woningen voor mensen in Beschermd Wonen. In ditzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen 226 woningen in gemeente Hardenberg. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar woningen zal toenemen naar 248 woningen in 2040.

In 2023 stroomden er circa 53 cliënten uit de Wmo in gemeente Hardenberg. De uitstroom neemt naar verwachting jaarlijks toe, naar 64 cliënten uit de Wmo in 2040. Er zijn dus in de komende jaren in gemeente Hardenberg circa 53 tot 64 woningen nodig voor uitstroom uit Beschermd Wonen.

Op dit moment lijkt er een (theoretisch) overschot aan woningen voor beschermd wonen. Deze woningen worden bewoond door beschermd wonen Wlz-zorg en beschermd wonen Wmo.

De verwachting is dat er jaarlijks 35 woningen in gemeente Hardenberg nodig zijn voor cliënten die uitstromen uit maatschappelijke opvang. Naast jongeren gaat het veelal om éénoudergezinnen en mannen van middelbare leeftijd (bijvoorbeeld met verslavingszorg / multiproblematiek). Hierbij houden we rekening met een verblijfsduur in de nachtopvang van vier maanden en crisisopvang/opvang voor dakloze jongeren van 12 maanden. Om uitstroom uit instellingen mogelijk te maken vraagt dit om voldoende geclusterde woonvormen met mogelijkheid voor zorg en uitstroombmogelijkheden in de reguliere woningvoorraad in gemeente Hardenberg.

### Kwetsbare jongeren

In 2023 stroomden er 36 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. Circa 12 van deze cliënten woont in een reguliere woning en nog eens 12 gaat naar geclusterd begeleid wonen. Circa 4 jongeren stromen uit naar Beschermd Wonen of naar verlengde jeugdhulp, 2 naar Wlz instelling en van 2 jongeren is de uitstroom onbekend. De komende jaren zal het aantal kwetsbare jongeren dat uitstroomt tot 2030 iets toenemen en daarna jaarlijks stabiel blijven. De komende jaren gaat het jaarlijks om 38 kwetsbare jongeren die naar verwachting uitstromen uit een jeugdzorginstelling en een woonbehoefte hebben in gemeente Hardenberg. Het gaat hierbij om jongeren die redelijk zelfstandig kunnen wonen en waarbij een kamer of een studio een passende woonvorm is. Daarnaast gaat het om kamers voor jongeren die zelfstandig moeten leren wonen (kamertrainingswoningen).

### Vraag VG naar geclusterd en gespikkeld wonen

Aan de hand van de indicatiegegevens en de bevolkingsprognose is een inschatting gemaakt naar de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. De basisprognose wordt verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen:

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

In 2023 is er op basis van trendscenario vraag naar 550 geclusterde woonvormen voor VG in gemeente Hardenberg. De verwachting is dat de vraag naar geclusterde VG zorg gaat afnemen, waardoor in 2040 er circa 400 woningen

nodig zijn in Hardenberg om in de behoefte te voorzien. Daarnaast is er vraag naar zo'n 70 eenheden gespikkeld wonen. Dit blijft de komende jaren naar verwachting gelijk. Voor de lichamelijke gehandicaptenzorg is er behoefte aan 5 geclusterde woningen en 65 gespikkelde woningen. Deze vraag blijft stabiel tot 2040.

Samengevat ziet de opgave voor de periode tot 2040 er als volgt uit:

Tabel 4.3: Samenvatting periode 2023-2040

	2023	2030	2035	2040
Beschermd wonen/GGZ	226	237	243	248
Verstandelijk: geclusterd wonen	550	500	460	400
Verstandelijk: gespikkeld wonen	60	70	70	70
Lichamelijke beperking	70	70	70	70

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

### 4.3 Overige aandachtsgroepen

#### Mantelzorgverleners- en ontvangers

De woningvraag van mantelzorgverleners- en ontvangers is lastig in te schatten omdat het ontbreekt aan cijfers. Van alle inwoners boven de 16 jaar in de gemeente Hardenberg is 35% mantelzorger. Dit zijn circa 18.000 inwoners. Daarvan geeft het merendeel langdurig mantelzorg, namelijk 15.450 mantelzorgers. Van deze groep is circa 3.000 mantelzorgers langdurig en intensief belast en 1.600 zwaarbelast. In de praktijk zal de overgrote meerderheid van deze groep helemaal geen woonvraag hebben. In 2023 heeft de gemeente Hardenberg beleid gemaakt voor premantelzorg woningen. In 2023 zijn er 4 aanvragen ingediend voor een premantelzorgwoning. Daarnaast blijkt uit de registratie van de gemeente dat er 157 mantelzorgwoningen staan

geregistreerd. Op basis hiervan is de verwachting dat het maximaal 5 tot 10 aanvragen per jaar gaat.

#### Studenten

De gemeente Hardenberg heeft geen hbo-instelling of universiteit maar wel meerdere mbo-instellingen. Uit de enquête onder jongeren blijkt dat een groot deel studeert (28%) of werk en studie combineert (17%). Op basis van de enquête blijkt geen opgave te zijn voor het realiseren van specifieke studentenwoningen. Slechts een kleine groep huishoudens zoekt een studio (2%).

#### Ex-gedetineerden

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is ook aandacht voor de mogelijkheid voor uitstromers uit detentie. Voor de gemeente Hardenberg zijn in de periode 2023 tot 2026 jaarlijks ongeveer 35 personen uitstromen uit detentie. De verwachting is dat de meesten hiervan terugkeren naar huis. Een klein deel hiervan zal mogelijk een urgentie-aanvraag doen. De verwachting is dat het 0 tot 5 aanvragen per jaar betreft.

#### Statushouders

Over het huisvesten van statushouders maakt de gemeente afspraken met de woningcorporatie. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, bieden we wel een richting. Het rijk publiceert halfjaarlijks een taakstelling huisvesting statushouders. Voor een bandbreedte kijken we naar gemiddelde taakstelling van afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is over 2023. De taakstelling voor statushouders in 2023 was voor de gemeente Hardenberg 170 statushouders huisvesten. De taakstelling voor de gemeente Hardenberg ligt in 2024 op het huisvesten van 126 statushouders. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Hardenberg ligt tussen de 80 en de 180 per jaar. De trendmatige ontwikkeling van het aantal

statushouders en de woonbehoefte is meegenomen in de huidige woningbehoefte-doorrekening. Een verhoogde instroom ten opzichte van trend vraagt meer beschikbare sociale huurwoningen.

### **Arbeidsmigranten**

De provincie Overijssel heeft in 2023 onderzoek naar huisvesting arbeidsmigranten laten uitvoeren. Uit de prognoses scenario's blijkt voor de provincie Overijssel dat het aantal internationale arbeidsmigranten de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting 24.500 tot 29.000 werkzame arbeidsmigranten in 2030. Dit betekent een jaarlijkse groei van 2 tot 4%. Een toename van 1.800 tot 3.900 woonplekken is gewenst. Op basis van dit onderzoek werken 250 tot 500 arbeidsmigranten in de gemeente Hardenberg en wonen 250 tot 500 arbeidsmigranten in Hardenberg.

### **Woonwagenbewoners**

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagenbewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. De gemeente telt op dit moment drie woonwagenlocaties met in totaal 9 standplaatsen.

- De Riede in Slagharen heeft 2 standplaatsen
- De Kerkenkastweg in Den Velde heeft 5 standplaatsen
- De Parallelweg in Bergentheim heeft 2 standplaatsen.

Uit de gemeentelijke basisregistratie blijkt dat er momenteel twee thuiswonende kinderen van 15 jaar of ouder zijn. Op basis hiervan is de inschatting dat de vraag naar standplaatsen op korte termijn beperkt is en beperkt tot circa 2 tot 3 standplaatsen. Er is geen inzicht in de vraag van vertrokken bewoners, waardoor de vraag naar standplaatsen hoger uit kan vallen.

### **Dreigend dak- en thuislozen**

De omvang van de groep dak- en thuisloze mensen in Nederland is lastig te kwantificeren doordat registratiegegevens maar zicht bieden op een deel van de totale groep. De omvang van de groep mensen die (dreigend) dakloos is, wordt door CBS geschat op 30.600 personen per 1 januari 2023. Dit terwijl maatschappelijke organisaties schatten dat er rond de 100.000 mensen zijn die dak- of thuisloos zijn.

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis agendeert dit tekort aan inzicht. In dit actieplan is dan ook aangegeven dat (dreigende) dakloosheid beter in kaart gebracht moet worden. Dit moet gebeuren door middel van een telling volgens ETHOS Light. "Zolang er geen beter beeld is", is de CBS monitor de enige bron die landelijk inzicht biedt. Vooralsnog gaan we daarom uit van de CBS-data. Als de ETHOS telling voor heel Nederland is afgerond, kan de raming van de omvang van de groep dak- en thuisloze mensen aangescherpt worden.

## Bijlage: Opgave ouderenhuisvesting

In verschillende regio's in Nederland wordt op dit moment gewerkt aan een afsprakenkader ouderenhuisvesting, als invulling van de Woondeals. Gemeenten en regio's hebben hierbij behoefte aan inzicht in de stijging van de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting, zodat ze hierin hun nieuwbouwplanning rekening mee kunnen houden.

Regelmatig komt hierbij de vraag op tafel hoe om te gaan met verschillen tussen prognoses. Eén van de mogelijkheden die ook door het ministerie van BZK wordt omarmd, is om te werken met een bandbreedte in de afspraken. Een andere mogelijkheid is om te werken zonder bandbreedte, maar alleen met de cijfers waar (relevante partners in) de regio het meest achter staat. Voor Hardenberg zijn cijfers vanuit verschillende onderzoeken beschikbaar. In deze notitie zijn cijfers uit de verschillende onderzoeken op een rij gezet.

Daarbij geldt dat de opgave groot is en de vraag verschilt vanwege verschillende definities en onderzoeksmatige keuzes. Het is belangrijker om vaart te maken met de realisatie dan om eindeloos te blijven hangen in het streven naar exactheid.

### Woonvormen voor ouderen

- **Nultredenwoning:** Een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen voor ouderen:** Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor

ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

- **Zorggeschikte woningen:** Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. 1Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor een traditioneel woonzorgcentrum of verpleeghuis. Vanwege Rijksbeleid mag het aantal intramuraal verpleeghuisplekken de komende jaren nauwelijks verder stijgen. De stijging van de vraag naar plekken waar Wlz-zorg kan worden geleverd, zal dus voor een groot deel moeten worden opgevangen in zorggeschikte woningen. De zorg wordt dan extramuraal geleverd, via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een Modulair Pakket Thuis (MPT).

Een groot deel van de ouderen woont in een reguliere, niet specifiek voor ouderen bedoelde woning. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen. We werken in deze notitie geen uitbreidingsopgave voor reguliere woningen voor ouderen uit; dit valt binnen de reguliere woningmarktprognoses.

### Beschikbare cijfers

In opdracht van provincie Overijssel heeft Companen in 2023 een woonzorgbehoefteonderzoek gedaan, waarin prognoses uitgewerkt zijn voor de ontwikkeling van de vraag naar ouderenhuisvesting in de verschillende

gemeenten in de provincie. In dat onderzoek is een prognose uitgewerkt. Uitgangspunt van deze prognose is de huidige woonsituatie van verschillende groepen ouderen: er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende leeftijdsgroepen binnen de totale groep ouderen en tussen ouderen zonder, met een lichte en een zwaardere zorgvraag. De huidige woonsituatie van deze verschillende groepen is in de basisprognose demografisch doorgerekend; het is een ‘beleidsvrije’ en ‘trendneutrale’ prognose waarin geen rekening is gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van ouderen.

ABF heeft in opdracht van het Rijk in 2023 ook een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting, uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. Uitgangspunt voor deze prognose is de landelijke opgave van 270.000 extra geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030, verdeeld over 40.000 zorggeschikte woningen, 80.000 geclusterde woningen en 170.000 nultredenwoningen. Deze aantallen zijn door ABF verdeeld over de verschillende gemeenten.

Onderstaande tabellen tonen de resultaten van de verschillende ramingen voor Hardenberg.

Tabel 4.4: Verschil basisscenario Rijk en Trendscenario Companen 2023-2030

	Basisscenario Rijk	Trendscenario Companen
Nultredenwoningen	145	295
Geclusterde woningen	255	530
Zorggeschikte woningen	90	40
Totaal	490	865

Bron: BZK, Companen 2023

## Verklaringen voor verschillen prognoses Companen en ABF

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor de verschillen tussen de prognoses van Companen en die van ABF. Hieronder lichten we deze toe.

### Zorggeschikte woningen

- ABF en Companen kijken beide voor de opgave ‘zorggeschikte woningen’ naar de verwachte *toename* van het aantal mensen met een Wlz-indicatie t/m 2030.
- Companen baseert de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
  - Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties t/m 2030, met een brede bandbreedte.
  - BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk t/m 2030 40.000 extra ‘zorggeschikte woningen’ nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming van het RIVM.
  - ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio’s.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van Companen en ABF is dat Companen ervan uit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een ‘zorggeschikte woning’. In lijn met de gesprekken die we hierover hebben gevoerd met zorgaanbieders en zorgkantoor, gaan we er in onze **basisprognose** vanuit dat ca 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en ca 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. In de **trendprognose** gaan we



ervan uit dat een nog groter aandeel woont in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. Onze inschatting van de behoefte aan zorggeschikte woningen komt daardoor lager uit dan die van ABF.

- Een ander verschil is dat Companen ervan uitgaat dat een deel van de mensen met een Wlzindicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1 (tussen de 1 en 1,10).

#### *Geclusterd wonen voor ouderen*

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De **basisprognose** die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie – er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen. In de **trendprognose** is de aanname gedaan dat in de toekomst een groter deel van de ouderen geclusterd zal gaan wonen.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.

#### *Nultredenwoningen*

- Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen door Companen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een 'geschikte woning': dat kan een reguliere nultredenwoning zijn, maar ook een

geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar reguliere nultredenwoningen.

- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen nultredenwoningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.
- Van de huidige voorraad 'geschikte woningen' of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om meer nultredenwoningen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de groep met een mobiliteitsbeperking.