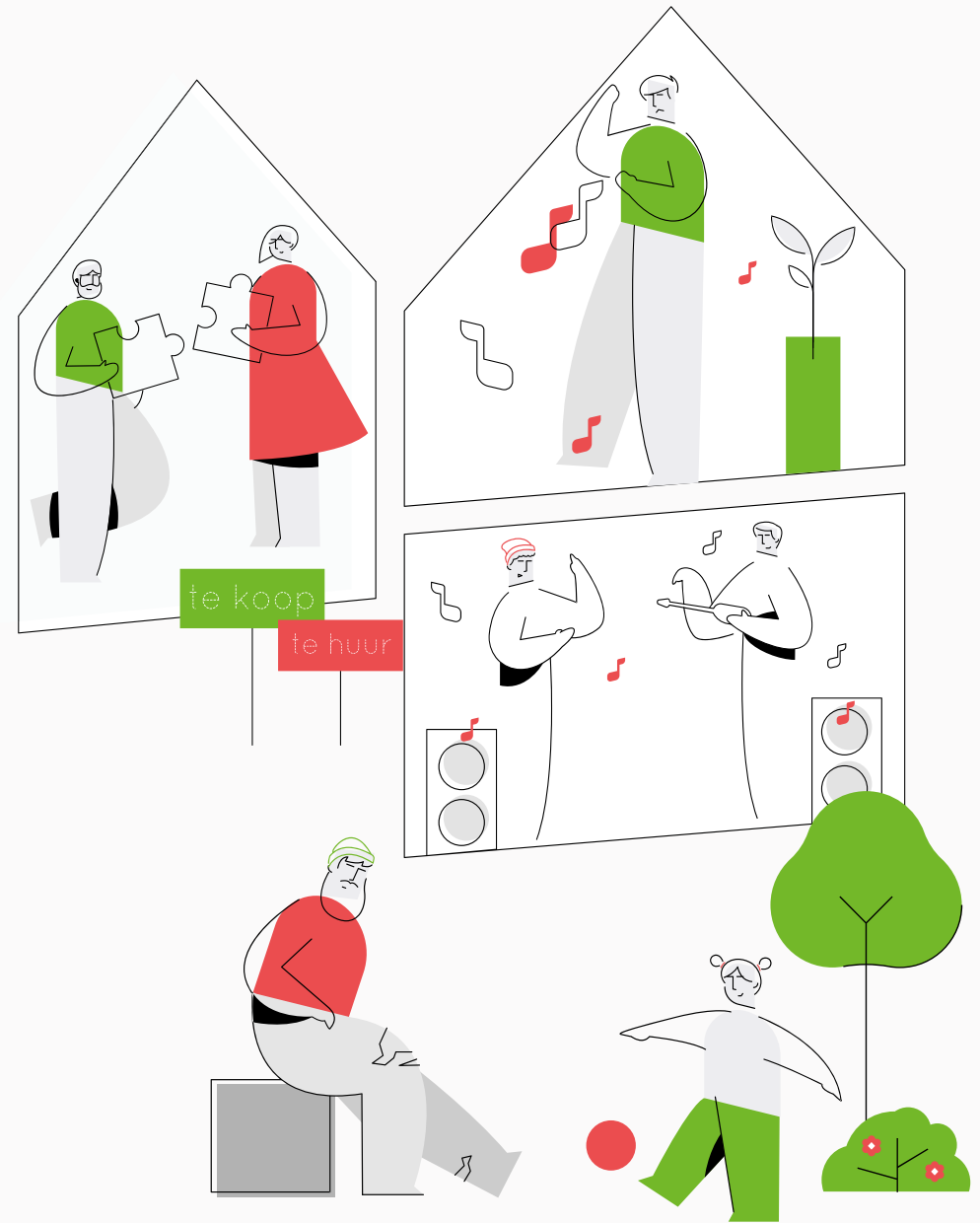


# COMPANEN

## Woningbehoefte-onderzoek 2024

Lokale verdieping



## Gemeente Ommen

20 december 2024

Definitief

Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 20 december 2024

TITEL Woningbehoefte-onderzoek 2024

OPDRACHTGEVER Gemeente Ommen

AUTEUR(S) Jeroen Wissink  
Teun van Schendel

PROJECTNUMMER 175.117

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>Belangrijkste 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	15
<b>3 Toekomstige woningbehoefte</b>	<b>18</b>
3.1 Demografische ontwikkeling	19
3.2 Woningbehoefte per kern	21
3.3 Woonvraag van jongeren	21
3.4 Woonvraag van ouderen	25
3.5 Kwalitatieve woningbehoefte	26
<b>4 Omvang en ontwikkeling aandachtsgroepen</b>	<b>30</b>
4.1 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking	30
4.2 BW, MO, Jeugd en VG	32
4.3 Overige aandachtsgroepen	33
<b>Bijlage: Opgave ouderenhuisvesting</b>	<b>36</b>

## Belangrijkste conclusies

### Bevolkingsontwikkeling: groei door migratie

Op 1 januari 2024 telde de gemeente Ommen ruim 19.030 inwoners. Sinds 2018 is het aantal inwoners met 8% gegroeid. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren met name gegroeid door binnenlandse migratie. In de periode 2018 tot en met 2023 hebben zich per saldo ruim 750 gevestigd in de gemeente. De meeste vestigers komen uit Hardenberg, Dalfsen en Zwolle. Daarnaast trekt de gemeente Ommen relatief veel vestigers aan vanuit andere delen van het land. Het buitenlands migratiesaldo schommelde de afgelopen jaren sterk. Met name in 2022 was er sprake van een forse instroom vanuit het buitenland.

### Ommen trekt relatief veel jonge huishoudens en gezinnen

De gemeente Ommen heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Naar verhouding vestigen jonge huishoudens zich vaker in de kern Ommen en Lemele en gezinnen zich vaker in Beerzerveld. De kern Ommen trekt relatief veel ouderen van 65 jaar of ouder. Opvallend is dat bijna de helft van de vrijgekomen woningen zijn betrokken door vestigers. In Beerzerveld, Lemele en het buitengebied komen naar verhouding meer vestigers van buiten de gemeente wonen.

Als we kijken naar de prijssegmenten waar vestigers zich op richten dan zijn er geen grote verschillen. Vestigers richten zich eigenlijk op alle prijsklassen. Binnenverhuizers betrekken iets vaker een koopwoning onder de € 230.000 en tussen € 275.000 en € 355.000 (prijspeil 2022). In de duurdere prijsklassen boven de € 355.000 komen vestigers (55%) wat vaker terecht dan binnenverhuizers (45%).

### Voorraad is gemiddeld met 90 woningen per jaar gegroeid

De woningvoorraad in Ommen telt ruim 7.750 woningen. Hiervan is ongeveer 71% een koopwoning, 18% een huurwoning van een corporatie en 11% een particuliere huurwoning. In de afgelopen jaren is de woningvoorraad met gemiddeld bijna 90 woningen per jaar gegroeid. De groei van de woningvoorraad ligt daarmee hoger dan gemiddeld in Overijssel en Nederland. De groei van de voorraad neemt overigens wel af. Op basis van de huidige woningbouwplannen is de verwachting dat de woningbouwproductie in de komende jaren (fors) gaat toenemen. De verwachting is dat er in 2024 ruim 180 woningen worden opgeleverd en in 2025 gaat het om ruim 140 woningen.

### Druk op de woningmarkt is sterk gestegen

De gemiddelde transactieprijs lag in 2023 op € 415.000. Sinds 2018 is de gemiddelde woningprijs met maar liefst 50% gestegen. Deze sterk stijging wordt veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder de druk op de woningmarkt, de hypotheaire mogelijkheden, de inflatie en de loonontwikkeling. De gemiddelde woningprijs is in Ommen een stuk hoger dan in de rest van de provincie Overijssel (€ 366.000) en vergelijkbaar met Nederland (€ 415.000).

Ook in de huursector is de druk sterk toegenomen. Dit komt met name door het beperkte aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt. In de afgelopen jaren gaat het gemiddeld om 77 woningen per jaar. Sinds juli 2023 verhuurt Vechtdal Wonen de woningen via de Woningzoeker. Dit is een samenwerking van 8 corporaties in 10 gemeente in Overijssel en dit betekent dat woningzoekenden in een groter gebied kunnen reageren op woningen. Uit de cijfers blijkt dat vanaf de 2<sup>e</sup> helft van 2023 het gemiddeld aantal reacties is toegenomen ten opzichte van de periode daarvoor. Mogelijk speelt de overstap naar de Woningzoeker hier een rol in. Daarnaast is het aantal verhuringen in de eerste helft van 2024 zeer laag (23 woningen) en is de

instroom van vestigers toegenomen. Voor de komende tijd is het belangrijk om deze ontwikkeling te blijven monitoren.

### **Groei en verandering bevolkings- en huishoudenssamenstelling**

De ontwikkeling van de bevolking is in beeld gebracht met behulp van bevolkings- en huishoudensprognoses. De uitkomsten van Primos 2023 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. Daarnaast is er een aanvullende variant (migratievariant) doorgerekend die de ontwikkeling weergeeft als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet.

- In de meest recente Primos 2023 prognose is de woningbehoefte geraamd op +600 woningen in de periode tot en met 2030. In de periode tot 2040 gaat het om +1.120 woningen.
- In de migratievariant is de woningbehoefte in de periode tot en met 2030 geraamd op +1.050 woningen. In de periode tot 2040 gaat het om +1.590 woningen.

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Ommen verder gaan veranderen. Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar zal afnemen en het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar en vooral van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Het aantal gezinnen neemt iets af en het aantal eenoudergezinnen neemt naar verwachting nog toe.

### **Relatie met het Woonaddendum**

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Ommen de ambitie gesteld om 1.250 woningen te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. Dat aantal is ook als uitgangspunt in het Addendum opgenomen. De wens is om dit te versnellen en dit aantal al in 2030 te realiseren. In 2022 en 2023 is de voorraad in de gemeente Ommen met 130 woningen toegenomen. Dit betekent dat er in de periode tot 2031 nog 1.120 woningen gerealiseerd moeten worden om de

ambitie te halen. De ambitie ligt iets hoger dan de woningbehoefte in het migratiescenario, namelijk 70 woningen.

### **Grote woningvraag vanuit jongeren**

De druk op de woningmarkt is hoog en dat merken jongeren duidelijk in hun zoektocht naar een woning. Uit zowel de enquête als het panelgesprek blijkt dat jongeren in Ommen graag een goede start op de woningmarkt willen maken. Ruim de helft van de jongeren zoekt een grondgebonden woning. Voor veel jongeren betekent dit een woning waar zij de mogelijkheid hebben om langere tijd in kunnen blijven wonen, ook als de huishoudenssamenstelling verandert. Dit is te zien in de vraag naar grondgebonden woningen (tussenvoning, 2-1 kap woning, vrijstaande woning). De vraag naar appartementen of studio's is beduidend lager.

Jongeren in Ommen zijn relatief sterk georiënteerd op de koopvoorraad, maar geven aan dat het door de stijging van de woningprijzen steeds lastiger is om een passende woning te vinden. Daarbij ervaren zij ook concurrentie van vestigers die zich op vergelijkbare woningmarktsegmenten richten. Het feit dat er relatief weinig woningen beschikbaar komen, zowel in de huur als de koop, zorgt ervoor dat de positie van starters onder druk staat in Ommen.

Er worden in Nederland verschillende 'alternatieve' woonconcepten ontwikkeld om meer betaalbare woningen te realiseren voor jongeren. Bijvoorbeeld door kleinere woningen te realiseren, anders te bouwen of gemeenschappelijke ruimten te realiseren. In de enquête en het panelgesprek is de interesse in alternatieve woonconcepten gepeild in Ommen. 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. Denk daarbij aan Tiny Houses of compacte prefab-woningen.

## Tekorten aan goedkope en betaalbare woningen

Op basis van de woonwensen, het feitelijke gedrag en de huishoudensprognose is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Hieruit blijkt het volgende:

- **Behoeftte aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is er tot en met 2030 een minimale behoefte van 180 extra woningen (in het basisscenario). In het migratiescenario is de gewenste toevoeging geraamd op 300 sociale huurwoningen. In het Woonaddendum is overigens afgesproken om 375 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030 en ligt daarmee iets hoger. De behoefte bestaat voornamelijk uit 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 relatief snel beschikbaar is.
- **Beperkte vraag naar vrije sector huur.** De vraag naar vrije sectorhuurwoningen is aanwezig, maar relatief beperkt. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als appartementen. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning of een tijdelijke overbrugging. Met name als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen toe. Het gaat hierbij om woningen in de prijscategorie tot circa € 1.100 per maand.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebonden woningen in de koopsector. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De meeste vrijkomende koopwoningen en nieuwbouwwoningen hebben een prijs boven de € 390.000. Dit is voor veel starters niet bereikbaar.
- **Beperkte vraag dure koopwoningen.** Als we kijken naar de lokale woningvraag dan is er beperkte toevoeging aan dure koopwoningen gewenst. Met het toevoegen van dure koopwoningen wordt met name ingespeeld op de vraag van vestigers.

## Behoeftte van 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. Denk aan corporaties en zorgpartijen.

- **Uitdaging in het geschikt maken van woningen voor ouderen.** Slechts 8% van de woningvoorraad in gemeente Ommen, ruim 645 woningen, 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 Ommen is meer dan twee derde met relatief beperkte aanpassingen geschikt te maken, zoals het plaatsen van een traplift of het aanpassen van de badkamer.
- **Behoeftte aan geclusterd wonen voor ouderen.** In de gemeente Ommen is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 480 woningen in 2023 naar 960 woningen in 2040. Dit betekent dus een toename van +480 extra geclusterde woningen tot 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +70 plekken met Wlz-zorg voor ouderen in een woonzorgcentrum (PG dementie en somatisch). Het gaat hierbij om zelfstandige woningen.
- **Vraag naar Beschermd wonen.** De gemeente Ommen heeft in 2023 een aanbod van 20 woningen voor mensen in Beschermd Wonen. In ditzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen 30 woningen in gemeente Ommen. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar woningen zal toenemen naar 53 woningen in 2040 (trendscenario).

- **Vraag naar woningen voor uitstroom maatschappelijke opvang.** De verwachting is dat er jaarlijks 10 woningen in gemeente Ommen nodig zijn voor cliënten die uitstromen uit maatschappelijke opvang.
- **Vraag naar woningen voor uitstroom kwetsbare jongeren.** In 2023 stroomden er 6 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. De komende jaren gaat het jaarlijks om 6 kwetsbare jongeren die naar verwachting uitstromen uit een jeugdzorginstelling en een woonbehoefte hebben in gemeente Ommen.
- **Vraag naar woningen voor verstandelijk of lichamelijk beperkten.** In 2023 is er op basis van het trendscenario een vraag naar 160 geclusterde woonvormen voor VG in gemeente Ommen. In 2040 is er vraag naar circa 120 woningen in Ommen om in de behoefte te voorzien. Daarnaast is er vraag naar zo'n 20 eenheden gespikkeld wonen. Voor de lichamelijke gehandicaptenzorg is er behoefte aan 5 geclusterde woningen en 45 gespikkelde woningen. Deze vraag blijft stabiel tot 2040.
- **Toenemende druk op mantelzorgverleners- en ontvangers.** In Ommen zijn er circa 5.400 mantelzorgers, waarvan 4.670 langdurig mantelzorg verlenen. Daarvan geven circa 890 intensief mantelzorg en zijn 500 zwaarbelast. Deze belasting zorgt voor druk op de mantelzorger en een mogelijke toename van zorgvraag onder de mantelzorger de komende jaren. In de praktijk zal de overgrote meerderheid van deze groep helemaal geen woonvraag hebben. De verwachting is dat het om ongeveer 0 tot 5 huishoudens per jaar gaat.
- **Taakstelling statushouders.** De taakstelling voor statushouders in 2024 was voor de gemeente Ommen 40 statushouders huisvesten. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Ommen ligt tussen de 25 en de 50 per jaar.
- **Behoeft woonwagengewoners.** De gemeente telt één woonwagenlocatie met 8 standplaatsen. Uit de gemeentelijke basisregistratie blijkt dat er momenteel één thuiswonend 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 maximaal 1 standplaats op deze locatie. Er is geen inzicht in de eventuele vraag van bewoners die in het verleden zijn vertrokken naar een reguliere woning en mogelijk een standplaats zoeken. Hierdoor kan de vraag naar standplaatsen iets hoger uit vallen. Vanuit een nieuwe inwoner is in 2024 de vraag gekomen om een solitaire standplaats binnen de gemeente.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

In de komende jaren ligt er in Ommen 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 zo'n 28.200 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. In de regionale woonagenda (2021) is die ambitie gesteld op 40.000, waarmee de regio ook wil bijdragen aan het terugdringen van woningbouwtekorten door zich te richten op haar bovenregionale functie op de landelijke woningmarkt. Recent heeft regio de ambitie gesteld om 5.000 woningen extra te realiseren in deze periode.

Naast huisvesting van 'reguliere' groepen op de woningmarkt is er voldoende aanbod nodig voor de aandachtsgroepen zoals benoemd in de programma's 'Wonen en zorg voor ouderen' (Wozo) en 'Een thuis voor iedereen' (Etv) en die terugkomen in het wetsvoorstel 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 zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders.

## Doel van het onderzoek

Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is het nodig om de analyses die op regionaal niveau in beeld zijn gebracht, verder te specificeren naar lokaal niveau en het niveau van wijken en kernen. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte en de woonzorg-vraag van verschillende doelgroepen.

## Onderzoeksvragen

De vragen die in dit onderzoek centraal staan, zijn:

- Hoe ontwikkelen verschillende doelgroepen zich de komende jaren in de gemeente Ommen en in de kernen?
- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende doelgroepen, uitgesplitst naar woningtype, eigendomssituatie en prijssegmenten?

## Onderzoekopzet

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 Ommen.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens.
- 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. Dit is aangevuld op basis van recente openbare gegevens van het CBS.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van CBS-microdata, de uitkomsten van het WoON2021, een enquête onder jongeren uit Ommen (256 respondenten) en panelgesprekken met jongeren en ouderen uit gemeente Ommen.

#### ***Enquête en panelgesprek jongeren***

In mei 2024 is er een enquête uitgezet onder jongeren in de gemeente Ommen. 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 1.400 jongeren aangeschreven en hebben 256 jongeren de vragenlijst ingevuld. Dit is een responspercentage van 18%. Van deze groep heeft 243 jongeren een verhuiscens. Deze respons is ruim voldoende om betrouwbare uitspraken te doen over de woonwensen van jongeren in de gemeente Ommen.

Om de uitkomsten te duiden is aanvullend een panelgesprek georganiseerd. De jongeren die deelnamen aan de enquête waren uitgenodigd om tijdens een panelbijeenkomst in juni 2024 verder door te praten over de woonwensen. Circa 10 jongeren hebben deelgenomen aan het panelgesprek.

#### ***Panelgesprek ouderen***

In juni 2024 is er een panelgesprek georganiseerd met ouderen uit de gemeente Ommen. 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

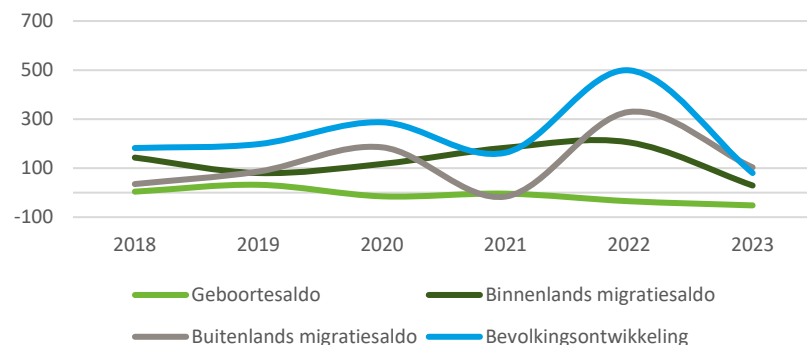
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Ommen. We kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Ommen en de positie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

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

#### Aantal inwoners afgelopen jaren sterk gegroeid

Op 1 januari 2024 telde de gemeente Ommen 19.031 inwoners. Sinds 2018 is het aantal inwoners met 8% gegroeid. De bevolkingsgroei ligt daarmee fors hoger dan gemiddeld in Nederland (4,5%), en hoger dan in de provincie Overijssel.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling, 2018-2023



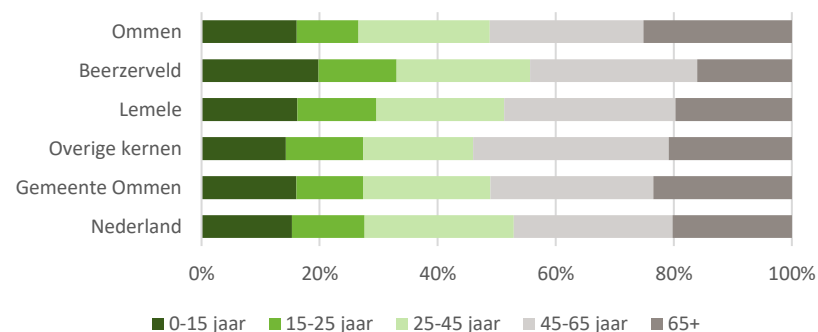
Bron: CBS-statline, 2024.

Binnen- en buitenlandse migratie spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van de bevolking. De gemeente Ommen trekt per saldo mensen aan vanuit andere Nederlandse gemeenten. In de periode 2018 tot en met 2023 ging het om gemiddeld 126 personen per jaar. Het buitenlands migratiesaldo schommelt door de jaren heen maar is overwegend positief. Met name in 2022 was er sprake van een forse instroom vanuit het buitenland. Het gaat hierbij in belangrijke mate om Oekraïense vluchtelingen. Er staan in Lemele bijna 200 Oekraïners ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Het geboortesaldo ligt overigens onder de nullijn. Dit betekent dat het aantal sterften hoger is dan het aantal geboorten.

#### Bijna kwart inwoners is 65 jaar of ouder

In de gemeente Ommen is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder en 16% is jonger dan 25 jaar. De leeftijdsverschillen tussen de kernen van Ommen zijn relatief beperkt. In Beerzerveld wonen naar verhouding iets meer kinderen en jongeren. In de kern Ommen wonen naar verhouding iets meer 65-plussers; een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder.

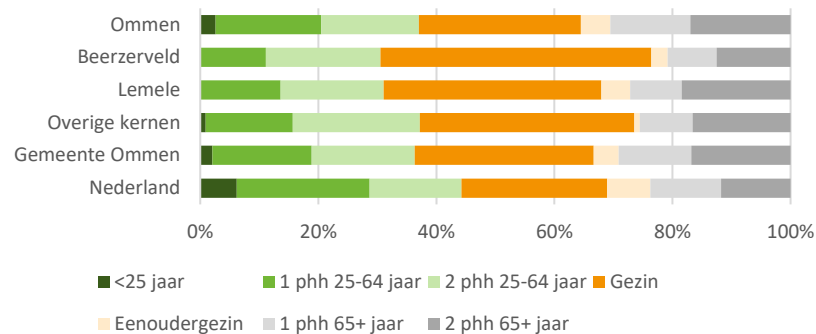
Figuur 2.2: Bevolking naar leeftijd per kern, 2023.



Bron: CBS-statline, 2024.

De verschillen in leeftijdsopbouw zien we ook terug in de huishoudenssamenstelling. In Beerzerveld wonen relatief veel gezinnen. In de kern Ommen wonen juist relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens.

Figuur 2.3: Huishoudenssamenstelling per kern, 2023.



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

## 2.2 Verhuisbewegingen

### Sterke verhuisrelaties met regiogemeenten

De gemeente Ommen heeft sterke verhuisrelaties met de regiogemeenten in de afgelopen jaren. In absolute zin vinden de meeste verhuisbewegingen plaats tussen Ommen en Hardenberg, gevolgd door Dalfsen en Zwolle. Per saldo trekt Ommen mensen aan vanuit Hardenberg, Dalfsen, Zwolle, Twenterand en overig Nederland. Er vertrekken per saldo mensen naar Groningen en Hellendoorn. In 2021 vestigen relatief veel mensen vanuit Zwolle en in 2023 vertrekken relatief veel mensen naar Hardenberg. Opvallend is dat de instroom vanuit overig Nederland in de periode 2019 tot 2022 jaarlijks toenam. In 2023 is er sprake van een daling van de instroom vanuit overig Nederland. Binnen de regio lijkt er sprake te zijn van een 'roltrapeffect' van Zwolle met de omliggende

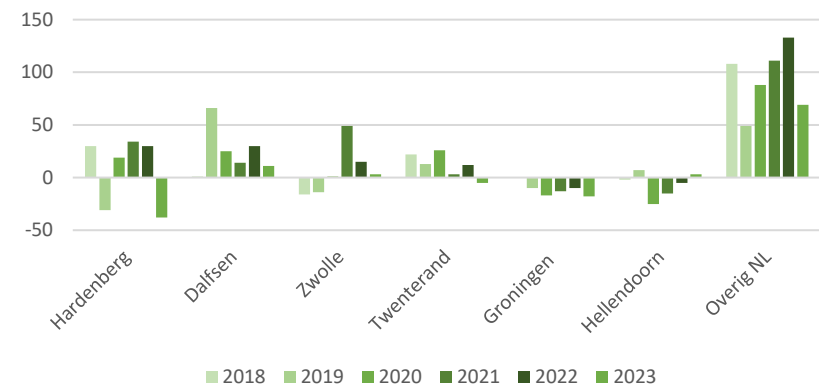
gemeenten. Veel huishoudens vanuit de rest van Nederland trekken naar Zwolle. Vanuit trekt men naar omliggende gemeente, waaronder de gemeente Ommen. Als we kijken naar de relatie met studentensteden dan valt op dat jongeren uit Ommen zich vooral richten op Groningen. Naar Utrecht, Amsterdam, Delft, Rotterdam en Eindhoven verhuizen beduidend minder jongeren.

Tabel 2.1: Verhuide personen van en naar gemeente Ommen, 2018-2023

2018-2023	Vestiging	Vertrek	Saldo
Hardenberg	1.013	969	+44
Dalfsen	551	404	+147
Zwolle	501	463	+38
Twenterand	283	212	+71
Groningen	132	200	-68
Hellendoorn	113	150	-37
Overig Nederland	2.638	2.080	+558
Totaal	5.231	4.478	+753

Bron: CBS-statline, 2024.

Figuur 2.4: Herkomst vestigers naar gemeente Ommen, 2018-2023

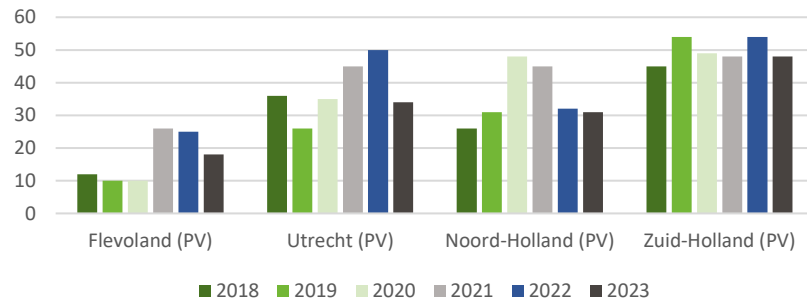


Bron: CBS-statline, 2024.

### Vestigingssaldo vanuit de randstad relatief klein

De afgelopen jaren zien we een trend van een toename van vestigers vanuit randstedelijke provincies naar gemeente Ommen. Per saldo gaat het echter om beperkte aantallen. Zo komen er de afgelopen jaren uit Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland gemiddeld per saldo +10 personen per provincie naar de gemeente Ommen. Wat opvalt is dat het aantal vestigers vanuit Zuid-Holland al sinds 2018 redelijk stabiel is. Hier is echter geen duidelijke verklaring voor te geven. Voor de instroom vanuit de andere randstedelijke provincies geldt ook dat het totaal aantal vestigers in 2023 in de buurt ligt van het aantal vestigers in 2018. Een deel van deze verhuisbewegingen wordt ook veroorzaakt door studenten die de gemeente verlaten (en op kamers gaan) en eventueel nu hun studie weer terugkeren.

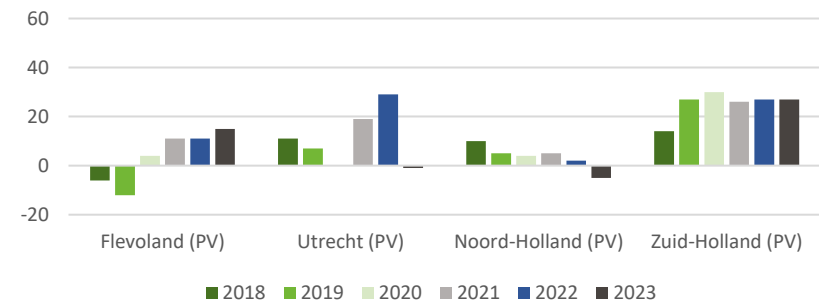
Figuur 2.5: Ontwikkeling aantal vestigers uit rest van Nederland naar gemeente Ommen, 2018-2023



Bron: CBS-statline, 2024.

In de volgende figuur is het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) weergegeven.

Figuur 2.6: Migratiesaldo uit rest van Nederland naar gemeente Ommen, 2018-2023

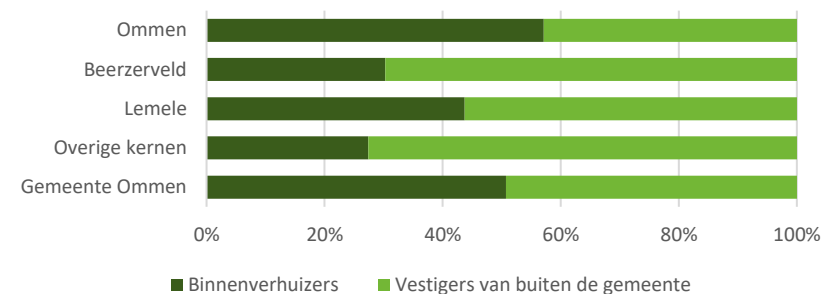


Bron: CBS-statline, 2024.

### Wie vestigen zich in Ommen?

In de gemeente Ommen wordt bijna de helft van de vrijgekomen woningen betrokken door vestigers vanuit een andere gemeente. In de kleinere kernen Beerzerveld en Lemele en het buitengebied komen naar verhouding meer vestigers van buiten de gemeente wonen.

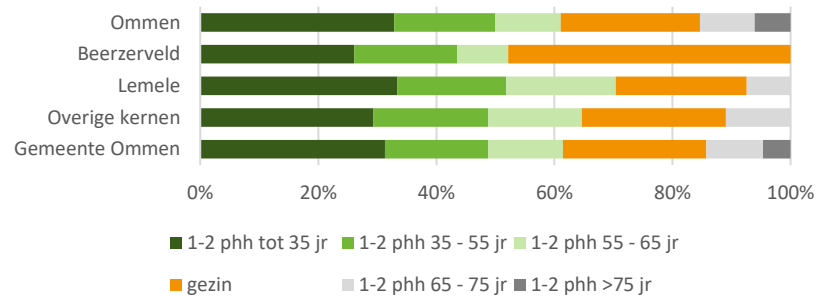
Figuur 2.7: Verhouding binnenverhuizers en vestigers in gemeente Ommen, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

De gemeente Ommen heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Naar verhouding vestigen jonge huishoudens zich vaker in de kern Ommen en Lemele en gezinnen zich vaker in Beerzerveld. De kern Ommen trekt relatief veel ouderen van 65 jaar of ouder.

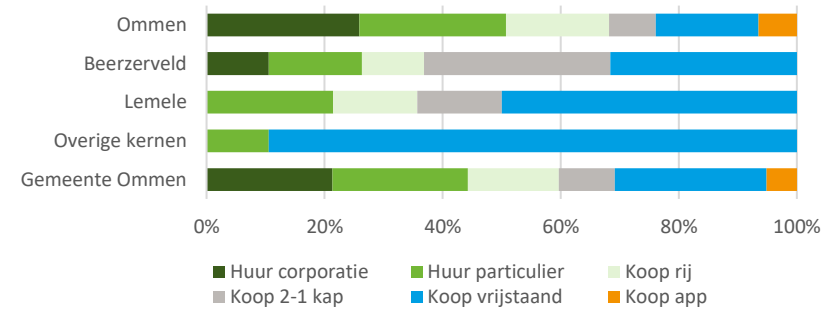
Figuur 2.8: Vestigers in gemeente Ommen naar huishoudenstype, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

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. Ruim een kwart van de vestigers is in een vrijstaande koopwoning komen wonen. In de kern Ommen komt meer dan de helft van vestigers in een huurwoning terecht. In de kleinere kernen komen vestigers met name terecht in een 2-1 kap of vrijstaande woning.

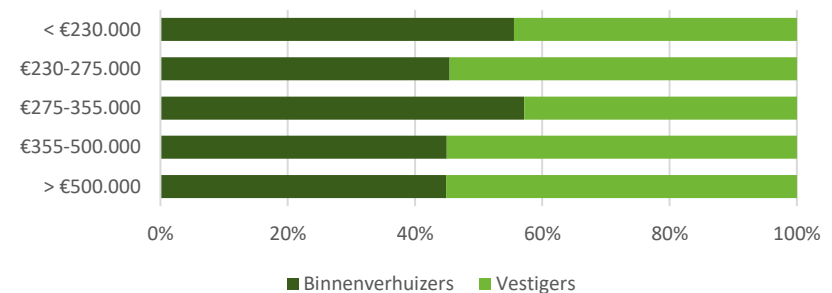
Figuur 2.9: Betrokken woning door vestigers naar per kern, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

Vestigers richten zich eigenlijk op alle prijsklassen. Binnenverhuizers betrekken vaker een koopwoning onder de € 230.000 en tussen € 275.000 en € 355.000. In de duurdere prijsklassen boven de € 355.000 komen vestigers (55%) wat vaker terecht dan binnenverhuizers (45%).

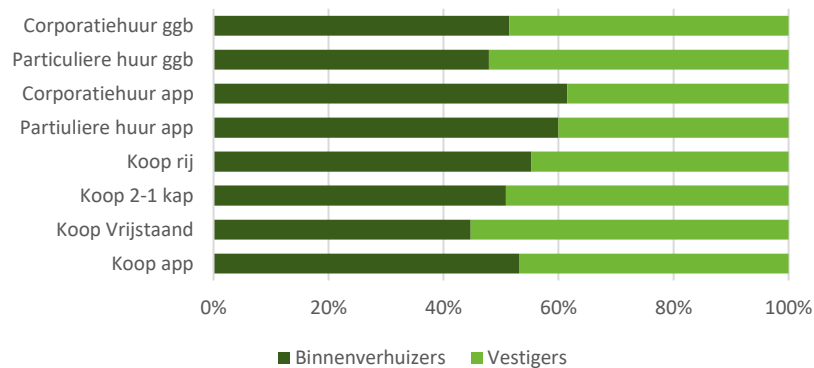
Figuur 2.10: Binnenverhuizers en vestigers naar prijsklassen, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

Als we kijken naar de verschillende woningtypen dan valt op dat relatief veel vestigers in grondgebonden huurwoningen zijn komen en twee-onder-een kap en vrijstaande koopwoningen. In huur- en koopappartementen zijn naar verhouding meer mensen vanuit Ommen (binnenverhuizers) komen wonen.

Figuur 2.11: Binnenverhuizers en vestigers naar woningtype, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

In absolute zin gaat het om de volgende aantallen.

Tabel 2.2: Binnenverhuizers en vestigers naar woningtype, 2017-2022

	Binnenverhuizers	Vestigers	Totaal
Corporatiehuur egz	180	170	350
Particuliere huur egz	170	185	355
Corporatiehuur mgz	160	100	260
Particuliere huur mgz	210	140	350
Koop rij	260	210	470
Koop 2-1 kap	150	145	295
Koop Vrijstaand	275	340	615
Koop app	85	75	160
Totaal	1.490	1.365	2.855

Bron: CBS-microdata, 2024.

### Verhuisbewegingen tussen de kernen

Vanuit de stad Ommen verhuist men niet of nauwelijks naar de andere kernen. Vanuit Beerzerveld, Lemele en de overige kernen vinden er wel verhuisbewegingen plaats richting Ommen. Dit heeft onder andere te maken met het beschikbare aanbod in Ommen. In totaal vertrekt bij verhuizing 51% van de mensen uit de gemeente, 49% verhuist binnen de kern of naar een andere kern. Inwoners uit Beerzerveld, Lemele en de overige kernen zijn bij verhuizing sterk georiënteerd op andere gemeenten. Bij verhuizing vertrekt 75% van de mensen uit Beerzerveld naar een andere gemeente, voor Lemele is dit 60% en voor de overige kernen 65%. Er zijn niet of nauwelijks verhuisrelaties tussen de kernen Beerzerveld, Lemele en de overige kernen zichtbaar.

Tabel 2.3: Verhuisbewegingen tussen de kernen, 2017-2022

Naar Van	Ommen	Beerzerveld	Lemele	Overige kernen	Buiten de gemeente	Totaal
Ommen	51%	0%	1%	3%	45%	100%
Beerzerveld	9%	16%	0%	0%	75%	100%
Lemele	13%	0%	27%	0%	60%	100%
Overige kernen	27%	2%	0%	7%	65%	100%
Totaal	43%	1%	2%	3%	51%	100%

Bron: CBS-microdata.

## 2.3 Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Ommen telt ruim 7.815 woningen. Deze voorraad bestaat uit 5.552 koopwoningen (71%), 1.377 (18%) sociale huurwoningen en 880 (11%) particuliere huurwoningen.

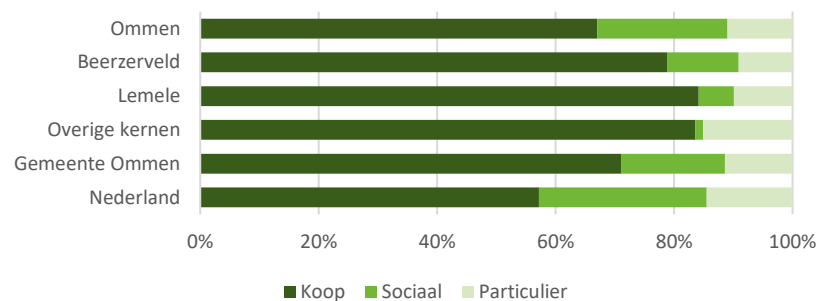
Tabel 2.4: Huidige woningvoorraad naar eigendom, 2024

	Aantal	%
Koop	5.552	71%
Huur corporatie	1.377	18%
Huur overig	880	11%
Onbekend	6	0%
Totaal	7.815	100%

Bron: CBS-statline, 2024.

In de kern Ommen staan relatief veel sociale huurwoningen. Het aandeel koopwoningen (67%) ligt in deze kern lager dan in de andere kernen. In de kernen Beerzerveld, Lemele en de overige kernen is het aandeel koopwoningen bijna 80% of meer.

Figuur 2.12: Huidige woningvoorraad naar eigendomsverdeling per kern, 2023

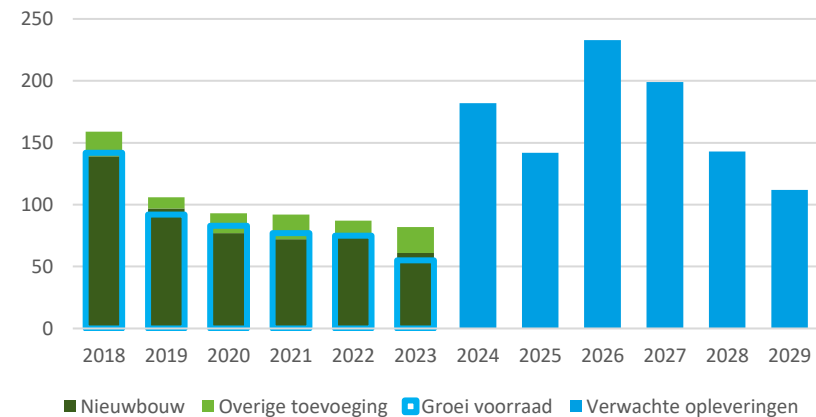


Bron: CBS-statline, 2024.

## Woningbouwproductie nam afgelopen jaren af

In de periode 2018 tot en met 2023 is de woningvoorraad met bijna 90 woningen per jaar gegroeid. Met als piekjaar 2018 waar per saldo 142 woningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd. De woningtoename bestaat voor gemiddeld 87 woningen per jaar uit nieuwbouw toevoegingen. De overige toevoegingen, zoals splitsing of transformatie, bestaat uit circa 16 woningen per jaar. Het aantal onttrekkingen minus administratieve correcties bestaat uit circa 16 woningen per jaar. De groei van de woningvoorraad in gemeente Ommen komt daarmee op 6,4%. Dit ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Overijssel (4,6%) en Nederland (5%). De netto toevoeging aan de woningvoorraad door nieuwbouw of overige toevoegingen neemt sinds 2018 jaarlijks af.

Figuur 2.13: Ontwikkeling woningvoorraad, 2018-2023



Bron: Gemeente Ommen, CBS-statline, 2024.

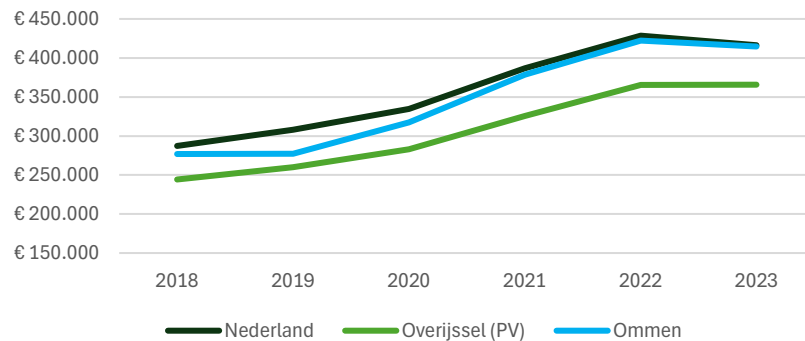
Op basis van de huidige planningslijst neemt de woningbouwproductie in de periode vanaf 2024 sterk toe ten opzichte van de voorgaande jaren. De

verwachting is dat er in 2024 ruim 180 woningen worden opgeleverd en in 2025 ruim 140.

### Transactiepreizen in Ommen relatief hoog

De afgelopen jaren zijn de woningprijzen in de gemeente Ommen, net als in veel gemeenten in Nederland, sterk gestegen. Sinds 2018 steeg de gemiddelde woningprijs in de gemeente Ommen met 50%. De gemiddelde transactieprijs lag in 2023 op € 415.000. De gemiddelde woningprijzen liggen in Ommen fors hoger dan de provincie Overijssel (€ 366.000), en op hetzelfde niveau als gemiddeld in Nederland (€ 416.000). De prijzen in provincie Overijssel en gemeente Ommen zijn sinds 2018 sterker gestegen dan gemiddeld in Nederland (prijsstijging 45%).

Figuur 2.14: Prijsontwikkeling Ommen vergeleken met Overijssel en Nederland



Bron: CBS-statline, 2024.

### Wat kunnen huishoudens lenen?

Door de stijging van de prijzen van koopwoningen is het voor middeninkomens steeds lastiger om een koopwoning te kopen. Tweepersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van € 52.600, dit is de maximale inkomensgrens voor

sociale huur, kunnen een maximale hypotheek krijgen van € 232.000. In dit prijssegment is maar beperkt aanbod beschikbaar in de gemeente Ommen. Om een 'gemiddelde' koopwoning met een koopprijs van € 415.000 te kunnen kopen is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 90.000 nodig.

Tabel 2.5: Maximale hypotheek per jaarinkomen

Bruto jaarinkomen	Maximale hypotheek
€ 48.000	€ 213.000
€ 52.600	€ 232.000
€ 60.000	€ 267.000
€ 70.000	€ 328.000
€ 80.000	€ 387.000
€ 90.000	€ 447.000

Bron: Rabobank, 2024

### Druk op de sociale huurvoorraad

De druk op de sociale huurmarkt in Ommen is relatief hoog en er komen jaarlijks relatief weinig woningen beschikbaar. In de afgelopen jaren verhuurde Vechtdal Wonen gemiddeld 77 woningen per jaar. In de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning is geen duidelijke trend zichtbaar. Dit mede door het relatief lage aantal verhuringen.

Figuur 2.15: Aantal toewijzingen per periode, 2021-2024

	1 <sup>e</sup> helft 2021	2e helft 2021	1e helft 2022	2e helft 2022	1e helft 2023	2e helft 2023	1e helft 2024
Toewijzingen	26	35	62	37	35	35	23
- via bemiddeling	10	7	14	5	6	12	4
- via zoekduur	16	28	48	32	29	23	19

Bron: Vechtdal Wonen, 2024

Sinds juli 2023 verhuurt Vechtdal Wonen de woningen via de Woningzoeker. Dit is een samenwerking van 8 corporaties in 10 gemeente in Overijssel en dit betekent dat woningzoekenden in een groter gebied kunnen reageren op

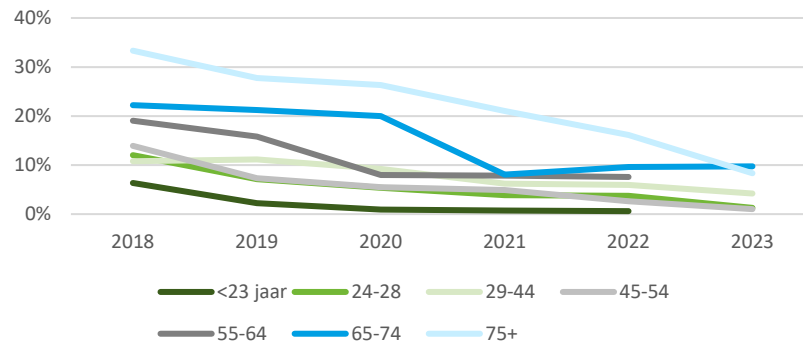
woningen. Uit de cijfers blijkt dat vanaf de 2<sup>e</sup> helft van 2023 het gemiddeld aantal reacties toe is genomen ten opzichte van de periode daarvoor. Bij de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfduur en de gemiddelde zoekduur is geen duidelijke trend waarneembaar. Deze zijn sterk wisselend per periode en dit komt met name door het relatief lage aantal toewijzingen.

Figuur 2.16: Gemiddeld aantal reacties, inschrijfduur en zoekduur, 2021-2024

	1e helft 2021	2e helft 2021	1e helft 2022	2e helft 2022	1e helft 2023	2e helft 2023	1e helft 2024
<i>Nieuwbouw</i>	0	0	18	0	0	0	0
Aantal reacties	95	115	196	132	102	157	180
Inschrijfduur (mnd)	98	134	92	62	101	181	106
Zoekduur (mnd)	9	7	14	19	21	8	15

Bron: Vechtdal Wonen, 2024

Figuur 2.17: Ontwikkeling slaagkansen 2018-1<sup>e</sup> helft 2023



Bron: Vechtdal Wonen, 2024

### Slaagkansen nemen af

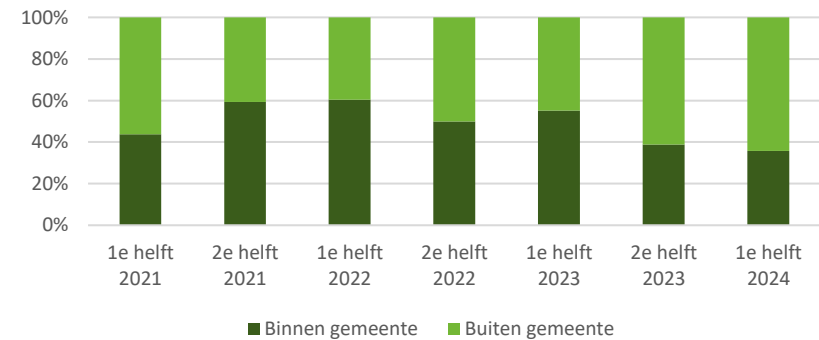
De slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. In de afgelopen jaren zijn de slaagkansen van woningzoekenden afgenomen. Dit komt met name door een sterke toename

van het aantal actief woningzoekenden. Woningzoekenden tot 23 jaar, tussen 25 en 28 jaar en tussen 29 en 44 jaar hebben de laagste slaagkansen. Ouderen hebben doorgaans een hogere slaagkans maar ook voor deze groep geldt dat de slaagkansen zijn gedaald ten opzichte van een aantal jaren geleden.

### Aandeel toewijzingen aan woningzoekenden uit Ommen

Er worden relatief veel sociale huurwoningen verhuurd aan woningzoekenden van buiten de gemeente Ommen. Sinds de woningen worden verhuurd via de woningzoeker (tweede helft 2023) is het aantal toewijzingen aan vestigers toegenomen. In de eerste helft van 2024 werd 64% van de woningen op basis van inschrijfduur toegewezen aan iemand van buiten Ommen. Het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden uit Ommen is vergelijkbaar met de situatie in de eerste helft van 2021.

Figuur 2.18: Herkomst toewijzingen (o.b.v. inschrijfduur), 2021-2024



Bron: 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 Ommen. 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 Ommen de komende jaren?

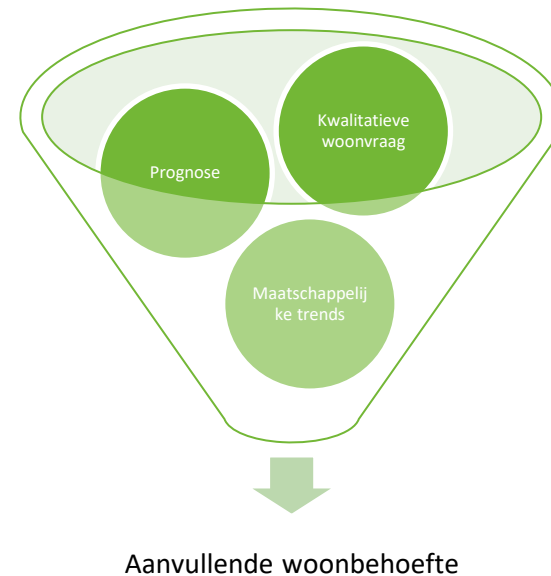
#### Hoe bepalen we de toekomstige woonbehoefte

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 Ommen en panelgesprekken met jongeren en ouderen uit gemeente Ommen). 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 Ommen.

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. We gebruiken Primos 2023 als basis voor de bevolkings- en huishoudensprognose.

Tabel 3.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling, 2024-2050

	2024	2031	2040	2050	2024-2031	2024-2040	2024-2050
Bevolking	19.040	19.540	19.940	20.260	+500	+900	+1.220
Huishoudens	7.980	8.530	8.970	9.100	+550	+990	+1.120
Personen/huishouden	2,39	2,29	2,22	2,23	-	-	-

Bron: Primos, 2023.

Uit de 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 Ommen met circa 900 personen en in dezelfde periode neemt het aantal huishoudens met 990 toe. Hierbij is rekening gehouden met de gezinsverdunding. In de periode 2040 tot 2050 groeit het aantal personen met 320 en het aantal huishoudens met 130.

#### 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 buitenlands migratiesaldo in de afgelopen jaren aanzienlijk hoger lag dan in de raming van Primos 2023. Het binnenlands migratiesaldo in de afgelopen 5 jaar is vergelijkbaar met de uitgangspunten van Primos 2023.

Tabel 3.2: Vergelijking uitgangspunten feitelijke ontwikkeling en prognose

	2014-2023	2019-2023	2024-2030	2031-2040
Geboortesaldo	-5	-15	-3	-50
Binnenlands mig.saldo	21	123	69	119
Buitenlands mig.saldo	150	137	-25	-29
Bevolkingsontwikkeling	166	245	41	39

Bron: CBS, Primos, 2023.

#### Scenario's woningbehoefte

Omdat het migratiesaldo een grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling -en daarmee de woningbehoefte- zijn er twee aanvullende scenario 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 270 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 jaarlijkse instroom van +150 personen. In de periode vanaf 2031 wordt uitgegaan van een instroom van +39 personen per jaar (conform Primos).

In dit marktadvies hanteren we Primos 2023 (basisprognose) en het scenario migratievariant als bandbreedte voor de woningbehoefte in de komende jaren. 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: +600 / +1.050 woningen

In de periode 2024 tot 2031 is de minimale woningbehoefte geraamd op +600 woningen en in de periode 2024-2040 gaat het om +1.120 woningen. Als het woningtekort sneller wordt ingelopen dan ligt er de opgave om +870 woningen toe te voegen tot 2031. In het woningbehoefte scenario 'migratievariant' is de behoefte in de periode 2024-2031 geraamd op +1.050 woningen en in de periode 2024 tot 2040 gaat het om +1.590 woningen.

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

	2024	2031	2040	2050	2024-2031	2024-2040	2024-2050
Woningbehoefte basis	7.820	8.420	8.940	9.140	+600	+1.120	+1.320
Woningbehoefte basis - inloop	7.820	8.690	8.940	9.140	+870	+1.120	+1.320
Woningbehoefte - migratie	7.820	8.870	9.410	9.610	+1.050	+1.590	+1.790

Bron: Primos 2023, bewerking Companen, 2024.

### Benodigde plancapaciteit

Om in te spelen op de woningbehoefte is voldoende plancapaciteit nodig. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet wordt gerealiseerd. Daarom is extra plancapaciteit noodzakelijk om dit op te kunnen vangen. De ervaring leert dat een overcapaciteit van minimaal 30% gewenst is. Om 600 woningen te realiseren in de periode 2024 tot 2031 is een

plancapaciteit van circa 850 woningen nodig. Om 1.050 woningen te realiseren zijn er plannen voor ongeveer 1.500 woningen nodig.

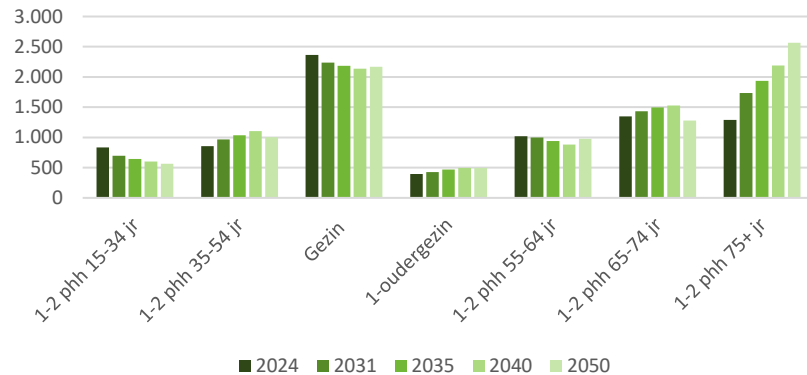
### Relatie met het Woonaddendum

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Ommen de ambitie gesteld om 1.250 woningen te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. Dat aantal is ook als uitgangspunt in het Addendum opgenomen. De wens is om dit te versnellen en dit aantal al in 2030 te realiseren. In 2022 en 2023 is de voorraad in de gemeente Ommen met 130 woningen toegenomen. Dit betekent dat er in de periode tot 2031 nog 1.120 woningen gerealiseerd moeten worden om de ambitie te halen. Dit aantal ligt iets hoger dan de woningbehoefte in het migratiescenario, namelijk 70 woningen.

### Prognose naar samenstelling en leeftijd

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Ommen verder gaan veranderen. Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar zal afnemen en het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar en vooral van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Het aantal gezinnen neemt iets af en de eenoudergezinnen nemen naar verwachting nog toe in gemeente Ommen.

Figuur 3.2: Huishoudensprognose gemeente Ommen 2024-2050



Bron: Primos 2023.

### 3.2 Woningbehoefte 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 (groeifactor) van de bevolking per vijfjaarsklasse als op gemeenteniveau. Deze ontwikkeling is afgezet tegen de huidige bevolkingsopbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige bevolkingssamenstelling en houden we rekening met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. De bevolkingsprognose is vertaald naar een huishoudensprognose op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal personen per huishouden. In feite geeft de huishoudensontwikkeling een beeld van de verwachte woningbehoefte.

Tabel 3.4: Indicatie woningbehoefte per kern 2024-2031

	2024 tot 2031	2024 tot 2031
	Minimale behoefte	Migratievariant
Ommen	470	820
Beerzerveld	30	60
Lemele	50	80
Overige kernen	50	90
Totaal	+600	+1.050

Bron: Primos 2023, bewerking Companen, 2024.

### 3.3 Woonvraag van jongeren

#### Grote woningvraag vanuit jongeren

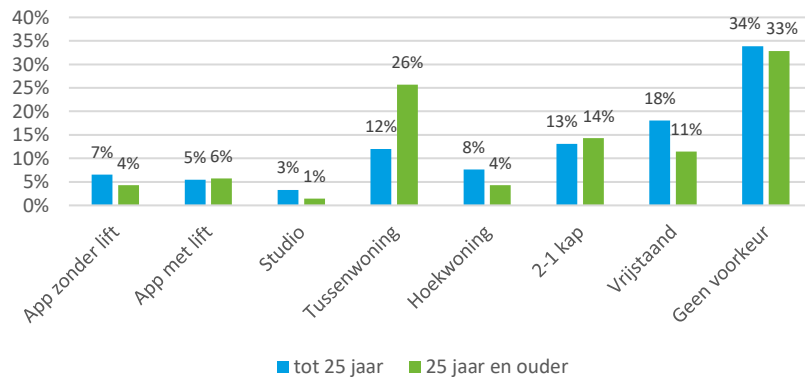
We hebben de woonwensen van jongeren specifiek in beeld gebracht door een enquête te houden onder jongeren woonachtig in gemeente Ommen. We staan in deze paragraaf stil bij de belangrijkste uitkomsten uit de enquête en de panelbijeenkomst. Alle thuiswonende jongeren zijn per brief aangeschreven om deel te nemen aan het onderzoek. In totaal hebben 256 jongeren de vragenlijst ingevuld. Van deze groep hebben 243 jongeren een verhuiscens. Uit deze hoge respons blijkt een grote urgentie aan (geschikte) woningen voor jongeren.

De jongeren die deelnamen aan de enquête waren uitgenodigd om tijdens een panelbijeenkomst eind juni 2024 verder door te praten over de woonwensen. Circa 10 jongeren hebben deelgenomen aan het panelgesprek. Jongeren gaven aan dat ze Ommen een mooie plek vinden om te wonen en er graag ook willen blijven.

### Naar welke woning zijn jongeren op zoek?

Uit zowel de enquête als het panelgesprek blijkt dat jongeren in Ommen 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 kunnen blijven wonen, ook als de huishoudensamenstelling verandert. Dit is te zien in de vraag naar grondgebonden woningen (tussenwoning, 2-1 kap woning, vrijstaande woning). De vraag naar appartementen of studio's is beduidend lager. Door de sterk gestegen woningprijzen en de toegenomen druk op de huurvoorraad is het steeds lastiger om een passende woning te vinden. Een deel van de jongeren past hun wensen hierop aan. Zo wensen jongeren van 25 jaar of ouder veel vaker een tussenwoning dan jongeren tot 25 jaar. Uit het panelgesprek kwam ook naar voren dat een deel van de jongeren bereid is de woonwensen bij te stellen.

Figuur 3.3: Woonwensen jongeren naar leeftijd en woningtype

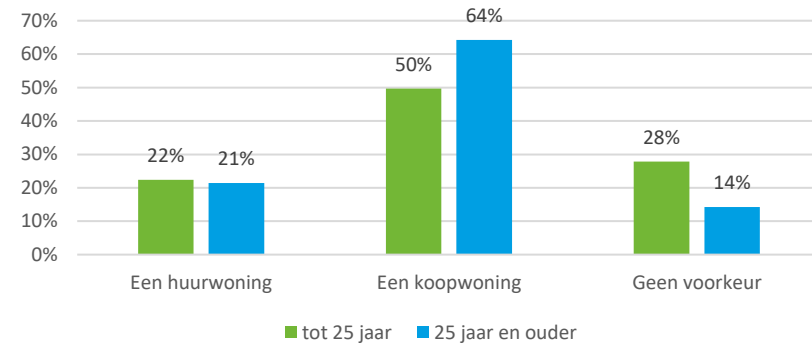


Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

### Jongeren sterk georiënteerd op de koopsector

Meer dan de helft van de jongeren in de gemeente Ommen heeft de voorkeur voor een koopwoning. Het opbouwen van vermogen en de mogelijkheid om de woning naar eigen wens aan te kunnen passen spelen hierin een belangrijke rol. Jongeren van 25 jaar of ouder geven vaker de voorkeur voor een koopwoning, bijna 30% van de jongeren tot 25 jaar geeft aan op dit moment geen voorkeur te hebben voor een huur- of koopwoning.

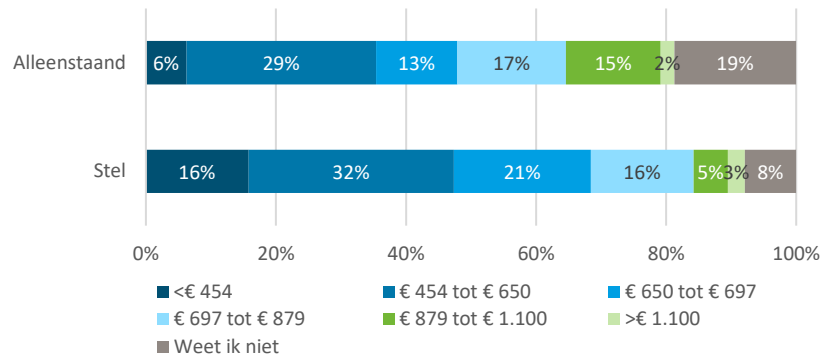
Figuur 3.4: Voorkeur huur- of koopwoning



Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

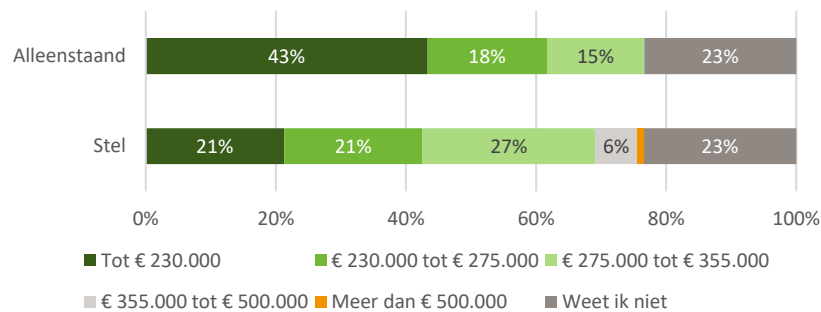
In de huursector zoekt 69% van alle jongeren in het sociale huursegment, waarbij stellen vaker deze wens hebben dan alleenstaanden. Het is niet duidelijk waardoor dit verschil wordt veroorzaakt. Van de alleenstaanden zoekt 15% in de middenhuur en bij stellen is dit 5%. In de koopsector richt meer dan 60% van de alleenstaanden zich vooral op een woning tot € 275.000. Stellen hebben met twee inkomens vaak wat meer mogelijkheden en richten zich vaker op een woning tussen de € 275.000 en € 355.000 of daarboven. Van zowel de alleenstaanden als stellen weet bijna een kwart de hypotheekmogelijkheden niet.

Figuur 3.5: Gewenste huurprijs van alleenstaanden en stellen



Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

Figuur 3.6: Gewenste koopprijs van alleenstaanden en stellen



Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

### Het bouwen van betaalbare koop in de praktijk

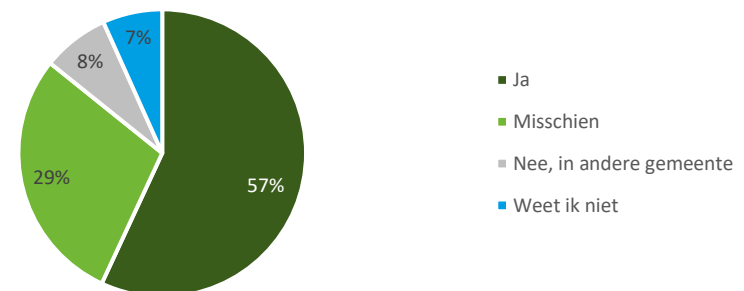
Uit de enquête blijkt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen tot € 230.000 en tot € 275.000. In februari 2024 heeft de gemeente Ommen een expertmeeting georganiseerd met lokale ontwikkelaars, makelaars en bouwers om de vraag te beantwoorden of het mogelijk is om een nieuwbouwwoning te

realiseren voor minder dan € 250.000. De conclusie van deze expertmeeting was dat het realiseren van een reguliere nieuwbouwwoning met een woonoppervlak van > 90 m<sup>2</sup> voor een prijs onder de € 250.000, rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en een aanvaardbare grondwaarde, niet haalbaar is. Geadviseerd wordt om de grens van € 250.000 op te hogen naar € 300.000. Onder deze grens is het immers mogelijk om op basis van de huidige (nationale en lokale) marktomstandigheden woningen te realiseren. Voor appartementen geldt daarbij een woonoppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> en voor rijwoningen is dit maximaal 85 m<sup>2</sup>.

### Waar willen jongeren wonen?

Circa zes op de tien jongeren wil in de gemeente Ommen blijven wonen en nog eens drie op de tien wil dit misschien. Slechts een klein deel kijkt naar omliggende gemeenten of zoekt naar een woning in een van de studentensteden.

Figuur 3.7: Wil je in de gemeente Ommen blijven wonen?



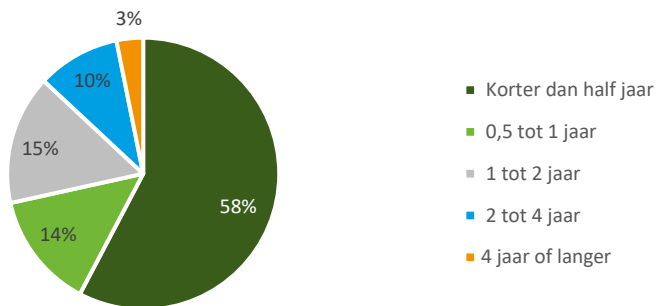
Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

### Zoekgedrag van jongeren

Het grootste deel van de jongeren (58%) is korter dan een half jaar op zoek naar een woning. 29% is een half tot 2 jaar op zoek en 13% van de ondervraagden is al langer dan 2 jaar op zoek naar een woning.

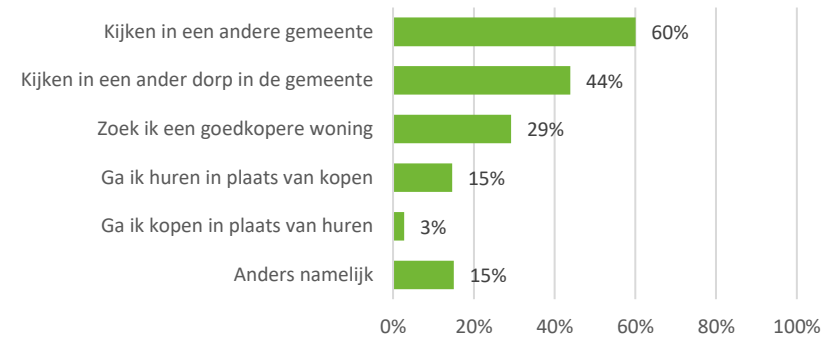
Door de druk op de woningmarkt hebben moeten jongeren vaak concessies doen in hun zoektocht naar een woning. Als jongeren niet de gewenste woning kunnen vinden wordt er vooral gekeken in een andere gemeenten of een ander dorp binnen de gemeente Ommen. Een klein deel van de jongeren geeft aan te gaan huren in plaats van kopen als ze niet de gewenste woning kunnen vinden.

Figuur 3.8: Hoe lang ben je al op zoek naar een woning?



Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

Figuur 3.9: Wat doe je als je de gewenste woning niet kunt vinden?



Bron: Jongeren enquête Ommen, 2024.

### Wat vinden jongeren van alternatieve woonvormen?

Er worden in Nederland verschillende ‘alternatieve’ woonconcepten ontwikkelt om meer betaalbare woningen te realiseren voor jongeren. Bijvoorbeeld door kleinere woningen te realiseren, anders te bouwen of gemeenschappelijke ruimten te realiseren. 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. Tijdens de panelbijeenkomst met jongeren zijn verschillende alternatieve woonvormen voorgelegd aan de jongeren.

	<p><b>Beneden/bovenwoning:</b> Een aantal jongeren bij de panelbijeenkomst vinden deze woonvorm aansprekend. Mogelijkheden voor starters spreekt de jongeren hierin aan. Sommigen geven aan dat dit een oplossing kan zijn, maar dat ze er zelf niet zouden willen wonen. Mogelijk is een matching tussen burens wenselijk. De</p>
--	--

	splitlevelwoningen zijn qua bouwstijl wel aansprekend. Er zijn al voorbeelden van dit woningtype in Ommen waarbij het een succes is.
	<p><b>Modulair bouwen:</b> zeer aansprekend, er zijn veel verschillende bouwstijlen in Ommen waardoor dit ook goed zou passen. Maar betaalbaarheid is wel belangrijk, dan maakt voor een deel van de jongeren de bouwvorm niet zo uit.</p>
	<p><b>Friendswonen:</b> dit initiatief lijkt niet aan te spreken bij jongeren Ommen. Jongeren geven aan dat ze graag hun eigen woning en voorzieningen hebben. Met het delen van de keuken en badkamer lijkt het teveel op een studentenwoning. En daar zitten veel jongeren in Ommen niet op te wachten. Het kan mogelijk voor vriendengroepen een leuk idee zijn.</p>
	<p><b>Tiny house:</b> wel aansprekend, voor alleenstaanden zou een Tiny house kopen en de grond huren mogelijk een uitkomst zijn. Belangrijk bij een Tiny house is dat er genoeg buitenruimte is en niet te veel woningen kort bij elkaar worden gezet.</p>
	<p><b>Prefab/startblock woningen:</b> Een van de jongeren was erg enthousiast over en wist andere jongeren ook enthousiast over te krijgen. Lijkt van binnen heel groot en is geschikt voor een klein startend huishouden. De gemeente geeft aan dat jongeren dit zelfstandig in een CPO kunnen realiseren.</p>

### Hoe kunnen jongeren geholpen worden?

De slotvraag van het panelgesprek was de vraag hoe de gemeente Ommen en Vechtdal Wonen jongeren beter kunnen helpen op de woningmarkt. Jongeren hopen dat Vechtdal Wonen rekening houdt met de grote groep alleenstaande jongeren. De jongeren hebben het idee dat de focus vooral op ouderen ligt en er bijvoorbeeld weinig woningen specifiek gelabeld worden voor jongeren.

Het is belangrijk om jongeren te blijven informeren over de kansen en mogelijkheden op de woningmarkt en jongeren ook te betrekken in de planvorming. 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

Op basis van het panelgesprek met ouderen is de woonvraag van ouderen in beeld gebracht. Deze paragraaf is een samenvatting van dit gesprek.

#### Ouderen verhuizen vaak pas als het niet anders kan

In Ommen verhuist slechts een beperkt aantal ouderen. Veel ouderen zijn gehecht aan hun huidige woning en/of woonomgeving en willen het liefst in de huidige buurt blijven wonen. De vertrouwde omgeving speelt een grote rol in een eventuele verhuiswens. Veel aanwezigen noemen Ommen een prettige plek om te wonen. Ouderen geven wel aan dat zij nadenken over hun toekomstige woonsituaties, maar blijven meestal in hun huidige woning totdat er iets gebeurt wat hen dwingt te verhuizen. Afscheid moeten nemen van bijvoorbeeld een tuin en de beschikbare ruimte spelen een rol in deze keuze.

### **Verskillende woonwensen**

Het is duidelijk dat de 'groep ouderen' niet bestaat en dat de woonwensen divers zijn. Sommige deelnemers willen graag in een gemengde straat of complex wonen waar zowel jongeren als ouderen wonen. Toch is er ook een groep die juist bewust kiest voor een plek waar overwegend ouderen wonen. Belangrijk is om voldoende ontmoetingsruimten te hebben. Vrijwel alle aanwezige ouderen benadrukken het belang van een toegankelijke ontmoetingsruimte in een appartementencomplex of op wandelafstand.

Er is behoefte aan geschikte, functionele woningen waarbij rekening wordt gehouden met de rolstoel, domotica en andere zorgvragen die specifieke ruimte-eisen hebben zoals dementie. Daarnaast is het belangrijk dat het prettig is om goed contact te hebben met de omgeving. Bijvoorbeeld door een goed uitzicht vanuit de woning.

Een deel van de ouderen is terughoudend met reageren op nieuwbouwwoningen. Zij geven aan dat het lastig is om voor te stellen hoe het er in de praktijk uit gaat zien. Ouderen geven aan dat een inloopmiddag bij een senioren nieuwbouwproject zoals Haven Oost hierbij kan helpen.

Tijdens de bijeenkomst met ouderen is gevraagd welke locaties in de gemeente geschikt zijn voor woningbouw voor ouderen. De locaties Kardoën, Fluitekruid, Guido de Brès, Julianaschool, Meerkoet en Vlierlanden fase 3 kwamen naar voren als geschikte locaties.

### **Leefomgeving**

Alleen een toegankelijke woning is niet voldoende, voor ouderen is het van belang dat de leefomgeving ook geschikt is om zich vrij te bewegen. Goede voet- en wandelpaden die ook toegankelijk zijn met een rolstoel en aansluiten op de buurt waar ouderenwoningen staan zijn van belang. Daarnaast is het

belangrijk om aandacht te hebben voor voorzieningen zoals (overdekte) zitplaatsen in de buiten ruimte of een bijvoorbeeld jeu de boules baan.

Alzheimer en andere vormen van dementie komen steeds meer voor onder ouderen. Het is van belang dat de leefomgeving hierop wordt aangepast. Dat betekent onder andere veilige oversteekplaatsen en hekjes rondom vijvers. Naast de inrichting van de woning rekening moet er ook in de leefomgeving rekening worden gehouden met de wensen en vereisten van mensen met dementie.

### **Aandachtspunten voor gemeente en corporatie**

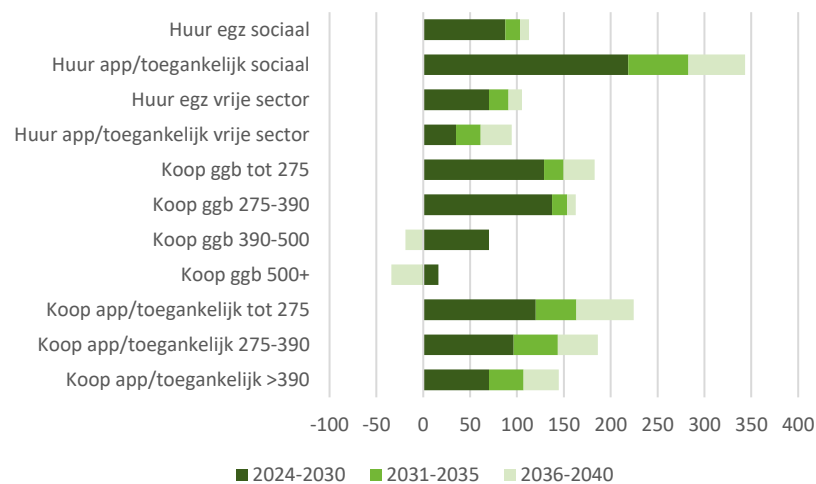
Om ouderen te bewegen op de woningmarkt is het belangrijk dat er meer communicatie is over het beschikbare woningaanbod. Omdat niet alle ouderen (en andere doelgroepen) even goed met internet om kunnen gaan is het belangrijk om ook andere communicatiekanalen in te zetten. Informatie op de site van de gemeente wordt niet altijd even makkelijk gevonden evenals informatie over de verhuur van woningen via Saxenburgh. Ouderen hebben behoefte aan duidelijke informatie op de website van de gemeente en Vechtdal Wonen. Daarnaast is er behoefte aan een laagdrempelig fysiek loket waar inwoners voor hulpvragen terecht kunnen.

## **3.5 Kwalitatieve woningbehoefte**

Op basis van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag in gemeente Ommen. 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 Ommen 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 op basis van de woningbehoefte in het migratiescenario (+1.050 woningen tot 2031, +1.590 woningen 2024-2040).

Figuur 3.10: Kwalitatieve woningbehoefte 2024-2040 gemeente Ommen



Bron: Woningbehoeftemodel Companen, 2024.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- **Behoeftte aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is er tot en met 2030 een minimale behoefte van 180 extra woningen. De behoefte bestaat voornamelijk uit 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 relatief snel beschikbaar is.

- **Beperkte vraag naar vrije sector huur.** De vraag naar vrije sectorhuurwoningen is aanwezig, maar relatief beperkt. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als appartementen. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning of een tijdelijke overbrugging. Met name als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen toe.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebonden woningen in de koopsector. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De meeste vrijkomende koopwoningen en nieuwbouwwoningen hebben een prijs boven de € 390.000. Dit is voor veel starters niet bereikbaar.
- **Geen extra behoefte aan dure koopwoningen.** Er is in het basisscenario op lange termijn geen aanvullende behoefte aan dure koopwoningen boven € 500.000. Door de vergrijzing komen in de komende periode steeds meer ruime eengezinswoningen beschikbaar. Voor veel lokale (startende) woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers. Toevoeging van dit segment kan overigens wel leiden tot extra doorstroming waardoor goedkope woningen beschikbaar komen. Dit is echter niet het geval als deze woningen worden betrokken door vestigers.
- **Vraag naar koopappartementen, in alle segmenten.** Tot slot is er veel vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van oudere huishoudens die 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 in de vraag naar koopappartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen ligt tot € 275.000. Dit is een product dat, gelet op de huidige bouwkosten, overigens lastig te realiseren is. In de huidige markt gaat het om een appartement met een oppervlakte van circa 60m<sup>2</sup>.

### Behoeft sociale huur

Verskillende (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 180 en 300 woningen*

We ramen de minimale behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Ommen op +180 woningen in de periode 2024 tot en met 2030. Dit is 29% van de minimale woningbehoefte in de gemeente Ommen in deze periode. In het migratiescenario is de behoefte geraamd op toevoeging van circa +300 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030.

Tabel 3.5: Gewenste omvang sociale huurvoorraad, 2024-2040

	2024	2031	2040	2024-2031	2024-2040
Basisscenario	1.375	1.555	1.715	+180	+340
Migratiescenario	1.375	1.675	1.825	+300	+450

Bron: Primos 2023, Woningbehoeftemodel Companen 2024.

In de periode 2024 tot 2040 is een minimale toevoeging van +340 sociale huurwoningen gewenst. In het migratiescenario is de toevoeging geraamd op +450 sociale huurwoningen. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien.

## 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

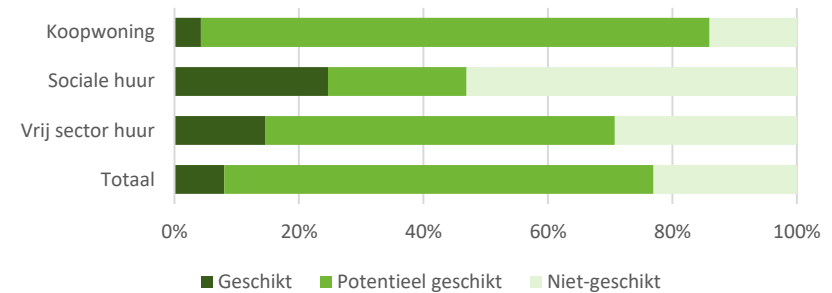
#### Uitdaging in het geschikt maken van woningen voor ouderen

Slechts 8% van de woningvoorraad in gemeente Ommen is geschikt om met een functiebeperking te wonen. In totaal gaat het om ruim 645 woningen. 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 Ommen is meer dan 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. Ruim 20% van de 75-84-jarigen woont in een geschikte woning en van 85-plussers is dit ruim 40%. Toch woont 20% van de 75-plussers in een niet-geschikte woning.

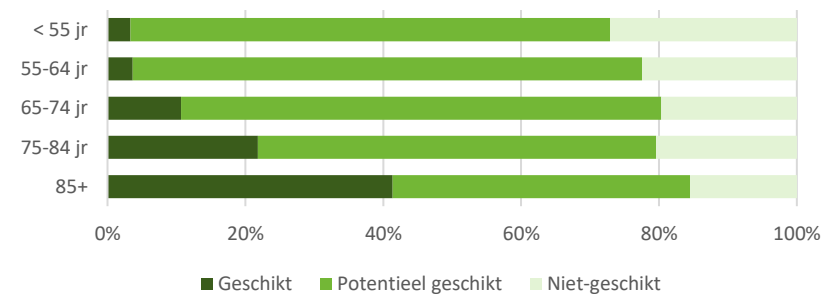
Voor de komende jaren betekent dit een grote uitdaging voor het realiseren van geschikt woonaanbod voor mensen met een functiebeperking.

Figuur 4.1: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom gemeente Ommen



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023

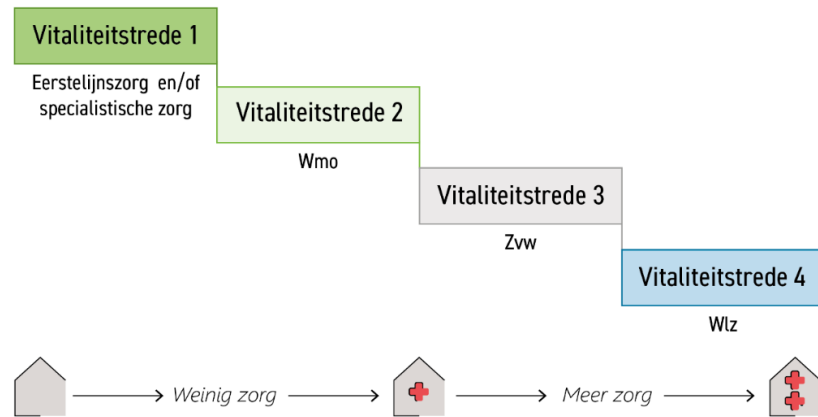
Figuur 4.2: Geschiktheid woningvoorraad naar bewoning gemeente Ommen



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.



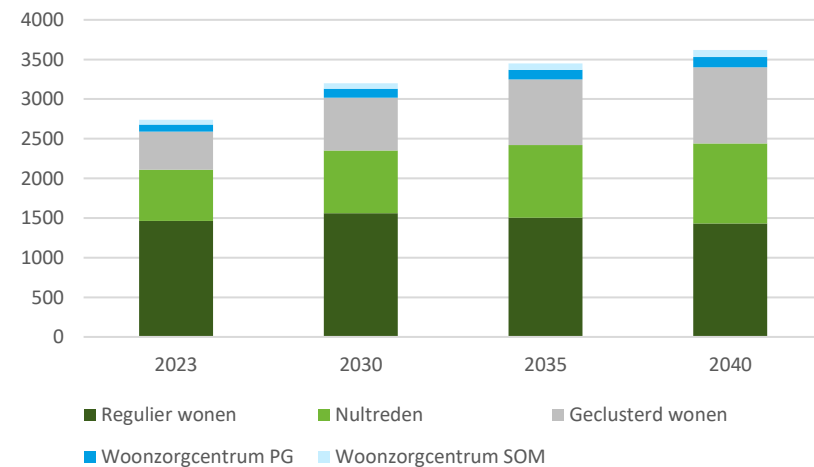
De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen en is daarmee een voorspeller voor de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen te verhuizen naar een geclusterd woonconcept. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 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.

## Behoeftte aan geclusterd wonen

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 aanwezig is én aansluit bij hun wensen (liefst in de eigen omgeving, nabij voorzieningen, in een woning gericht op comfort).

Figuur 4.3: Vraagprognose ouderenzorg gemeente Ommen, 2023-2040



Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

Tabel 4.1: Vraagprognose ouderenzorg, 2023-2040

	2023	2030	2035	2040
Regulier wonen	1.465	1.560	1.505	1.430
Nultreden	645	790	915	1.010
Geclusterd wonen	480	670	830	960
Woonzorgcentrum PG/zorggeschikte woningen	90	110	120	130
Woonzorgcentrum SOM/zorggeschikte woningen	60	70	80	90

Bron: Monitor Gezond Wonen provincie Overijssel, 2023.

In de periode tot 2030 is er toevoeging van minimaal 145 nultredenwoningen nodig en in de periode tot 2040 gaat het om +365 woningen. In Ommen is een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 480 woningen in 2023 naar 960 woningen in 2040. Dit betekent verdubbeling van de huidige vraag in 2040. Naast de vraag naar geclusterde woningen is er behoefte aan +70 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in een woonzorgcentrum of een zorggeschikte woning (PG dementie en somatisch). De opgave in nultredenwoningen en geclusterd wonen betekent overigens niet automatisch een nieuwbouwopgave. Hier liggen ook mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Dit kan ook door de bestaande woningvoorraad beter te benutten en het realiseren van ontmoetingsruimtes.

## 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

De gemeente Ommen heeft in 2023 een aanbod van 20 woningen voor mensen in Beschermd Wonen. In ditzelfde jaar was de vraag naar Beschermd Wonen

30 woningen in gemeente Ommen. De verwachting is dat de jaarlijkse vraag naar woningen zal toenemen naar 53 woningen in 2040.

De verwachting is dat er jaarlijks 10 woningen in gemeente Ommen nodig zijn voor cliënten die uitstromen uit maatschappelijke opvang. 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 uitstroommogelijkheden in de reguliere woningvoorraad in gemeente Ommen.

In de regio is de ontwikkeling ingezet van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. De opgave aan BW-plekken zal daardoor geleidelijk aan verschuiven naar zelfstandige woningen.

### Kwetsbare jongeren

In 2023 stroomden er 6 kwetsbare jongeren uit een jeugdzorginstelling. Twee van deze cliënten wonen nu in een reguliere woning en nog eens twee in geclusterd begeleid wonen. 1 jongere stroomt uit naar beschermd wonen en 1 jongere naar verlengde jeugdhulp. De komende jaren zal het aantal kwetsbare jongeren dat uitstroomt jaarlijks stabiel blijven. Het gaat jaarlijks om 6 kwetsbare jongeren die naar verwachting uitstromen uit een jeugdzorginstelling en een woonbehoefte hebben in gemeente Ommen.

### 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 het trendscenario een vraag naar 160 geclusterde woonvormen voor VG in gemeente Ommen. Het huidige aanbod is niet bekend. De verwachting is dat de vraag naar geclusterde VG zorg gaat afnemen, waardoor in 2040 er circa 120 woningen nodig zijn in Ommen om in de behoefte te voorzien. Daarnaast is er vraag naar zo'n 20 eenheden gespikkeld wonen. Dit blijft de komende jaren naar verwachting gelijk. Voor de lichamelijke gehandicaptenzorg is er behoefte aan 5 geclusterde woningen en 45 gespikkelde woningen. Deze vraag blijft stabiel tot 2040.

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

Tabel 4.2: Samenvatting BW, MO, Jeugd en VG

Vraagprognose nieuw	2023	2030	2035	2040
Lichamelijk gehandicapten	50	50	50	50
Verstandelijk: geclusterd wonen	160	150	130	120
Verstandelijk: gespikkeld wonen	20	20	20	20
Beschermde wonen/GGZ	30	40	47	53

### 4.3 Overige aandachtsgroepen

#### Mantelzorgverleners- en ontvangers

Van alle inwoners boven de 16 jaar in de gemeente Ommen is 35% mantelzorger. Dit zijn circa 5.400 inwoners. Daarvan geeft het merendeel

langdurig mantelzorg, namelijk 4.670 mantelzorgers. Van deze groep zijn circa 890 mantelzorgers langdurig en intensief belast en 500 zwaarbelast. Deze belasting zorgt voor druk op de mantelzorger en een mogelijke toename van zorgvraag onder de mantelzorger de komende tijd. In de praktijk zal de overgrote meerderheid van deze groep helemaal geen woonvraag hebben. De verwachting is dat het om ongeveer 0 tot 5 huishoudens per jaar gaat.

#### Ex-gedetineerden

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

#### 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. De taakstelling voor statushouders in 2024 ligt op het huisvesten van 40 statushouders huisvesten. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Ommen ligt tussen de 25 en de 50 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

Arbeidsmigranten zijn mensen afkomstig uit een ander land en tijdelijk in Nederland verblijven om hier te werken. Het gaat hier om EU-burgers die

gebruik maken van het vrij verkeer van werknemers en diensten, maar niet voornemens zijn zich voor langere tijd te vestigen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen short stay, mid stay en long stay:

- Short stay: dit zijn mensen die enkele maanden tot een jaar in Nederland verblijven, dit betreft veelal seizoenarbeiders.
- Mid stay: deze migranten blijven een tot drie jaar in Nederland, maar hebben wel de intentie terug te keren naar het land van herkomst.
- Long stay: verblijf langer dan drie jaar of permanent.

Voor de gemeente Ommen zijn arbeidsmigranten van economische belang voor onze regio. Uit een eerdere inventarisatie bleken veel arbeidsmigranten te komen uit Polen, Hongarije, Slowakije, Roemenië en Litouwen. De praktijk leert dat veel arbeidsmigranten zich niet registreren. Op basis van landelijk onderzoek is de inschatting dat ongeveer de helft van de arbeidsmigranten zich inschrijft in de basisregistratie van de gemeente.

De meeste arbeidsmigranten wonen op drie recreatieparken in Ommen: Calluna West, Buitenplaats De Berghorst en Klein Vechtdal. Verder is bekend dat arbeidsmigranten verspreid wonen in diverse woningen (o.a. in Beerzerveld). In 2022 waren dat naar schatting er 103. Als we ervan uitgaan dat de helft van de arbeidsmigranten zich niet registreert in de BRP en het aantal ingeschrevenen wordt verdubbeld, dan is de inschatting dat er ruim 200 arbeidsmigranten zijn die in meer of mindere mate langere tijd wonen in Ommen. In recreatiepark Het Reggehuus waren tot 2024 ca. 180 arbeidsmigranten gehuisvest. Vanaf eind 2023 zijn op dit park geen arbeidsmigranten meer gehuisvest.

De provincie Overijssel heeft in 2023 onderzoek naar huisvesting arbeidsmigranten laten uitvoeren. Uit de prognosesenario'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. Dit betekent een jaarlijkse groei van 2% tot 4%. In de regio West-Overijssel is in de periode tot 2030 een toename van ongeveer 1.800 tot 3.900 woonplekken / woningen gewenst. Hiervan is tussen 250 en 540 woonplekken voor short stay, tussen de 530 en 1.160 woonplekken mid stay en tussen de 1.000 en 2.200 woningen long stay.

### **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 één woonwagenlocatie, aan de Rotbrinksweg in Ommen, met in totaal 8 standplaatsen.

Uit de gemeentelijke basisregistratie blijkt dat er momenteel één thuiswonend 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 maximaal 1 standplaats op deze locatie op termijn. Er is geen inzicht in de eventuele vraag van bewoners die in het verleden zijn vertrokken naar een reguliere woning en mogelijk een standplaats zoeken. Hierdoor kan de vraag naar standplaatsen iets hoger uit vallen. Vanuit een nieuwe inwoner is in 2024 de vraag gekomen om een solitaire standplaats binnen de gemeente.

### **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 hier in 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 Ommen 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. Vanwege Rijksbeleid mag het aantal intramurale 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 Ommen. Het Rijk gaat uit van een toevoeging van 235 woningen voor ouderenhuisvesting en Companen van 365 woningen. Hierbij geldt dat de corporaties zich hebben gecommitteerd aan het basisscenario van het rijk (BZK). Van de geclusterde en zorggeschikte woningen wordt 50% opgepakt door de corporaties.

Tabel 4.3: Vergelijking BZK (basisscenario) en Companen (trendscenario)

	BZK (basisscenario)	Companen (trendscenario)
Nultredenwoningen	70	145
Geclusterde woningen	85	190
Zorggeschikte woningen	80	30
Totaal ouderenhuisvesting	235	365

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.