

## Woningmarktonderzoek De Wolden



Gemeente De Wolden

10 februari 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 10 februari 2025

TITEL Woningmarktonderzoek De Wolden

OPDRACHTGEVER Gemeente De Wolden

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Teun van Schendel  
Valentine Reijers

PROJECTNUMMER 2118.104/G

STATUS

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>Samenvattende conclusies en advies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	7
1.2 Onderzoeksopzet	7
1.3 Leeswijzer	7
<b>2 Bevolking en huishoudens</b>	<b>9</b>
2.1 Bevolking en huishoudens	9
2.2 Bevolkingsontwikkeling	9
2.3 Recente verhuisbewegingen	11
<b>3 Bestaande woningvoorraad</b>	<b>13</b>
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad	13
3.2 Bewoning van de woningvoorraad	16
3.3 Ontwikkeling van de marktdruk	16
<b>4 Wonen en zorg</b>	<b>19</b>
4.1 Woonvraagontwikkeling ouderen	19
<b>5 Ontwikkeling woningbehoefte</b>	<b>25</b>
5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	25
5.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	27
5.3 Kwalitatieve woningbehoefte	29
5.4 Regionale ontwikkelingen	34
<b>6 Handvatten voor beleid</b>	<b>35</b>

# Samenvattende conclusies en advies

## Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

### *De Wolden groeit door*

- Begin 2024 had gemeente De Wolden 24.580 inwoners die samen 10.429 huishoudens vormden. Het aantal inwoners van De Wolden is sinds 2011 jaarlijks gemiddeld toegenomen met 71 inwoners. Vooral de binnenlandse migratie zorgt in De Wolden voor de groei van de gemeente.

### *Wie vestigen zich en wie betrokken er?*

- Ongeveer een kwart van de huishoudens die zich vestigden in gemeente De Wolden zijn één- en tweepersonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Bijna 30% van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Deze inwoners kwamen in de periode 2011 - 2023 vaak uit Hogeveen (+309) en Assen (+112). Met name aan Meppel, Groningen, Hardenberg en Westerveld verloor De Wolden per saldo inwoners.
- Vooral jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is ruim 50% een klein huishoudens tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te gaan werken of studeren, maar het kan ook dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

## De bestaande woningvoorraad

### *Driekwart van de woningvoorraad is een koopwoning, slechts 17% sociale huur*

- Gemeente De Wolden telt 7.925 koopwoningen, 1.813 corporatiewoningen en 855 particuliere huurwoningen. Driekwart van de woningen in De

Wolden is een koopwoning. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 17% van de voorraad. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning.

- Bijna de helft (46%) van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde vanaf € 405.000. De Wolden heeft een duurder voorraad dan gemiddeld in de provincie Drenthe. Het prijsniveau is vergelijkbaar met Nederland als totaal.

### *Veel lage inkomens in de particuliere huur*

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 90% tot de corporatiedoelgroep waarvan twee derde tot de doelgroep voor passend toewijzen (60% van de huishoudens in een corporatiewoning). Ongeveer 10% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort 69% tot de corporatiedoelgroep. De particuliere huursector, hoewel naar verhouding klein, heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen.

## Ontwikkeling van de woningbehoefte

### *Woningbehoefte toegenomen, +925 woningen tot en met 2030*

- Om het huidige woningtekort in te lopen naar een normaal niveau in 2031 moeten er in de gemeente in de periode tot en met 2030 170 woningen worden toegevoegd boven op de woningen die nodig zijn om de huishoudensgroei te faciliteren.
- Volgens het trendscenario is de huishoudensgroei in de gemeente in de periode tot en met 2030 +755 huishoudens. Inclusief de inloop van het woningtekort met 170 woningen gaat het dan om +925 woningen in deze periode.
- In de periode 2031 tot en met 2040 zijn er nog 280 woningen nodig.

#### ***Extra vraag vanuit verstedelijkingsstrategie Zwolle?***

- Vanuit de verstedelijkingsstrategie Zwolle ligt er een basisopgave van minimaal 50.000 nieuw te bouwen woningen in de periode tot 2040. De ambitie van de regio Zuidwest Drenthe is om minimaal 7.000 van deze woningen te bouwen.
- Van deze 7.000 woningen zouden op basis van de verhuisstromen vanuit Zwolle 500 tot 700 woningen in De Wolden kunnen 'landen'. Vanwege de focus op locaties nabij OV-knooppunten en werkgelegenheid bij de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie zou dit aantal (veel) lager kunnen liggen.

#### ***Grote wens om een woning te kopen***

- De wens om een woning te kopen is groot in De Wolden. Van de jonge huishoudens wil rond 70% een woning kopen en dan vaak in het betaalbare of middeldure segment. Ook onder oudere huishoudens is de wens om weer een woning te kopen groot.
- Uit de woonwensen blijkt dat de middenhuursector niet de eerste keus is van veel woningzoekenden. In de praktijk zijn dit wel woningen die vaak worden betrokken, met name door jongere huishoudens. De middenhuursector heeft daarmee een belangrijke rol in de gemeente, maar de sterke voorkeur gaat uit naar het kopen van een woning.

#### ***Aanmerkelijke vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen***

- De vraag van ouderen en van jongere huishoudens die willen starten in een (koop)appartement zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van de woningen die de komende jaren nodig zijn, appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. Het gaat om 45% tot 50% van de woningbehoefte. Locatie en prijs-kwaliteitverhouding van de woning zijn voor ouderen belangrijke factoren.

#### ***Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen***

- De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De eerste voorkeur gaat zoals beschreven echter vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen. Dit speelt sterker in de periode na 2030 als er door het ouder worden van de inwoners meer vraag komt naar levensloopgeschikte woningen.

#### ***Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar***

- In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in De Wolden relatief veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 405.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke aanvullende vraag is naar betaalbare koopwoningen in De Wolden.

#### ***Dure koop potentieel onder druk***

- Omdat er relatief veel dure koopwoningen zijn in De Wolden is de *aanvullende* vraag in het dure grondgebonden koopsegment relatief beperkt. Er is potentieel veel aanbod van vrijkomende woningen doordat oudere inwoners zich gaan richten op een levensloopgeschikte woning. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat potentieel vraaguitval.

### ***Middenhuur als substitutiemarkt***

- Zoals beschreven gaat de voorkeur van veel woningzoekenden in De Wolden uit naar het kopen van een woning. In de praktijk zijn veel huishoudens (nog) niet in staat om een woning te kopen en huren een woning in de middenhuur (€ 880 tot € 1.158). Hun koopvraag richt zich in belangrijke mate op het goedkopere en betaalbare segment.
- Om die koopwens daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten voldoende goedkopere en betaalbare koopwoningen worden toegevoegd. Als dat niet lukt, is het alternatief voor veel huishoudens met een koopwens toch de particuliere huursector.

### ***Geclusterd en zorggeschikt wonen voor ouderen***

- De meeste ouderen wonen in reguliere woning, eventueel met aanpassingen. Deze vraag is in absolute zin het grootst. De vraag naar zorggeschikt wonen (SOM en PG samen) zal *in verhouding* meer gaan toenemen dan de andere vormen van wonen voor ouderen. Deze vraag neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 220 nu tot een vraag naar 320 plekken in 2040. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 470 plekken nu tot een vraag naar 670 plekken (+200) in 2040.

In hoofdstuk 6 zijn de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek vertaald in handvatten voor het beleid van de gemeente en de corporaties.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De druk op de woningmarkt is hoog. Veel mensen wachten op een woning en het toevoegen van voldoende woningen is een grote uitdaging. Het is alweer enkele jaren geleden dat in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe een woningmarktonderzoek is uitgevoerd. Om goed te kunnen sturen op het toevoegen van de juiste woningen en een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaarse woningen is actueel inzicht nodig. Inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt en in de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren. En concreet inzicht in de bereikbaarheid van woningen nú. Lukt het huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen op redelijke termijn een woning te vinden? Wat is de positie van koopstarters? Is er aanleiding om scherper te gaan sturen op de verdeling van betaalbare woningen? Om hierin stappen te kunnen zetten is een nadere analyse nodig. De gemeente De Wolden laat daarom een woningmarktonderzoek uitvoeren.

## 1.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van 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 gemeente De Wolden.

- 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.
- 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.

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en van demografische trends, is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling.

## 1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de bevolking en de huishoudens in gemeente De Wolden. Hoe is de bevolking samengesteld naar leeftijd? Welke huishoudentypen wonen er in de gemeente? In dit hoofdstuk kijken we ook terug naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren, met name naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente.
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad en hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ook brengen we in beeld hoe de woningvoorraad wordt bewoond; welke huishoudens wonen in welke woningen. Hoofdstuk 3 gaat ook in op de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt.
- Hoofdstuk 4 zoomt in op de behoefte aan wonen met zorg, voor ouderen en voor andere kwetsbare doelgroepen.

- Hoofdstuk 5 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen in beeld hoe de bevolking zich volgens prognoses gaat ontwikkelen en wat dat betekent voor de woningvraag. Daarmee wordt zichtbaar welke fricties er ontstaan tussen vraag en aanbod en wat dat betekent voor de nieuwbouwopgave en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad.
- In hoofdstuk 6 ten slotte, benoemen we de belangrijkste vraagstukken en opgaven en geven we handvatten voor woonbeleid.

Voor in de rapportage is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste uitkomsten.

## 2 Bevolking en huishoudens

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

### 2.1 Bevolking en huishoudens

Begin 2024 had gemeente De Wolden 24.580 inwoners die samen 10.429 huishoudens vormden. Een kwart van de inwoners woont in het dorp Zuidwolde (6.365). In het dorp Koekange woont 10% van alle inwoners in de gemeente en is daarmee het kleinste dorp (2.575).

Tabel 2.1: Gemeente De Wolden. Aantal huishoudens en inwoners op 1 januari 2024, per dorp

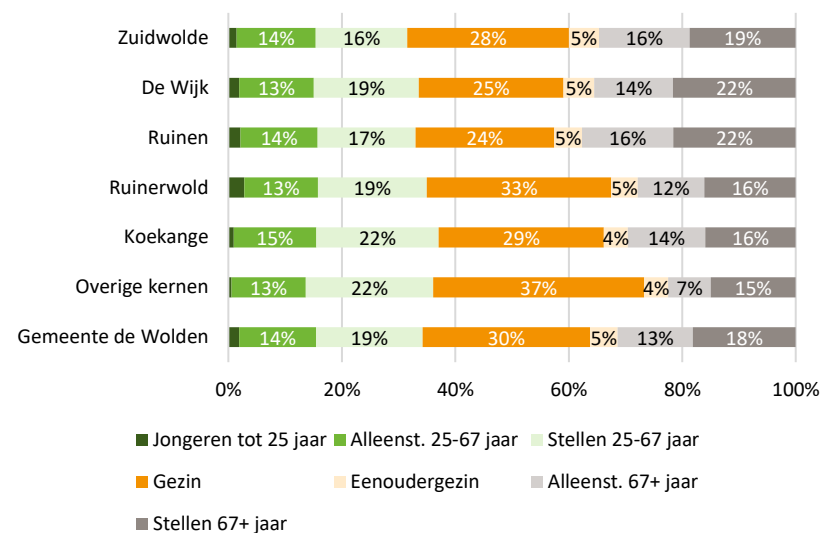
	Bevolking 2024	Huishoudens 2024
Zuidwolde	6.365	2.755
De Wijk	2.990	1.310
Ruinen	3.585	1.645
Ruinerwold	3.955	1.635
Koekange	2.575	1.090
Overige kernen	5.105	2.000
<b>Gemeente De Wolden</b>	<b>24.580</b>	<b>10.459</b>

Bron: CBS-statline, 2024.

De verdeling van de huishoudens tussen de dorpen is vergelijkbaar. Er wonen naar verhouding meer gezinnen in het dorp Ruinerwold (33%) en de overige

kernen (37%) dan in de gemeente totaal (30%). In de dorpen Zuidwolde, De Wijk en Ruinen wonen relatief veel huishoudens van 67 jaar of ouder.

Figuur 2.1: Gemeente De Wolden. Huishoudens naar type per dorp, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

### 2.2 Bevolkingsontwikkeling

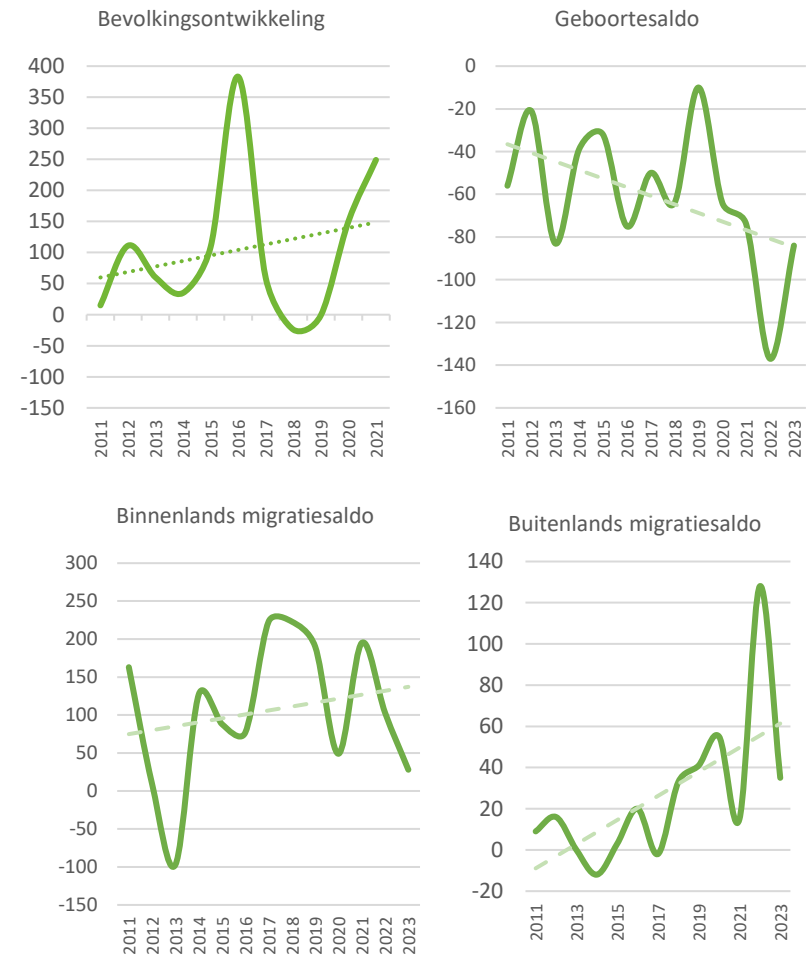
Het aantal inwoners van De Wolden is sinds 2011 jaarlijks gemiddeld toegenomen met 71 inwoners. Alleen in 2013 (-180) en 2023 (-21) vond er een afname van de bevolking plaats.

De groei of afname van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten)

en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- De Wolden kent een dalend, negatief, geboortesaldo.
- Het binnenlandse migratiesaldo was, behalve in 2013, ieder jaar positief. Het jaarlijks gemiddelde binnenlands migratiesaldo over de gehele periode is +106.
- De binnenlandse migratie zorgt in De Wolden voor de groei van de gemeente. Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2011 positief en sterk stijgend. Het buitenlands migratiesaldo in 2022 valt op door de grote instroom van Oekraïense vluchtelingen. Ook het buitenlands migratiesaldo draagt bij aan de groei in de gemeente.

Figuur 2.2: Gemeente De Wolden. Bevolkingsontwikkeling naar demografische componenten, 2011 - 2023



Bron: CBS.

## 2.3 Recente verhuisbewegingen

De Wolden heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken van elders dan dat er inwoners zijn vertrokken naar andere gemeenten (positief binnenlands migratiesaldo). Deze inwoners kwamen in de periode 2011 - 2023 vaak uit Hoogeveen (+309) en Assen (+112). Met Meppel, Groningen, Hardenberg en Westerveld was juist sprake van een negatief migratiesaldo; per saldo vertrokken er meer inwoners naar deze gemeenten dan er zich vestigden uit deze gemeenten. De Wolden is ook een aantrekkelijke gemeente voor vestigers vanuit de overige gemeenten uit de provincie Drenthe en voor vestigers elders uit Nederland.

Tabel 2.2: Gemeente De Wolden. Top 10 van gemeenten vestiging en vertrek, 2011 - 2023

Gebied	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Hoogeveen	2.503	2.194	309
Meppel	1.748	1.855	-107
Groningen	592	758	-166
Hardenberg	537	674	-137
Westerveld	533	563	-30
Staphorst	475	419	56
Zwolle	451	432	19
Midden-Drenthe	324	230	94
Assen	322	210	112
Overig provincie Drenthe	602	515	87
Overig Nederland	4.538	2.592	1.946
<b>Totaal</b>	<b>12.625</b>	<b>10.442</b>	<b>2.183</b>

Bron: CBS-Statline, 2024.

Ondanks het positieve migratiesaldo vertrekken huishoudens bij verhuizing vaak uit de gemeente. Gemiddeld 59% van de mensen in gemeente De Wolden die afgelopen jaren verhuisden, vertrok naar een andere gemeente. Inwoners uit Zuidwolde en Ruinen hebben de sterkste dorpsbinding bij verhuizing, de afgelopen jaren bleef ongeveer 38% van de verhuizers uit Zuidwolde en Ruinen binnen het eigen dorp wonen. De dorpen met de kleinste dorpsbinding zijn Koekange en de overige kernen. Er zijn maar weinig verhuizingen tussen de dorpen.

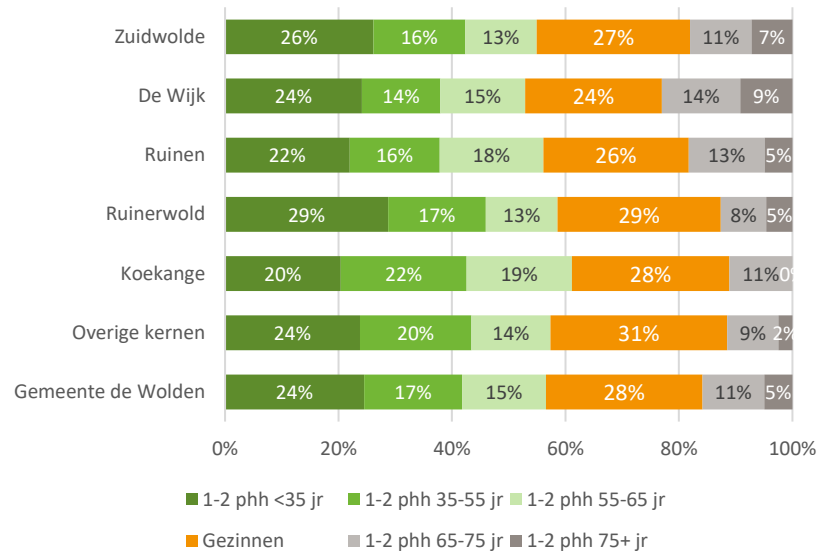
Tabel 2.3: Gemeente De Wolden. Verhuisbewegingen tussen de dorpen en naar buiten de gemeente, 2017 - 2022

Naar:	Zuidwolde	De Wijk	Ruinen	Ruinerwold	Koekange	Overige kernen	Andere gemeenten	Totaal
Van:								
Zuidwolde	38%	0%	1%	0%	0%	6%	55%	100%
De Wijk	0%	30%	0%	1%	2%	2%	64%	100%
Ruinen	0%	0%	37%	3%	2%	3%	56%	100%
Ruinerwold	1%	2%	3%	34%	3%	1%	56%	100%
Koekange	0%	6%	3%	4%	23%	0%	64%	100%
Overige kernen	14%	0%	3%	0%	1%	19%	63%	100%
<b>Totaal</b>	<b>12%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>59%</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS-Microdata.

Ongeveer een kwart van de huishoudens die zich vestigden in gemeente De Wolden zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddeld een woning in de dorpen Ruinerwold en Zuidwolde. Bijna 30% van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. In alle dorpen is het aandeel vestigende gezinnen vergelijkbaar, in De Wijk ligt het aandeel iets lager en vestigen zich naar verhouding vaker huishoudens van 65 jaar of ouder.

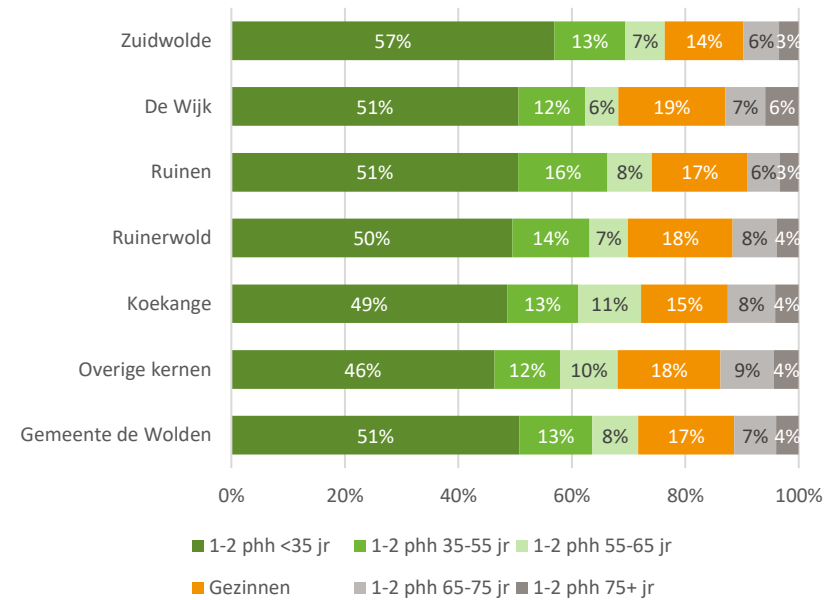
Figuur 2.3: Gemeente De Wolden. Vestigers in de dorpen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Vooral jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 51% een klein huishouden tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te gaan werken of studeren, maar het kan ook dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Binnen de gemeente zijn er in het dorp Zuidwolde (57%) meer jonge huishoudens dan gemiddeld onder de vertrekkers.

Figuur 2.4: Gemeente De Wolden. Vertrekkers uit de dorpen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

### 3 Bestaande woningvoorraad

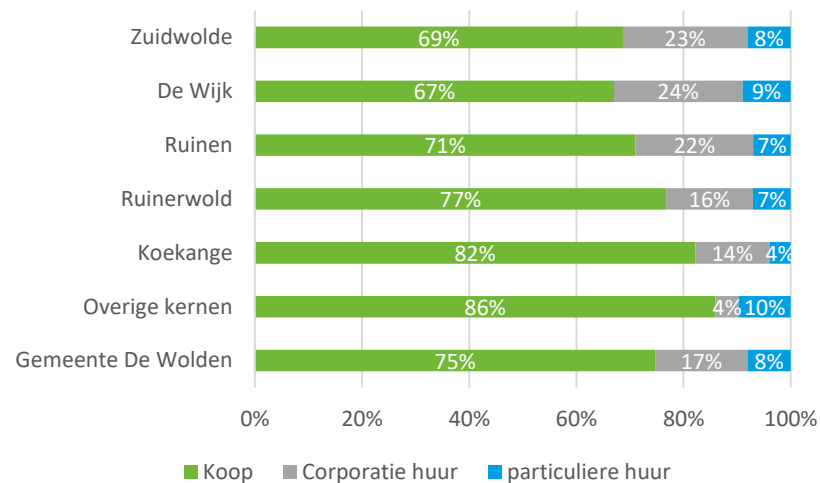
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

#### 3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

##### Driekwart van de voorraad is een koopwoning

Gemeente De Wolden telt 7.925 koopwoningen, 1.813 corporatiewoningen en 855 particuliere huurwoningen. Driekwart van de woningen in De Wolden is een koopwoning. In Ruinerwold, Koekange en de overige kernen ligt het aandeel koopwoningen hoger dan gemiddeld. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 17% van de voorraad. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning.

Figuur 3.1: Gemeente De Wolden. Woningvoorraad naar eigendom en dorpen, 2024



Bron: CBS-statline, 2024

Tabel 3.1: Gemeente De Wolden. Woningvoorraad naar eigendom en dorpen, 2024

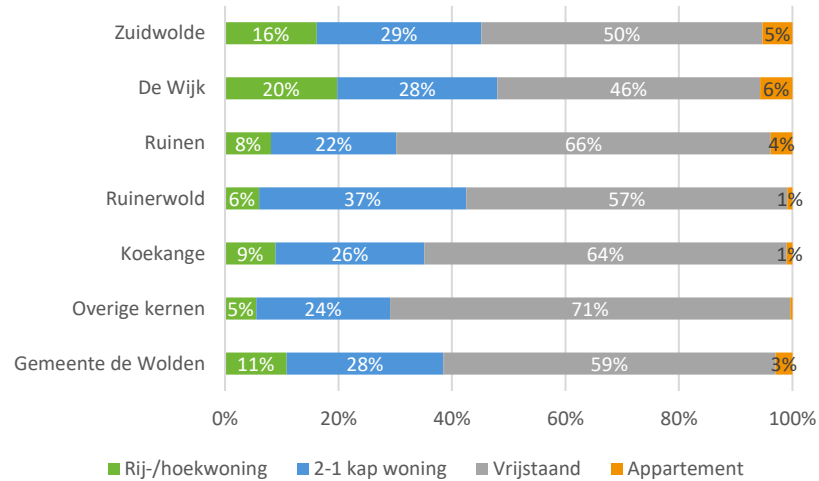
	Koop	Corporatie huur	Particuliere huur	Totaal
Zuidwolde	1.970	657	228	2.855
De Wijk	914	328	123	1.365
Ruinen	1.210	358	136	1.704
Ruinerwold	1.274	265	116	1.655
Koekange	818	138	39	996
Overige kernen	1.735	81	202	2.018
<b>Gemeente De Wolden</b>	<b>7.925</b>	<b>1.813</b>	<b>855</b>	<b>10.593</b>

Bron: CBS-statline, 2024

Bijna 60% van de koopwoningen in gemeente De Wolden is een vrijstaande woning. In Zuidwolde en De Wijk is het aandeel vrijstaande woningen het

laagste en staan naar verhouding de meeste rij-/hoekwoningen. Slechts 3% van de koopvoorraad in de gemeente is een appartement.

Figuur 3.2: Gemeente De Wolden. Koopvoorraad naar woningtype per dorp

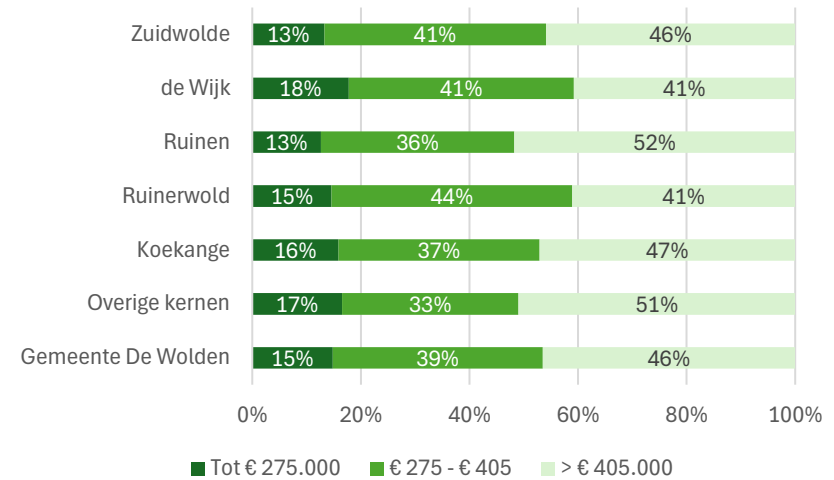


Bron: WOZ-registratie De Wolden, 2024.

Bijna de helft (46%) van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan € 405.000. Bijna 40% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde tussen € 275.000 en € 405.000. In Ruinerwold ligt het aandeel koopwoningen tussen € 275.000 en € 405.000 hoger dan gemiddeld in de gemeente. In De Wijk (18%) staan naar verhouding meer koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 275.000 dan gemiddeld in de gemeente (15%).

<sup>1</sup> De bron voor het bepalen van de energetische kwaliteit in de gemeente De Wolden is de database van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Figuur 3.3: Gemeente De Wolden. Koopvoorraad naar prijsklasse per dorp

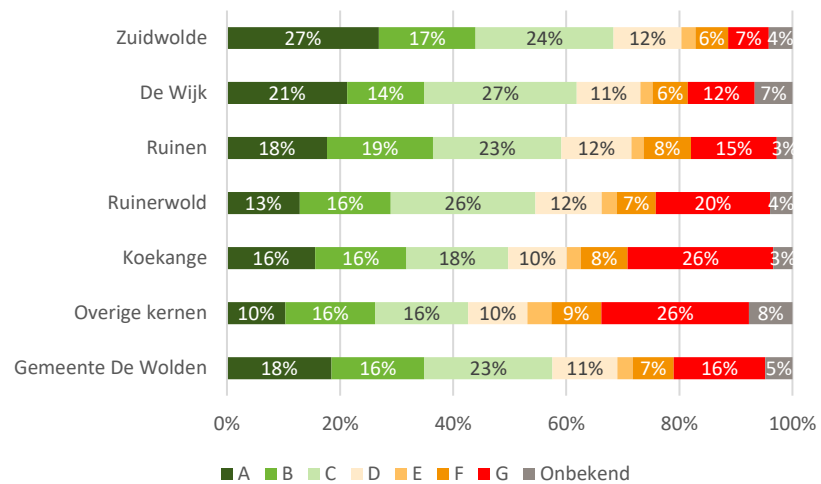


Bron: WOZ-registratie De Wolden, 2024.

### Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

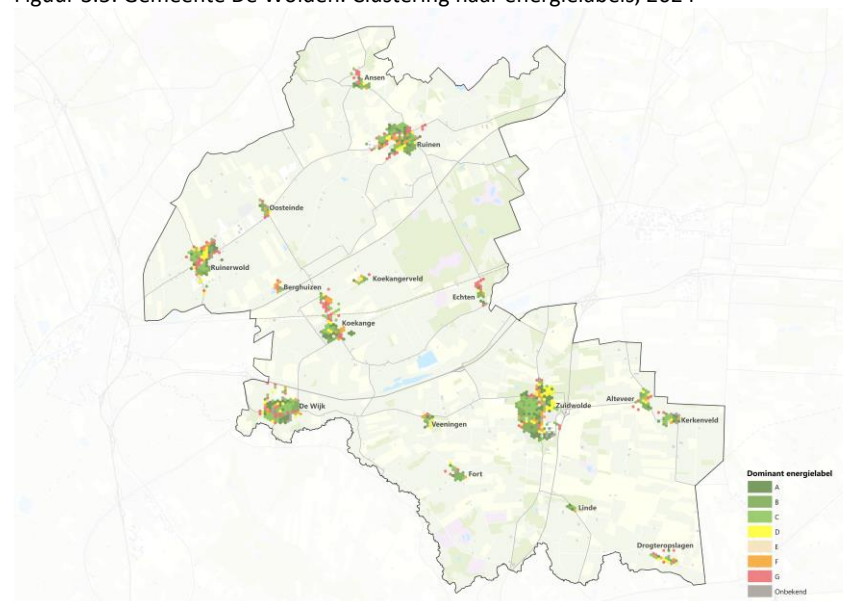
Bijna 60% van de woningvoorraad in de gemeente De Wolden heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel<sup>1</sup>. In Zuidwolde heeft een kleine 30% van de voorraad energielabel A en heeft bijna 70% van de voorraad een groen energielabel. Ook in De Wijk ligt het aandeel groene energielabels boven het gemeentelijk totaal. In Koekange en de overige kernen heeft ongeveer 40% van de woningvoorraad een slecht energielabel (label E, F of G). In totaal heeft 26% van de woningen in de gemeente een label E of slechter, van 5% is het label onbekend.

Figuur 3.4: Gemeente De Wolden. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad



Bron: RVO,2024.

Figuur 3.5: Gemeente De Wolden. Clustering naar energielabels, 2024

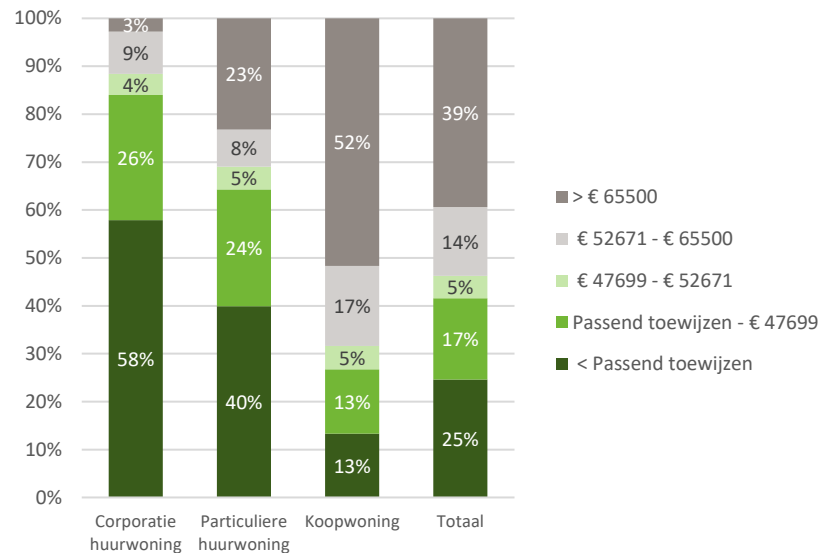


Bron: RVO,2024.

### 3.2 Bewoning van de woningvoorraad

Van de huishoudens in de gemeente De Wolden behoort bijna de helft (47%) tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 52.671. Van alle huishoudens behoort 25% tot de doelgroep voor passend toewijzen en ruim 20% tot de overige corporatiedoelgroep. Ongeveer één op de zeven huishoudens heeft een middeninkomen tussen € 52.671 en € 65.500. Bijna 40% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf € 65.500, ongeveer anderhalf keer modaal.

Figuur 3.6: Gemeente De Wolden. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendoms-categorie en inkomenssituatie, 2021



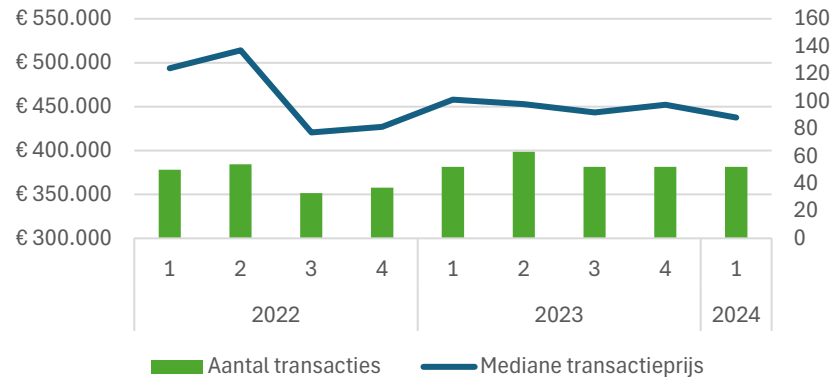
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 90% tot de corporatiedoelgroep waarvan twee derde tot de doelgroep voor passend toewijzen (60% van de huishoudens in een corporatiewoning). Ongeveer 10% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort 69% tot de corporatiedoelgroep. De particuliere huursector, hoewel naar verhouding klein, heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Vaak zijn deze woningen sneller toegankelijk voor mensen die snel een woning nodig hebben dan corporatiewoningen. Van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort bijna een derde tot de corporatiedoelgroep. Vaak betreft dit oudere huishoudens die weliswaar een laag inkomen hebben, maar wonen in een (grotendeels) afbetaalde woning, met lage maandlasten. Het grootste deel van de huishoudens met een koopwoning heeft een hoger inkomen.

### 3.3 Ontwikkeling van de marktdruk

De mediane transactieprijs in de koopsector in de gemeente De Wolden lag in het begin van 2022 een stuk hoger dan de periode daarna. Echter, dit blijkt een uitzondering te zijn wanneer we kijken naar de gemiddelde verkoopprijs in de voorgaande jaren. In de laatste anderhalf jaar is de mediane verkoopprijs redelijk constant (rond € 450.000).

Figuur 3.7: Gemeente De Wolden. Aantal transacties en mediane transactieprijs koopsector, eerste kwartaal 2022 tot en met eerste kwartaal 2024

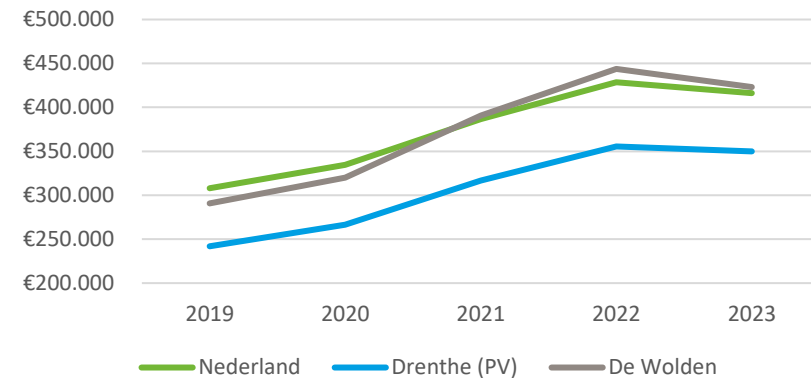


Bron: NVM, 2024.

Met uitzondering van de 2<sup>e</sup> helft van 2022 lag het aantal transacties per kwartaal redelijk constant tussen de 50 en de 60. Bij een voorraad van 7.700 koopwoningen en zo'n 200 verkopen per jaar wisselt 2,5% van de koopvoorraad jaarlijks van eigenaar. Op landelijk niveau was dat 4% in 2023. Er komen dus weinig woningen op de markt in de gemeente De Wolden.

De stijging van de gemiddelde transactieprijs in de gemeente De Wolden ligt naar verhouding in lijn met de ontwikkeling in Nederland als geheel, maar de gemeente De Wolden heeft een duurdere voorraad dan gemiddeld in de provincie Drenthe.

Figuur 3.8: Gemeente De Wolden. Gemiddelde verkoopprijs, 2019 - 2023



Bron: CBS-statline.

### Mogelijkheden koopstarters

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die een woning willen kopen. Om in de gemeente De Wolden een tussenwoning te kopen met een mediane verkoopprijs van € 285.000 is een bruto jaarinkomen nodig van € 63.000. In onderstaande tabel staat een overzicht van het jaarinkomen dat nodig is om een bepaald woningtype (mediaan) te kunnen kopen in de gemeente De Wolden.

Huishoudens met een inkomen rond € 52.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactie-prijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente De Wolden beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge midden-

inkomens met een inkomen tussen ongeveer € 52.000 en circa € 65.000. Voor alleenstaande huishoudens is het kopen van een woning nagenoeg onmogelijk.

Tabel 3.2: Gemeente De Wolden. Benodigd jaarinkomen per woningtype, 2024

Woningtype	Gemiddelde koopsom*	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 285.000	€ 63.000
Hoekwoning	€ 272.000	€ 61.000
2-1 kapwoning	€ 359.000	€ 76.000
Vrijstaand	€ 495.000	€ 104.000
Appartement	€ 430.000	€ 89.000

\*Mediane transactieprijs in het eerste kwartaal van 2024.

Bron: NVM-gegevens en Rabobank Hypotheken, 2024.

## 4 Wonen en zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale- en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt vanuit verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen, mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO), en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf. Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De analyse voor de behoefteontwikkeling baseren we op de Woonzorgweter van Companen. Daarnaast putten we uit bestaande onderzoeken voor het in beeld brengen van de aandachtsgroepen.

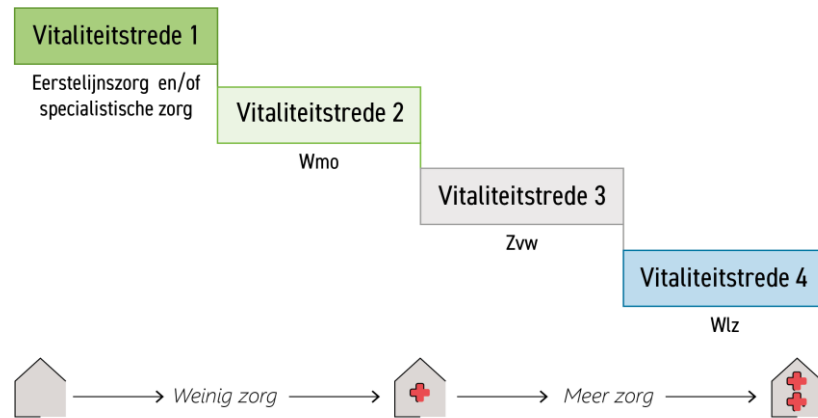
De vraag naar wonen met zorg is ten behoeve van dit woningmarktonderzoek bepaald op basis van een demografische extrapolatie aan de hand van de Primos 2023 prognose. In het toegespitste woonzorgonderzoek dat een bouwsteen is geweest voor de gemeentelijke woonzorgvisie, zijn toen beschikbare demografische inzichten nader aangescherpt aan de hand van verdiepende sessies met bij het wonen met zorg betrokken stakeholders. De hier gepresenteerde aantallen kunnen daarom afwijken van de aantallen die in de woonzorgvisie zijn opgenomen.

### 4.1 Woonvraagontwikkeling ouderen

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een specifieke woonvorm, zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken we gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meeste vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meeste vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een woonzorgcentrum, maar zij kiezen er steeds vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met een intensieve zorg (vanuit een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 4.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een 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 het grootste 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.

**Regulier wonen:** ‘Gewone’ woning, die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio’s.

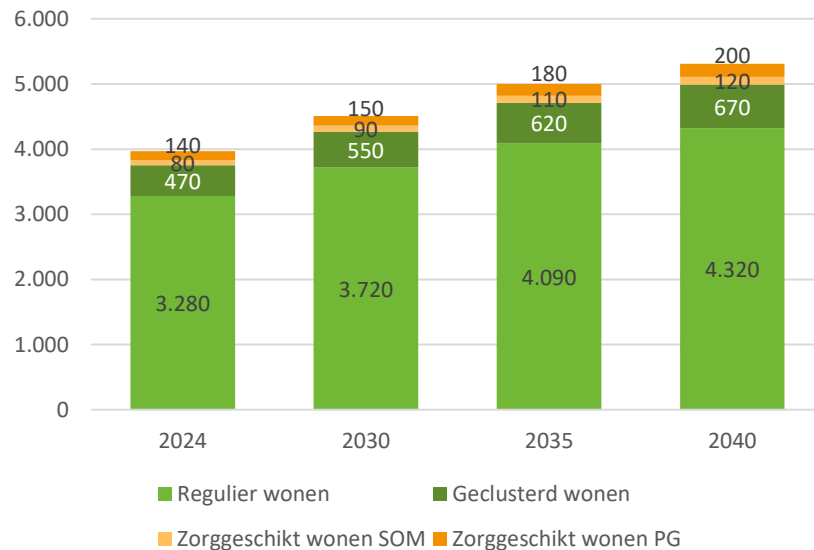
**Geclusterd wonen voor ouderen:** Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramuraal voorzieningen vallen niet in deze categorie.

**Zorggeschikt wonen (SOM + PG):** Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken.

### Prognose

Als we de ‘zorgprognose’ vertalen naar een prognose van de woonvraag in de gemeente dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die alleen uitgaan van demografische ontwikkelingen.

Figuur 4.2: Gemeente De Wolden. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2024 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2023

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook vaak lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassingen van de bestaande woning kunnen mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

De vraag naar zorggeschikt wonen (SOM en PG samen) zal in verhouding meer gaan toenemen dan de andere vormen van wonen voor ouderen. Deze vraag neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 220 nu tot een vraag naar 320 plekken in 2040. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 470 plekken nu tot een vraag naar 670 plekken (+200) in 2040.

## 4.2 Woonvraag mensen met een lichamelijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruikgemaakt van de CIZ-databank. De gemeente De Wolden telt 10 mensen met een LG-indicatie. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar woonplekken voor deze groep de komende jaren gelijk blijft; een vraag van 10 woonplekken.

De vraag vanuit deze groep mensen met een lichamelijke beperking kan worden opgevangen door middel van woonvormen die speciaal bedoeld zijn voor deze groep. Daarnaast wonen mensen met een LG-indicatie (Wlz) vaak in een woning die voor hen geschikt is gemaakt. Hier gaat het bijvoorbeeld om woningen die rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk zijn. De behoefte aan rolstoeltoegankelijke woningen komt niet alleen vanuit mensen met een LG-indicatie maar vanuit alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking in de gemeente De Wolden.

### 4.3 Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

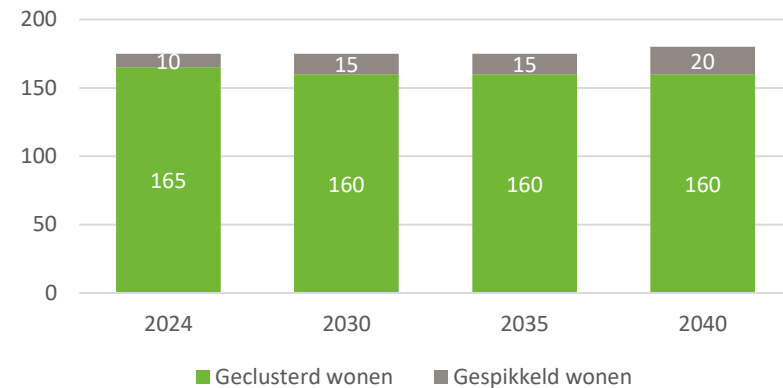
Het aantal Wlz-indicaties in De Wolden voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2024 gestegen van 140 naar 175. Op het moment telt de gemeente De Wolden dus 175 mensen met een Wlz-indicatie VG.

Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente De Wolden hebben wij een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040.

Figuur 4.3 toont de verwachte omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking, waarbij de woonvraag is uitgesplitst naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen.

**Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of een beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het Pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag. **Gespikkeld wonen** houdt in dat iemand zelfstandig woont in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd.

Figuur 4.3: Gemeente De Wolden. Vraagprognose doelgroep VG, 2024 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen.

De vraag naar woonplekken voor VG neemt iets toe in de gemeente De Wolden: van 175 in 2023 tot 180 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

### 4.4 Uitstroom Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang

De regio's Noord- en Midden-Drenthe hebben een Uitstroomconvenant zelfstandig wonen gesloten. In dit convenant zijn gezamenlijke afspraken gemaakt met de gemeenten, corporaties en zorgorganisaties over het opvangen van de

uitstroomopgave vanuit Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang/-Medisch Noodzakelijk verblijf. De doelstelling van de partijen is gericht op juiste en passende begeleiding voor mensen voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is vanwege het leven dat tegenzit door bijvoorbeeld psychiatrische problematiek, dakloosheid, verslaving of schulden.

De gemeenten moeten zorgen voor voldoende woningen voor de uitstroom. Voor de gemeente De Wolden bestaat de opgave voor het aantal te huisvesten cliënten uit acht uitstromende cliënten. Dit is berekend op basis van inwonertal per gemeente en de verwachte uitstroom uit zorginstellingen.

Uit de jaarverantwoording van het Leger des Heils 2023 komt naar voren dat er in de regio totaal zes cliënten zijn uitgestroomd van de 32 deelnemers (19%). Van de zes cliënten zijn drie cliënten (50%) uitgestroomd volgens plan naar een vorm van meer zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.

Het Leger des Heils merkt dat de doorstroom via 'Weer Thuis' moeilijker gaat. Mensen blijven daardoor langer in de opvang zitten. Het gebrek aan doorstroom komt voor een deel door het woningtekort. Soms kunnen deelnemers geen woning huren bij een corporatie vanwege hun schulden. Het Leger des Heils ziet meer dak- en thuisloosheid, vooral bij jongeren in de leeftijd 18 tot 21 jaar.

## 4.5 Uitstroom jeugdhulp met verblijf

Om een inschatting te maken van het aantal jongeren dat op jaarbasis uitstroomt vanuit jeugdhulp met verblijf, richten we ons niet op de groep van 18 jaar en ouder. Want soms is de groep 18-plussers zo groot - bijvoorbeeld doordat de uitstroom stopt - dat het geen realistisch beeld geeft van de jaarlijkse uitstroom. In plaats daarvan nemen we de groep jongeren die een uitstroomleeftijd nadert - de 15 tot en met 17-jarigen - als uitgangspunt. Voor

deze gegevens putten we uit de CBS Jeugdmonitor. Om tot een verwachting van de jaarlijkse uitstroom te komen, nemen we het gemiddelde aantal van de 15 - 17-jarigen en delen dit door 3 (jaar). We zien dat de gemeente De Wolden vijf jongeren telt binnen de leeftijdscategorie 15 - 17 jaar. De verwachte uitstroom komt uit op twee jongeren per jaar.

## 4.6 Woningvraag vergunninghouders

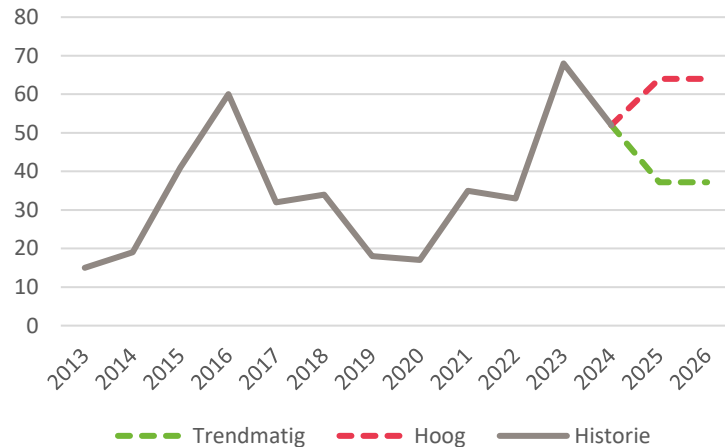
De huisvesting van vergunninghouders (statushouders) is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de korte termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we die naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

In de volgende figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de gemeente De Wolden uit op een jaarlijkse taakstelling van 37 vergunninghouders. De bovengrens ligt op een jaarlijkse taakstelling van 64 vergunninghouders.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn er jaarlijks 19 woningen nodig bij een woningbezetting van twee personen en 12 woningen bij een woningbezetting van drie personen. Wanneer we uitgaan van het hoge scenario zijn er jaarlijks 32 woningen nodig bij een woningbezetting van twee personen en 21 woningen bij een woningbezetting van drie personen. De woningen waar

vergunninghouders worden gehuisvest bestaan in grote mate uit corporatiewoningen.

Figuur 4.4: Gemeente De Wolden. Jaarlijkse taakstelling vergunninghouders, 2013 - 2023; prognose 2024 - 2026



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

## 4.7 Woonwagbewoners

Uit het onderzoek 'Behoeftetepeiling woonwagstandplaatsen Regio Zuidwest-Drenthe' dat Companen in 2020 uitvoerde, komt naar voren dat de gemeente De Wolden één standplaats telt en dat er geen aanvullende vraag naar woonwagstandplaatsen is. Uit het onderzoek Woonwagstandplaatsen in Nederland - Herhaalmeting 2023 dat Companen uitvoerde in opdracht van het Ministerie van BZK blijkt ook dat er in De Wolden één woonwagstandplaats is.

## 4.8 Woningzoekenden na detentie

Voor de kwantificering van deze groep hebben we gebruik gemaakt van de data van Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Van DJI hebben we de uitstroom van volwassen gedetineerden in beeld in de gemeente De Wolden van 2017 tot en met 2021. Voor de schatting van de woonbehoefte van deze groep hanteren we het uitgangspunt dat mensen die kort in detentie waren geen woningvraag hebben tenzij zij vóór detentie dakloos waren (landelijk was vóór detentie 13% van de nazorgkandidaten dakloos (bron WODA, 2018)). Niet iedere gedetineerde die terugkeert in de maatschappij heeft daarom een woningvraag. Voor mensen die lang in detentie waren is wel vrijwel altijd een woning nodig. De verwachte woningbehoefte voor de gemeente De Wolden komt neer op maximaal één woning per jaar bij de gemiddelde jaarlijkse uitstroom van drie personen.

Veel van de genoemde aandachtsgroepen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Voor spoedzoekers zoals statushouders, Oekraïense vluchtelingen en dak- en thuislozen kunnen flexwoningen mogelijk een tijdelijke oplossing bieden.

## 5 Ontwikkeling woningbehoefte

Hoofdstuk 5 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in De Wolden en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens geven we aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. We werken daarbij verschillende scenario's uit.

### 5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

De basis om de toekomstige woningbehoefte in beeld te brengen is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. Allereerst kijken we daarom naar de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van Primos. Volgens de Primosprognose 2023 neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2024 tot en met 2030 toe met 405 huishoudens. Het aantal inwoners stijgt volgens deze prognose in dezelfde periode met 175 inwoners.

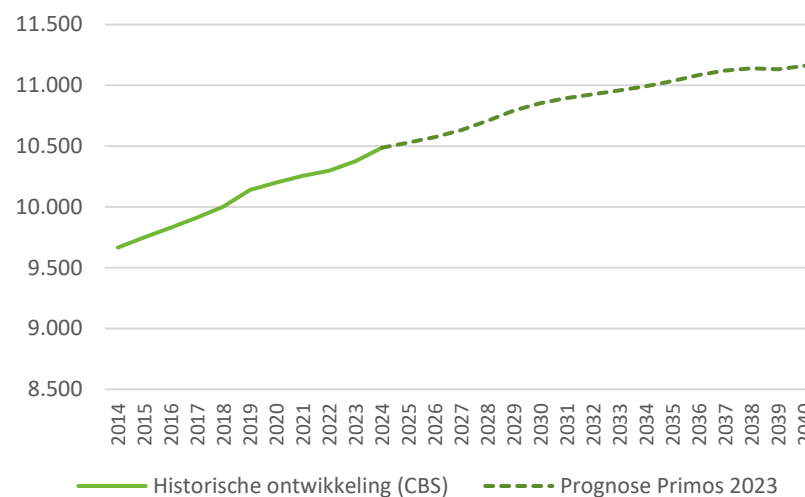
Tabel 5.1: Gemeente De Wolden. Primos bevolkings- en huishoudensprognose, 2024 - 2040

	2024	2031	2035	2041
Bevolking	24.580	24.755	24.955	24.935
Huishoudens	10.460	10.865	11.055	11.145
Huishoudensomvang (gem.)	2,35	2,28	2,26	2,24

Bron: Primos 2023.

De onderstaande figuur laat zien dat de Primos-prognose 2023 een huishoudensontwikkeling laat zien die in lijn ligt met de historische ontwikkeling in de afgelopen jaren.

Figuur 5.1: Gemeente De Wolden. Historische huishoudensontwikkeling 2014 - 2023 en huishoudensprognose 2024 - 2040



Bron: CBS, Primos 2023.

Het aantal huishoudens neemt in De Wolden volgens de prognose sterker toe dan het aantal inwoners. De gemiddelde omvang van de huishoudens neemt daardoor af en er komen meer kleine huishoudens bij. Dit is vooral een gevolg van de voortschrijdende vergrijzing in de gemeente.

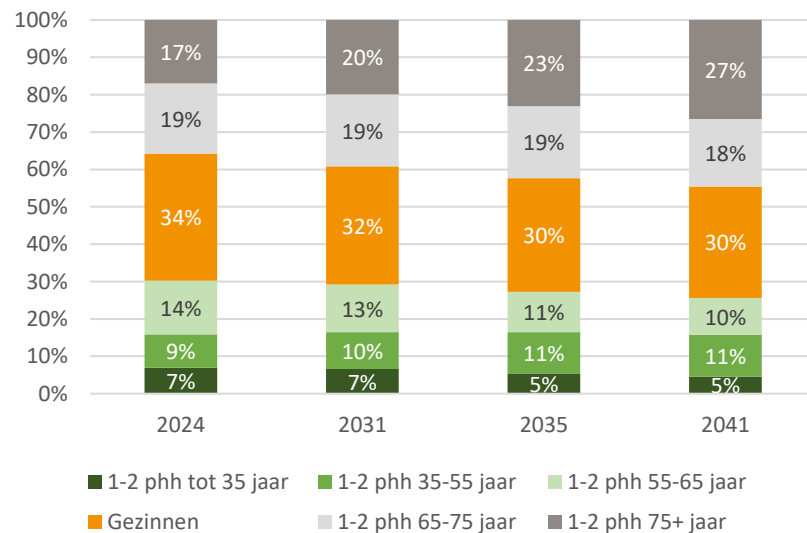
Tabel 5.2: Gemeente De Wolden. Bevolkings- en huishoudenstoename 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Bevolking	+175	+180
Huishoudens	+405	+280

Bron: Primos 2023.

Tussen 2031 en 2040 neemt volgens de prognose het aantal inwoners nog toe, maar na 2035 vlakt de groei af. Het aantal huishoudens blijft licht stijgen.

Figuur 5.2: Gemeente De Wolden. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling naar verhouding, 2024 - 2040

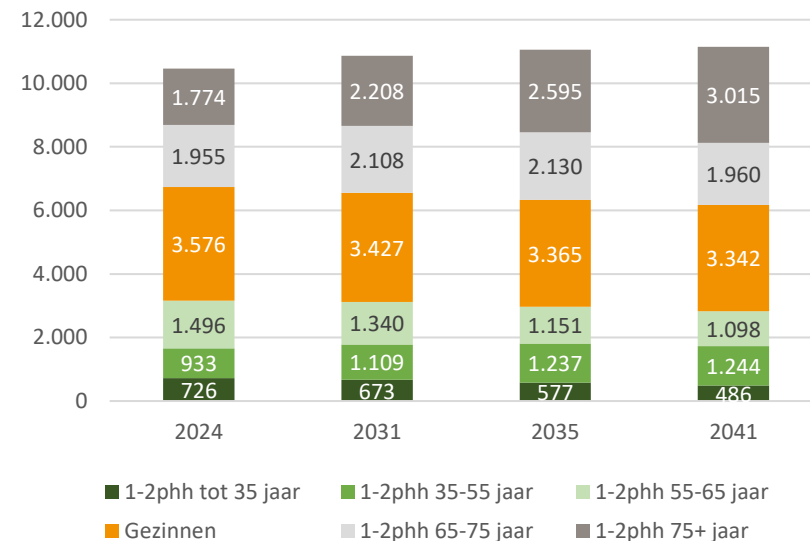


Bron: Primos 2023.

De verdeling van de huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in De Wolden gaat veranderen in de toekomst. Het aandeel huishoudens van

75 jaar en ouder neemt toe van 17% van de huishoudens nu naar 27% van de huishoudens in 2040. Er is dus sprake van een forse toename van het aantal oudere huishoudens. De genoemde huishoudensverdunding in de gemeente is hier een gevolg van, oudere huishoudens zijn kleinere huishoudens dan gemiddeld. Behalve de groep oudere huishoudens neemt ook de groep één- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar toe volgens de prognose. Deze ontwikkeling hangt samen met de individualisering in de samenleving. Het aandeel jonge huishoudens neemt af. Dat geldt ook voor het aandeel gezinnen. Dit daalt van 34% nu naar 30% in 2040. Het aandeel 65-75-jarigen blijft naar verhouding redelijk stabiel.

Figuur 5.3: Gemeente De Wolden. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in aantallen 2024 - 2040



Bron: Primos 2023.

In 2040 zijn er volgens de prognose in de gemeente 1.200 75-plus huishoudens meer dan in 2024. Dit is getalsmatig de grootste verschuiving in de huishoudenssamenstelling in de gemeente.

## 5.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,7% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de Primos huishoudensprognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030, is er in de gemeente De Wolden een woningbehoefte van +575 woningen in de periode tot en met 2030 en van nog eens +280 woningen in de periode 2031 tot en met 2040. De totale woningbehoefte tot en met 2040 bedraagt daarmee op basis van de Primos 2023 prognose +855 woningen.

Tabel 5.3: Gemeente De Wolden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens Primos prognose 2023 per periode, 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Huishoudens	+405	+280
Inlopen woningtekort	+170	
<b>Totaal</b>	<b>+575</b>	<b>+280</b>

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

### Vergelijking met het voorgaande onderzoek (2021)

De Primosprognose extrapoleert langjarige (migratie)trends als onderdeel van de demografische doorrekening van de toekomstige bevolking en huishoudens

in een gemeente. Uitgangspunt voor de Primos-prognose is ook dat gemeenten met veel woningbouwplannen volgens de prognose op de korte termijn relatief snel groeien. De regionale woningbehoefte ‘landt’ in de gemeenten waar veel woningen worden gebouwd. Het effect is dat gemeenten die in het verleden minder hebben gebouwd dan de behoefte en/of weinig bouwplannen hebben om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien, in de prognose een lage woningbehoefte hebben. De trend uit het verleden laat in die gemeenten immers zien dat relatief weinig huishoudens van buiten de gemeente toestromen. In onze analyses gaan we na in welke mate de Primosprognose aansluit bij de trends uit het verleden. We werken daarom een trendscenario uit dat migratietrends uit het verleden doortrekt naar de toekomst.

Bij het vorige onderzoek in 2021 is nagegaan in hoeverre de Primosprognose in lijn ligt met de actuele ontwikkelingen in de voorgaande jaren. Daarbij is vastgesteld dat de huishoudensontwikkeling volgens Primos 2021 te behoudend was voor De Wolden. Daarom is destijds een Trendvariant uitgewerkt die de raming van de huishoudensontwikkeling beter laat aansluiten op de actuele ontwikkelingen in vestiging en vertrek. Als we de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens deze Trendvariant voor de periode 2024 tot en met 2030 vergelijken met de ontwikkeling volgens Primos 2023, dan stellen we vast dat de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens Primos 2023, inclusief de inloop van het ontstane woningtekort, iets hoger ligt dan de Trendvariant die in 2021 is uitgewerkt.

Tabel 5.4: Gemeente De Wolden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens Trendvariant 2021 en Primos 2023 inclusief inloop woningtekort, 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

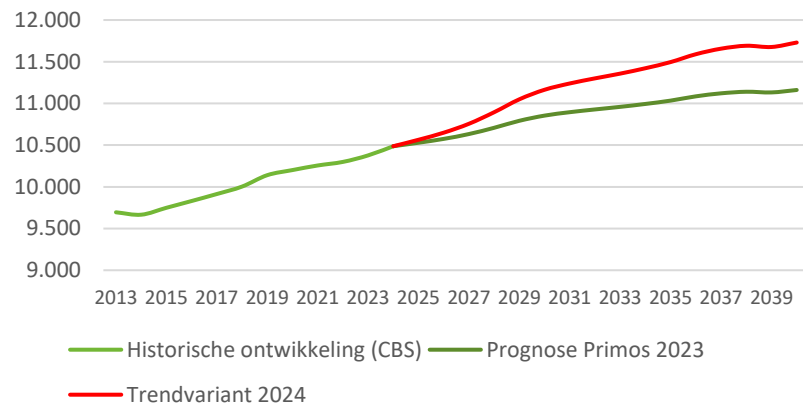
Woningbehoefte	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Trendvariant 2021	+510	+220
Primos 2023 inclusief inloop woningtekort	+575	+280
Verskil	+65	+60

Bron: Primos 2021 en 2023, bewerking Companen.

## Trendscenario 2024

De vraag is opnieuw in hoeverre de Primospoggnose recht doet aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in De Wolden. Met dezelfde uitgangspunten als in 2021 is een nieuwe Trendvariant gemaakt. De Trendvariant is gebaseerd op de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling in De Wolden in de laatste tien jaar, waarbij de vijf meest actuele jaren zwaarder meegerekend worden in de toekomstige ontwikkeling.

Figuur 5.4: Gemeente De Wolden. Huishoudensontwikkeling volgens de Primospoggnose 2023 en de Trendvariant 2024



Bron: Primos 2023, CBS, bewerking Companen.

De huishoudensgroei was in De Wolden de afgelopen jaren hoger dan waar Primos voor de komende periode vanuit gaat. Als we de migratietrend doortrekken en rekening houden met de autonome ontwikkeling van de bevolking in de gemeente (door de vergrijzing gaan meer mensen overlijden), zien we een grotere huishoudensontwikkeling dan waar Primos 2023 op uitkomt.

Tabel 5.5: Gemeente De Wolden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens Primos 2023 inclusief inloop woningtekort en Trendvariant 2024, 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

Woningbehoefte	2024 t/m	2031 t/m
	2030	2040
Primos 2023 inclusief inloop woningtekort	+575	+280
Trendvariant 2024 inclusief inloop woningtekort	+925	+515
Vershil	+350	+235

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

Volgens het trendscenario is de huishoudensgroei in de gemeente in de periode tot en met 2030 +755 huishoudens. Inclusief de inloop van het woningtekort met 170 woningen gaat het om +925 woningen in deze periode. Voor de huisvesting van deze huishoudens zijn 350 woningen meer nodig dan op basis van Primos 2023 inclusief inloop van het huidige woningtekort. Op basis van de Primospoggnose is het gemiddelde aantal woningen dat in de periode tot en met 2030 moet worden toegevoegd 80 woningen per jaar. Volgens het trendscenario zijn dit er 130. In de periode 2031 tot en met 2040 zijn volgens de Trendvariant 235 woningen méér nodig dan volgens de Primos 2023 prognose.

## Kwantitatieve behoefte in de wijken

De volgende tabel geeft weer hoe de woningbehoefte in de komende perioden is gespreid over het dorpen binnen de gemeente.

Tabel 5.6: Gemeente De Wolden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens Trendvariant 2024 inclusief inlopen woningtekort, per dorp, 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

Dorp	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Zuidwolde	+280	+160
De Wijk	+130	+65
Ruinen	+165	+100
Ruinerwold	+120	+60
Koekange	+85	+50
Overige kernen	+145	+80
<b>Totaal</b>	<b>+925</b>	<b>+515</b>

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

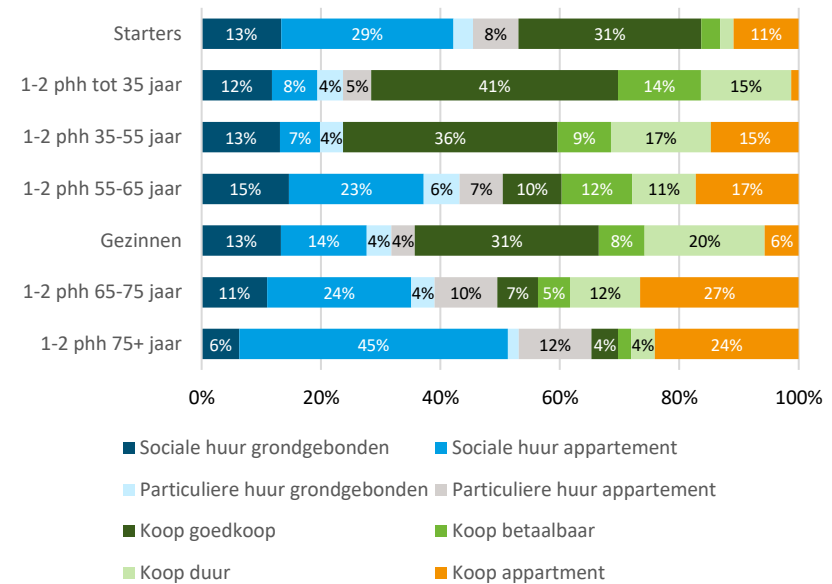
De kwantitatieve behoefte per kern is bepaald op basis van demografische trends en verhuispatronen volgens de meest actuele inzichten. De spreiding over de kernen wijkt iets af van de spreiding die in de woonzorgvisie is gepresenteerd. In de woonzorgvisie ligt in de woningbehoefte een wat zwaarder accent op de kleinere kernen binnen de gemeente. De trend wordt mede ingegeven door aanwezig aanbod. Het is daarom een overweging om in het beleid meer vraag in de kleinere kernen te honoreren.

### 5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

#### Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiscensonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor De Wolden te krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in De Wolden te komen.

Figuur 5.5: De Wolden. Woonwensen van verschillende huishoudensgroepen (op basis van referentiegebied)



Bron: WoON 2021.

- Bij starters komt de wens naar sociale huur en betaalbare koop duidelijk naar voren. Enerzijds is er een groep die nog niet kan starten in een koopwoning en graag een sociale huurwoning wil huren, anderzijds is er een groep starters die een eerste stap op de koopmarkt wil maken in het betaalbare segment. De vraag naar particuliere huur is beperkt bij starters.
- Jonge huishoudens tot 35 jaar die al een eerste stap hebben gemaakt op de woningmarkt wensen vooral een grondgebonden koopwoning, 41% wenst een betaalbare woning en 22% een middeldure woning. Eén op de vijf huishoudens van deze groep wenst een sociale huurwoning.

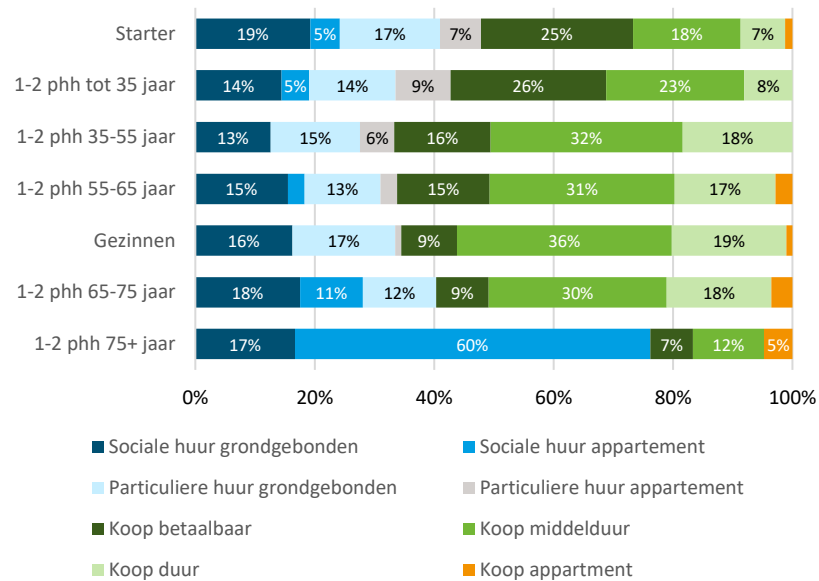
- Driekwart van de huishoudens tussen de 35 en 55 jaar wenst een koopwoning, met name betaalbare en middeldure koopwoningen (54%). Onder deze groep is er ook een vraag naar koopappartementen.
- Een aanzienlijk deel van de kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar wil een sociale huurwoning (37%). In de koopsector wenst deze groep vaak een middeldure grondgebonden woning of een koopappartement.
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals bij de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op het betaalbare en middeldure segment, maar er zijn ook gezinnen die meer kunnen besteden.
- De kleine huishoudens van 65 tot 75 jaar hebben vaak de wens te verhuizen naar een huurwoning en dan met name naar een sociale huurwoning. Maar ruim 50% wil bij verhuizing een woning kopen, vooral de wens naar een koopappartement is aanzienlijk.
- De groep kleine huishoudens van 75 jaar en ouder heeft bij verhuizing vooral een wens om naar een sociale huurwoning of koopappartement te gaan. Deze groep richt zich voor een deel dus ook op hoge leeftijd nog op de koopsector.
- Er is onder oudere huishoudens ook een zekere vraag naar particuliere huurwoningen.

### **Woonwensen en verhuisgedrag vergeleken**

Woonwensen zijn slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar maken zij in de praktijk vervolgens een andere keuze, omdat de gewenste woning niet beschikbaar was of omdat hun situatie veranderde. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in De Wolden. Enkele belangrijke verschillen:

- Starters komen in de praktijk vaker in de particuliere huur en minder vaak in de sociale huur en de betaalbare koop terecht dan gewenst.
- Kleine huishoudens tot 55 jaar verhuizen geregeld naar een particuliere huurwoning terwijl dat niet uit de wensen blijkt. Deze huishoudens kopen minder vaak dan gewenst en kopen vaak een duurdere woning dan gewenst.
- Ook gezinnen slagen er minder vaak in een woning te kopen als zij zouden wensen en betalen vaak meer voor een woning dan zij zouden wensen.
- De wens en het gedrag van huishoudens tussen 65 en 75 jaar oud in de huursector komen redelijk goed overeen. In de koopsector kopen ze aanmerkelijk minder vaak een appartement dan ze in de wensen aangeven.
- Huishoudens van 75 jaar of ouder komen vooral in de sociale huursector terecht, er is een onvervulde wens naar koopappartementen onder deze groep.

Figuur 5.6: Gemeente De Wolden. Verhuisgedrag van verschillende huishoudensgroepen, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata, 2017 - 2022.

### Frictie tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waarvan al voldoende aanbod is? We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwensen alleen zoals aangegeven een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar

verschillen, is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

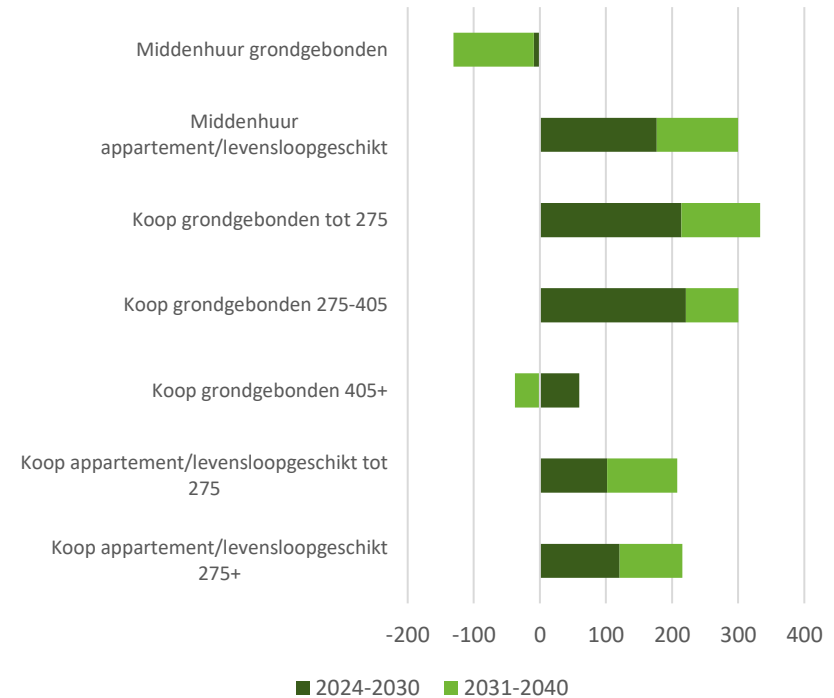
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving rond de toewijzing van sociale huurwoningen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

### Sociale huursector: uitgangspunt zijn de afgesproken aantallen

Met de woningcorporaties is afgesproken dat de behoefteontwikkeling in de sociale huursector geen onderdeel is van dit onderzoek. De aantallen die in de woon(zorg)visie en de prestatieafspraken zijn afgesproken, zijn leidend. We merken daarbij wel op dat sinds het vorige woningbehoefteonderzoek in De Wolden uit 2021 de verwachtingen ten aanzien van de huishoudensontwikkeling zijn bijgesteld en dat de actuele prognoses uitgaan van een grotere huishoudensgroei. Daarbij zijn de tekorten op de woningmarkt de afgelopen jaren overal toegenomen. De eerder geraamde woningbehoefte in de sociale huursector moet daarom als een ondergrens worden gezien, zeker als de woningbehoefte van bijvoorbeeld statushouders hoog uitvalt. Als deze vraag zich trendmatig ontwikkelt past de behoefte in het Trendscenario, is de vraag hoger dan trendmatig dan is dat ook een plus ten opzichte van het Trendscenario.

In de onderstaande grafiek is weergegeven welke woningen naar eigendom, woonvorm en prijssegment vanuit de behoefteontwikkeling de komende jaren nodig zijn in De Wolden. Dit zijn de positieve aantallen (de staven die naar rechts wijzen). Het zijn woningen die er nog niet zijn en die niet in voldoende mate vrijkomen door doorstroming, en daarmee woningen die per saldo moeten worden toegevoegd door nieuwbouw of transformatie om in de woningbehoefte te voorzien. Ook is aangegeven in welke segmenten potentieel vraaguitval ontstaat of waar het aanbod naar verwachting groter zal zijn dan de vraag. Dit zijn de negatieve aantallen (de staven die naar links wijzen).

Figuur 5.7: Gemeente De Wolden. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse volgens de Trendvariant, 2024 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2040



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

We trekken de volgende conclusies uit de balans tussen vraag en aanbod:

***Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen***

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De vraag naar middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt sterker bij grondgebonden woningen dan bij

appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Dit speelt sterker in de periode na 2030 als er door het ouder worden van de inwoners meer vraag komt naar levensloopgeschikte woningen.

#### ***Ouderen willen vaak een woning kopen***

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook veel ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

De vraag van ouderen en van jongere huishoudens die willen starten in een (koop)appartement zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van de woningen die de komende jaren nodig zijn, appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. Het gaat om 45% tot 50% van de woningbehoefte. De locatie en de prijs-kwaliteitverhouding van de woning zijn voor ouderen belangrijke factoren.

#### ***Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar***

In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in De Wolden relatief veel koopwoningen met een hoge waarde. Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijt

geraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke aanvullende vraag is naar betaalbare koopwoningen in De Wolden. De grootste aanvullende vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer is er zowel een aanvullende vraag naar goedkope als naar duurdere koopappartementen, ook na 2030.

#### ***Dure koop potentieel onder druk***

Omdat er relatief veel dure koopwoningen zijn in De Wolden is de aanvullende vraag in het dure koopsegment relatief beperkt. Er is potentieel veel aanbod van vrijkomende woningen doordat oudere inwoners zich gaan richten op een levensloopgeschikte woning. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat potentieel vraaguitval. Dit doet zich mogelijk voor bij de dure koopwoningen in de periode na 2030. Een mogelijk risico bij deze situatie is dat bestaande woningen in het dure segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

#### ***Middenhuur als substitutiemarkt***

Zoals beschreven gaat de voorkeur van veel woningzoekenden in De Wolden uit naar het kopen van een woning. In de praktijk zijn veel huishoudens (nog) niet in staat om een woning te kopen en huren een woning in de middenhuur (€ 880 tot € 1.158). Hun koopvraag richt zich in belangrijke mate op het goedkopere en betaalbare segment. In de raming van de kwalitatieve woningbehoefte is de koopwens die veel huishoudens hebben meer gehonoreerd dan in de praktijk van de afgelopen jaren mogelijk is geweest. Om die koopwens daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten voldoende goedkopere en betaalbare koopwoningen worden toegevoegd. Als dat niet lukt, is het alternatief voor veel huishoudens met een koopwens toch de particuliere huursector. Dit betekent dat als het niet lukt goedkopere en betaalbare koopwoningen te realiseren, het potentiële overschot aan grondgebonden

vrijesectorhuurwoningen kleiner zal zijn. Overigens lijkt het er op dat de Wet betaalbare huur die onlangs in werking is getreden ervoor zorgt dat veel kleinere particuliere beleggers zich terugtrekken uit de verhuur en hun woningen verkopen. Dit zou kunnen bijdragen aan het effectueren van de koopwens van een deel van deze huishoudens.

## 5.4 Regionale ontwikkelingen

Vanuit de verstedelijkingsstrategie Zwolle ligt er een basisopgave van minimaal 50.000 nieuw te bouwen woningen in de periode tot 2040. De ambitie van de regio Zuidwest Drenthe is om minimaal 7.000 van deze woningen te bouwen. Voor dit onderzoek kijken we naar hoe de behoefte vanuit de stedelijke regio Zwolle zich spreidt over de regio. Hiervoor gebruiken we als indicatie de verhuisstromen uit Zwolle richting de regiogemeenten. Dit staat los van beleidsmatige keuzes die worden gemaakt. We kijken naar de verhuisbewegingen in de laatste vijf jaren. Van de 7.000 woningen uit de verstedelijkingsstrategie Zwolle zouden op basis van de verhuisstromen 500 tot 700 woningen in De Wolden kunnen 'landen'.

De uitkomsten van de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle staan los van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek. De verstedelijkingsstrategie heeft een eigen dynamiek en proces met bijbehorende tijdlijn. Daarin worden ook beleidsmatige keuzes gemaakt. Die keuzes zijn niet in dit onderzoek meegenomen. In het woningmarktonderzoek worden de uitkomsten gebaseerd op woningbouwambities zoals verwoord in de verstedelijkingsstrategie.

De genoemde ambitie van 7.000 woningen in de regio Zuidwest Drenthe in de periode tot 2040 is een ondergrens. Vanuit de focus op locaties nabij OV-knooppunten en werkgelegenheid zou het aantal voor De Wolden ook (veel) lager kunnen liggen dan de genoemde 500 tot 700 woningen die zijn bepaald

op basis van verhuisbewegingen in het recente verleden. Dit is afhankelijk van de beleidskeuzes die worden gemaakt. De bijdrage in de woningbouwambitie in het kader van de verstedelijkingsambitie is een plus, boven op de Primos prognose.

## 6 Handvatten voor beleid

De druk op de woningmarkt in De Wolden is de afgelopen jaren toegenomen. In de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Er zijn tot en met 2030 jaarlijks 80 extra woningen nodig om in de behoefteontwikkeling te voorzien. Dit is een raming op basis van de Primos-prognose 2023. Een trendscenario dat uitgaat van de migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat een grotere woningbehoefte zien: jaarlijks 130 woningen in de periode tot en met 2030. Ook na 2030 is er nog een opgave.

We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfs-perspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen. Monitor de druk op de sociale huurmarkt daarom goed.
- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van **betaalbare en middeldure woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. Omdat de doorstroming op dit punt niet optimaal werkt, is het dus nodig deels voor de directe vraag van koopstarters te bouwen.
- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaal-

bare koopwoningen te realiseren, vooral in het betaalbare segment tot € 275.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen of inzet van **conceptuele bouwmethoden**.

- Er is de komende jaren **vraag naar middeldure huur**. Deze vraag is vooral afkomstig van kleine één- en tweepersoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaal-krachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in De Wolden is dat een koopwoning, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. **Middeldure huur kan dan als substituut gelden**, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet door-maken om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Door de regulering van de middenhuur lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen. Daarbij is een aandachtspunt dat door de regulering van de middenhuur kleine beleggers zich mogelijk terugtrekken uit de verhuur van woningen en hun bezit verkopen.
- De mogelijke extra woningbehoefte in de regio Zuidwest Drenthe die voortkomt uit de verstedelijkingsstrategie Zwolle betekent niet per definitie een extra vraag in De Wolden. Op basis van recente verhuis-bewegingen is een inschatting gemaakt van de mogelijke opvang van de extra vraag, maar in de verstedelijkingsstrategie is de focus gelegd op het toevoegen van woningen in de nabijheid van OV knooppunten en

werkgelegenheid. Vanuit die invalshoek ligt het meer in lijn dat de extra woningen worden toegevoegd in Emmen en Hogeveen dan in De Wolden. Als de verstedelijkingsopgave leidt tot een extra woningvraag in De Wolden, is dat gezien het aanwezige woonmilieu een vraag van gezinnen die zich richten op de duurdere grondgebonden koopwoningen. Dat zou betekenen dat de kleine vraaguitval die in dit segment na 2030 potentieel optreedt minder groot zal zijn of zich niet voordoet.

- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. In de oudere delen van de voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om actief te werken aan een strategie, met name voor de particuliere voorraad in de gemeente. In de kleinere dorpen is het aandeel woningen met een slecht energielabel hoog.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in De Wolden toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn, is een aandachtspunt, evenals de prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Als de locatie en de prijs-kwaliteitverhouding niet in orde zijn, stellen ouderen een verhuizing liever uit. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe.
- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW)**, **Maatschappelijke Opvang (MO)** en **Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar

verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als ‘tussenstation’ voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. Alleen het creëren van voldoende woningaanbod is dus niet genoeg. Ook een **passende zorginfrastructuur** is voor een **zachte landing** van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor.