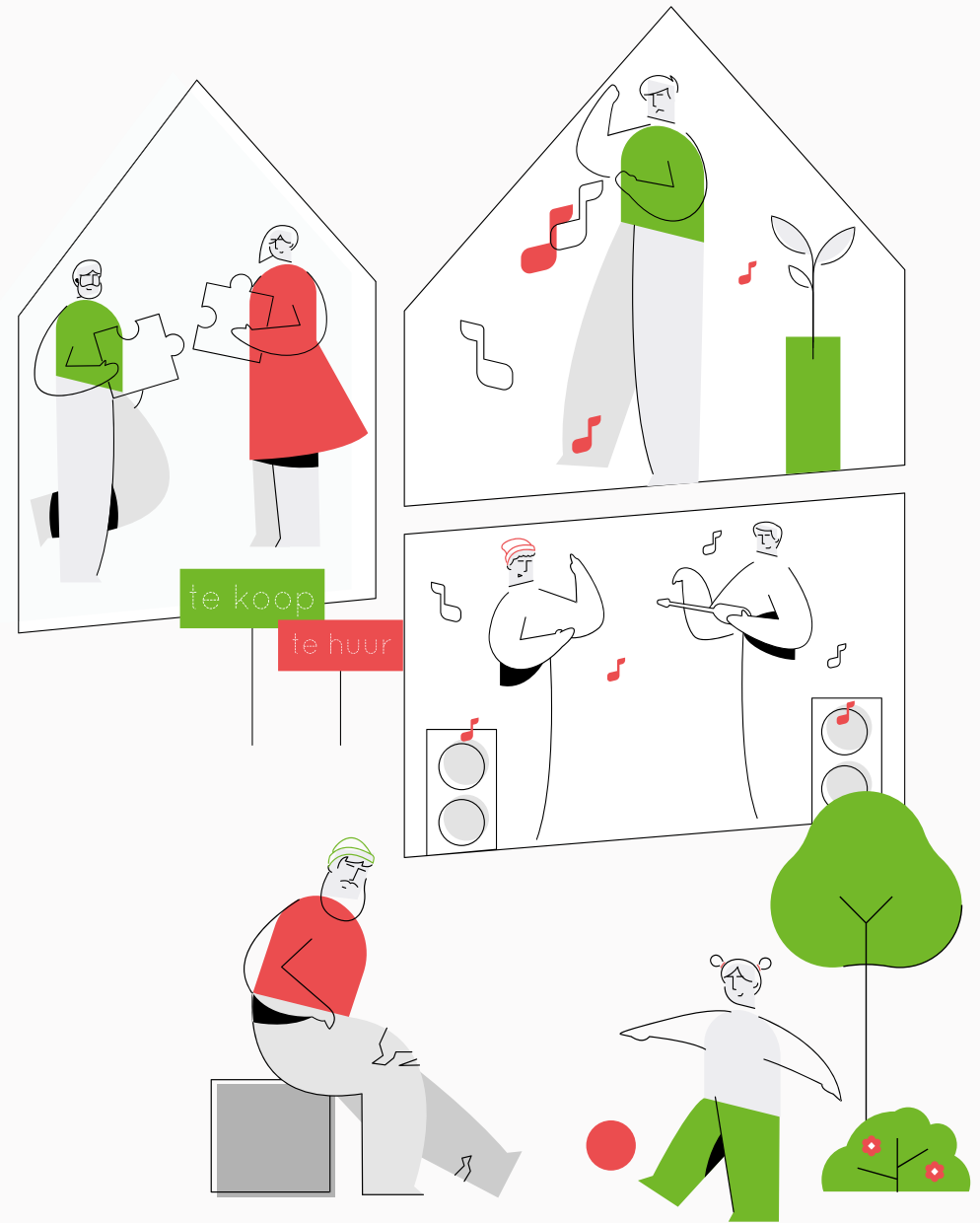


Woningmarktonderzoek Hoogeveen



Gemeente Hoogeveen

5 maart 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 5 maart 2025

TITEL Woningmarktonderzoek Hoogeveen

OPDRACHTGEVER Gemeente Hoogeveen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Teun van Schendel
Valentine Reijers

PROJECTNUMMER 118.109/G

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies	4	5.2	Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	30
1 Inleiding	7	5.3	Kwalitatieve woningbehoefte	32
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	7	5.4	Regionale ontwikkelingen	37
1.2 Onderzoeksopzet	7	6 Handvatten voor beleid	39	
1.3 Leeswijzer	7			
2 Bevolking en huishoudens	9			
2.1 Huishoudens	9			
2.2 Bevolkingsontwikkeling	10			
2.3 Recente verhuisbewegingen	11			
3 Bestaande woningvoorraad	14			
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad	14			
3.2 Bewoning van de woningvoorraad	17			
3.3 Ontwikkeling van de marktdruk	18			
4 Wonen en zorg	21			
4.1 Woonvraagontwikkeling ouderen	21			
4.2 Woonvraag mensen met een lichamelijke beperking	23			
4.3 Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking	24			
4.4 Uitstroom Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang	25			
4.5 Uitstroom Jeugdhulp met verblijf	25			
4.6 Woningvraag vergunninghouders	25			
4.7 Woonwagendbewoners	26			
4.8 Woningzoekenden na detentie	27			
5 Ontwikkeling woningbehoefte	28			
5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	28			

Samenvattende conclusies en advies

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

Hoogeveen groeit door een migratieoverschot

- In 2024 had de gemeente Hoogeveen 56.591 inwoners die 24.908 huishoudens vormden. Het aantal inwoners van Hoogeveen steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert echter. Tussen de jaren 2020 en 2022 was er sprake van een grote groei. In 2023 daalde de toename van het aantal inwoners tot het niveau dat tussen 2020 en 2021 in ligt. De binnenlandse en buitenlandse migratie zorgt in Hoogeveen voor de groei van de gemeente.

Wie vestigen zich en wie vertrokken er?

- De huishoudens die zich vestigden in de gemeente Hoogeveen bestaan voor 40% uit één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Een vijfde van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Hoogeveen heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten Coevorden en Midden-Drenthe dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met name aan De Wolden, Groningen en Meppel en Zwolle verloor Hoogeveen per saldo inwoners.
- Vooral jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 50% 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.

De bestaande woningvoorraad

Ruim 60% van de woningvoorraad is een koopwoning, bijna 30% sociale huur

- De gemeente Hoogeveen telt 15.814 koopwoningen, 7.432 corporatiewoningen en 2.530 particuliere huurwoningen. Van alle woningen in Hoogeveen is 61% een koopwoning. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 29%. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning.
- Een kleine 50% van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 275.000. 31% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 275.000 en € 390.000. Een vijfde (20%) heeft een WOZ-waarde vanaf € 390.000.

Veel lage inkomens in de particuliere huur

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 90% tot de corporatiedoelgroep, waarvan een kleine twee derde tot de doelgroep voor passend toewijzen (63% 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 ongeveer 80% tot de corporatiedoelgroep. De particuliere huursector heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Woningbehoefte toegenomen, +1.115 woningen tot en met 2030

- Primos 2023 komt voor Hoogeveen aanmerkelijk hoger uit dan de Trendvariant die voor het voorgaande onderzoek is uitgewerkt. Hoogeveen groeit harder dan voorzien.

- Om het huidige woningtekort in te lopen naar een normaal niveau van 2% in 2031, moeten er in de gemeente Hogeveen in de periode tot en met 2030 420 woningen worden toegevoegd.
- Volgens het nieuwe trendsce­nario is de huishoudens­groei in de gemeente Hogeveen in de periode tot en met 2030 +695 huishoudens. Inclusief de in­loop van het woningtekort met 420 woningen gaat het om +1.115 woningen in deze periode. Dit aantal ligt hoger dan waar in de woon­zorg­visie voor de lokale behoefte van werd uitgegaan.
- In de periode 2031 tot en met 2040 vlakt ook volgens de nieuwe Trend-variant de huishoudens­groei af en gaat het aantal huishoudens vervolgens dalen. Het gaat om een afname van de woningbehoefte met -235. Overigens geeft de meest actuele prognose, Primos 2024, een wat positiever beeld. De afvlakking van de huishoudens­groei doet zich wat later voor en de afname van het aantal huishoudens in Hogeveen is minder groot. Deze recente prognose is beschikbaar gekomen toen de analyse voor dit woningmarktonderzoek al waren afgerond.
- De ontwikkeling van de woningbehoefte moet ook in de regionale context worden gezien. De ontwikkeling van de woningbehoefte speelt zich af op regioniveau. Met name huishoudens die zich vestigen van buiten de regio richten zich op een specifiek woonmilieu en daarbinnen op een woningen met een aantrekkelijke prijs-kwaliteits­verhouding. De woongemeente is voor deze groepen doorgaans niet het eerste criterium bij de keuze voor een woning. Dat betekent dat als Hogeveen aantrekkelijke woonmilieus kan bieden voor vestigers, deze huishoudens zich ook in Hogeveen vestigen.

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 zouden op basis van de verhuis­stromen vanuit Zwolle 1.950 tot 2.100 woningen in Hogeveen kunnen ‘landen’. De bereikbaarheid, de aanwezige voorzieningen en de grote werkgelegenheid in Hogeveen zijn daarbij sterke punten. Het aantal van 7.000 woningen is hoger dan waar eerder vanuit werd gegaan. De mogelijke extra woningvraag in Hogeveen is daarom ook hoger dan in het vorige woningmarktonderzoek is geraamd.

Grote wens om een woning te kopen

- De wens om te kopen is groot in Hogeveen. 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 vrije huursector niet de eerste keus is van veel woningzoekenden. In de praktijk zijn dit wel woningen die geregeld worden betrokken, met name door jongere huishoudens. De vrije huursector heeft daarmee een belangrijke rol in de gemeente, maar de sterke voorkeur gaat uit naar het kopen van een woning.

Veel vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen

- Een aanzienlijk deel van de woningvraag in de komende jaren bestaat uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Het betreft op basis van het trendsce­nario ruim de helft van de woningbehoefte in de komende jaren. In de koopsector is ruim een derde van de vraag een vraag naar appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden koopwoningen. Appartementen worden gevraagd door jongeren die in een krappe woningmarkt met hoge prijzen een start willen maken. Ouderen die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen of moeten zetten,

vragen zowel appartementen als grondgebonden levensloopgeschikte woningen.

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 in de periode na 2030 als er door het ouder worden van de inwoners meer vraag komt naar levensloopgeschikte woningen.

Koopsector: accent op betaalbaar

- In de koopsector is er veel vraag naar betaalbare woningen. Er zijn in Hoogeveen relatief veel koopwoningen met een waarde tot € 390.000. Toch concentreert ook de vraag zich vooral op het goedkope en betaalbare segment. Er is een aanzienlijke vraag naar koopwoningen in het prijssegment tot € 275.000 en tussen € 275.000 en € 390.000 in Hoogeveen. Er is een grote vraag naar appartementen, met name naar duurdere koopappartementen vanaf € 275.000, ook na 2030.
- Het toevoegen van meer koopwoningen in het middeldure en dure koopsegment kan bijdragen aan een meer evenwichtige opbouw van de koopwoningvoorraad. Daarmee kan Hoogeveen in potentie meer koopkrachtige huishoudens aantrekken.

Middenhuur als substitutiemarkt

- Zoals beschreven gaat de voorkeur van veel woningzoekenden in Hoogeveen uit naar het kopen van een woning. In de praktijk is een deel van de huishoudens die willen kopen (nog) niet in staat om dit te doen en huurt een woning in de middenhuur (€ 880 tot € 1.166). Hun koopvraag richt zich

in belangrijke mate op het betaalbare segment tot € 390.000, waarbij de financiële mogelijkheden vaak lager zijn dan deze betaalbaarheidsgrens.

Geclusterd en zorggeschikt wonen voor ouderen

- De meeste ouderen wonen in een 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 510 nu tot een vraag naar 720 plekken in 2040. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 2.250 plekken nu tot een vraag naar 2.790 plekken (+540) 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 Hoogeveen 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 de gemeente Hoogeveen.

- 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 de gemeente Hoogeveen. 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, geven we de belangrijkste vraagstukken en opgaven als 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 Hoogeveen. 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 Hoogeveen en van de positie van de gemeente in de regio.

2.1 Huishoudens

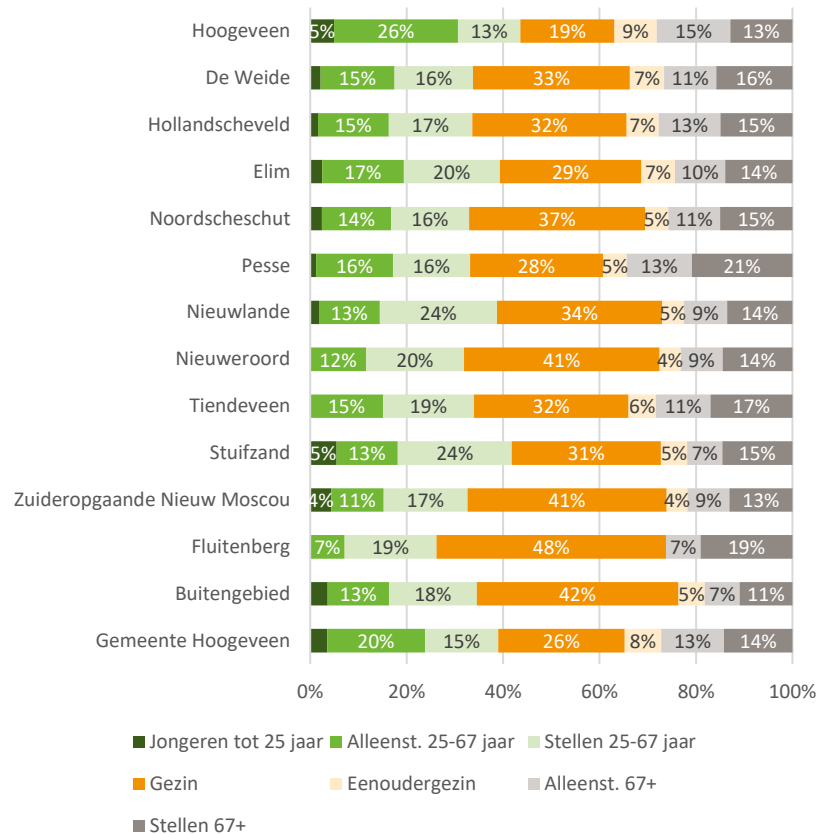
In 2024 had de gemeente Hoogeveen 56.591 inwoners die 24.908 huishoudens vormden. Bijna 30% van de inwoners in de gemeente woont in een van de kleinere kernen. Zowel in De Weide als in Oost woont ongeveer 18% van de bevolking in de gemeente.

Tabel 2.1: Gemeente Hoogeveen. Aantal huishoudens en inwoners op 1 januari 2024, per kern

	Bevolking 2024	Huishoudens 2024
Centrum	1.450	975
Verruimde ruit centrum	6.310	3.030
Oost	9.990	4.515
Zuid	7.985	4.105
De Weide, excl. Erflanden	10.635	4.480
Erflanden	3.600	1.215
Hollandscheveld	4.595	1.895
Elim	2.330	1.005
Noordscheschut	2.080	845
Pesse	1.895	830
Nieuwlande	1.415	560
Nieuweroord	985	355
Tiendeveen	675	275
Stuifzand	700	290
Zuideropgaande Nieuw Moscou	640	235
Fluitenberg	600	220
Buitengebied	765	275
Gemeente Hoogeveen	56.591	24.908

Bron: CBS-Statline, 2024.

Figuur 2.1: Gemeente Hoogeveen. Huishoudens naar type en kernen¹, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

¹ Vanwege de in deze bron gehanteerde indeling wijkt de gebiedsindeling af van de kernindeling in de rest van de rapportage.

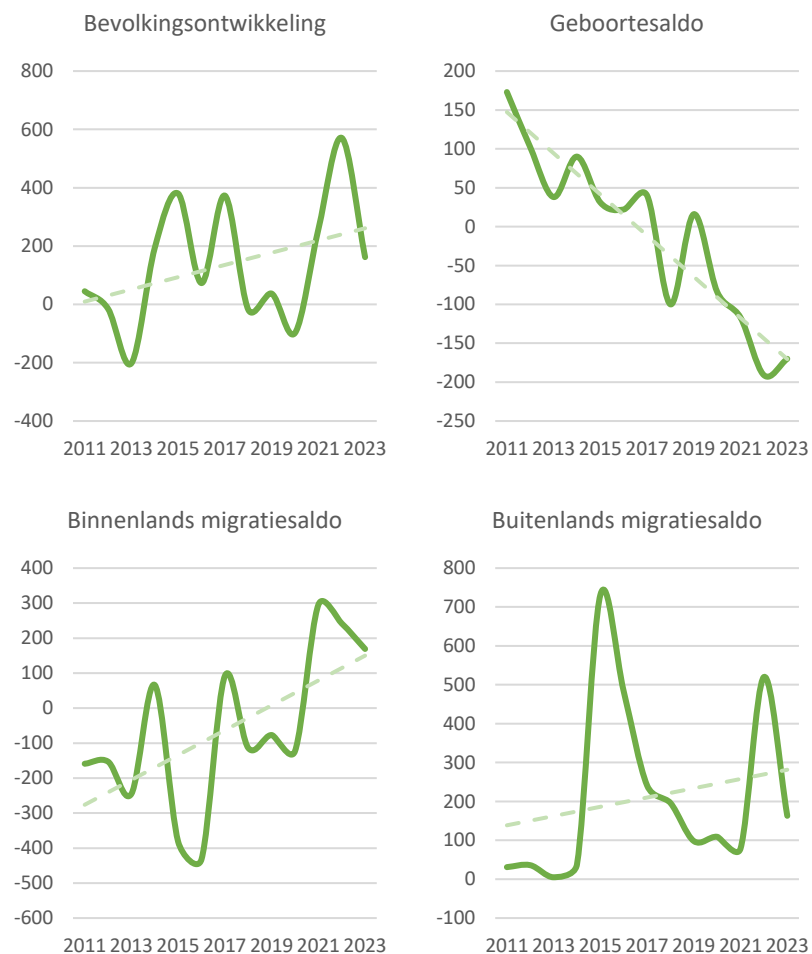
2.2 Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners van Hoogeveen steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert echter. Tussen de jaren 2020 en 2022 was er sprake van een grote groei. In 2023 daalde de toename van het aantal inwoners tot het niveau dat tussen 2020 en 2021 in ligt.

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).

- Hoogeveen kende voor 2018 en in het jaar 2019 een positief geboortesaldo. In 2018 en de jaren na 2019 kende Hoogeveen een negatief geboortesaldo.
- Het binnenlands migratiesaldo fluctueert door de tijd. In de jaren 2014, 2017 en vanaf 2021 kende Hoogeveen een positief migratiesaldo.
- De binnenlandse en buitenlandse migratie zorgt in Hoogeveen voor de groei van de gemeente. De buitenlandse migratie betreft hier overigens inwoners die zich inschreven in de BRP van de gemeente, doorgaans inwoners met een langer verblijfsperspectief. Het CBS maakt geen onderscheid naar de achtergronden van buitenlandse vestigers. Het betreft zowel mensen die asiel zoeken als buitenlandse werknemers.

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



Bron: CBS Statline, 2023.

2.3 Recente verhuisbewegingen

Hoogeveen 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 Westerwolde (+1.385). Het hoge aantal vestigers vanuit Westerwolde bestaat zeer waarschijnlijk uit asielzoekers die van het AZC in Ter Apel 'verhuizen' naar het AZC in Hoogeveen. Met Groningen, De Wolden, Zwolle, Meppel en Emmen was juist sprake van een negatief migratiesaldo; per saldo vertrokken er meer inwoners naar deze gemeenten dan er zich in Hoogeveen vestigden uit deze gemeenten. Hoogeveen 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 Hoogeveen. Top 10 van gemeenten, vestiging, vertrek en saldo, 2011 - 2023

Gebied	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
De Wolden	2.194	2.503	-309
Westerwolde	1.439	54	1.385
Coevorden	1.315	1.163	152
Midden-Drenthe	1.241	1.070	171
Groningen	1.229	1.730	-501
Emmen	1.161	1.185	-24
Hardenberg	888	820	68
Assen	835	813	22
Meppel	663	806	-143
Zwolle	604	831	-227
Overige provincie Drenthe	1.137	882	255
Overig Nederland	9.335	9.048	287
Totaal	22.041	20.905	1.136

Bron: CBS-Statline, 2024.

Ondanks het positieve migratiesaldo vertrekken huishoudens bij verhuizing vaak uit de gemeente. Gemiddeld 38% van de mensen in Hogeveen die de afgelopen jaren verhuisden, vertrok naar een andere gemeente. Inwoners uit overige kernen hebben de sterkste kernbinding bij verhuizing, de afgelopen jaren bleef 37% van de verhuizers uit overige kernen binnen de overige kernen wonen. De kernen met de minste kernbinding zijn Centrum en De Weide. Er zijn meer verhuizingen van Centrum naar Verruimde ruit Centrum, Zuid en Oost dan verhuizingen binnen Centrum. Daarnaast zijn er evenveel verhuizingen van Erflanden naar De Weide als verhuizingen binnen Erflanden.

Tabel 2.3: Gemeente Hogeveen. Verhuisbewegingen tussen de kernen en naar buiten de gemeente, 2017 - 2022

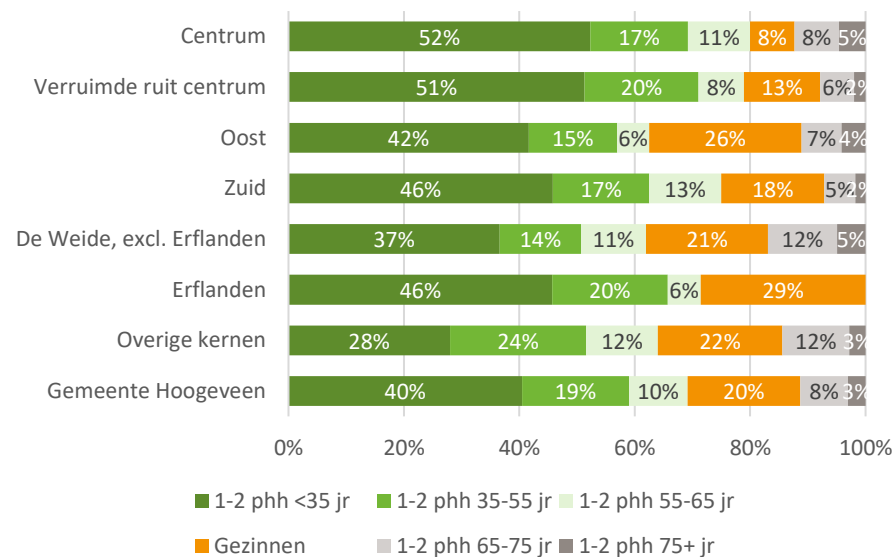
Naar:	Van:								Andere gemeente in NL	
	Centrum	Verruimde ruit centrum	Oost	Zuid	De Weide	Erflanden	Overige kernen			
Centrum	11%	16%	12%	14%	10%	4%	5%	28%	100%	
Verruimde ruit centrum	7%	22%	11%	15%	7%	2%	7%	29%	100%	
Oost	4%	10%	22%	15%	8%	2%	9%	29%	100%	
Zuid	5%	12%	13%	21%	10%	3%	7%	28%	100%	
De Weide, excl. Erflanden	4%	5%	5%	7%	13%	4%	3%	58%	100%	
Erflanden	5%	7%	5%	7%	15%	15%	5%	40%	100%	
Overige kernen	2%	5%	7%	8%	3%	1%	37%	36%	100%	
Totaal	4%	10%	11%	12%	9%	3%	13%	38%	100%	

Bron: CBS-Microdata.

De huishoudens die zich vestigden in de gemeente Hogeveen bestaan voor 40% uit één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Deze huishoudens vinden met name een woning in Centrum en Verruimde ruit centrum. De tweede grootste groep vestigers bestaat uit gezinnen (20%) en één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 35-55 jaar (19%). Gezinnen

vinden met name een woning in Erflanden (29%) en in Oost (26%). De één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 35-55 jaar vinden met name een woning in de overige kernen (24%). Kleine huishouden van 65 jaar of ouder vestigen zich met name in De Weide en de overige kernen.

Figuur 2.3: Gemeente Hogeveen. Vestigers in de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022



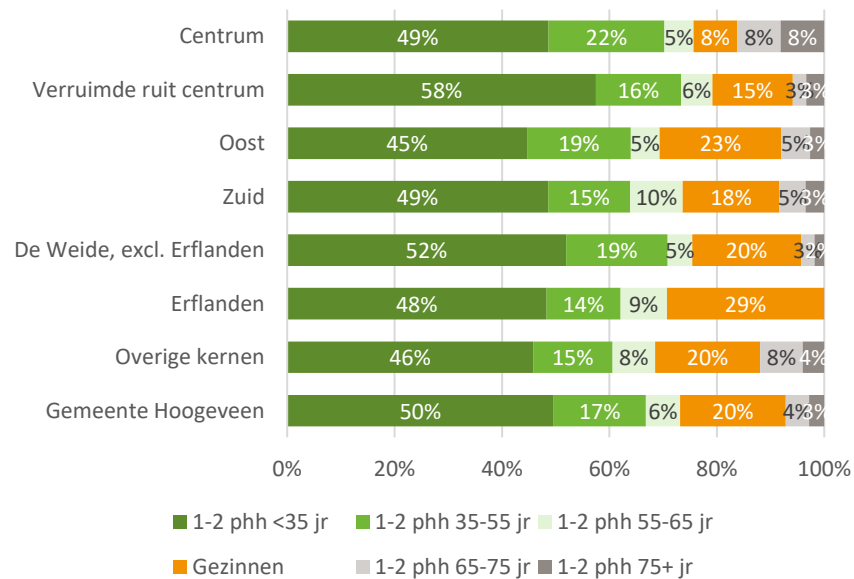
Bron: CBS-Microdata.

Bijna twee derde van de vestigende huishoudens vindt een woning in de deelgebieden Verruimde Ruit Centrum, Oost, Zuid en De Weide. Een kwart 'landt' in de overige kernen. In het centrum en in Erflanden is het aandeel vestigende huishoudens aanmerkelijk lager dan in de andere deelgebieden. Jonge kleine huishoudens en oudere huishoudens vestigen zich vaker in het

centrum. Erflanden trekt naar verhouding veel gezinnen, maar de meeste gezinnen vinden een woning in de 'Overige kernen', in Oost, in Zuid en in De Weide.

Vooraf jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 50% 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 Verruimde ruit centrum (58%) en De Weide (52%) meer jonge huishoudens dan gemiddeld onder de vertrekkers.

Figuur 2.4: Gemeente Hoogeveen. Vertrekkers uit de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

3 Bestaande woningvoorraad

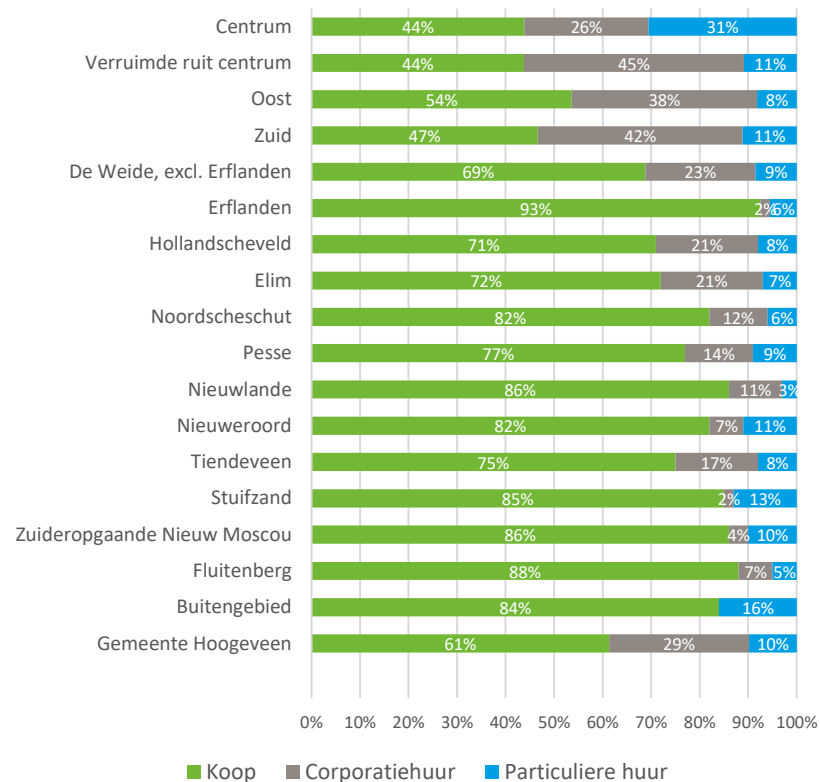
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van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

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Merendeel van de voorraad is een koopwoning

De gemeente Hoogeveen telt 15.814 koopwoningen, 7.432 corporatiewoningen en 2.530 particuliere huurwoningen. Van alle woningen in Hoogeveen bestaat 61% uit een koopwoning. In de Weide, Hollandscheveld, Erflanden en alle kleinere kernen ligt het aandeel koopwoningen hoger dan gemiddeld. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 29%. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning.

Figuur 3.1: Gemeente Hoogeveen. Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2024



Bron: CBS-Statline, 2024.

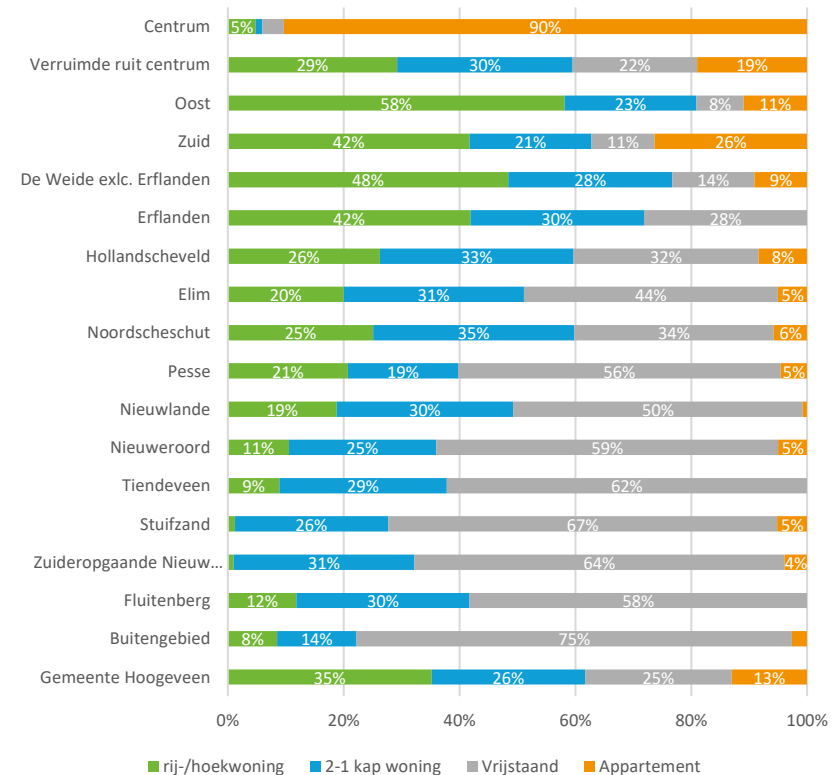
Tabel 3.1 Gemeente Hoogeveen. Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2024

	Koop	Corporatie-huur	Particuliere huur	Totaal
Centrum	473	276	329	1.078
Verruimde ruit centrum	1.532	1.583	381	3.496
Oost	2.416	1.719	368	4.503
Zuid	1.982	1.795	472	4.250
De Weide, excl. Erflanden	3.143	1.036	390	4.569
Hollandscheveld	1338	396	151	1884
Erflanden	1.126	24	67	1.217
Elim	715	209	70	993
Noordscheschut	660	98	49	807
Pesse	671	122	78	872
Nieuwlande	483	62	17	562
Nieuweroord	300	26	40	366
Tiendeveen	215	49	23	287
Stuifzand	236	6	37	278
Zuideropgaande Nieuw Moscou	191	9	22	222
Fluitenberg	202	16	11	229
Buitengebied	219	0	42	261
Gemeente Hoogeveen	15.814	7.432	2.530	25.775

Bron: CBS-Statline, 2024.

De koopwoningen in de gemeente Hoogeveen zijn met name rij-/hoekwoningen (35%). Dit type woning staat met name in Oost en De Weide. De koopappartementen in de gemeente staan voornamelijk in Centrum (90%) en voor nog een behoorlijk aandeel in Zuid (26%) en Verruimde ruit centrum (19%). Op gemeenteniveau is het aandeel appartementen met 13% het laagst van de verschillende woningtypen. De ruimere woningtypen: 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen staan met name in de kleinere kernen.

Figuur 3.2: Gemeente Hoogeveen. Koopvoorraad naar woningtype per kern

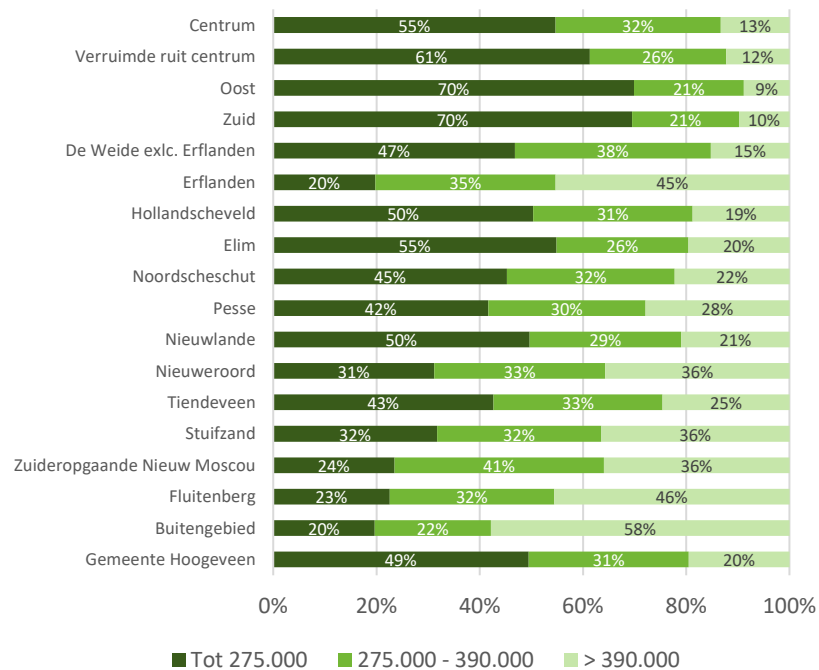


Bron: WOZ-registratie Hoogeveen, 2024.

De helft van de koopwoningen in Hoogeveen heeft een WOZ-waarde tot € 275.000. Bijna een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van € 275.000 tot € 390.000. Eén op de vijf woningen heeft een WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. In Erflanden en de kleinere kernen is het aandeel dure koopwoningen groter (45%

respectievelijk 29%). In Centrum, Verruimde ruit centrum, Oost en Zuid ligt het aandeel koopwoningen met een waarde tot € 275.000 hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Figuur 3.3: Gemeente Hoogeveen. Koopvoorraad naar prijsklasse per kern



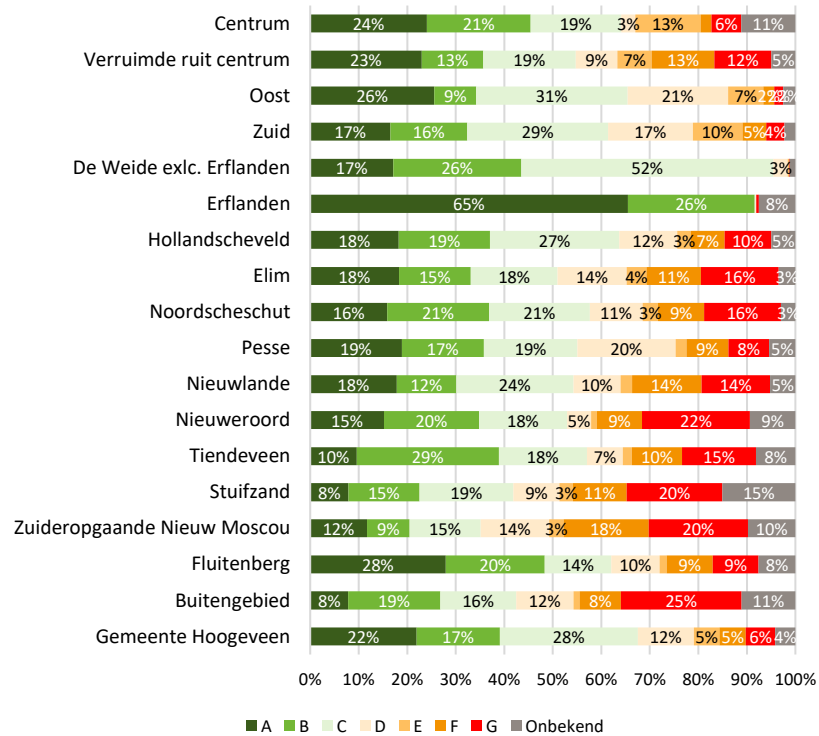
Bron: WOZ-registratie Hoogeveen, 2024.

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Van de woningvoorraad in de gemeente Hoogeveen heeft 67% een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel². Opvallend is dat er in Erflanden bijna alleen maar woningen staan met een energielabel A of B en van 8% van de woningen is het label onbekend. Het aandeel groene energielabels is ook erg groot in De Weide (95%). In Verruimde ruit centrum, Nieuweroord, Stuifzand en Zuideropgaande Nieuw Moscou heeft meer dan een kwart van de woningvoorraad een slecht energielabel (E, F of G). In totaal heeft 17% van de woningen in de gemeente een label E, F of G, van 4% is het label onbekend.

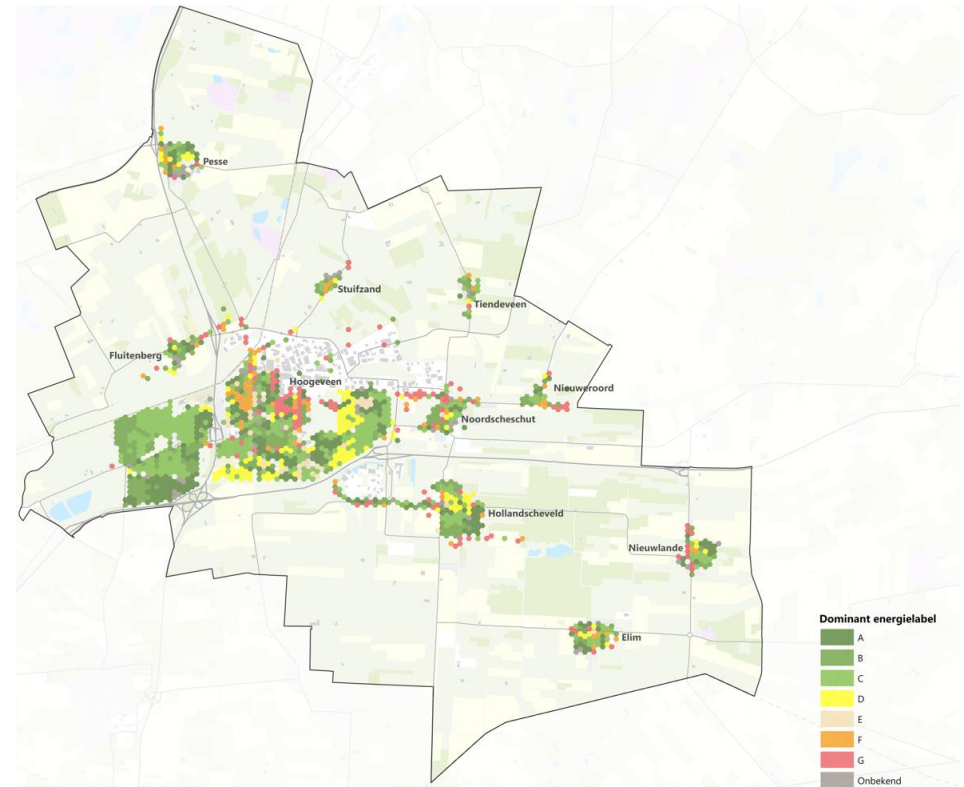
² De bron voor het bepalen van de energetische kwaliteit in de gemeente Hoogeveen is de database van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Figuur 3.4: Gemeente Hoogeveen. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad



Bron: RVO, 2024

Figuur 3.5: Gemeente Hoogeveen. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad naar kernen



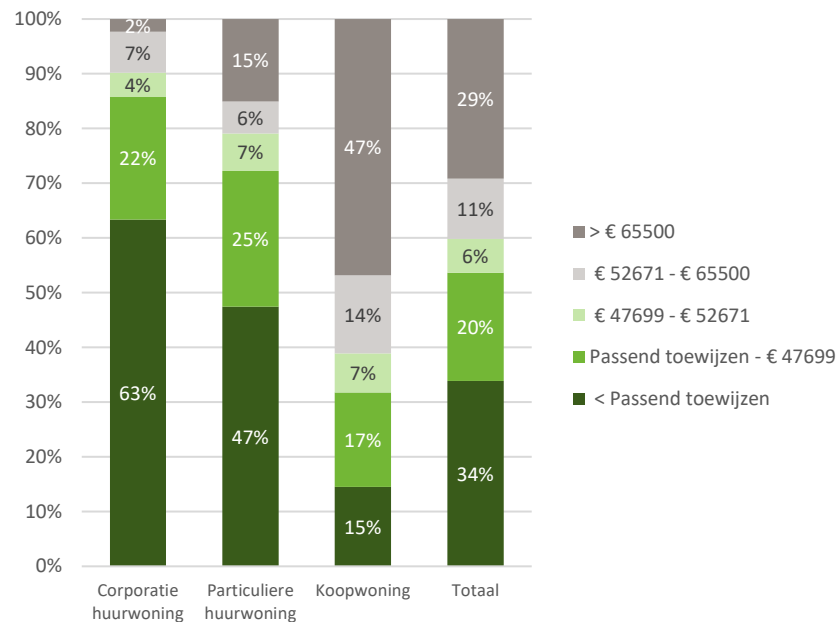
Bron: RVO, 2024.

3.2 Bewoning van de woningvoorraad

Van de huishoudens in de gemeente Hoogeveen behoort meer dan de helft (60%) tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 52.671. Van alle huishoudens behoort 34% tot de doelgroep

voor passend toewijzen en ruim een kwart tot de overige corporatiedoelgroep. Ongeveer één op de negen huishoudens heeft een middeninkomen tussen € 52.671 en € 65.500. Bijna 30% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf € 65.500, ongeveer anderhalf keer modaal.

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



Bron: Lokale Monitor Wonen.

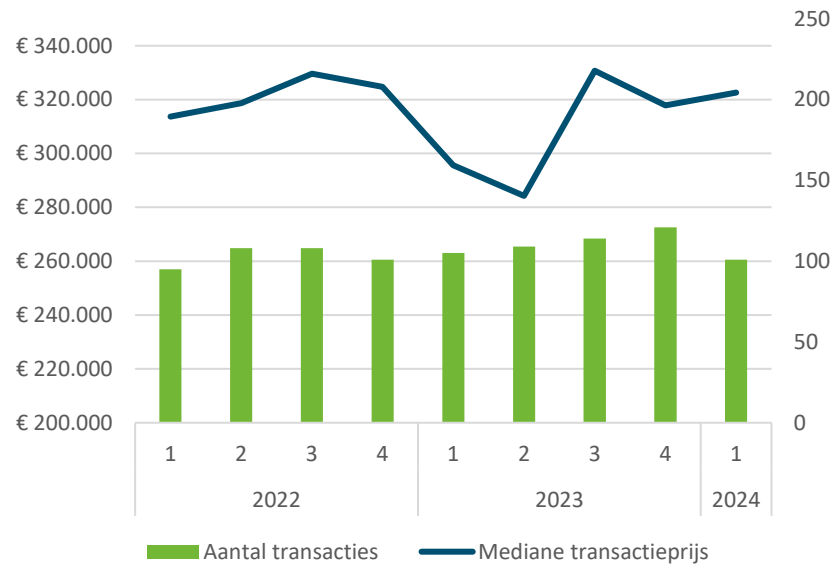
Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 90% tot de corporatiedoelgroep waarvan een kleine twee derde tot de doelgroep voor passend toewijzen (63% van de huishoudens in een corporatiewoning). Ongeveer 10% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huis-

houdens die in de particuliere huursector wonen, behoort 79% 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 toegankelijke voor mensen die snel een woning nodig hebben dan corporatiewoningen. Van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort bijna 40% 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 verkoopprijs is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven (rond € 325.000), met een dip in de gemiddelde koopsom die startte vanaf het laatste kwartaal van 2022 en z'n dieptepunt bereikte in het 2^e kwartaal van 2023 (€ 284.000). Daarna steeg de mediane verkoopprijs weer ongeveer naar het niveau van het derde kwartaal van 2022 (€ 330.000). We zien een kleine toename van de mediane verkoopprijs wanneer we begin 2022 en begin 2024 met elkaar vergelijken (+2,8%).

Figuur 3.7: Gemeente Hoogeveen. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs in de koopsector, eerste kwartaal 2022 - eerste kwartaal 2024

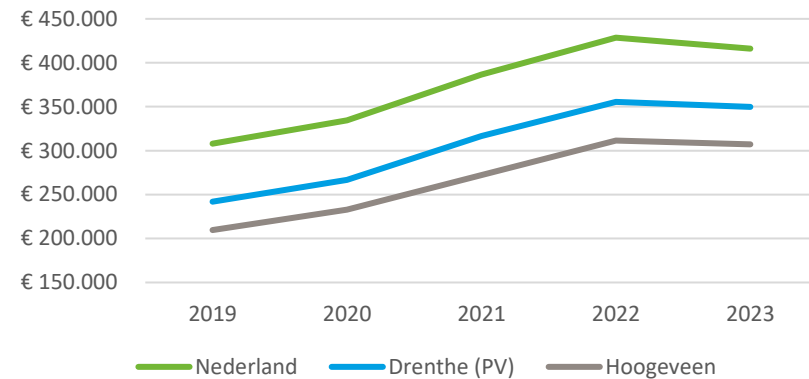


Bron: NVM, 2024.

Het aantal transacties in de gemeente Hoogeveen nam vanaf het laatste kwartaal van 2022 toe tot en met het laatste kwartaal van 2023 met ongeveer vijf transacties per jaar en was daarmee redelijk stabiel. Het aantal transacties in het eerste kwartaal is weer gedaald naar het aantal dat werd geteld in het laatste kwartaal van 2022 (101 transacties). Bij een voorraad van 15.800 koopwoningen en zo'n 440 verkopen per jaar wisselt 2,8% 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 Hoogeveen.

De gemeente Hoogeveen heeft een goedkopere voorraad dan gemiddeld in Nederland en in de provincie Drenthe.

Figuur 3.8: Gemeente Hoogeveen. 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 Hoogeveen een tussenwoning te kopen met een mediane verkoopprijs van € 255.000 is een bruto jaarinkomen nodig van € 57.000. In onderstaande tabel is een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een bepaald woningtype (mediaan) te kunnen kopen in de gemeente.

Tabel 3.2: Gemeente Hoogeveen. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Mediane verkoopprijs*	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 255.000	€ 57.000
Hoekwoning	€ 332.000	€ 71.000
2-1 kapwoning	€ 348.000	€ 73.000
Vrijstaand	€ 435.000	€ 89.000
Appartement	€ 251.000	€ 56.000

*Mediane transactieprijs in het eerste kwartaal van 2024.

Bron: NVM-gegevens en Rabobank Hypotheken, 2024.

Ook staan er weinig betaalbare woningen te koop in de gemeente. Daarbij gaat het ook over de vraagprijs, eventuele overbiedingen zijn dus nog niet meegerekend. De mogelijkheden voor middeninkomens is in de rest van Nederland ook beperkt. Er zijn iets meer mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 57.000 en circa € 65.000. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

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.

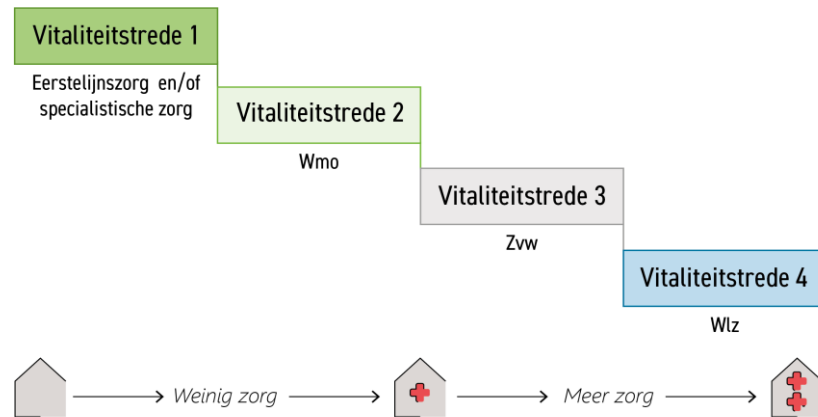
De vraag naar wonen met zorg is ten behoeve van dit woningmarktonderzoek bepaald op basis van een demografische extrapolatie aan de hand van de Primos 2023 prognose. In het toegespitste woonzorgonderzoek dat een bouwsteen is geweest voor de gemeentelijke woonzorgvisie, zijn toen beschikbare demografische 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 zij 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 gebruikmaken 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 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.

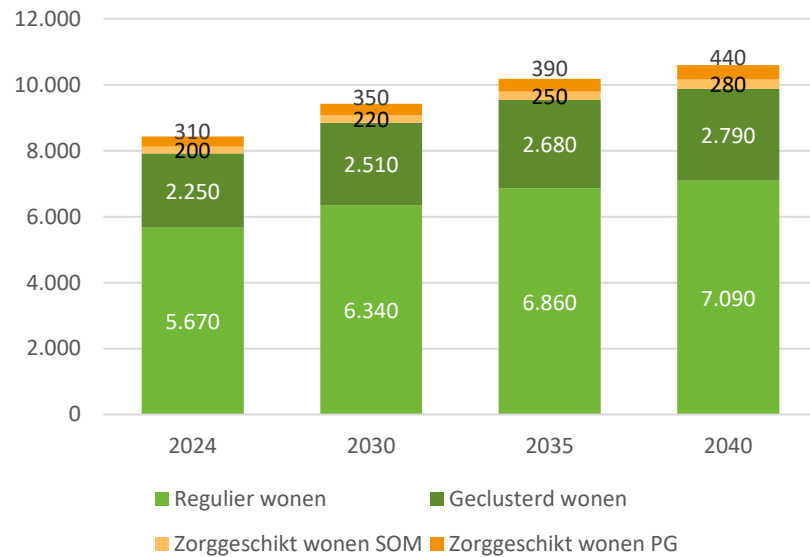
Geclusterd wonen voor ouderen: Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening 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 dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die alleen uitgaat van demografische ontwikkelingen.

Figuur 4.2: Gemeente Hoogeveen. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2023 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen.

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 kan 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 510 nu tot een vraag naar 720 plekken (+210) in 2040. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 2.250 plekken nu tot een vraag naar 2.790 plekken (+540) 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 gebruik gemaakt van de CIZ-databank. De gemeente Hoogeveen telt 75 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 75 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 Hoogeveen.

4.3 Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties in Hoogeveen voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2024 gestegen van 355 naar 475. Op het moment telt de gemeente Hoogeveen dus 475 mensen met een Wlz-indicatie VG.

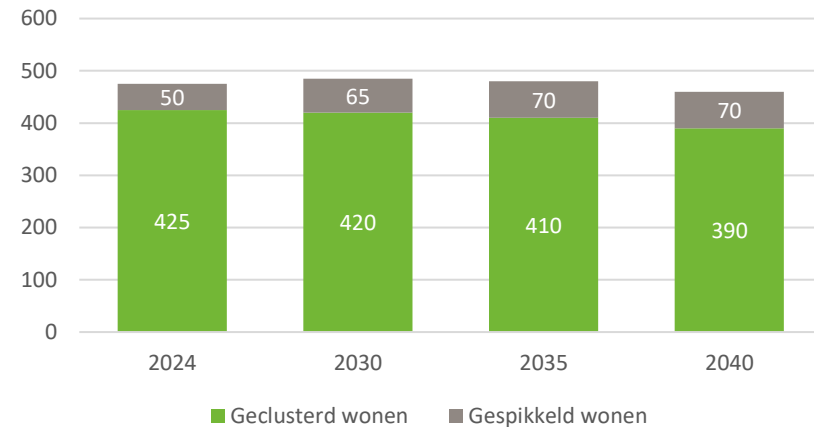
Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Hoogeveen hebben wij een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040.

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 Hoogeveen. Vraagprognoses doelgroep VG, 2024 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen.

De vraag naar woonplekken voor VG neemt iets af in de gemeente Hoogeveen: van 475 in 2023 tot 460 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 Hogeveen bestaat de opgave voor het aantal te huisvesten cliënten uit 18 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, maar voor een deel ook niet. 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 jeugdzorg 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 stukt - dat het geen realistisch beeld geeft van de jaarlijkse uitstroom. In plaats daarvan nemen we de groep jongeren die een uitstroomleeftijd naderen - 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 Hogeveen 43 jongeren telt binnen de leeftijds categorie 15-17 jaar. De verwachte uitstroom komt uit op 14 jongeren per jaar.

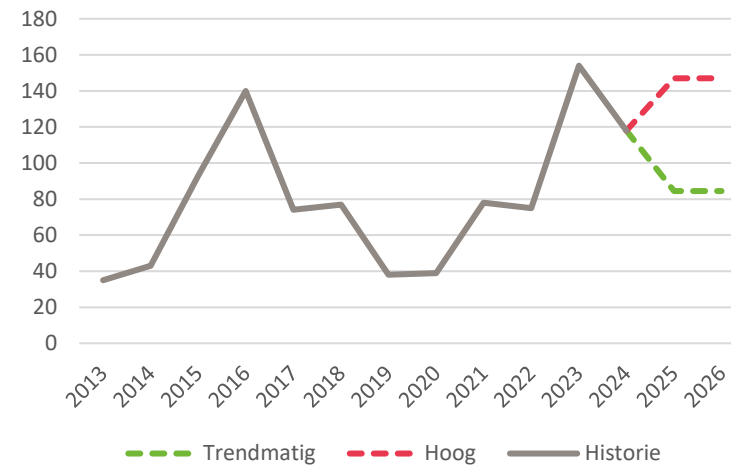
4.6 Woningvraag vergunninghouders

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 Hoogeveen uit op een jaarlijkse taakstelling van 84 vergunninghouders. De bovengrens ligt op een jaarlijkse taakstelling van 147 vergunninghouders.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn er jaarlijks 42 woningen nodig bij een woningbezetting van twee personen en 28 woningen bij een woningbezetting van drie personen. Wanneer we uitgaan van het hoge scenario zijn er jaarlijks 74 woningen nodig bij een woningbezetting van twee personen en 49 woningen bij een woningbezetting van drie personen. De trendmatige huisvestingsopgave is onderdeel van de trendprognose waarin die het volgende hoofdstuk wordt gebruikt als basis voor het ramen van de kwantitatieve woningbehoefte. De extra behoefte volgens het hoge scenario moet worden gezien als een plus boven op de trendmatige raming van de vraag naar sociale huurwoningen in het volgende hoofdstuk. De woningen waar vergunninghouders worden gehuisvest bestaan in grote mate uit corporatiewoningen.

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



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

4.7 Woonwagengewoners

Uit het onderzoek 'Behoeftepeiling woonwagendplaatsen Regio Zuidwest-Drenthe' uit 2020 dat Companen uitvoerde, komt naar voren dat de gemeente Hoogeveen in totaal 102 standplaatsen telt en een vraag naar 30 tot 31 standplaatsen in de komende vijf jaar kent. Uit het onderzoek Woonwagendplaatsen in Nederland – Herhaalmeting 2023 dat Companen uitvoerde in opdracht van het Ministerie van BZK blijkt dat er in Hoogeveen 104³ standplaatsen zijn.

³ Aantal standplaatsen inclusief bijzondere situaties (stenen woningen op woonwagendlocatie, tijdelijke standplaatsen, leegstand).

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 Hogeveen 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 Hogeveen komt neer op vijf woning(en) per jaar bij de gemiddelde jaarlijkse uitstroom van 41 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

Dit hoofdstuk 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 Hogeveen en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens wordt aan de hand van woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven 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 291 huishoudens. Het aantal inwoners daalt volgens deze prognose in dezelfde periode met 914 inwoners.

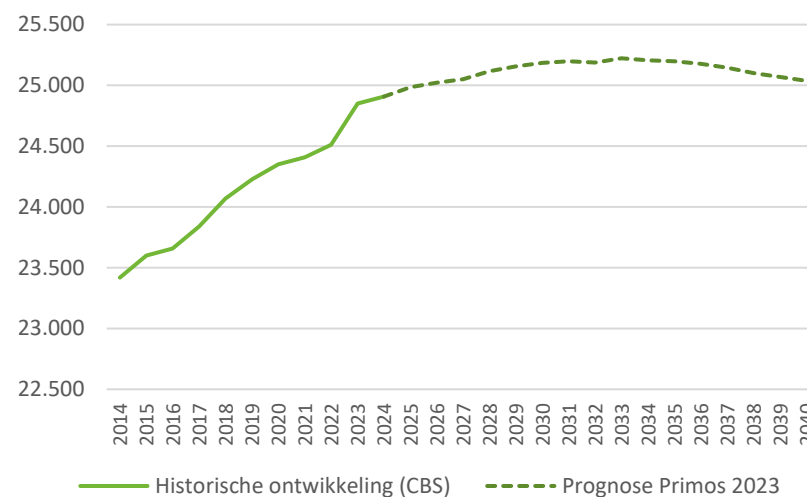
Tabel 5.1: Gemeente Hogeveen. Primos bevolkings- en huishoudensprognose, 2024 - 2040

	2024	2031	2035	2041
Bevolking	56.590	55.675	54.930	54.185
Huishoudens	24.910	25.200	25.180	25.015
Huishoudensomvang (gem.)	2,27	2,21	2,18	2,17

Bron: Primos bevolkings- en huishoudensprognose 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 Hogeveen. Historische huishoudensontwikkeling 2014 - 2023 en huishoudensprognose 2024 - 2040



Bron: CBS, Primos 2023.

De Primos-prognose laat voor de periode tot en met 2030 een afname van het aantal inwoners zien terwijl het aantal huishoudens wel groeit. 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.

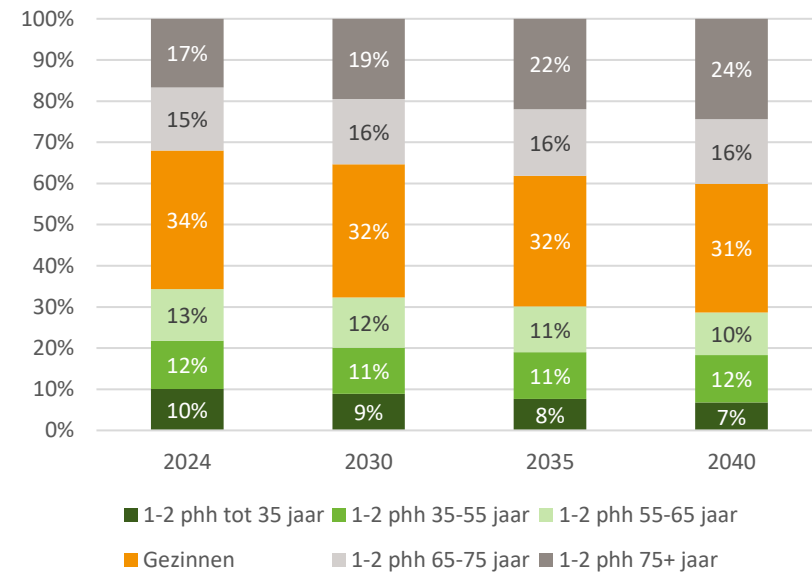
Tabel 5.2: Gemeente Hoogeveen. Bevolkings- en huishoudenstoename 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Bevolking	-915	-1.490
Huishoudens	+290	-185

Bron: Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2023.

Na 2030 neemt volgens de prognose ook het aantal huishoudens in de gemeente af. Dit is een belangrijk gegeven, omdat dit consequenties heeft voor de woningbehoefte in Hoogeveen. Overigens geeft de meest actuele prognose, Primos 2024, een wat positiever beeld. De afvlakking van de huishoudensgroei doet zich wat later voor en de afname van het aantal huishoudens in Hoogeveen is minder groot. Deze recente prognose is beschikbaar gekomen toen de analyse voor dit woningmarktonderzoek al waren afgerond.

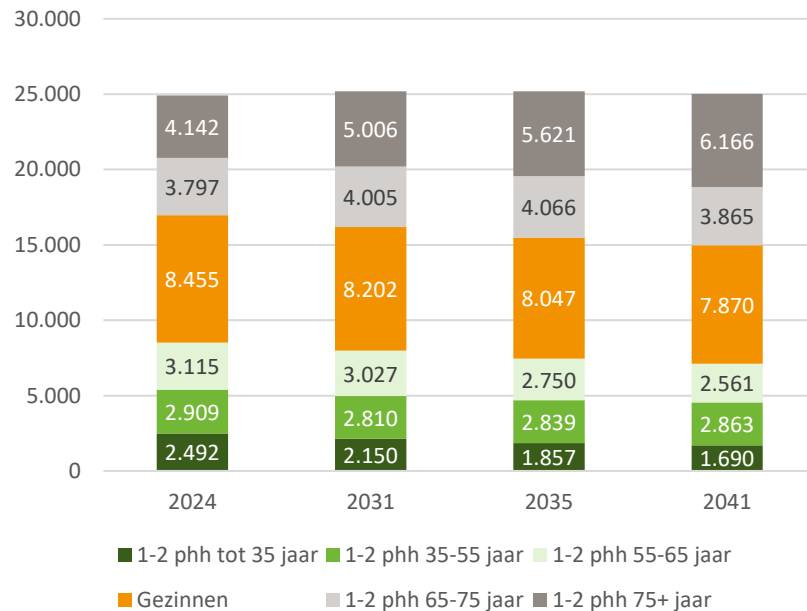
Figuur 5.2: Gemeente Hoogeveen. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling naar verhouding, 2024 - 2040



Bron: Primos 2023.

De verdeling van de huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in Hoogeveen gaat veranderen in de toekomst. Het aandeel oudere huishoudens van 75 jaar en ouder neemt toe van 17% naar 24% van alle huishoudens samen. Er is dus sprake van een behoorlijke toename van het aantal oudere huishoudens. De huishoudensverdunding in de gemeente is hier een gevolg van. Het aandeel jonge huishoudens neemt af. Dat geldt ook voor het aandeel gezinnen. Dit daalt van 34% nu naar 31% in 2040. Het aandeel 65-75-jarigen blijft naar verhouding redelijk stabiel.

Figuur 5.3: Gemeente Hoogeveen. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in aantallen, 2024 - 2040



Bron: Primos 2023.

In 2040 zijn er volgens de prognose in de gemeente ruim 1.900 75-plushuishoudens 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. Het woningtekort maakt dat huishoudens minder mogelijkheden hebben om te

verhuizen als zij dat willen, dat huizenprijzen stijgen en dat jongeren die willen starten dit moeten uitstellen. 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 Hoogeveen een woningbehoefte van +710 woningen in de periode tot en met 2030. In de periode daarna 2031 tot en met 2040 laat Primos een negatieve woningbehoefte zien als gevolg van het afnemen van het aantal huishoudens in de gemeente. De totale woningbehoefte tot en met 2040 komt uit op +525 woningen. Een belangrijk deel van deze behoefte bestaat uit het inlopen van het huidige woningtekort - de huishoudensontwikkeling in de komende jaren is op basis van de Primos 2023 prognose in vergelijking hiermee beperkt.

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

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Huishoudens	+290	-185
Inlopen woningtekort	+420	
Totaal	+710	-185

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 Primosprognose 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 aanvullende woningbehoefte hebben. In onze analyses gaan we na in welke mate de Primos-prognose 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 Primos prognose in lijn ligt met de actuele ontwikkelingen in de voorgaande jaren. Daarbij is vastgesteld dat de huishoudensontwikkeling volgens Primos 2021 te behoudend was voor Hoogeveen. 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, aanmerkelijk hoger ligt dan de Trendvariant die in 2021 is uitgewerkt.

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

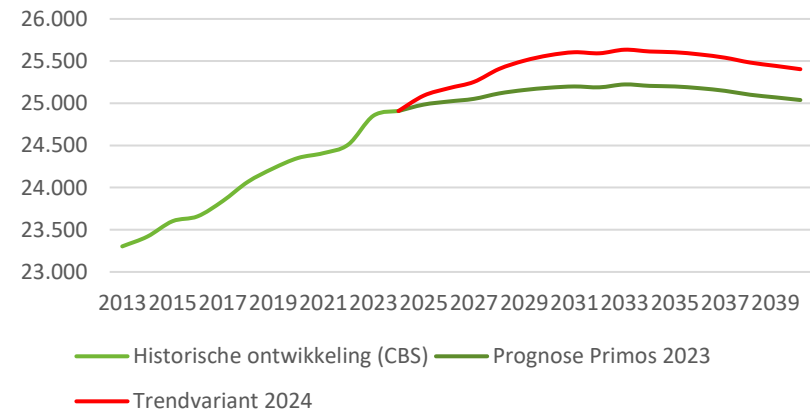
Woningbehoefte	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
Trendvariant 2021	+510	-160
Primos 2023 inclusief inloop woningtekort	+710	-185
Vershil	+200	-25

Bron: Primos 2021 en 2023, bewerking Companen.

Trendscenario 2024

Primos 2023 komt voor Hoogeveen aanmerkelijk hoger uit dan de Trendvariant die voor het voorgaande onderzoek is uitgewerkt. Hoogeveen groeit harder dan voorzien. De vraag is toch opnieuw in hoeverre de Primos prognose 2023 recht doet aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Hoogeveen. Met dezelfde uitgangspunten als in 2021 is een nieuwe Trendvariant gemaakt. De Trendvariant is gebaseerd op de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling in Hoogeveen in de laatste tien jaar, waarbij de vijf meest actuele jaren zwaarder meegerekend worden in de toekomstige ontwikkeling.

Figuur 5.4: Gemeente Hoogeveen. Huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose 2023 en de Trendvariant 2024



Bron: Primos 2023, CBS, bewerking Companen.

De huishoudensgroei was in Hoogeveen de afgelopen jaren gemiddeld hoger dan waar Primos voor de komende periode van uitgaat. 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 aanmerkelijk grotere huishoudensontwikkeling dan waar Primos 2023 op uitkomt.

Tabel 5.5: Gemeente Hoogeveen. 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 2030	2031 t/m 2040
Primos 2023 inclusief inloop woningtekort	+710	-185
Trendvariant 2024 inclusief inloop woningtekort	+1.115	-235
Vershil	+405	-50

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

Volgens het trendscenario is de huishoudensgroei in de gemeente in de periode tot en met 2030 +695 huishoudens. Inclusief de inloop van het woningtekort met 420 woningen gaat het om +1.115 woningen in deze periode. Voor de huisvesting van deze huishoudens zijn 405 woningen meer nodig dan op basis van Primos 2023 inclusief inloop van het huidige woningtekort. Op basis van de Primos-prognose is het gemiddelde aantal woningen dat in de periode tot en met 2030 moet worden toegevoegd 100 woningen per jaar. Volgens het trendscenario zijn dit er 160. Dit aantal ligt hoger dan waar in de woonzorgvisie voor de lokale behoefte van werd uitgegaan. In de periode 2031 tot en met 2040 neemt ook volgens de Trendvariant het aantal huishoudens in Hoogeveen af. Er zijn in dit scenario 50 woningen minder nodig dan volgens de berekening op basis van de Primos 2023 prognose.

Kwantitatieve behoefte in de wijken

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

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

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	
Centrum	+820	-170	
Verruimde ruit centrum			
Oost			
Zuid			
De Weide, excl. Erflanden			
Erflanden	85	-65	
Hollandscheveld			
Elim			
Noordscheschut			
Pesse			
Nieuwlande			
Nieuweroord			Maatwerk
Tiendeveen			Maatwerk
Stuifzand			Maatwerk
Zuideropgaande Nieuw Moscou			Maatwerk
Fluitenberg	Maatwerk		
Gemeente Hoogeveen	+1.115	-235	

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

De Trendvariant laat een hogere behoefte zien, die afkomstig is van meer vestigers in de gemeente.

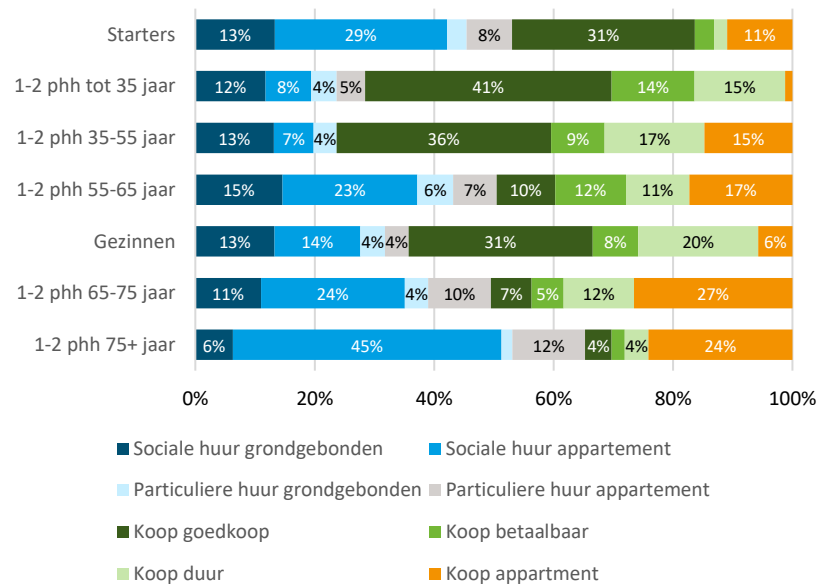
5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

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 verhuiscvondenonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Hoogeveen te

krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in Hoogeveen te komen.

Figuur 5.5: Gemeente Hoogeveen. Woonwensen van verschillende huishoudensgroepen (op basis van referentiegebied)



Bron: WoON-2021.

- Bij starters komt de wens naar sociale huur en goedkope 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 goedkope segment. De wens naar particuliere huur is beperkt bij starters.

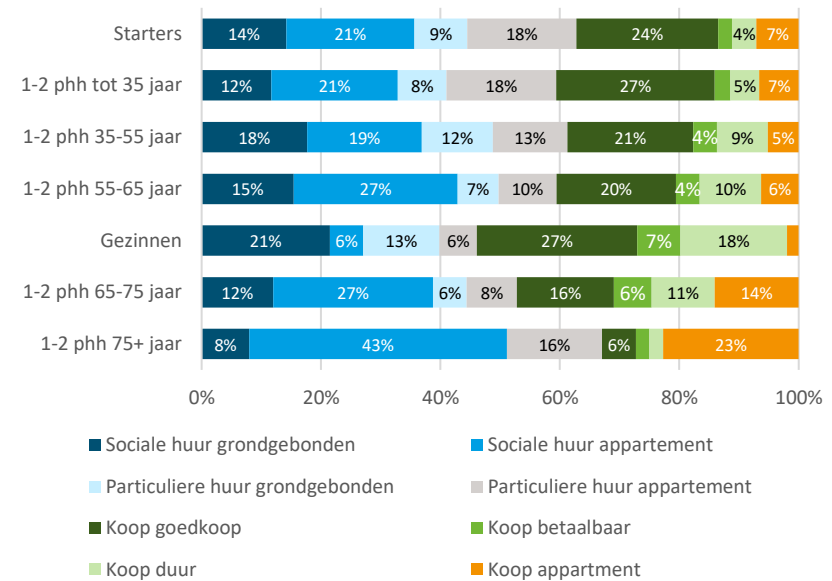
- Jonge huishoudens tot 35 jaar die al een eerste stap hebben gemaakt op de woningmarkt wensen vooral een grondgebonden koopwoning, 41% wenst een goedkope koopwoning en 18% een betaalbare woning. Eén op de vijf huishoudens van deze groep wenst een sociale huurwoning.
- Driekwart van de huishoudens tussen de 35 en 55 jaar wenst een koopwoning, vaak goedkope en betaalbare koopwoningen (51%). Onder deze groep is er ook een vraag naar koopappartementen.
- Een aanzienlijk deel van de kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen een sociale huurwoning (37%). In de koopsector is de vraag in verschillende prijssegmenten redelijk gelijk gespreid. Deze groep wenst ook geregeld een koopappartement (17%).
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, beperkt voor de particuliere huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op goedkope en betaalbare woningen, 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 ongeveer de helft wil bij verhuizing een woning kopen, vooral de wens naar een koopappartement is aanzienlijk (27% van de vraag van deze groep).
- 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 Hoogeveen. Enkele belangrijke verschillen:

- Starters komen in de praktijk vaker in de particuliere huur en minder vaak in de sociale huur en in de betaalbare koop terecht dan gewenst.
- Kleine huishoudens tot 55 jaar verhuizen geregeld naar een particuliere huurwoning terwijl dat veel minder uit de wensen blijkt. Deze huishoudens kopen minder vaak 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 prijsniveaus sluiten voor deze groep redelijk aan bij de wens.
- 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.
- Bij huishoudens van 75 jaar of ouder komen wens en realisatie goed overeen in Hoogeveen.

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



Bron: CBS-Microdata, 2017 - 2022.

Fricatie 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 feitelijke gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens 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 verzorgwens 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.

Potentiële overschotten in de periode na 2030

De Primos-prognose laat voor Hoogeveen in de periode na 2030 een afname zien van het aantal huishoudens in de gemeente. Daarbij speelt dat de gemeente vergrijst en daarmee meer ouderen hun reguliere grondgebonden woning achterlaten om de stap te zetten naar een levensloopgeschikte woning. Ook de Trendvariant laat dit beeld zien. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat in sommige segmenten na 2030 sprake is van potentiële overschotten. Dit speelt het sterkst bij koopwoningen in het segment vanaf € 390.000. Dit zijn woningen die veel op de markt komen als ouderen de stap maken naar een levensloopgeschikte woning. Ook in de middenhuur doet dit zich voor, met name bij grondgebonden woningen. Hierbij speelt ook dat mensen die deze woningen huren de voorkeur geven aan een betaalbare koopwoning.

Deze ontwikkeling van de woningbehoefte in het volgende decennium moet in de regionale context worden gezien. De ontwikkeling van de woningbehoefte

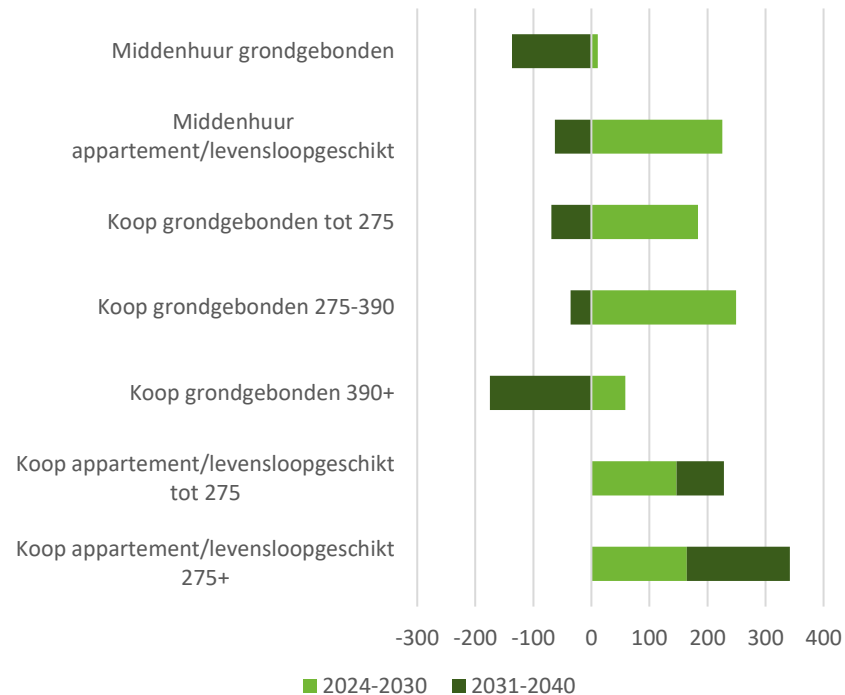
speelt zich af op regioniveau. Met name huishoudens die zich vestigen van buiten de regio richten zich op een specifiek woonmilieu en daarbinnen op een woning met een aantrekkelijke prijs-kwaliteitverhouding. De woongemeente is voor deze groepen doorgaans niet het eerste criterium bij de keuze voor een woning. Dat betekent dat als Hoogeveen aantrekkelijke woonmilieus kan bieden voor vestigers, deze huishoudens zich ook in Hoogeveen vestigen.

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 Hoogeveen 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.

In de onderstaande grafiek is weergegeven welke woningen naar eigendom, woonvorm en prijssegment vanuit de behoefteontwikkeling de komende jaren nodig zijn in Hoogeveen. 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 Hoogeveen. 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.

Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De vraag aan 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 vrije sector huurwoningen. Dit speelt in de periode na 2030 als er door het ouder worden van de inwoners meer vraag komt naar levensloopgeschikte woningen.

Veel vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen

Een aanzienlijk deel van de woningvraag in de komende jaren bestaat uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Het betreft ruim de helft van de woningbehoefte in de komende jaren. Appartementen worden gevraagd door jongeren die in een krappe woningmarkt met hoge prijzen een start willen maken. Ouderen die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen of moeten zetten, vragen zowel appartementen als grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector.

Ouderen willen vaker 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. Daarnaast zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning. Door de vergrijzing is er na 2030 een aanmerkelijke behoefte aan appartementen/levensloopgeschikte woningen in Hoogeveen, zeker ook in de koopsector.

Koopsector: accent op betaalbaar

Er zijn in Hoogeveen veel koopwoningen in het betaalbare segment. Deze woningen worden ook veel gevraagd. Ondanks dat grondgebonden woningen

in het goedkope koopsegment (tot € 275.000) en het betaalbare koopsegment (tot € 390.000) veel aanwezig zijn, is er de komende jaren in potentie meer vraag dan aanbod in deze segmenten. Ook in het dure segment vanaf € 390.000 is er in de eerste jaren meer vraag dan aanbod. In de periode na 2030 komen door de vergrijzing echter veel duurdere koopwoningen op de markt, terwijl de huishoudensgroei afvlakt en op langere termijn zelfs terugloopt. Daarmee ontstaat in potentie vraaguitval in dit segment. Mogelijk zijn de vrijkomende woningen aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de gemeente die in Hoogeveen een goede prijs-kwaliteitverhouding vinden.

Veel vraag naar koopappartementen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen

Er is een grote vraag naar koopappartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen voor ouderen, met name in het segment vanaf € 275.000, ook na 2030. In de koopsector is ruim een derde van de vraag een vraag naar appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden koopwoningen. Als oudere huishoudens die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen maken hun koopwoning niet goed kunnen verkopen omdat de vraag terugloopt, kan dit er toe leiden dat zij hun verhuizing uitstellen. Dat zou betekenen dat het potentiële overschot aan dure grondgebonden koopwoningen lager zal zijn en dat de vraag naar huurappartementen en koopappartementen lager zal uitvallen.

Inzetten op toevoegen duurdere koopwoningen?

Hoogeveen heeft veel goedkopere en middeldure koopwoningen. De vraag op basis van de trendprognoses richt zich ook in belangrijke mate op deze segmenten. Het toevoegen van meer koopwoningen in het middeldure en dure koopsegment kan bijdragen aan een meer evenwichtige opbouw van de koopwoningvoorraad. Daarmee kan Hoogeveen in potentie meer koopkrachtige huishoudens aantrekken. De geboden prijs-kwaliteitverhouding en de kwaliteit

van de woonomgeving zijn daarbij kritische factoren. Dit is een mogelijke beleidskeuze die dus afwijkt van de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte maar mogelijk goed past in de regionale ontwikkelingen rond de verstedelijkingsstrategie Zwolle.

Middenhuur als substitutiemarkt

Zoals beschreven gaat de voorkeur van veel woningzoekenden in Hoogeveen uit naar het kopen van een woning. In de praktijk is een deel van de huishoudens die willen kopen (nog) niet in staat om dit te doen en huurt een woning in de middenhuur (€ 880 tot € 1.158). Hun koopvraag richt zich in belangrijke mate op het 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 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 betaalbare koopwoningen te realiseren, er in de eerste periode potentieel ook een tekort aan grondgebonden middenhuurwoningen 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 1.950 tot 2.100 woningen in Hogeveen 'landen'. De bereikbaarheid, de aanwezige voorzieningen en de grote werkgelegenheid in Hogeveen zijn daarbij sterke punten. Het aantal van 7.000 woningen is hoger dan waar eerder vanuit werd gegaan. De mogelijke extra woningvraag in Hogeveen is daarom ook hoger dan in het vorige woningmarktonderzoek is geraamd.

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. De raming van 1.950 tot 2.100 woningen in Hogeveen moet daarom ook gezien worden als een ondergrens. De bijdrage in de woningbouwambitie in het kader van de verstedelijkingsambitie is een plus, boven op de Primos prognose en ook op het trendscenario.

Het bouwen van extra woningen in de periode na 2030 om bij te dragen aan het opvangen van de druk in de regio Zwolle, betekent ook na 2030 een groei van het aantal huishoudens in de gemeente. De piek in de huishoudensontwikkeling die Primos voorziet rond 2033, wordt daarmee uitgesteld. Het

aantal huishoudens in de gemeente groeit bij deze ontwikkeling naar verwachting door tot 2040 en daarna.

6 Handvatten voor beleid

Handvatten voor beleid

De druk op de woningmarkt in Hoogeveen is de afgelopen jaren toegenomen. In de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen, er is weinig aanbod. 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 100 woningen nodig om in de behoefteontwikkeling te voorzien. Dit is een raming op basis van de Primosprognose. Een trendscenario dat uitgaat van de migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat een grotere woningbehoefte zien: jaarlijks 160 woningen in de periode tot en met 2030. Dit aantal ligt hoger dan waar in de woonzorgvisie voor de lokale behoefte van werd uitgegaan. Na 2030 vlakt de groei van het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte volgens de prognoses echter af en gaat op termijn het aantal huishoudens teruglopen.

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 huursector daarom goed.
- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een 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. En door het relatief lage prijsniveau

van de woningvoorraad in de gemeente richten ook doorstromers binnen de koopsector zich op het betaalbare segment.

- 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 betaalbare 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 meer kapitaalkrachtige 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 Hoogeveen 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 doormaken 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 stabilisatie en daarna **afname van het aantal huishoudens** na 2030 is een belangrijk aandachtspunt. In de periode 2031 tot en met 2040 neemt de woningbehoefte volgens de prognoses af met zo'n 185 woningen (Primos 2023) tot 235 woningen (Trendvariant). In de praktijk zullen dit er in verschillende segmenten meer zijn, omdat ook sprake is van een kwalitatieve mismatch. Het is zaak tijdig aan de slag te gaan met deze ontwikkeling. In de sociale huursector kan het **toevoegen van tijdelijke woningen** (flexwonen) in de periode richting de top van de woningbehoefte helpen bij het sturen op de juiste woningvoorraad. Er zijn verschillende (aandachts)groepen die gebaat kunnen zijn bij een tijdelijke woning in de sociale huursector (jongeren, arbeidsmigranten, statushouders). De ontwikkeling van de woningbehoefte speelt zich af op regioniveau. Met name **huishoudens die zich vestigen van buiten de regio** richten zich op een specifiek woonmilieu en daarbinnen op een woningen met een aantrekkelijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat betekent dat als Hoogeveen aantrekkelijke woonmilieus kan bieden voor vestigers, deze huishoudens zich ook in Hoogeveen vestigen.
- Hoogeveen heeft veel goedkopere en middeldure koopwoningen. De vraag op basis van de trendprognoses richt zich ook in belangrijke mate op deze segmenten. Het toevoegen van meer koopwoningen in het middeldure en dure koopsegment kan bijdragen aan een **meer evenwichtige opbouw van de koopwoningvoorraad**. Daarmee kan Hoogeveen in potentie meer koopkrachtige huishoudens aantrekken. De geboden prijs-kwaliteitverhouding en de kwaliteit van de woonomgeving zijn daarbij kritische factoren. Dit is een mogelijke beleidskeuze die dus afwijkt van de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte maar mogelijk goed past in de regionale ontwikkelingen rond de verstedelijkingsstrategie Zwolle.
- De groep huishoudens die zich op de regio richt als de **verstedelijkingsambities** tot uitvoering komen, is een andere groep dan de autonome huishoudensontwikkeling van Hoogeveen. Het betreft

huishoudens in de werkzame leeftijd, naar verwachting een combinatie van kleinere jonge en middelbare huishoudens en gezinnen. Zij vragen woningen in alle segmenten, maar de nadruk zal meer liggen op grondgebonden koopwoningen in het middeldure en dure segment. Het is daarom zaak de ontwikkelingen rond de verstedelijkingsstrategie goed te volgen en tijdig te anticiperen op de **woningbehoefte van vestigende huishoudens** in de regio. Door woonmilieus aan te bieden die kwalitatief aansluiten bij de vraag van deze huishoudens.

- 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.
- 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 Hoogeveen 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. 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.