



Gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen



Woningmarkt- en woonbehoeftesonderzoek

Basis voor woonbeleid en -afspraken

15 februari 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 15 februari 2016

TITEL Woningmarkt- en woonbehoeftesonderzoek

ONDERTITEL Basis voor woonbeleid en -afspraken

OPDRACHTGEVER Gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Bert van 't Land

PROJECTNUMMER 1708.104/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Samenvatting, korte beantwoording van de onderzoeksvragen	1
1.1	Demografische ontwikkeling	1
1.2	Samenstelling woningvoorraad	3
1.3	Woonbehoefte verschillende doelgroepen	5
1.4	Match en mismatch op de woningmarkt	6
2	Inleiding	10
2.1	Aanleiding	10
2.2	Vraagstelling	10
2.3	Aanpak	11
2.4	Leeswijzer	11
3	Demografische terugblik en prognose	12
3.1	Terugblik	12
3.2	Demografische prognose	15
3.3	Huishoudensgroei en -krimp per kern	17
4	De woningvoorraad	19
4.1	Huidige woningvoorraad: omvang en types	19
4.2	Huidige woningvoorraad: energie-labels	20
4.3	De plancapaciteit in Steenwijkerland	22
5	De kwalitatieve woningbehoefte	25
5.1	Toekomstige behoefte sociale huur	25
5.2	Wonen met zorg	30
5.3	Woonwensen van de verschillende huishoudentypen	37
5.4	Woonwensen van de verschillende inkomensgroepen	42
5.5	Woonwensen per cluster	42
6	Fricities op de woningmarkt	44
6.1	Vraag en aanbod op gemeenteniveau	44
6.2	Vraag en aanbod Steenwijk / Tuk	48
6.3	Vraag en aanbod Oldemarkt	52
6.4	Vraag en aanbod kleine kernen Noord	55
6.5	Vraag en aanbod Vollenhove	58
6.6	Vraag en aanbod kleine kernen Zuid	60

BIJLAGEN	1
Bijlage 1: Aanvullende informatie uit de enquête	1
Woontevredenheid	1
Tevredenheid woning	1
Tevredenheid woonomgeving	4
Verhuismotieven	6
Woonwensen nader uitgelicht	9
Specifieke wensen	9
Duurzaamheid	12
Zelfbouw	15
Bijlage 2: Definities woonzorgvormen	17
Bijlage 3: Responsverantwoording enquête	18
Bijlage 4: Verslag expertmeting Wonen met zorg	20
Bijlage 5: Verslag expertmeting Woningmarkt	22

1 Samenvatting, korte beantwoording van de onderzoeksvragen

De gemeente Steenwijkerland en de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen willen tijdig kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dan gaat het om trends als vergrijzing en ontgroening, mogelijk minder groei of soms ook selectieve bevolkingskrimp, veranderende woonbeleving in kernen, kwetsbaarheid van sommige woningsegmenten en de betaalbaarheid van het wonen. In de in het voorjaar van 2015 afgesloten Prestatieovereenkomst hebben de partners vastgelegd dat zij nog voor het einde van 2015 een nieuw woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek willen uitvoeren.

1.1 Demografische ontwikkeling

Groei bevolking komende jaren beperkt

De gemeente Steenwijkerland telde op 1 januari 2015 43.200 inwoners. De komende tien jaar groeit dit aantal naar verwachting met ruim 150 personen. Na 2025 daalt het aantal inwoners licht tot uiteindelijk 42.700 inwoners in 2040.

De groei kan hoger zijn door de instroom van statushouders. Voor de eerste helft van 2016 is de taakstelling ruim 50 statushouders. Als we dit doortrekken groeit de bevolking tot 2025 met 500 tot 1.000 personen extra (afhankelijk van de omvang van de vluchtelingstroom en hun verblijf in Steenwijkerland).

Vergrijzing en ontgroening

Net als elders neemt het aandeel jongeren af, terwijl het aantal ouderen groeit. Tot 2025 is er groei bij zowel de groep van 55 tot 75 als bij 75-plussers. Na 2025 groeit alleen nog de groep 75-plussers. Met name in de gezinsleeftijd (35-54 jaar) neemt het aantal inwoners fors af, met bijna 2.000 personen.

Huishoudensgroei en woningbehoefte

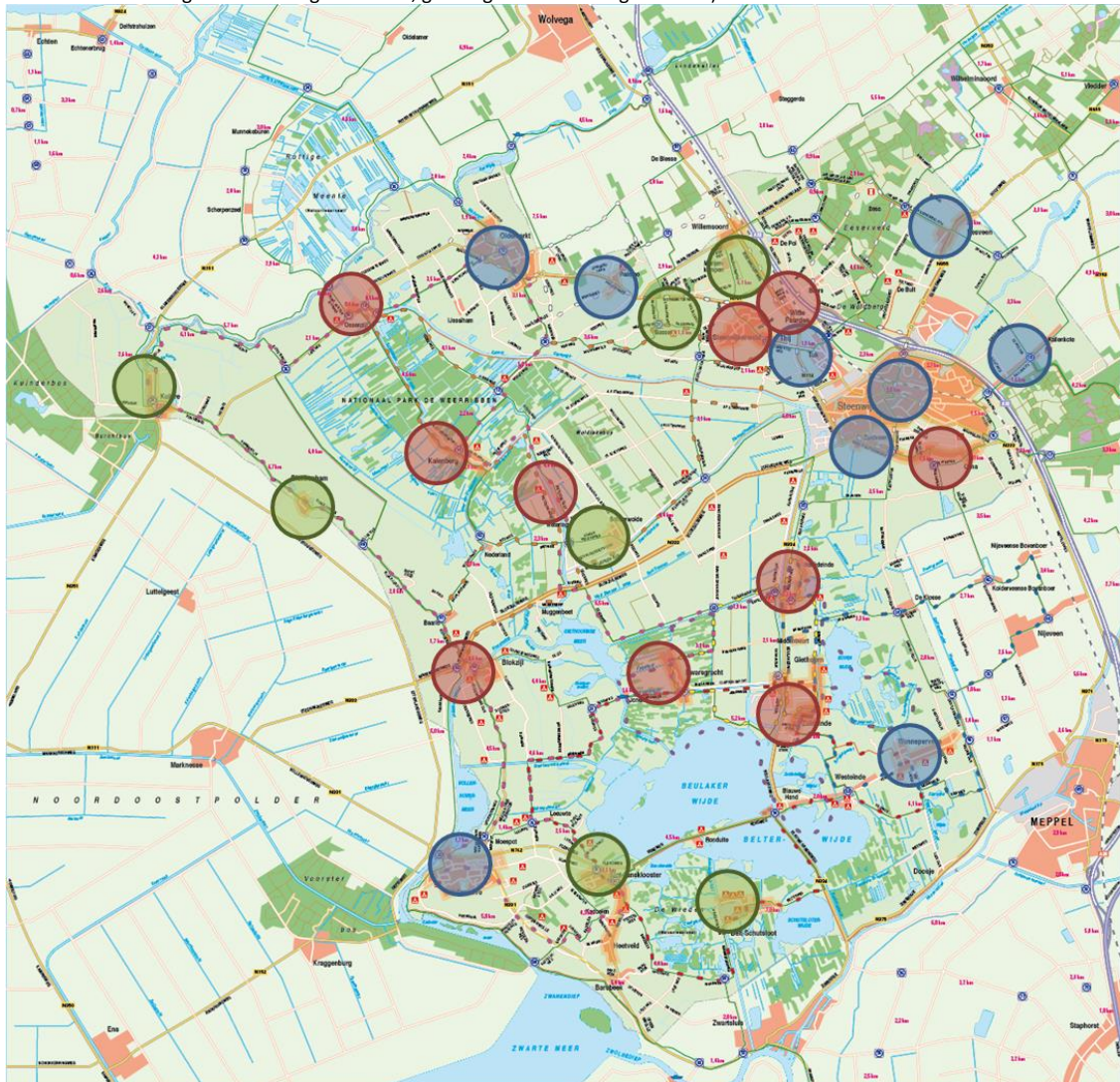
Mensen vormen samen huishoudens. Het aantal huishoudens is bepalend voor de woningvraag in Steenwijkerland. Door enerzijds meer ouderen (die in kleinere huishoudens leven) en anderzijds individualisering, worden huishoudens steeds kleiner. Hierdoor groeit, ondanks de bijna stabiele bevolking, de woningbehoefte nog wel. Tot 2025 groeit de woningbehoefte met bijna 1.200, van 2025 tot 2040 is de behoefte lager: nog 350 (vanaf 2035 is er sprake van een voorzichtige afname). Houden we rekening met de instroom van statushouders, dan valt de groei de komende tien jaar naar verwachting 200 tot 400 huishoudens hoger uit.

Vergrijsde kernen groeien minder snel

Niet alle kernen profiteren in gelijke mate van de huishoudensgroei. In Steenwijk is in absolute zin de groei het grootst (+400 huishoudens tot 2025, +160 tussen 2025 en 2040). In het woningmarktonderzoek is de gemeente Steenwijkerland opgedeeld in een vijftal clusters (Steenwijk / Tuk, Oldemarkt, kleine kernen Noord, Vollenhove en kleine kernen Zuid). In elk cluster is er sprake van huishoudensgroei, al zijn er ook enkele met name kleine kernen waar eerste tekenen van huishoudenskrimp zich voordoen. Dan gaat het om kleine aantallen in Kalenberg (na 2025), Ossenzijl, Wetering (voor 2025) en Dwarsgracht (voor 2025). Deze kernen hebben een wat oudere bevolking.

Onderstaande grafiek geeft weer welke kernen afwijken van de gemiddelde groei tot 2040.

Figuur 1.1: Spreiding van huishoudensgroei tot 2040 over de gemeente Steenwijkerland (rood: minder dan gemiddelde groei, blauw: groei rond het gemiddelde, groen: groei meer dan gemiddeld)



Aanknopingspunten vanuit de demografie:

- Tot 2040 groeit de woningbehoefte. Dit is niet in alle delen van de gemeente in gelijke mate het geval. Dit vraagt een kernspecifieke woningbouwplanning.
- De groei komt tot 2025 voor rekening van de 55-plussers, vanaf 2025 van de 75-plusser.
- De groep statushouders zal naar verwachting tot een extra huishoudensgroei van 200 tot 400 huishoudens leiden tot ongeveer 2025.

1.2 Samenstelling woningvoorraad

Verschillen tussen de kernen

De gemeente Steenwijkerland telde op 1 augustus 2015 19.075 woningen. Dit zijn veel koopwoningen (62%, vooral vrijstaand of tweekapper). In Vollenhove en Steenwijk / Tuk is het aantal rijwoningen in de koopsector wat groter. Koopappartementen zijn er zeer weinig.

In een aantal kernen is sprake van een groot aanbod goedkopere koopwoningen en een ontspannen woningmarkt als gevolg van beperkte huishoudensgroei. De ervaring in krimpgebieden leert dat dit de kwetsbare marktsegmenten van de toekomst zijn. Dit kan gaan spelen in Oldemarkt (veel rijwoningen, geen huishoudenskrimp maar wel veel geplande nieuwbouw), Ossenzijl (huishoudenskrimp en relatief veel rijwoningen).

Daarnaast telt de gemeente 38% huurwoningen: ruim 4.500 eengezinswoningen en ruim 2.700 appartementen. De huurwoningen zijn in eigendom van de corporaties (5.385, dit is het totaal van alle bewoonde eenheden, dus ook zorgcomplexen en verkoopwoningen), stichtingen, kerken, beleggers, natuurmonumenten en dergelijke (ca. 900) en particuliere eigenaren die zelf de woning niet bewonen maar dat door een ander huishouden laten doen (ca. 900). De huurappartementen staan vrijwel alleen in Steenwijk (een klein deel in Vollenhove). In andere kernen zijn er weinig huurappartementen. De huurwoningen die er staan zijn doorgaans rijwoningen.

Behoefte en plancapaciteit

De huishoudensontwikkeling per kern (tot 2025) hebben we afgezet tegen de woningbouwplannen in de kernen. Daaruit blijkt dat er in Steenwijkerland de komende jaren nog ruimte is voor woningprogrammering. In het cluster Steenwijk / Tuk is sprake van een hogere plancapaciteit dan huishoudensgroei. Dat wordt vooral veroorzaakt door het verschil in Tuk. In Oldemarkt is sprake van een redelijke balans tussen huishoudensgroei en bouwplanning en in de andere clusters is er nog ruimte voor woningprogrammering.

Tabel 1.1: Gemeente Steenwijkerland. Indicatie kwantitatieve (mis)match per kern

Kern	Totaal aantal woningen tot 2025	Prognose huishoudens tot 2025	Vershil
Cluster Steenwijk / Tuk	480	+450	+30
Steenwijk	369	+395	-26
Tuk	111	+55	+56
Cluster Oldemarkt	46	+50	-4
Cluster kleine kernen Noord	93	+240	-147
Basse		+10	-10
Blankenham		+15	-15
Eesveen-De Bult		+40	-40
Kalenberg-Hoogweg		+10	-10
Kuinre	15	+45	-30
Marijenkampen		+10	-10
Ossenzijl	8	+10	-2
Paasloo		+10	-10
Scheerwolde	50	+25	+25
Steenwijkerwold	5	+35	-30
Wetering		0	0
Willemsoord	15	+35	-20
Witte Paarden/ Baars		+10	-10
Cluster Vollenhove	92	+120	-28
Cluster kleine kernen Zuid	131	+310	-179
Belt-Schutsloot		+30	-30
Blokzijl	20	+30	-10
Dwarsgracht		0	0
Giethoorn	70	+45	+25
Kallenkote		+5	-5
Onna		+10	-10
St. Jansklooster	41	+120	-79
Wanneperveen		+50	-50
Zuidveen		+25	-25
Gemeente*	842	+1.175	-333

Plancapaciteit kleiner dan verwachte huishoudensgroei

Plancapaciteit groter dan verwachte huishoudensgroei

*De som van alle kernen verschilt van het gemeentetotaal als gevolg van afrondingsverschillen.

Bron: Gemeente Steenwijkerland en Primos2013, Let op: aantallen zonder de instroom van statushouders.

De doorrekening van de huishoudensgroei naar de kernen is gebaseerd op de prognose Primos2013¹. Hieruit blijkt dat er met name in de kleine kernen nog ruimte voor woningprogrammering. Dit is echter een beleidsmatige keuze. Gaat Steenwijkerland de nog noodzakelijk bouwproductie concentreren of faciliteert zij de autonome groei van de kernen?

Aanknopingspunten vanuit het woningaanbod:

- Gelet op de combinatie van beperkte huishoudensgroei, woningtype /-bouwjaar en woningwaarde ligt er een potentiële transformatieopgave in de koopsector in Scheerwolde en Giethoorn.
- In veel kernen is nog ruimte voor nieuwe plancapaciteit. Het is echter een beleidsmatige keuze of en in welke mate de gemeente de bouwcapaciteit wil spreiden of concentreren.

¹ De West-Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudensprognose van Primos2013 als basis van de vraag naar nieuwe woningen en programmering. Gemeenten van West-Overijssel en de provincie hebben dit vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt.

1.3 Woonbehoefte verschillende doelgroepen

Inkomenspositie nu en in de toekomst, vraag van doelgroepen

Van de 18.800 huishoudens in de gemeente Steenwijkerland hebben er 6.700 een inkomen waarmee zij recht hebben op huurtoeslag (de primaire doelgroep van de woningcorporaties). Daarnaast hebben 2.750 huishoudens een inkomen tot de EU-inkomensgrens (de secundaire doelgroep van de corporaties). Niet alle mensen met dit inkomen wonen in een huurwoning. Daarnaast worden ook sociale huurwoningen door mensen met een hoger inkomen bewoond; de zogenoemde scheefwoners. De scheefheid is met 22% in Steenwijkerland overigens relatief beperkt.

De economische ontwikkeling is onzeker. We hebben daarom verschillende economische groei-scenario's doorgerekend: variërend van 'geen groei' tot 1,2% economische groei per jaar. Dat levert het volgende beeld van de toekomstige behoefte aan sociale huur in de gemeente.

Tabel 1.2: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal wooneenheden van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	3 scenario's omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Autonome ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
5.385 *	4.175	(huidig) 1.210 (22%)	-180 tot +325	5.150 tot 5.650

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

* Alle woonheden in eigendom volgens BAG, dus ook met bijvoorbeeld woonzorgcomplexen en woningen die voor verkoop zijn aangewezen.

Voor de ontwikkeling van de omvang van het aantal corporatiewoningen is het raadzaam rekening te houden met een bandbreedte van 5.150 tot 5.650 woningen in 2025. Als gevolg van de instroom van statushouders komen daar tot 2025 naar verwachting ongeveer 200 tot 400 woningen bij.

Woonbehoefte vanuit zorgdoelgroepen

Door de extramuralisering en het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag, groeit de huisvestingsbehoefte van ouderen met een zorgvraag, verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten.

Tabel 1.3: Gemeente Steenwijkerland. Behoeft aan zelfstandig wonen met intensieve zorg onder verschillende doelgroepen (naar woonvorm) 2015 - 2025

	2015	2020	2025	2015-2025
Verzorgd Wonen (ouderen-VVT)	360	455	525	+165
Zorg aan huis (ouderen-VVT)	435	605	770	+335
Zelfstandig wonen verstandelijk gehandicapten	5	15	25	+20
Geclusterd begeleid wonen GGZ	5	15	25	+20

Bron: CBS, CIZ, Primos 2013, bewerking Companen.

De behoefte aan zelfstandig wonen met intensieve zorg groeit bij diverse doelgroepen. Onder ouderen zien we dat een deel van de vraag aan huis wordt opgevangen. Daarbij zijn vaak wel aanpassingen nodig. De komende tien jaar gaat het om een stijging van de behoefte met 540 woningen. Het huidige aanbod van woningen dat geschikt is voor senioren van de woningcorporaties alleen al, lijkt hieraan te voldoen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met het aanbod in de particuliere / beleggers huur en de eigen woningen. De ervaring leert dat deze behoefte vooral in de grote kernen opgevangen wordt.

Woonwensen van doelgroepen

Via enerzijds een inwonerenquête, anderzijds gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, hebben we zicht gekregen op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Deze behoefte is als volgt samengesteld:

Tabel 1.4: Gemeente Steenwijkerland. Woonwensen per doelgroep

	Starters	Doorstromer 1+2 phh < 55 jaar	Doorstromer 1+2 phh 55-75 jaar	Doorstromer 1+2 phh > 75 jaar	Doorstromer gezinnen
Huur	34%	17%	39%	56%	15%
< €403	50%	20%	23%		13%
€403-€576	47%	55%	38%	64%	69%
€576-€618		12%	16%	18%	14%
€618-€710		6%	16%	12%	10%
>€710	3%	7%	7%	6%	
Koop	66%	83%	61%	44%	85%
Tot €150.000	5%	18%	9%	9%	3%
€150.000 tot €200.000	67%	23%	16%	34%	24%
€200.000 tot €300.000	24%	44%	46%	49%	44%
€300.000 tot €400.000	2%	6%	10%	8%	18%
€400.000 tot €500.000	2%	2%	4%		1%
> €500.000	-	7%	15%		10%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- De huursector is vooral in trek bij starters en oudere huishoudens. Gezinnen en kleine huishoudens tot 55 jaar kiezen vooral voor een koopwoning.
- Starters kiezen zowel in de huur- als koopsector voor betaalbaarheid. Bij voorkeur een eengezinswoning.
- Kleine huishoudens tot 55 jaar maken een stap in hun wooncarrière en gaan vaak van huur naar koop, en in de koopsector naar een duurder segment. Ook gezinnen met kinderen kiezen voor een duurder segment, zij het binnen de koopsector. Zij willen doorgaans een vrijstaande woning.
- Bij senioren sluit de prijs vaak aan bij het huidige prijsniveau van hun woning. Zij willen echter vaker huren; deels in een appartement (vooral de oudere senioren), deels in een grondgebonden woning (de jongere senioren).

In de kern Steenwijk wijken de woonwensen af van de andere kernen. In Steenwijk is er de nodige behoefte aan sociale huur (vaak appartementen), en in de koopsector aan rijwoningen. In de overige kernen is de vraag vooral gericht op tweekappers en vrijstaande koopwoningen.

Aanknopingspunten vanuit het woningaanbod:

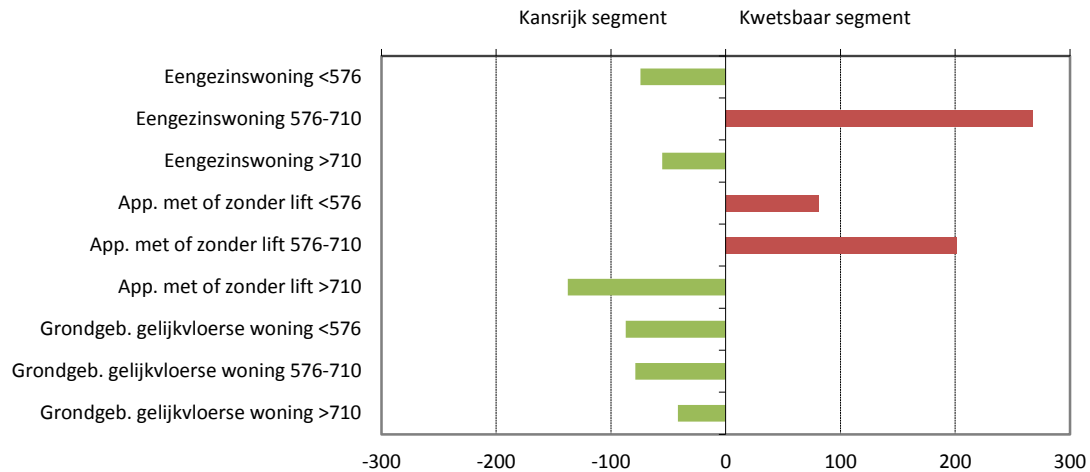
- Voor de komende jaren moet rekening gehouden worden met een gewenste toevoeging aan de sociale huurvoorraad, vanwege de nasleep van de crisis. De gewenste omvang van de kernvoorraad ligt op 5.150 tot 5.650 woningen, afhankelijk van de economische groei. Als we rekening houden met de instroom van statushouders komen daar naar verwachting 200 - 400 wooneenheden bij.
- Voor zorgdoelgroepen lijkt geen toevoeging gewenst. Hier ligt vooral een beleidsmatige keuze. Accepteren we dat mensen met een zorgindicatie verhuizen naar een regionale instelling of streven we naar voldoende capaciteit in onze eigen gemeente (als dat al mogelijk zou zijn, gezien de beperkte invloed op zorginstellingen)?

1.4 Match en mismatch op de woningmarkt

De samenstelling van de woningvoorraad, de woningbehoefte en het verhuisgedrag bieden in onderlinge samenhang zicht op de match en mismatch van vraag en aanbod van de woningmarkt in Steenwijkerland.

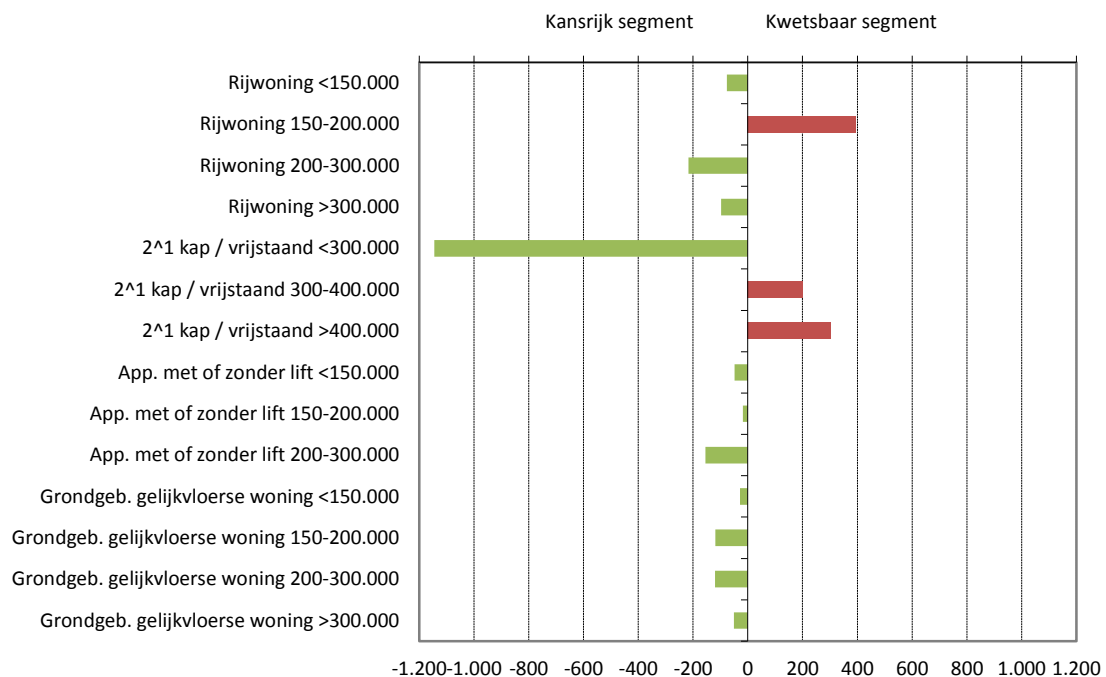
Op gemeenteniveau zien we de volgende potentiële tekorten (groen = gewenste toevoeging tot 2025) en overschotten (rood = risico, mogelijke onttrekking / transformatie in de toekomst).

Figuur 1.2: Gemeente Steenwijkerland. Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten op de huurmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Figuur 1.3: Gemeente Steenwijkerland. Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten op de koopmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- In de huursector is er vooral vraag naar gelijkvloerse woningen. Dat kunnen appartementen zijn of grondgebonden woningen. Het huidige aanbod verhuurt matig. Deze vraag is echter het gevolg van de komende vergrijzing en manifesteert zich nu nog beperkt. Daarnaast is het huidige aanbod waarschijnlijk gedateerd ten opzichte van de (moderne) vraag.

- In de koopsector is er vooral vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. In Steenwijk, Tuk en Oldemarkt is er ook vraag naar rijwoningen. De prijs van de gewenste woningen is een fractie lager dan het huidige aanbod. Dit laat zien dat kopers door onzekerheid vanuit de crisis en beperkende hypotheekvoorwaarden minder bereid zijn te betalen. Verkopers zullen hun prijs hier op aan moeten passen.

Per kern ziet de behoefte er als volgt uit:

	Huur			Koop			
	Eengezins	Apparte- ment	Gelijkvloers	Rijwoning	Tweekapper / vrijstaand	Apparte- ment	Gelijkvloers
Steenwijk							
Tuk							
Oldemarkt							
Basse / Marijenkamp							
Blankenham							
Eesveen De Bult							
Kalenberg							
Kuinre							
Ossenzijl							
Paaslo							
Scheerwolde							
Steenwijkerwold							
Wetering							
Willemsoord							
Witte paarden							
Vollenhove							
Belt-schutsloot							
Blokszijl							
Dwarsgracht							
Giethoorn							
Kallenkote							
Onna							
Sint Jansklooster							
Wanneperveen							
Zuidveen							

Kansrijk segment

Neutraal

Potentieel enigszins kwetsbaar

Potentieel kwetsbaar

De behoefte is in veel kernen overzichtelijk. Er is, voor zover er behoefte is, vooral behoefte aan toevoeging van tweekappers en vrijstaande koopwoningen. In enkele kernen lijkt er voldoende aanbod sociale huurwoningen en soms ook goedkopere koopwoningen.

In Steenwijk, Tuk en in mindere mate Oldemarkt is er de meeste variatie in woningbehoefte. Hier kan dan ook een gedifferentieerd programma weggezet worden.

Aanknopingspunten vanuit match op de woningmarkt:

- In alle kernen is de belangrijkste toevoeging vrijstaande koopwoningen of tweekappers. In Steenwijk is een gedifferentieerder programma gewenst, bestaande uit:
 - Ca 40% grondgebonden koopwoningen tot € 300.000, waarvan een deel rijwoning (met lagere prijs)
 - Ca 10% grondgebonden koopwoningen vanaf € 300.000
 - Ca 10% koopappartementen diverse prijsklassen

- Ca 10% gelijkvloerse koopwoningen diverse prijsklassen
 - Ca 10% betaalbare eengezinshuurwoningen
 - Ca 20% gelijkvloerse huurwoningen diverse prijsklassen
- Naast toevoeging is in een aantal kernen extra zorg nodig voor de positie van 'eenvoudige' eengezinshuur- en -koopwoningen. Deze woningen hebben op sommige plekken een beperkte / onvoldoende toekomstwaarde, vooral omdat de mogelijke geïnteresseerden op zoek zijn naar kwalitatief betere woningen. In veel gebieden waar vraaguitval optreedt, ontstaan problemen in dit segment.
- Wellicht dat het toekomstige probleem voor de eenvoudige huurwoningen meevalt door de komst van statushouders.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De woningmarkt in de gemeente Steenwijkerland is de afgelopen jaren flink veranderd. Net als elders in het land heeft de economische crisis voor een stagnatie in de woningmarkt gezorgd. De nieuwbouwproductie werd afgeremd, bestaande woningen stonden langer te koop en werden tegen lagere prijzen verkocht. Bovendien slonk de hypotheekruimte van veel woningzoekenden. In de huursector stagneerde de doorstroming.

Anno 2015 kruipt de economie weer uit het dal. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar de kans lijkt klein dat woningprijzen hetzelfde prijsniveau zullen bereiken als voor de crisis. Daarnaast laten de demografische trends zien dat de woningbehoefte in de gemeente de komende jaren zal veranderen. Het aandeel ouderen zal toenemen en de groei van de bevolking zal wat afnemen.

Deze en andere ontwikkelingen maken dat de gemeente en de drie corporaties (Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen) behoefte hebben aan een scherp inzicht in de woningmarkt in de gemeente Steenwijkerland, zodat zij tijdig kunnen inspelen op de veranderende woonwensen. Daarom heeft adviesbureau Companen in het najaar van 2015 een woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek in de gemeente uitgevoerd. Deze rapportage beschrijft de resultaten van dit onderzoek.

2.2 Vraagstelling

De onderzoeksvragen zijn geclusterd rond de volgende thema's:

- *Demografische ontwikkeling*
Prognose van de demografische ontwikkeling tot 2025 met een doorkijk tot 2040, rekening houdend met de taakstelling voor statushouders.
- *Huidige woningvoorraad per kern*
 - Inventarisatie van de samenstelling van de woningvoorraad voor de 32 kernen.
 - Inventarisatie plancapaciteit voor de drie belangrijkste kernen Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de gemeentelijke Visie op Wonen en Leefbaarheid is vastgelegd dat de gemeente voor deze drie kernen een proactieve rol in de nieuwbouwprogrammering speelt en in de andere kernen wordt gebouwd als de vraag manifest is.
 - Inzicht in krimp voor 32 kernen
- *Woonbehoefte van de verschillende doelgroepen*
 - Huisvestingsbehoefte van doelgroepen voor de drie clusters Steenwijk en omgeving, Vollenhove en omgeving en Oldemarkt en omgeving.
 - Huidige en toekomstige vraag (kwantitatief en kwalitatief) van huishoudens, uitgesplitst naar inkomensgroepen (tot kwaliteitskortingsgrens, huurtoeslaggrens, EU-grens, secundaire doelgroep tot € 43.000 en boven de € 43.000).
 - Huidige en toekomstige vraag (kwantitatief en kwalitatief) van zorgdoelgroepen (de voormalige groep ZZP1 tm ZZP4 en ZZP5 en hoger).
- *Inzicht in de eventuele overschotten en / of tekorten (mismatch)*
 - Inzicht bieden in de huidige en in de toekomst benodigde woningvoorraad voor 32 kernen, rekening houdend met de demografische ontwikkeling. Hiermee worden de potentiële overschotten en tekorten in beeld gebracht. Tevens moet duidelijk worden welke doelgroepen mogelijk in de knel komen.

- Analyse van de plancapaciteit nieuwbouw en beschrijving van eventuele tekorten / overschotten aan woningtype over 10 jaar met een doorkijk tot 2040 voor de drie belangrijkste kernen.

2.3 Aanpak

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste is op basis van bestaand cijfermateriaal inzicht gegeven in enkele demografische en economische trends uit het recente verleden. Daarnaast zijn alle verhuisbewegingen van 2005 tot 2014 geanalyseerd. Vervolgens zijn op basis van de gemeentelijke prognoses de bevolkings- en huishoudensontwikkeling per kern berekend. Hiermee is zicht verkregen op de toekomstige kwantitatieve woningvraag, zowel als totaal als - meer specifiek - voor de sociale huursector. Hiermee hebben we een kwantitatief beeld gekregen van de gewenste woningvoorraad per kern, de verschillende inkomensgroepen en zorgdoelgroepen.

Vervolgens is er een inwonersenquête gehouden onder alle zelfstandige huishoudens en de potentiële starters (alle inwonende jongeren tussen 18 en 30 jaar) in de gemeente. In de enquête zijn vragen gesteld over de eventuele verhuiscens van huishoudens en de woning die men bij verhuizing zoekt (en achterlaat). Daarmee hebben we een goed beeld gekregen van de kwalitatieve woningbehoefte (naar welk type woningen is vooral vraag?).

Het laatste onderdeel bestond uit een nadere duiding van de onderzoeksresultaten met lokale marktkenners: welke verklaring zit er achter de uitkomsten en welke verschillen zitten er tussen de kernen in de gemeente?

2.4 Leeswijzer

De rapportage van het woningmarktonderzoek kent de volgende opbouw:

Hoofdstuk 2 geeft een kwantitatieve analyse van de bevolkingsontwikkeling en -prognose op gemeente-, deelgebied en op kernniveau. Hoofdstuk 3 gaat in om de omvang en de kwaliteiten van de woningvoorraad en de plancapaciteit.

Hoofdstuk 5 en 6 geven een kwalitatieve invulling van de woningbehoefte en de fricties op de woningmarkt.

In dit hoofdrapport vindt u vooral de cijfers over de gemeente als totaal en de vijf deelgebieden (Steenwijk, Vollenhove, Oldemarkt, kleine kernen Noord, kleine kernen Zuid). In enkele hoofdstukken laten we ook de resultaten op kernniveau zien. De details van de kernen vindt u in de bijlage met de factsheets per kern.

In de rapportage is de verdieping en nuance vanuit de Expert Meetings met lokale marktkenners in lichtgroene kaders beschreven.

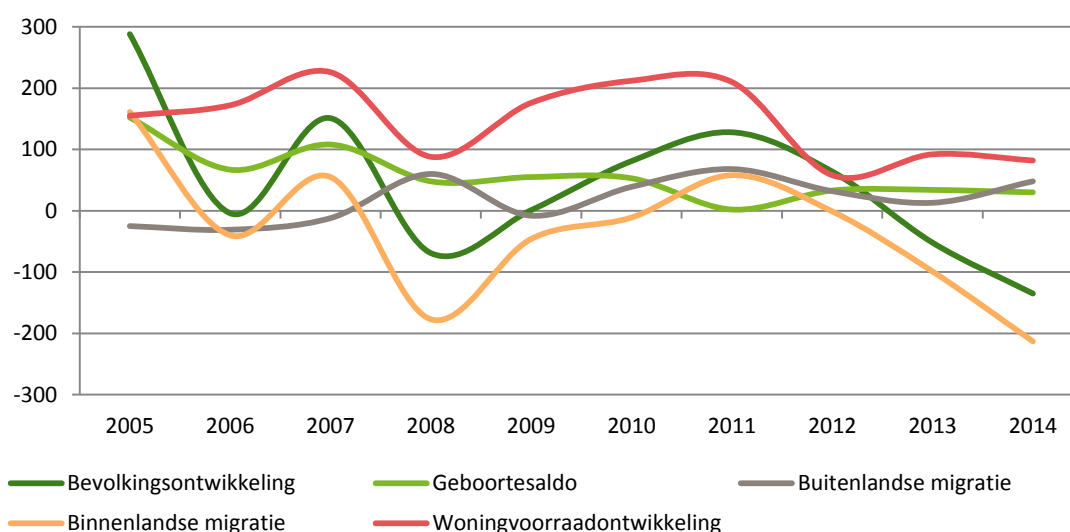
3 Demografische terugblik en prognose

In dit hoofdstuk bieden we inzicht in een aantal demografische- en woningmarkttrends in de gemeente Steenwijkerland. Hierbij kijken we zowel naar het recente verleden als de toekomstige ontwikkelingen.

3.1 Terugblik

Op 1 augustus 2015 woonden 42.780 personen in de gemeente Steenwijkerland. De bevolkingsontwikkeling laat zien dat de afgelopen jaren de bevolking is afgenomen.

Tabel 3.1: Gemeente Steenwijkerland. Demografische ontwikkelingen en ontwikkeling woningvoorraad 2005 - 2014



Bron: CBS (2015), WOZ Gemeente Steenwijkerland (2015).

- De bevolkingsontwikkeling schommelde sterk in de afgelopen jaren. Tussen 2009 en 2011 nam de bevolking toe, sinds 2012 is de bevolkingsomvang afgenomen.
- Deze schommelingen worden veroorzaakt door het binnenlandse migratiesaldo. Rond 2008 was er een hoog vertrekoverschot. In de jaren daarna nam dit langzaam af, waarbij in 2011 er zelfs meer vestigers dan vertrekkers waren. Daarna is er weer sprake van een vertrekoverschot.
- Het geboorteoverschot compenseerde lange tijd het vertrekoverschot. De laatste jaren neemt dit overschot langzaam af.
- Met name in 2007 en tussen 2009 en 2011 zijn er veel nieuwe woningen opgeleverd. In deze jaren was er ook sprake van een vestigingsoverschot.

Migratie naar richting en leeftijd

De verhuisbewegingen zijn van grote invloed op de bevolkingsontwikkeling. Daarom zoomen we nu nader in op de migratiecijfers. Eerst werpen we een blik op de belangrijkste vestigings- en vertrekgemeenten.

Tabel 3.2: Gemeente Steenwijkerland. Migratie van personen naar richting (2009 - 2013)

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Kampen	68	93	-25
Staphorst	63	36	27
Zwartewaterland	210	158	52
Zwolle	350	431	-81
Overig Overijssel	410	374	36
Meppel	554	544	10
Westerveld	448	374	74
De Wolden	95	80	15
Overig Drenthe	317	330	-13
De Friese Meren	59	57	2
Weststellingwerf	402	425	-23
Overig Friesland	504	516	-12
Noordoostpolder	407	324	83
Overig Flevoland	226	173	53
Overig Nederland	1.947	2.292	-345
Buitenland	650	557	93

Bron: CBS (2015).

Bovenstaande tabel biedt zowel inzicht in de absolute verhuisstromen met omliggende gemeenten als de saldi (aantal vestigers minus vertrekkers). Allereerst de absolute verhuisstromen:

- Met de gemeenten Meppel, Westerveld, Weststellingwerf, Zwolle en Noordoostpolder heeft Steenwijkerland de sterkste verhuisrelatie.
- Als we enkel kijken naar de stroom vestigers, dan trok Steenwijkerland de meeste vestigers uit Meppel en Westerveld, gevolgd door Noordoostpolder, Weststellingwerf en Zwolle.

Op basis van de saldi kunnen we het volgende constateren:

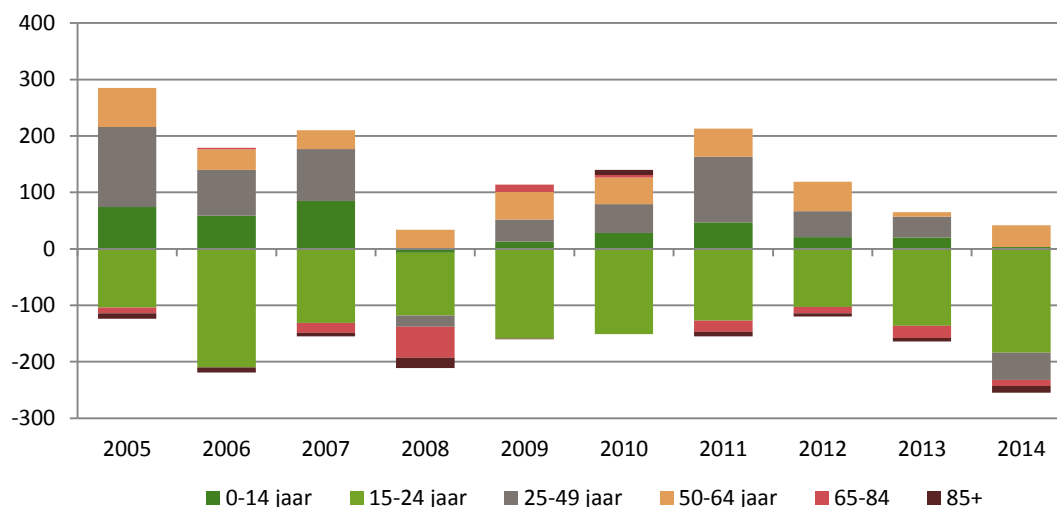
- Uit de gemeenten Noordoostpolder, Westerveld en Zwartewaterland trok Steenwijkerland per saldo mensen aan.
- Vanuit Staphorst, Meppel en De Wolden kende de gemeente een beperkt positief migratiesaldo.
- Per saldo vertrokken er juist mensen naar Zwolle, Kampen en Weststellingwerf.

Per kern verschillende oriëntatie op de buurgemeenten

Marktkenners zien wel een duidelijk verschil tussen de verschillende kernen in Steenwijkerland als het gaat om migratiebewegingen. Oldemarkt heeft een duidelijke verhuisrelatie met Wolvega en Emmeloord. Terwijl Wanneperveen juist veel verhuisbewegingen met Meppel vertoont.

Vervolgens kijken we naar welke leeftijdsgroepen per saldo de gemeente verlaten en binnenkomen.

Tabel 3.3: Gemeente Steenwijkerland. Vestiging en vertrek naar leeftijdscategorie (2005 - 2014)



Bron: CBS (2015). De indeling in leeftijdscategorieën is gebaseerd op de beschikbare indeling vanuit CBS.

- De afgelopen jaren trok de gemeente per saldo vooral gezinnen (0-14-jarigen in combinatie met 25-49-jarigen) en 50-64-jarigen aan.
- In 2014 zien we dat meer 25-49-jarigen vertrokken uit Steenwijkerland. Op dit moment is nog niet duidelijk of sprake is van een trendbreuk of dat dit een toevallige dip is vanwege bijvoorbeeld een lagere oplevering van nieuwbouwwoningen in de gemeente Steenwijkerland en een hogere oplevering bij buurgemeenten Meppel en Weststellingwerf (Wolvega).
- Bij met name de jongeren zien we een permanent vertrekoverschot. Meestal vertrekken deze jongeren uit de gemeente vanwege werk of studie elders. Het is een groep die (in deze levensfase) niet of nauwelijks met passend woningaanbod alsnog binnen de gemeente Steenwijkerland gehouden kan worden.
- Daarnaast zien we ook een vertrekoverschot van 65-85-jarigen en een beperkt vertrekoverschot van 85-plussers. Mogelijk gaat het hier om senioren die dichterbij (zorg)voorzieningen willen wonen en daarom opteren voor een meer stedelijk woonmilieu.

Vertrek 65-plussers aan de randen, jongeren keren terug naar kernen met sterke sociale binding

Marktkenners zien vooral aan de randen van de gemeente een vertrek van 65-plussers naar omliggende gemeenten. Met name in de omgeving van Oldemarkt is een trek richting Wolvega en Emmeloord te zien, als gevolg van het beperkte voorzieningenniveau in Oldemarkt. Ook voor senioren geldt dat rondom Wanneperveen een trek is richting Meppel. Ouderen in Steenwijk zijn minder geneigd om naar een andere gemeente te trekken. De groep jongeren is lastig vast te houden in de gemeente Steenwijkerland. Wel liggen er kansen om deze groep over een aantal jaar weer aan te trekken, als zij klaar zijn met hun studie en een gezin willen stichten. Vooral Vollenhove en Sint Jansklooster slagen erin om terugkeerders aan te trekken, vanwege de sterke sociale binding. In Wanneperveen lijkt de sociale binding onder jongeren en met de kern minder sterk.

Verhuisstromen binnen de gemeente

Onderstaande tabel geeft inzicht in de feitelijke verhuisstromen tussen de verschillende clusters binnen de gemeente van de afgelopen vijf jaar (2010 - 2014).

Tabel 3.4: Gemeente Steenwijkerland. Verhuisbewegingen binnen Gemeente Steenwijkerland (2010 - 2014)

Van	Naar	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Naar buiten gemeente	Totaal	(N)
Steenwijk / Tuk		53%	1%	4%	0%	3%	39%	100%	2.739
Oldemarkt		7%	36%	9%	0%	2%	46%	100%	237
Kleine kernen Noord		18%	4%	27%	1%	3%	47%	100%	787
Vollenhove		1%	0%	0%	53%	6%	40%	100%	515
Kleine kernen Zuid		9%	0%	3%	6%	39%	43%	100%	957
Van buiten gemeente		43%	6%	19%	9%	23%	0%	100%	1.604
(N)		2.398	240	671	481	887	2.164		

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2015).

- Vooral Steenwijk / Tuk en Vollenhove kenden een sterke kernbinding. Ruim 50% van de huishoudens verhuisde binnen dit cluster. Met name bij Vollenhove speelt de hechte sociale samenleving een rol. Voor Steenwijk is waarschijnlijk het volwaardige aanbod binnen de kern een reden. Mensen kunnen een woning en woonmilieu vinden die past bij hun voorkeuren.
- Het aantal verhuizers uit Oldemarkt dat binnen de eigen kern is verhuisd, is duidelijk lager dan in Steenwijk / Tuk en Vollenhove. Bovendien zijn er nog relatief veel mensen die vanuit Oldemarkt naar een van de kleine kernen in het noorden van de gemeente zijn verhuisd.
- De kernbinding in de kleine kernen in het noorden van de gemeente is het laagst van alle woonclusters (27%). Bijna de helft van de verhuizingen vanuit deze kernen heeft plaatsgevonden naar buiten de gemeente en bijna een vijfde van de verhuizingen richting de hoofdkern (Steenwijk / Tuk). Dit betreft zowel gezinnen als jongere en oudere kleine huishoudens.

3.2 Demografische prognose

We kijken nu naar de verwachte demografische trends voor de toekomst. Zoals te zien was in paragraaf 2.1 schommelde de bevolkingsgroei de afgelopen tien jaar sterk (zowel groei als afname). Na 2012 is de bevolking echter elk jaar afgenomen. Desondanks wordt door Primos voor de komende 10 jaren nog een lichte groei voorzien van 150 personen.

Instroom statushouders

Afgelopen jaren heeft Steenwijkerland de onderstaande taakstelling gehad ten aanzien van de huisvesting van statushouders.

Tabel 3.5: Gemeente Steenwijkerland. Taakstelling huisvesting statushouders

	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal	12	26	41	74	1 ^e helft 2016: 51

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken (2015).

Naar verwachting neemt de taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders de komende jaren nog toe. In de Primos-prognose is dit nog niet volledig verwerkt. Er van uitgaande dat de gemiddelde huishoudensgrootte van de statushouders ongeveer twee is, betekent dit een huishoudensgroei van ongeveer 50 per jaar, in de komende 5 jaar. In Primos is al enige rekening gehouden met de groei als gevolg van de statushouders (naar verwachting 5 - 10 huishoudens). Dat zou dus een extra groei betekenen van ongeveer 40 - 45 huishoudens per jaar voor de komende vijf jaren. Omdat wat betreft de huisvesting van statushouders de verwachtingen voor de komende jaren onzeker zijn gezien de

aanhoudende onrust in het Midden Oosten en het huidige politieke klimaat in Europa, gaan we in eerste instantie uit van een periode van vijf jaren. Naar schatting gaat het dan om een toename van het aantal huishoudens van statushouders van 200 - 400 tot en met 2020. We gaan er daarbij van uit dat de instroom na 2020 afneemt.

De leeftijd van de statushouders die instromen is onbekend, daarom is de instroom in onderstaande paragrafen alleen als totalen meegenomen. Ook is onduidelijk of de gehuisveste statushouders langdurig in Steenwijkerland blijven wonen. Blijven zij, trekken zij naar familie / vrienden in de grote steden of keren zij terug naar het land van herkomst? Daarom nemen wij aan dat consequenties van de instroom in de komende tien jaar voor Steenwijkerland minimaal 200 en maximaal 400 huishoudens betreft.

Bevolkingsontwikkeling

Op verzoek van de gemeente gebruiken we voor de demografische ontwikkelingen de Primos-prognose 2013, omdat de Primos-prognose van 2015 onverklaarbare verschillen vertoonde ten opzichte van het (meer realistische) beeld vanuit 2013. Hiermee wordt aangesloten bij de woonafspraken die de gemeenten van West-Overijssel met de provincie hebben gemaakt. Voor de periode 2015 - 2040 wordt volgens deze prognose een afname van de bevolking verwacht (-520 personen). Als de instroom van de statushouders zich ontwikkelt als hiervoor aangenomen, dan zal de verandering van het aantal inwoners variëren van -120 tot +280.

Tabel 3.6: Gemeente Steenwijkerland. Ontwikkeling bevolking naar leeftijd (2015 - 2040)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040	2015-2040
< 20 jaar	9.915	9.315	8.795	8.720	8.765	8.710	-1.205	-12%
20-34 jaar	6.510	6.685	6.680	6.345	6.020	5.715	-795	-12%
35-54 jaar	11.825	10.865	10.035	9.540	9.685	9.850	-1.975	-17%
55-74 jaar	11.100	12.055	12.515	12.640	11.930	10.960	-140	-1%
> 75 jaar	3.865	4.400	5.345	5.990	6.715	7.460	+3.595	+93%
Totaal	43.215	43.320	43.370	43.235	43.115	42.695	-520	-1%
Inclusief statushouders	43.215		43.770-44.170					

Bron: Primos2013.

- De bevolkingsafname (zonder de instroom van statushouders) manifesteert zich vooral in de leeftijdscategorie 35-54 jaar. Deze groep neemt in de komende 25 jaar af met 17% ten opzichte van 2015 (-1.975 personen).
- Ook de allerjongsten (groep < 20 jaar) neemt met 12% fors af.
- Daar staat tegenover dat de groep 55-plussers juist toenemen in deze periode.
- Met name de groep 75-plussers zal sterk groeien (+3.595 personen).

Huishoudensontwikkeling

Belangrijker voor de woningbehoefte is echter de toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens. In grote lijnen kan gesteld worden dat elk huishouden behoefte heeft aan één woning. Daarmee geeft de wijziging in de samenstelling van de huishoudens een eerste indicatie van een mogelijke transformatie-opgave in de woningvoorraad.

Tabel 3.7: Gemeente Steenwijkerland. Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling (2015 - 2040)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040	2015-2040
< 20 jaar	1.755	1.815	1.795	1.715	1.615	1.525	-230	-13%
20-34 jaar	2.255	2.165	2.010	1.870	1.905	1.940	-315	-14%
35-54 jaar	6.465	6.320	6.145	5.940	5.840	5.750	-715	-11%
55-74 jaar	5.640	6.170	6.500	6.745	6.525	6.050	+410	+7%
> 75 jaar	2.695	2.970	3.535	3.960	4.450	4.975	+2.280	+85%
Totaal	18.810	19.440	19.985	20.230	20.335	20.240	+1.430	+8%
Inclusief statushouders	18.810		20.185- 20.385					

Bron: Primos2013.

- Waar het aantal inwoners de komende decennia stabiliseert en vervolgens licht afneemt, laat de huishoudensprognose (door de gezinsverdunning) nog een behoorlijke groei zien; 1.430 huishoudens in de komende 25 jaar (groei van 8%).
- Inclusief de aanname voor de statushouders varieert de groei tussen 1.630 - 1.830.
- Rond 2035 is het aantal huishoudens op zijn top. Daarna lijkt er sprake van een afname. De krimp in het aantal huishoudens vindt dus ongeveer 10 jaar later plaats dan de krimp in de bevolking.
- Voor de komende tien jaar zou dit een woningbehoefte van 115 - 120 per jaar betekenen. In de periode daarna vlakt de groei af. De jaarlijkse woningbehoefte in de periode 2025 - 2035 zou op gemiddeld 30 - 40 woningen per jaar uitkomen.
- Het aantal jongere huishoudens (< 54 jaar) neemt af en het aantal oudere huishoudens (met name de groep > 75) neemt fors toe!

De cijfers laten zien dat de bevolking van Steenwijkerland de komende jaren sterk zal ontgroenen én zal vergrijzen.

3.3 Huishoudensgroei en -krimp per kern

De huishoudensprognose van Primos op gemeenteniveau is vertaald naar de verschillende kernen van Steenwijkerland op basis van de huidige bevolkingssamenstelling. Dit betekent dat de aannames over groei en krimp per huishoudenstype uit de Primosprognose zijn gebruikt op kernniveau met als basis de huidige bevolkingssamenstelling per kern. In de laatste kolom is aangegeven wat de procentuele ontwikkeling per kern is. In kernen met een groene arcering ligt de huishoudensgroei substantieel boven het gemeentelijk gemiddelde (+8%), kernen met een rode arcering kennen een groei die 5% of meer onder het gemeentelijk gemiddelde zit. In deze cijfers is geen rekening gehouden met de instroom van statushouders, omdat niet bekend is waar deze gehuisvest kunnen worden.

Tabel 3.8: Gemeente Steenwijkerland. Huishoudensprognose naar kern (2015 - 2040), exclusief statushouders

Kern	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040	2015-2040
Cluster Steenwijk / Tuk	8.780	9.020	9.230	9.340	9.415	9.425	+645	+7%
Steenwijk	8.000	8.210	8.395	8.490	8.550	8.560	+560	+7%
Tuk	780	810	835	850	865	865	+85	+11%
Cluster Oldemarkt	1.115	1.140	1.165	1.180	1.180	1.165	+50	+4%
Cluster kleine kernen Noord	3.055	3.210	3.310	3.340	3.335	3.275	+220	+7%
Basse	80	85	90	95	95	95	+15	+19%
Blankenham	115	125	130	130	135	135	+20	+17%
Eesveen-De Bult	345	370	385	390	390	385	+40	+12%
Kalenberg-Hoogweg	155	165	165	165	155	140	-15	-10%
Kuinre	330	350	375	385	395	400	+70	+21%
Marijenkampen	55	60	65	70	75	75	+20	+36%
Ossenzijl	290	300	300	300	295	285	-5	-2%
Paasloo	130	135	140	140	140	135	+5	+4%
Scheerwolde	190	205	215	220	220	220	+30	+16%
Steenwijkerwold	820	845	855	855	850	835	+15	+2%
Wetering	85	85	85	80	75	65	-20	-24%
Willemsoord	330	350	365	370	375	375	+45	+14%
Witte Paarden / Baars	130	135	140	140	135	130	0	0%
Cluster Vollenhove	1.850	1.915	1.970	2.010	2.045	2.065	+215	+12%
Cluster kleine kernen Zuid	4.000	4.175	4.315	4.370	4.365	4.315	+315	+8%
Belt-Schutsloot	230	245	260	265	265	265	+35	+15%
Blokzijl	595	610	625	625	620	610	+15	+3%
Dwarsgracht	75	75	75	75	70	65	-10	-13%
Giethoorn	1.070	1.095	1.115	1.115	1.100	1.075	+5	0%
Kallenkote	75	80	80	80	80	80	+5	+7%
Onna	115	120	125	125	120	115	0	0%
St. Jansklooster	840	905	960	1.000	1.030	1.045	+205	+24%
Wanneperveen	755	785	805	805	800	785	+30	+4%
Zuidveen	245	260	270	280	280	275	+30	+12%
Gemeente*	18.810	19.440	19.985	20.230	20.335	20.240	+1.430	+8%

+5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde

-5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde

Bron: Primos2013, CBS, bewerking Companen.

*De som van alle kernen verschilt van het gemeentetotaal als gevolg van afrondingsverschillen.

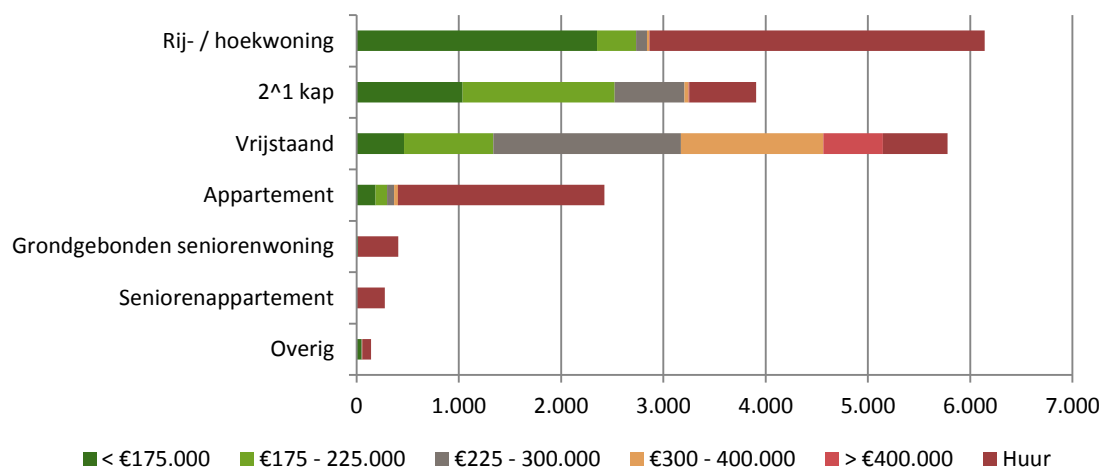
- In alle clusters is er per saldo groei te verwachten. Beperkte potentiële groei in enkele kernen wordt gecompenseerd door meer groei in een naastgelegen (vaak jongere) kern. In Oldemarkt is de groei relatief en absoluut gezien het meest beperkt.
- Twintig kernen zullen de komende 25 jaar nog groeien in huishoudens aantallen. In absolute zin valt de grootste groei te verwachten in Steenwijk (+560), gevolgd door Vollenhove (+215) en Sint Jansklooster (+205).
- De groei van de huishoudens vindt vooral plaats in de categorie huishoudens boven de 75 jaar.
- Vier kernen kennen in absolute zin een huishoudenskrimp in de komende 25 jaar. Het gaat om kleine aantallen over een lange periode. Dit moet vooral worden gezien als signaal om in deze kernen voorzichtig te zijn met toevoegingen. Dan gaat het om Wetering (-20 huishoudens), Kalenberg-Hoogweg (-15), Dwarsgracht (-10) en Ossenzijl (-5).

4 De woningvoorraad

4.1 Huidige woningvoorraad: omvang en types

Op 1 augustus 2015 stonden er 19.075 woningen in de gemeente Steenwijkerland. Zo'n 62% is een koopwoning (11.740 woningen) en zo'n 38% bestaat uit huurwoningen (7.335 woningen). Van de 7.335 huurwoningen zijn er 5.385 in het bezit van woningcorporaties. De overige huurwoningen zijn in het bezit van stichtingen, kerken, beleggers, natuurmonumenten en dergelijke (ca 900) en particuliere eigenaren die zelf de woning niet bewonen maar dat door een huishouden laten doen (ca 1.050). De verdeling naar woningtype en prijsklasse is daarbij als volgt:

Tabel 4.1: Gemeente Steenwijkerland. Samenstelling woningvoorraad naar woningtype en prijs (2015)

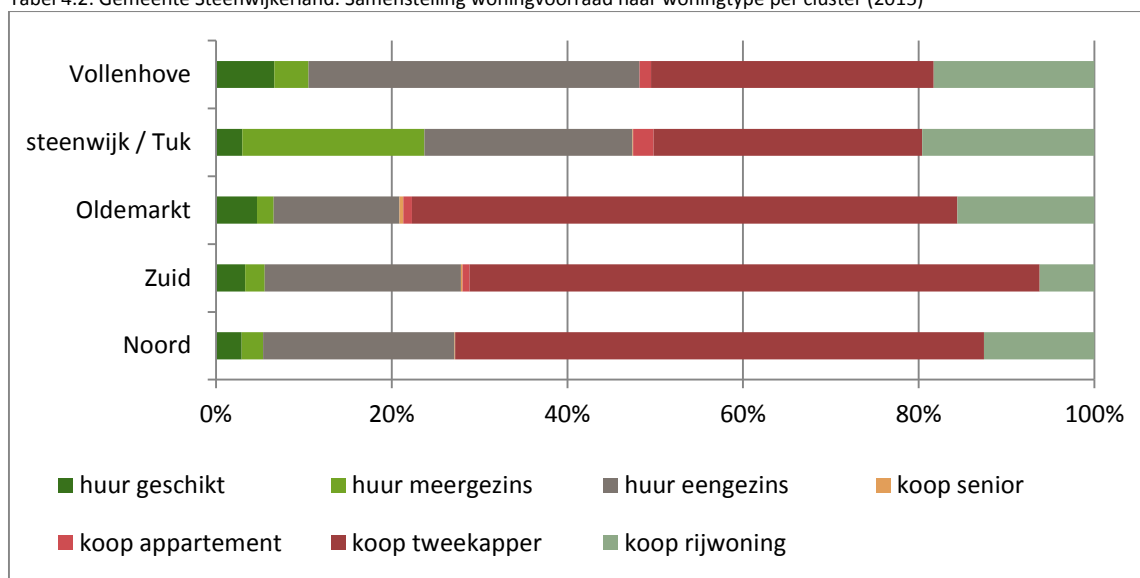


Bron: Gemeente Steenwijkerland (2015).

- Het meest voorkomende woningtype in de gemeente is rij- en hoekwoningen (6.140 woningen), daarna komt het type vrijstaande woningen (5.780 woningen).
- Binnen de koopsector is het aantal woningen in de goedkoopste prijsklasse (< € 175.000) het grootst (vooral rij- en hoekwoningen), gevolgd door woningen in de klasse € 225.000 - € 300.000 (met name vrijstaande woningen, maar ook tweekappers).
- Het aantal appartementen ligt duidelijk wat lager. Dit zijn voornamelijk huurwoningen. Ook het aantal specifieke seniorenwoningen is beperkt (ongeveer 685 woningen). Ook deze woningen bevinden zich met name in het huursegment.
- Bij 'overig' gaat het met name om woningen in aanbouw en een klein deel woonwagens / woonboten.

Voor de clusters hebben we in beeld gebracht hoe het woningaanbod is, waarbij seniorenappartementen en grondgebonden seniorenwoningen gebundeld zijn in een categorie 'geschikt'.

Tabel 4.2: Gemeente Steenwijkerland. Samenstelling woningvoorraad naar woningtype per cluster (2015)



Bron: Gemeente Steenwijkerland (2015).

- In Vollenhove en Steenwijk / Tuk staan relatief veel huurwoningen. Dan gaat het om circa de helft van het aanbod. In Steenwijk zijn dit vaker appartementen, in Vollenhove vooral rijwoningen.
- In de andere clusters (Oldemarkt, Zuid en Noord) is de koopsector verreweg het meest aanwezig (circa 75% van het aanbod). Daarbinnen zijn vrijstaande woningen en tweekappers dominant. Er zijn in deze clusters nauwelijks appartementen, in de huur- noch koopsector.
- Enkele opvallende verschillen binnen de clusters Noord en Zuid zijn:
 - **Noord:** in Steenwijkerwold staan verhoudingsgewijs veel eengezinshuurwoningen, in Scheerwolde, Kuinre en Ossenzijl is het aanbod koopwoningen met een lage WOZ-waarde relatief groot.
 - **Zuid:** in Blokzijl en Zuidveen, en in mindere mate ook Sint Jansklooster en Giethoorn staan relatief veel eengezinshuurwoningen.

In de factsheets (bijlage) staat per kern de woningvoorraad weergegeven.

4.2 Huidige woningvoorraad: energielabels

In onderstaande tabel is te zien hoe het met de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Steenwijkerland gesteld is.

Tabel 4.3: Gemeente Steenwijkerland. Huidige woningvoorraad naar energielabel

Energielabel	Aantal woningen	
A	1.800	9%
B	3.900	21%
C	4.900	26%
D	2.500	13%
E	1.100	5%
F	2.000	10%
G	3.200	17%
Totaal	Ongeveer "gemiddeld" label: C	

Bron: Energielabelatlas.nl (Peildatum: 8 december 2015).

- Ruim 50% van de woningvoorraad heeft tenminste een energielabel C. Niettemin heeft ruim een kwart van de woningen een label F of G.

De energielabels op kernniveau staan in onderstaande tabel weergegeven. Deze zijn afkomstig van de meest betrouwbare en volledige bron (RVO/Kadaster). Deze labels zijn voor een (klein) deel gebaseerd op de daadwerkelijke (afgemelde) labels en voor het grootste deel gebaseerd op inschattingen op basis van de leeftijd van een woning. Veel particulieren hebben wel maatregelen getroffen in het kader van de energiezuinigheid van de woning, maar niet een officieel label aangevraagd en afgemeld. Onderstaande tabel geeft daardoor waarschijnlijk een te negatief beeld.

Tabel 4.4: Gemeente Steenwijkerland. Verdeling van energielabels per kern

Kern	A	B	C	D	E	F	G
Cluster Steenwijk / Tuk	9%	24%	29%	15%	6%	8%	10%
Steenwijk	8%	24%	30%	14%	6%	8%	10%
Tuk	16%	21%	18%	20%	3%	9%	13%
Cluster Oldemarkt	7%	29%	27%	10%	2%	8%	16%
Cluster kleine kernen Noord	8%	14%	18%	12%	6%	14%	28%
Basse / Marijenkampen	24%	7%	6%	8%	2%	8%	44%
Blankenham	3%	9%	14%	11%	7%	20%	36%
Eesveen-De Bult	9%	15%	12%	14%	3%	9%	39%
Kalenberg-Hoogweg	2%	10%	13%	12%	1%	20%	40%
Kuinre	9%	10%	17%	14%	13%	18%	18%
Ossenzijl	7%	13%	18%	8%	5%	22%	28%
Paasloo	5%	15%	9%	6%	1%	17%	47%
Scheerwolde	3%	12%	17%	9%	15%	34%	9%
Steenwijkerwold	7%	22%	32%	15%	7%	7%	10%
Wetering	4%	9%	9%	11%	0%	28%	39%
Willemsoord	7%	11%	23%	15%	1%	11%	32%
Witte Paarden/ Baars	2%	14%	3%	9%	2%	9%	62%
Cluster Vollenhove	10%	23%	32%	12%	4%	9%	10%
Cluster kleine kernen Zuid	11%	18%	21%	10%	3%	12%	25%
Belt-Schutsloot	3%	14%	22%	17%	4%	19%	20%
Blokzijl	12%	24%	15%	8%	3%	17%	21%
Dwarsgracht	10%	11%	22%	6%	1%	6%	44%
Giethoorn	10%	18%	22%	11%	3%	9%	26%
Kallenkote	6%	14%	10%	17%	1%	8%	46%
Onna	42%	15%	8%	5%	1%	4%	26%
St. Jans klooster	10%	18%	20%	9%	3%	13%	26%
Wanneperveen	8%	16%	33%	12%	5%	10%	16%
Zuidveen	2%	14%	18%	11%	1%	15%	38%
Gemeente*	9%	21%	26%	13%	5%	10%	17%

5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde (woningen met laag label)

Bron: RVO/CBS, bewerking Companen, stand van zaken per 1 januari 2015.

Vanaf dat moment werkt de huursector niet meer met labels.

- Met name in de kleine kernen staan relatief veel woningen met een laag (E, F en G) label.

4.3 De plancapaciteit in Steenwijkerland

Volgens de gemeentelijke opgave is de bestaande plancapaciteit als volgt. De gemeentelijke plannen zijn groen gearceerd.

Tabel 4.5: Gemeente Steenwijkerland. Harde plancapaciteit per kern

Kern		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	totaal
Cluster Steenwijk / Tuk		24	45	71	52	58	35	37	124	24	10	480
Steenwijk	Eeserwold (2006)	8	8	8	8	8	8	8	93	0	0	149
	Kornputkwartier	6	6	13	7	13	13	13	14	14	0	99
	Kornputkwartier (van Wijnen)	5	18	23	23	23	0	0	0	0	0	92
	Kornputkwartier (Omnia Wonen)	0	0	1	1	1	1	2	2	0	0	8
	Kornputkwartier (Woonconcept)	0	0	3	3	3	3	4	5	0	0	21
Tuk	Tuk Kiegebelt (2006)	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
	Bergstein	5	13	13	10	10	10	10	10	10	10	101
Cluster Oldemarkt		0	5	8	5	5	5	5	5	5	3	46
	Hoofdstraat 6 en 8 (Heutink)	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	Oosterbroek	0	5	5	5	5	5	5	5	5	3	43
Cluster kleine kernen Noord		4	28	16	10	9	5	5	9	7	0	93
Basse												
Eesveen-De Bult												
Kalenberg-Hoogweg												
Kuinre	Bedrijventerrein de Schans	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	9
	Overhavendijk (1)	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	6
Marijenkampen												
Ossenzijl	Hoofdstraat/Hilligerspoort	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Weerribbenland			6								6
Scheerwolde	Scheermeer (Gele Vlek)	0	24	4	4	4	2	2	6	4	0	50
	Scheerwolde uitbreiding											
Steenwijkerwold	Gelderingen	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	3
	Mariënwold e.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Wetering												
Willemsoord	Willemsoord uitbreiding	0	0	2	2	2	2	2	2	3	0	15
Witte Paarden / Baars												
Cluster Vollenhove		15	31	7	9	6	3	3	3	3	12	92
	Havengebied	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	9
	Kerkstraat/ Gasthuisstraat	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Noordwal West	4	25	7	6	6	3	3	3	3	12	72
Cluster kleine kernen Zuid		8	14	22	23	12	13	7	14	5	13	131
Belt-Schutsloot												
Blokzijl	Noordermaten fase 3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11	20
Dwarsgracht												
Giethoorn	Beulakerpolder	5	9	4	4	4	4	4	11	2	0	47
	Giethoorn Noord fase 1&2	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	23
Kallenkote												
Onna												
St. Jansklooster	Heetveld (Sint Jansklooster)	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	3
	Molenkampen III	0	0	14	14	5	5	0	0	0	0	38
Wanneperveen												
Zuidveen												
Gemeente		51	123	124	99	90	61	57	155	44	38	842
Gemiddelde groei aantal huishoudens Primos 2013		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1200
Saldo: geplande productie – groei		-69	+3	+4	-21	-30	-59	-63	+35	-76	-82	-358

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2015).

- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente bestaat uit 842 woningen. De huishoudensgroei tot

2025 is door Primos geprognostiseerd op bijna 1.200 (exclusief de taakstelling van statushouders). Steenwijkerland kan (kwantitatief) dus nog plancapaciteit toevoegen, zeker als we de instroom van statushouders meerekenen.

- De plancapaciteit voor de komende jaren is voldoende om de gemiddelde groei te faciliteren. Na 2018 loopt de plancapaciteit terug en blijft deze onder de 120 woningen per jaar. Dus vanaf 2018 lijkt de bouwcapaciteit te moeten worden aangevuld om aan de behoefte te blijven voldoen.

Kwantitatieve confrontatie tussen bouwcapaciteit en huishoudensgroei

Op basis van de huishoudensprognose uit hoofdstuk 2 en het bouwprogramma kan een eerste indicatie worden gegeven van de kwantitatieve (mis)match tussen de behoefte aan woningen en de bouwcapaciteit. In de kolom "Verschil" ziet u het tekort (-) of overschot (+) aan plancapaciteit.

Tabel 4.6: Gemeente Steenwijkerland. Indicatie kwantitatieve (mis)match per kern

Kern	Totaal aantal woningen tot 2025	Prognose huishoudens tot 2025	Verschil
Cluster Steenwijk / Tuk	480	+450	+30
Steenwijk	369	+395	-26
Tuk	111	+55	+56
Cluster Oldemarkt	46	+50	-4
Cluster kleine kernen Noord	93	+240	-147
Basse		+10	-10
Blankenham		+15	-15
Eesveen-De Bult		+40	-40
Kalenberg-Hoogweg		+10	-10
Kuinre	15	+45	-30
Marijenkampen		+10	-10
Ossenzijl	8	+10	-2
Paasloo		+10	-10
Scheerwolde	50	+25	+25
Steenwijkerwold	5	+35	-30
Wetering		0	0
Willemsoord	15	+35	-20
Witte Paarden / Baars		+10	-10
Cluster Vollenhove	92	+120	-28
Cluster kleine kernen Zuid	131	+310	-179
Belt-Schutsloot		+30	-30
Blokzijl	20	+30	-10
Dwarsgracht		0	0
Giethoorn	70	+45	+25
Kallenkote		+5	-5
Onna		+10	-10
St. Jansklooster	41	+120	-79
Wanneperveen		+50	-50
Zuidveen		+25	-25
Gemeente*	842	+1.175	-333

Plancapaciteit kleiner dan verwachte huishoudensgroei

Plancapaciteit groter dan verwachte huishoudensgroei

*De som van alle kernen verschilt van het gemeentetotaal als gevolg van afrondingsverschillen.

Bron: Gemeente Steenwijkerland en Primos2013, Let op: aantallen zonder de invloed van statushouders.

In de meeste kernen waar woningbouwplannen zijn, ligt de plancapaciteit binnen de marge van de verwachte huishoudensgroei. Daar is nog ruimte voor extra plannen.

- In de kernen Steenwijk en Sint Jansklooster is die ruimte dusdanig groot dat er nog ruimte is om meer woningen in de komende jaren toe te voegen. Ook in Vollenhove, Kuinre, Eesveen en Wanneperveen ligt de plancapaciteit ruim onder de verwachte behoefte.

- In enkele kernen ligt de plancapaciteit juist boven de verwachte huishoudensgroei. Dat geldt voor Tuk (+56), Scheerwolde (+25) en Giethoorn (+25). Daarbij moet worden opgemerkt dat het potentiële overschot bij Tuk wordt gecompenseerd door een tekort aan plannen in Steenwijk.

5 De kwalitatieve woningbehoefte

Nu we inzicht hebben verkregen in de kwantitatieve behoefte en fricties met het bouwprogramma, kunnen we dieper ingaan op de gewenste kwaliteiten van de toekomstige woningvoorraad. We doen dit door achtereenvolgens nader in te zoomen op:

- de verwachte omvang van de verschillende inkomensgroepen;
- de consequenties van de vergrijzing en de extramuralisering voor wonen met zorg;
- de woonwensen van de verschillende huishoudentypen;
- en de gewenste transformatierichting van de woningvoorraad.

5.1 Toekomstige behoefte sociale huur

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is - naast de demografische ontwikkeling - sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor drie scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende vijftien jaar geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een bovengrens voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Een scenario met in de eerste vijf jaar geen koopkrachtontwikkeling en daarna 1,2% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Dit is momenteel een redelijk positief scenario.

Ter referentie; het CPB verwacht voor 2015 een koopkrachtontwikkeling van +1,2%. In de eerste jaren daarna zal de koopkrachtontwikkeling rond de 0% liggen.

In onderstaande tabel onderscheiden we een aantal inkomensgroepen. Deze zijn tot stand gekomen op basis van de wet- en regelgeving (Woningwet2015) omtrent de toewijzing van sociale huurwoningen. We onderscheiden:

- vanuit de betaalbaarheidsdoelen van de corporaties speelt de grens rond de echte lage inkomens (rond de € 15.000) een belangrijke rol;
- vanuit de Woningwet de inkomensgrenzen die recht geven op huurtoeslag (€ 22.000 en € 30.000);
- en de EU-grens (€ 34.911).

Tabel 5.1: Gemeente Steenwijkerland. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	2.525	2.685	2.500	2.380
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	610	650	600	825
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	730	775	725	825
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	1.030	1090	1015	690
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	160	170	160	40
Tot € 15.000, inclusief statushouders		2.885 - 3.085	2.700 - 2.900	2.580 - 2.780
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	4.175	4.435	4.125	3.930
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	985	1050	975	930
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	1.310	1390	1295	1230
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	1.180	1255	1165	1115
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	695	740	690	655
Huurtoeslagdoelgroep totaal	6.700	7.120	6.620	6.310
<i>Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders</i>	6.700	7.320 - 7.520	6.820 - 7.020	6.510 - 6.710
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	2.740	2.910	2.705	2.580
€ 34.911 - € 38.000	1.410	1.500	1.605	1.670
€ 38.000 - € 43.000	1.410	1.500	1.605	1.670
Vanaf € 43.000	6.545	6.955	7.445	7.755
Totaal	18.805	19.985	19.985	19.985
Totaal, inclusief statushouders	18.805	20.185-20.385	20.185-20.385	20.185-20.385

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

De inkomensgroep tot de huurtoeslaggrens bestaat nu uit 6.700 huishoudens in Steenwijkerland.

- Bij een stagnerende koopkracht (0%) zal deze groep toenemen met 420 (7.120 - 6.700) huishoudens.
- In het meest gunstige koopkrachtscenario (+1,2%) zal deze groep juist afnemen (-390 huishoudens) tot 6.310 huishoudens in 2025.
- Als de instroom van statushouders (huishoudens) verloopt zoals aangenomen (+200 à 400 huishoudens tot en met 2025), zal het aantal lage inkomens in alle scenario's toenemen.

De groep met een inkomen tussen huurtoeslaggrens en € 34.911 bestaat nu uit 2.740 huishoudens.

- Bij een stagnerende economie (0% koopkrachtstijging) neemt de groep tussen huurtoeslaggrens en €34.911 toe met ongeveer 170 in de komende tien jaar (2.910 huishoudens in 2025).
- Bij een sterke koopkrachtontwikkeling neemt deze groep juist sterk af met ongeveer 160 huishoudens (in 2025: 2.580 huishoudens).

Op basis van de huidige economische toekomstverwachting lijkt het middenscenario (eerste vijf jaar 0% koopkrachtontwikkeling, daarna 1,2% per jaar) het meest realistisch.

In de volgende paragraaf wordt de verwachte ontwikkeling per doelgroep weergegeven per cluster. Als basis hiervoor dient de huidige samenstelling van de bevolking in de clusters. De toename als gevolg van de taakstelling voor statushouders is naar rato van het aantal huishoudens verdeeld over de clusters.

Per cluster

Tabel 5.2 : Cluster Steenwijk / Tuk. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	1.220			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	295			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	355	1.300	1.210	1.150
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	500			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	75			
Tot € 15.000, inclusief statushouders		1.395 - 1.485	1.305 - 1.395	1.245 - 1.335
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	2.020			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	475			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	635	2.145	1.995	1.900
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	570			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	335			
Huurtoeslagdoelgroep totaal	3.240	3.445	3.205	3.055
<i>Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders</i>	3.240	3.540 - 3.630	3.300 - 3.390	3.150 - 3.240
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	1.325	1.310	1.220	1.165
€ 34.911 - € 38.000	880	675	725	755
€ 38.000 - € 43.000	700	675	725	755
Vanaf € 43.000	2.635	3.130	3.355	3.505
Totaal	8.780	9.230	9.230	9.230
Totaal, inclusief statushouders	8.780	9.325 - 9.415	9.325 - 9.415	9.325 - 9.415

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Tabel 5.3: Cluster Oldemarkt. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	135			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	35			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	40	145	135	130
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	55			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	10			
Tot € 15.000, inclusief statushouders		155 - 170	145 - 160	140 - 155
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	225			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	55			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	70	240	220	210
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	65			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	35			
Huurtoeslagdoelgroep totaal	360	380	355	340
<i>Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders</i>	360	390 - 405	365 - 380	350 - 365
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	145	175	165	155
€ 34.911 - € 38.000	110	90	95	100
€ 38.000 - € 43.000	110	90	95	100
Vanaf € 43.000	380	425	450	470
Totaal	1.115	1.165	1.165	1.165
Totaal, inclusief statushouders	1.115	1.175 - 1.190	1.175 - 1.190	1.175 - 1.190

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Tabel 5.4: Cluster Kleine kernen Noord. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	400			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	95			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	115	425	395	380
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	165			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	25			
Tot € 15.000, inclusief statushouders		455 - 490	425 - 460	410 - 445
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	660			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	155			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	210	705	655	625
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	185			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	110			
Huurtoeslagdoelgroep totaal	1.065	1.130	1.050	1.000
<i>Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders</i>	1.065	<i>1.160 - 1.195</i>	<i>1.080 - 1.115</i>	<i>1.030 - 1.065</i>
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	435	495	455	435
€ 34.911 - € 38.000	155	255	270	280
€ 38.000 - € 43.000	185	255	270	280
Vanaf € 43.000	1.220	1.180	1.260	1.310
Totaal	3.055	3.310	3.310	3.310
Totaal, inclusief statushouders	3.055	<i>3.340 - 3.375</i>	<i>3.340 - 3.375</i>	<i>3.340 - 3.375</i>

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Tabel 5.5: Cluster Vollenhove. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	250			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	60			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	70	265	245	235
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	100			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	15			
Tot € 15.000, inclusief statushouders		285 - 305	275 - 310	265 - 300
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	410			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	95			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	130	435	405	385
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	115			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	70			
Huurtoeslagdoelgroep totaal	655	700	650	620
<i>Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders</i>	655	<i>720 - 740</i>	<i>670 - 690</i>	<i>640 - 660</i>
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	270	290	265	255
€ 34.911 - € 38.000	115	150	160	165
€ 38.000 - € 43.000	150	150	160	165
Vanaf € 43.000	665	690	735	765
Totaal	1.850	1.970	1.970	1.970
Totaal, inclusief statushouders	1.850	<i>1.990 - 2.010</i>	<i>1.990 - 2.010</i>	<i>1.990 - 2.010</i>

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Tabel 5.6: Cluster Kleine kernen Zuid. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 15.000	525			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	125			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	150	560	520	495
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	215			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	35			
Tot € 15.000, inclusief statushouders		605 - 645	565 - 605	540 - 580
Vanaf € 15.000 tot inkomensgrens huurtoeslag	865			
• Eenpersoons hh. < 65 jaar	205			
• Eenpersoons hh. > 65 jaar	270	920	855	815
• Meerpersoons hh. < 65 jaar	245			
• Meerpersoons hh. > 65 jaar	145			
Huurtoeslagdoelgroep totaal	1.390	1.480	1.375	1.310
Huurtoeslagdoelgroep totaal, incl. statushouders	1.390	1.525 - 1.565	1.420 - 1.460	1.355 - 1.395
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag - € 34.911	570	640	595	565
€ 34.911 - € 38.000	120	330	355	365
€ 38.000 - € 43.000	280	330	355	365
Vanaf € 43.000	1.640	1.535	1.635	1.705
Totaal	4.000	4.315	4.315	4.315
Totaal, inclusief statushouders	4.000	4.360 - 4.400	4.360 - 4.400	4.360 - 4.400

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Effecten vermindering scheefheid

In een deel van de sociale huurvoorraad wonen huishoudens met een inkomen hoger dan de € 34.911. Deze huishoudens hebben een inkomensgroei doorgemaakt in de sociale huurwoning en zouden wellicht ook in een koopwoning kunnen wonen. Dit wordt scheefwonen genoemd. Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende andere huisvesting te zoeken. Als de scheefheid zou verminderen, komen er meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de huishoudens met een laag inkomen. De gewenste omvang van de kernvoorraad is dus mede afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk vermindert. In de volgende tabel laten we de effecten zien voor de gewenste omvang van de kernvoorraad.

Tabel 5.7: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal wooneenheden van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	3 scenario's omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Autonome ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
5.385	4.175	(huidig) 1.210 (22%) 910 (17%) 605 (11%)	-180 tot +325	5.150 tot 5.650 4.850 tot 5.350 4.550 tot 5.050

Bron: CBS RIO 2012, Primos 2013, bewerking Companen.

Let op:

- deze aantallen zijn exclusief de instroom van statushouders van ca 40-45 huishoudens per jaar;
- en het aantal wooneenheden van de corporaties is inclusief de bijzondere wooneenheden, zoals wooneenheden voor bijzondere doelgroepen.

In de eerste kolom staat het totale bezit van de corporaties opgenomen², inclusief de geliberaliseerde voorraad en de wooneenheden voor de bijzondere doelgroepen. Deze woningen / wooneenheden zijn

² Omnia Wonen, Woonconcept, Wetland Wonen, Mooiland, Woonzorg Nederland.

niet te isoleren in de tabel, omdat niet bekend is of in deze woningen ook huishoudens uit de doelgroep met een inkomen van € 34.911 wonen. De tweede kolom vermeldt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.911 dat op dit moment in een corporatiewoning woont. Dat zijn 4.175 van de 9.440 huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in Steenwijkerland (= 44% van deze inkomensgroep). Dat betekent ook dat een deel van de corporatiewoningen door huishoudens met een hoger inkomen wordt bewoond (scheefwoners). Op dit moment is dat 22% van het totale corporatiebezit; 1.210 woningen. Als dat aandeel huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in de huur de komende jaren gelijk blijft, en ook het aandeel scheefwoners blijft gelijk, dan zal de vraag naar huurwoningen - afhankelijk van het koopkrachtscenario - met -180 tot +325 af- of toenemen (zie tabel 5.1). Als we deze vraagontwikkeling optellen bij het bestaande corporatiebezit, mondt dat uit in een gewenste omvang van de kernvoorraad in 2025 (laatste kolom).

- In de situatie dat in de komende jaren de scheefheid in de sociale huurvoorraad op het huidige niveau blijft (22%), zal de gewenste sociale huurvoorraad tussen de 5.150 en 5.650 woningen (exclusief de taakstelling statushouders) liggen.
- Inclusief de statushouders (200 - 400 huishoudens tot 2025, zie paragraaf 2.2) zou dat ca 5.350 tot 6.050 zijn.
- Gezien de huidige woningmarkt is de meest waarschijnlijke situatie dat scheefheid niet sterk zal afnemen, omdat die met de huidige wet- en regelgeving alleen bij toewijzing is tegen te gaan. En de nodige huishoudens die instromen in de sociale huur, maken in het algemeen nog een inkomensstijging mee. Zij gaan dus op den duur weer scheefwonen.
- Als de corporaties er in slagen om de scheefheid terug te dringen naar 17%, zal de gewenste sociale huurvoorraad tussen de 4.850 en 5.350 woningen liggen (exclusief de taakstelling statushouders).

5.2 Wonen met zorg

Kwantitatieve benadering op basis van demografische, wet en regelgeving en trends

De behoefte van verschillende vormen van wonen met zorg wordt voor een belangrijk deel bepaald door demografische trends en het Rijksbeleid (het op gang komen voor de extramuralisering, waardoor zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen).

Op basis van deze trends hebben we de behoefte voor verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Steenwijkerland in kaart gebracht. We maken hierbij onderscheid naar drie doelgroepen:

- Mensen die aanspraak kunnen maken op een indicatie Verzorging en Verpleging (V&V), veelal ouderen (bijna allemaal ouder dan 65 en in 2025 ca 50% ouder dan 75 jaar)
- Mensen met een verstandelijke beperking
- Mensen met een psychische problematiek

Verzorging en verpleging, ouderen

In onderstaande tabel is de toekomstige vraag naar wonen met zorg onder ouderen weergegeven. Deze vraag is uitgesplitst in drie woonvormen; intramuraal wonen, verzorgd wonen en zorg aan huis (voor definities van deze woonvormen, zie bijlage 2).

Bij elke woonvorm is een basisprognose opgesteld aan de hand van de verwachte demografische trends. In welke mate zal de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg onder ouderen toenemen als gevolg van de vergrijzing? Daarnaast hebben we in de expertmeeting wonen en zorg met diverse lokale zorgpartijen geconstateerd dat er enkele invloedrijke trends zijn die ervoor zorgen dat de basisprognose naar boven of beneden bijgesteld moet worden. De mate van invloed is aangegeven met één of meerdere

plus- of mintekens en zijn vertaald naar een getalsmatige invloed. De bijgestelde prognose is af te lezen bij de werkelijke behoefte per woonvorm. Bij intramuraal wonen zijn dat de “plaatsen” en bij verzorgd wonen en zorg aan huis zijn dat in principe woningen. Het kan echter voorkomen dat de ouderen met een indicatie thuis blijven wonen in de eigen woning met een eventuele aanpassing.

Tabel 5.8: Behoefte aan wonen met zorg (V&V) onder voornamelijk ouderen (naar woonvorm) 2015 - 2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2025
Intramuraal wonen (plaatsen)	Behoefte op basis van demografische trend	465	475	560	650	
	Invloedrijke trends		-65	-145	-275	
	- Extramuralisering (somatisch) - Langer zelfstandig door lokale initiatieven		-	-	-	
	Werkelijke behoefte intramuraal wonen	465	410	415	375	-50
Verzorgd wonen (woningen)	Behoefte op basis van demografische trend	360	455	535	605	
	Invloedrijke trends		0	-10	+45	
	- Extramuralisering (somatisch) - Langer zelfstandig door lokale initiatieven		+	++	+++	
	Werkelijke behoefte verzorgd wonen	360	455	525	650	+165
Zorg aan huis (woningen)	Behoefte op basis van demografische trend	435	540	625	710	
	Invloedrijke trends		+65	+145	+215	
	- Extramuralisering (somatisch) - Langer zelfstandig door lokale initiatieven		+	++	+++	
	Werkelijke behoefte zorg aan huis	435	605	770	925	+335

Bron: Aedes / Actiz, CIZ, WoON2012, Primos2013, expertmeting wonen en zorg.

Op basis van de demografische trends en de extramuralisering stijgt met name de vraag naar extramurale vormen van wonen met zorg (zorg aan huis en verzorgd wonen; zelfstandige woningen, waaronder aanleunwoningen, in de nabijheid van een verzorgings- of verpleeghuis, waardoor de bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten van de intramurale setting en waardoor er ook in hun eigen woning 24-uurs toezicht is).

Intramuraal wonen

De behoefte aan intramurale huisvesting (verzorgings- en verpleeghuis) neemt af. Dit komt omdat ouderen met een lichte zorgvraag in het huidige Rijksbeleid hiervoor niet meer in aanmerking komen. De verwachting onder zorgaanbieders is dat in de komende jaren de indicatiestelling voor zorg met verblijf verder wordt afgebouwd. Ook ouderen met zwaardere somatische zorg zullen op termijn niet meer in aanmerking komen voor het verzorgings- en verpleeghuis. Zij komen deels in de categorie ‘verzorgd wonen’ en deels blijft deze groep langer in een reguliere woning wonen. De behoefte aan intramuraal wonen zal daardoor in Steenwijkerland met 50 plaatsen afnemen in de periode 2015 - 2025.

Het huidige intramurale aanbod in Steenwijkerland bestaat uit bijna 370 plaatsen:

Tabel 5.9: Gemeente Steenwijkerland. Aanbod intramuraal wonen Steenwijkerland

Kern	Complex	Plaatsen
Steenwijk	Verpleeghuis Zonnekamp	60
	Verzorgingshuisafdeling Woonark	60
	Woonzorgcentrum Nijenstede	90
	Zorgstudio's De Meenthehof	18
Vollenhove	Woonzorgcentrum Nieuw Clarenberg	55
	Nieuw Clarenberg – Groenestraat	19
Blokszijl	De Zaaier	12
Giethoorn	Verzorgingshuis Zonnewiede	18
Oldemarkt	Verzorgingshuis Kerspelhof	20
	De Landerijen	
Steenwijkerwold	De Herbergier	16
Totaal		368

Bron: gemeente Steenwijkerland, ZorggidsNederland.nl (Peildatum 2 november 2015).

Conclusie intramuraal aanbod

Het huidige aanbod is 368 plaatsen, het aantal afgegeven indicaties (intramuraal) in 2015 was 465. Dat lijkt op een tekort. Echter, een deel van de personen met een intramurale indicatie is dus vertrokken naar een andere gemeente of woont nog zelfstandig. De uitstroom naar bijvoorbeeld Emmeloord, Meppel en Wolvega zal ook in de toekomst blijven plaatsvinden. Daarom zal uitbreiding van het intramurale aanbod niet echt noodzakelijk zijn.

De verwerkte input vanuit de Expert Meeting Wonen met Zorg:

- De verwachting onder zorgaanbieders is dat in de komende jaren de indicatiestelling voor zorg met verblijf verder wordt afgebouwd.
- Ook ouderen met zwaardere somatische zorg zullen op termijn niet meer in aanmerking komen voor het verzorgings- en verpleeghuis. Zij komen deels in de categorie 'verzorgd wonen' en deels blijft deze groep langer in een reguliere woning wonen.
- Naast het effect van de extramuralisering speelt ook de opkomst van lokale zorginitiatieven een rol in het langer zelfstandig wonen.
- In kernen als Eesveen ('Oud worden in Eesveen doe je samen'), Dwarsgracht, Belt Schutsloot en Oldemarkt (Kerspelhof) zijn initiatieven van onderop gestart met als gevolg dat de vraag naar intramuraal wonen iets afneemt ten faveure van zorg aan huis. Dit is echter wel een langdurig proces dat nu vooral in de kleinere kernen is opgepakt.
- Het langer zelfstandig wonen vergroot wel de kans op vereenzaming onder ouderen. Dit speelt met name in de grotere kernen van de gemeente (in de kleine kernen is de sociale cohesie nog steeds zeer hecht). Daarnaast zullen ouderen een verhuizing naar een woonomgeving met meer voorzieningen overwegen (zoals Steenwijk).

Langer zelfstandig wonen

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het huidige aanbod, dat mogelijk voldoet aan "verzorgd wonen" (ongeveer 350 woningen).

Tabel 5.10: Gemeente Steenwijkerland. Aanbod verzorgd wonen Steenwijkerland

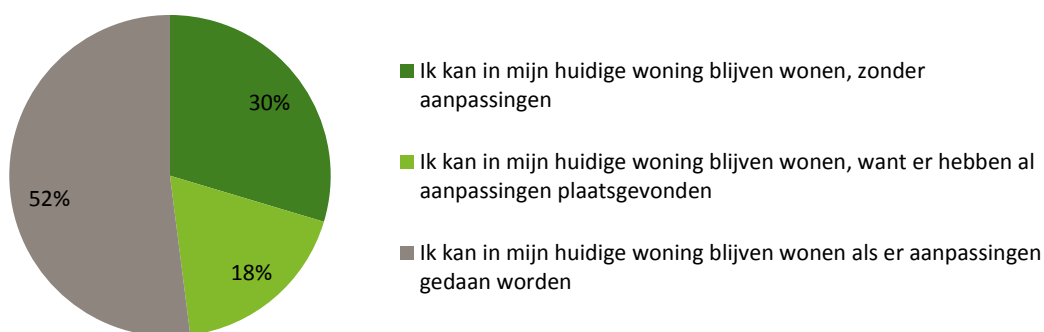
Kern	Complex	Woningen
Steenwijk	Aanleunwoningen Woonark	11
	Appartementen De Meentehof	96
	Appartementen Vijverhof (nog te ontwikkelen)	63
	Grondgebonden woningen met zorgaanbod Vijverhof (nog te ontwikkelen)	70
Vollenhove	Aanleunwoningen Nieuw Clarenberg	75
Giethoorn	Aanleunwoningen Zonniewiede	35
Totaal		350

Bron: ZorggidsNederland.nl (Peildatum 2 november 2015) en gemeente Steenwijk.

Voor het invullen van de vraag naar 'verzorgd wonen' is de nabijheid van 24-uurszorg cruciaal. De locaties in Steenwijk, rond Zonnekamp, Nijenstede, de Meentehof en de Vijverhof zijn hiervoor zeer geschikt. Dit leidt uiteindelijk tot een sterke concentratie van wonen met zorg in de grotere kernen (Steenwijk, mogelijk Vollenhove); kernen waar op dit moment al een groot aanbod aan intramuraal wonen (inclusief zorgvoorzieningen) is.

In de woonwensenenquête is gevraagd aan alle respondenten van 55 jaar en ouder of hun huidige woning zich leent om lang zelfstandig thuis te blijven wonen, ook als een vorm van zorg aan de orde komt.

Tabel 5.11: Gemeente Steenwijkerland. Mogelijkheid om thuis te kunnen blijven wonen als de zorg aan de orde komt



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Ruim de helft van de 55-plussers geeft aan dat er eerst nog aanpassingen moeten worden gedaan, voordat men bij een zorgbehoefte in de huidige woning kan blijven wonen. Deze figuur (en voorgaande tabel) geeft aan dat meer en meer ouderen zolang mogelijk zelfstandig willen wonen, waardoor er ook steeds meer ouderen in niet-geschikte woningen blijven wonen. Dit betekent dat in de komende jaren meer woningen levensloopgeschikt moeten worden gemaakt.

In tabel 5.12 wordt aangegeven welke woningaanpassingen in Steenwijkerland het meest gewenst zijn.

Tabel 5.12: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste voorzieningen indien de woning aangepast moet worden



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

De meest gewenste aanpassingen zijn het plaatsen van extra handgrepen, een traplift en aanpassingen van de badkamer. Aanpassingen zoals inbraakbeveiliging, aanpassing van de keuken, het verbreden van deuren en een tweede toilet zijn minder gewenst.

De meeste aanpassingen zijn gewenst door de huishoudens tussen de 55 en 75 jaar.

Het aanbod van woningen (verzorgd wonen en zorg aan huis)

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het huidige aanbod woningen, dat mogelijk voldoet aan voor senioren geschikte woningen (1.398)

Tabel 5.13: Gemeente Steenwijkerland. Aanbod senioren (geschikte) woningen

Corporatie	Aantal
Woonconcept	804
Wetland Wonen Groep	423
Omnia Wonen	171
Totaal	1.398

Bron: woningcorporaties.

De gezamenlijke woningcorporaties verhuren 1.398 woningen die bestemd of geschikt zijn voor senioren.

Conclusies vraag en aanbod extramuraal wonen met zorg

De corporaties bieden momenteel ongeveer 1.750 (350 + 1.398, tabel 5.10 en 5.13) woningen aan die min of meer geschikt zijn voor senioren die een indicatie voor zorg aan huis hebben. Veel senioren blijven (ook met een indicatie) thuis wonen en de geschikte woningen zijn niet altijd bewoond door senioren met een indicatie. Vergelijk van vraag en aanbod is dus een theoretische vergelijking die slechts als indicatie dient voor eventuele tekorten op gemeentelijk niveau. In theorie is het aanbod ruim voldoende om te voldoen aan de theoretische vraag van (525 + 770, tabel 5.8) 1.295. De 1.750 woningen worden echter nu ook bewoond door senioren die geen indicatie hebben voor zorg. Dat is momenteel zeker geen probleem, want het aantal ouderen met zorgindicatie is momenteel veel minder dan hetgeen verwacht wordt in 2025. Naar de toekomst toe is het dus meer een verdelingsvraagstuk (welke ouderen wonen in de voor senioren geschikte woningen) dan een kwantitatief tekort.

Mensen met een verstandelijke beperking

In onderstaande tabel is de behoefte aan wonen met zorg voor mensen met een verstandelijke beperking in Steenwijkerland weergegeven. We maken onderscheid tussen beschermd wonen (intramuraal) en zelfstandig begeleid wonen (extramuraal) (voor definities van deze woonvormen, zie bijlage 2).

Ook voor deze groep is een basisprognose opgesteld aan de hand van de verwachte demografische trends, die in de expert meeting wonen en zorg aangepast is aan enkele invloedrijke trends.

Tabel 5.14: Behoefte aan wonen met zorg onder mensen met een verstandelijke beperking (naar woonvorm) 2015 - 2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2025
Beschermd wonen (plaatsen)	Behoefte op basis van demografische trend	185	175	170	165	
	Invloedrijke trends		+5	+5	+5	
	- Extramuralisering (afname vraag) - Uitstroom huidige bewoners met lichte zorgvraag - Vergrijzing (toename vraag)		- - +	- - +	- - +	
	Werkelijke behoefte beschermd wonen	185	180	175	170	-10
Zelfstandig wonen (woningen)	Behoefte op basis van demografie en extra-muralisering:	5	15	25	30	+20
	- Extramuralisering ZGP 1 en 2 (toename vraag) - Vergrijzing (toename vraag)	+ +	+ +	+ +	+ +	
	Werkelijke behoefte zelfstandig wonen	5	15	25	30	+20

Bron: Aedes/Actiz, CIZ, WoON2012, Primos2013, expertmeeting wonen en zorg.

Op dit moment hebben ongeveer 185 mensen met een verstandelijke beperking uit de gemeente een indicatie gekregen voor een beschermde woonvorm. Waar deze doelgroep momenteel woont, is onbekend. Het kan zijn dat ze thuis wonen, ondanks de intramurale indicatie. Als gevolg van de uitstroom uit intramurale huisvesting neemt de vraag naar intramurale plaatsen af met ongeveer 10 in de komende tien jaar. De groei in de vraag naar extramurale woonvormen (het geclusterd begeleid wonen, maar ook geheel zelfstandig wonen) ligt op ongeveer 20 woningen; deels door de extramuralisering, deels door de vergrijzing in deze zorgdoelgroep.

De verwerkte input vanuit de Expert Meeting Wonen met Zorg:

- De zorgaanbieders geven aan dat een deel van de langer zelfstandig wonende doelgroep met een verstandelijke beperking de voorkeur geeft aan een woning in de buurt van een intramurale voorziening.
- De locatie Nieuw Clarenberg in Vollenhove is hiervan een goed voorbeeld (mensen met een verstandelijke beperking wonen hier in een aanleuncomplex vlakbij het verzorgings- en verpleeghuis).
- Dit is echter alleen te realiseren in de grotere kernen van de gemeente.

Op dit moment beschikt de gemeente over een aantal intramurale woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Tabel 5.15: Gemeente Steenwijkerland. Aanbod beschermd wonen voor mensen met verstandelijke beperking

Kern	Complex	Plaatsen
Steenwijk	Haagswold	13
	Angeliersstraat	17
	Frans Halsstraat	22
	Tukseweg	18
	Van Goghstraat	11
	H. de Vroomestraat	10
	Parade	24
Totaal		116

Bron: Frion (2015), Omnia Wonen.

Het hierboven geschetste aantal van 116 is onvoldoende om aan de behoefte (175) in 2025 te voldoen. Het intramurale aanbod is echter regionaal georiënteerd. Een deel van de mensen met een verstandelijke beperking met intramurale indicatie is verhuisd naar instellingen in andere gemeenten of blijft thuis wonen bij bijvoorbeeld de ouders. Het is dus een beleidsmatige vraag of Steenwijkerland deze doelgroep in de gemeente wil huisvesten of dat mensen met een verstandelijke beperking uit Steenwijkerland gebruik zullen maken van instellingen in andere gemeenten.

Mensen met een psychische problematiek

Het aantal indicaties in de categorie GGZ is de laatste jaren in Steenwijkerland iets toegenomen. Als gevolg van de extramuralisering zal de vraag naar intramurale huisvesting onder mensen met een psychische problematiek afnemen.

Tabel 5.16: Behoefte aan wonen met zorg onder mensen met psychische problematiek (naar woonvorm) 2015 - 2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2025
Zorg met verblijf en beschermd wonen (plaatsen)	Behoefte op basis van demografische trend	75	60	55	55	
	Invloedrijke trends		+10	+10	+10	
	- Extramuralisering (afname vraag) - Beperkte acceptatiegraad omwonenden		-	-	-	
			+	+	+	
	Werkelijke behoefte beschermd wonen	75	70	65	65	-10
Geclusterd begeleid wonen (woningen)	Behoefte op basis van demografie en extramuralisering:	5	15	25	30	+20
	- Extramuralisering ZGP 1 en 2 (toename vraag) - Beperkte acceptatiegraad omwonenden		+	+	+	
			-	-	-	
	Werkelijke behoefte begeleid wonen.....	5	15	25	30	+20

Bron: Aedes / Actiz, CIZ, WoON2012, Primos2013, expertmeting wonen en zorg.

Doordat mensen met ZGP 1 en 2 niet meer in aanmerking komen voor beschermd wonen, daalt de vraag naar intramurale huisvesting onder de GGZ-doelgroep. Maar een deel van deze mensen kan moeilijk zelfstandig wonen, wat voor vormen van overlast kan zorgen. Bij omwonenden kan dit leiden tot een lagere acceptatiegraad van mensen met een psychische problematiek. In de gemeente Steenwijkerland is het volgende aanbod van geclusterd begeleid wonen.

Tabel 5.17: Gemeente Steenwijkerland. Aanbod van geclusterd begeleid wonen

Kern	Organisatie	Plaatsen
Steenwijk	Molenstraat (Dimence)	8
Totaal		8

Bron: Frion (2015)

Op dit moment hebben ongeveer 80 mensen met een GGZ-indicatie uit de gemeente een indicatie gekregen voor een beschermde woonvorm. Het woonaanbod is echter heel beperkt (8). Waar deze doelgroep momenteel woont, is onbekend. Het kan zijn dat ze in een ander gemeente wonen of dat ze thuis wonen, ondanks de intramurale indicatie. Meestal hebben de GGZ instellingen een regionale functie. Het is dus een beleidsmatige keuze voor de gemeente of zij dit een gewenste situatie vindt.

De verwerkte input vanuit de Expert Meeting Wonen met Zorg:

- Als gevolg van de extramuralisering zal de vraag naar intramurale huisvesting voor mensen met psychische problematiek afnemen. De zorgaanbieders vragen zich af of dit in de praktijk ook haalbaar is.
- Zorgaanbieders zien dat het langer zelfstandig wonen voor een deel van deze zorgdoelgroep in een reguliere woonwijk tot problemen leidt. Maar een deel van deze mensen kan moeilijk zelfstandig wonen. Bij andere omwonenden leidt dit tot een lagere acceptatiegraad van mensen met een psychische problematiek in de wijk. Het is onvermijdelijk dat een deel van deze geëxtramuraliseerde doelgroep uiteindelijk toch weer intramuraal gehuisvest wordt.
- Probleem is dat een deel van deze zelfstandig wonende groep uit beeld raakt van zorgverleners en andere instanties. Doordat corporaties steeds meer digitaal werken, hebben ook zij minder zicht op deze groep (woonwinkels sluiten, dus bij inschrijving zijn zij niet in beeld). Het zelfstandig wonen verloopt goed zolang er individuele begeleiding voor hen is. Zodra dit wegvalt, zal een deel van deze groep terugvallen als er geen sociaal vangnet in de reguliere woonwijk is. Voor deze groep is een tijdelijke woonvorm (met begeleiding) meer geschikt. Voor de zwaardere psychische problematiek is behoefte aan intensief begeleid wonen.

5.3 Woonwensen van de verschillende huishoudenstypen

In het woonwensenonderzoek is gevraagd of verschillende typen huishoudens een verhuiscens hebben en zo ja, welke dat dan is. De wensen zijn getoetst en gecorrigeerd via een realiteitscheck op basis van het opgegeven inkomen, toewijzingsregels voor huurwoningen en financieringseisen voor koopwoningen. Het meest bepalend zijn daarbij:

- Huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 die een sociale huurwoning (< € 710) wensen, worden niet meegerekend. Zij komen niet of nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning (EU-toewijzingsnorm). In de praktijk zal het merendeel van hen niet verhuizen.
- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen³ die een wens hebben voor een sociale huurwoning boven de aftoppingsgrens⁴, worden niet meegerekend. Zij zullen in de praktijk vrijwel allemaal een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen (Passendheidstoets).

Een benaderingswijze enkel op basis van enquêtes kent een belangrijke beperking: schatten mensen hun wensen realistisch in en doen zij wat zij zeggen. Hiertoe toetsen we de woonwensen en de potentiële

³ 1 persoonshuishoudens tot ca. € 22.000; meerpersoonshuishoudens tot ca. € 30.000,

⁴ 1+2 persoonshuishoudens > € 576 en 3 of meerpersoonshuishoudens > € 618.

doorstroming aan de gerealiseerde verhuizingen in de periode 2010 - 2015. Dit leidt tot een weging van de enquête-uitkomsten die meer aansluit bij de praktijk.

Woonwensen versus praktijkervaringen

We hebben de woonwensen uit de enquête vergeleken met het feitelijke verhuisgedrag uit de afgelopen vijf jaar in Steenwijkerland. Dit verhuisgedrag is aanbod gestuurd (men verhuist alleen naar woningen die ook beschikbaar zijn).

Tabel 5.18: Gemeente Steenwijkerland. Woonwensen per doelgroep op basis van enquête, vergeleken met feitelijke verhuisbewegingen per doelgroep in de periode 2010 - 2015.

	Starter		Doorstromer 1+2 phh < 55 jaar		Doorstromer 1+2 phh > 55 jaar		Doorstromer gezinnen	
	Enquête	Praktijk	Enquête	Praktijk	Enquête	Praktijk	Enquête	Praktijk
Huur	54%	60%	19%	57%	43%	53%	9%	56%
Eengezinswoning	55%	54%	64%	58%	4%	53%	89%	66%
Appartement	45%	46%	36%	42%	64%	47%	13%	34%
Seniorenwoning*	-	-	-	-	32%	-	-	-
< €403	60%	17%	20%	16%	13%	19%	7%	8%
€403-€576	33%	51%	68%	51%	24%	58%	92%	42%
€576-€618	3%	10%	12%	11%	16%	7%	-	11%
€618-€710	-	19%	-	19%	-	13%	-	28%
>€710	3%	3%	-	3%	48%	3%	-	10%
Koop	46%	40%	81%	43%	57%	47%	91%	44%
Rij-/hoekwoning	35%	49%	12%	46%	10%	36%	16%	35%
(Half)vrijstaand	61%	46%	80%	51%	23%	62%	82%	62%
Appartement	4%	4%	4%	3%	35%	1%	2%	2%
Seniorenwoning*	-	-	4%	-	32%	-	-	-
Tot €150.000	-	31%	7%	34%	9%	38%	5%	25%
€150.000 tot €200.000	69%	40%	22%	35%	21%	30%	24%	31%
€200.000 tot €300.000	31%	20%	62%	23%	55%	24%	45%	28%
€300.000 tot €400.000	-	8%	5%	8%	11%	5%	22%	11%
€400.000 tot €500.000	-	2%	4%	2%	4%	2%	1%	4%
> €500.000	-	-	-	0%	-	0%	3%	2%

* Het CBS onderscheidt geen seniorenwoningen. Deze categorie kan terugkomen onder zowel eengezinswoningen als onder appartementen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015), WOZ administratie gemeente Steenwijkerland (2015).

- De praktijk laat zien dat mensen minder vaak naar een koopwoning verhuizen dan dat geënuquêteerden dit wensen. De oorzaak hiervan is aanbod gerelateerd: er komen jaarlijks minder koopwoningen beschikbaar door een beperktere doorstroming in koop- dan huursector.
Dit effect is verwerkt in de analyses. Het vrijkomend aanbod van huur- en koopwoningen is gewogen naar de daadwerkelijke samenstelling van de woningvoorraad in Steenwijkerland en de mutatiesnelheid in de verschillende deelsegmenten. Zouden we dit niet doen, dan komen er aanzienlijk minder huurwoningen beschikbaar dan de praktijk laat zien, waardoor we een overschatting krijgen van het tekort in de huursector (aanbod blijft dan achter bij de vraag).
- Verder zien we dat jongere huishoudens vaak duurder zijn gaan wonen dan volgens de wens uit de enquête blijkt. Zij schatten hun mogelijkheden voorzichtig in; wellicht mede ingegeven door beperktere hypotheekruimte. Daarnaast stellen zij, in verband met het beschikbare aanbod hun woonwens eventueel bij.
Dit effect is niet verwerkt in de analyses, maar is wel bij de verklaringen opgenomen. Reden om het niet te verwerken is tweeledig: enerzijds heeft het te maken met veranderende hypotheekregels en toewijzingsregels, anderzijds houden we op deze manier zicht op het prijsmechanisme in de markt.
- Oudere huishoudens en gezinnen met kinderen zijn vaak iets goedkoper gaan wonen dan uit de wensenenquête zou blijken. Oorzaak is mogelijk een bijstelling van voorkeuren op basis van beschikbaar aanbod of veranderde prioriteitstelling in het leven (meer geld voor gemak). Anderzijds

klinkt in de enquête bij deze groep enig optimisme door ten aanzien van de herstellende woningmarkt.

Ook dit effect is niet verwerkt in de analyses. Reden hiervoor is ook tweeledig: enerzijds hebben we te maken met nieuwe generaties ouderen (naoorlogs) met duidelijk andere normen, wensen en inrichting van hun pensioen. Anderzijds zijn deze huishoudens afhankelijk van de 'verkoop' van hun woning. Optimisme over de verkoop en een aantrekkelijke woningmarkt voeden de woonwensen, waardoor een verschuiving ten opzichte van het verleden te rechtvaardigen is.

Deze constatering laten zien dat een realistisch toekomstbeeld een nadere weging van woonwensen vraagt. Die weging is verwerkt in de woonwensen per doelgroep (gecombineerd profiel van enquête-resultaten en verhuispraktijk).

Woonwensen (potentiële) starters

Potentiële starters zijn verhuisgeneigde jongeren tussen de 18 en 30 jaar die op dit moment nog inwonend zijn. Omdat zij nog niet zelfstandig wonen, tonen we enkel het wensprofiel van deze groep.

Tabel 5.19: Gemeente Steenwijkerland. Woonwensen starters

	Gewenst
Huurwoning	34%
< €403	50%
€403-€576	47%
€576-€618	-
€618-€710	-
>€710	3%
Koopwoning	66%
Tot €150.000	5%
€150.000 tot €200.000	67%
€200.000 tot €300.000	24%
€300.000 tot €400.000	2%
> €400.000	2%
Woningtype	
Rij- of hoekwoning	42%
2 ^e 1 kap / geschakeld	12%
Vrijstaand	25%
Appartement	16%
Overig	5%
Nieuwbouwwoning	
Nieuwbouw	21%
Bestaande woning	23%
Geen voorkeur	56%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Een derde deel van de starters wil huren, tweederde deel wil kopen. In de koopsector is er vooral behoefte aan woningen onder € 200.000, doorgaans een rij- of hoekwoning. In de huursector wil de helft een woning onder € 403 en de helft onder € 576. Betaalbaarheid is voor deze groep in zowel de huur- als koopsector een belangrijk criterium.

Woonwensen jonge kleine huishoudens en gezinnen

Jonge een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen hebben reeds een positie op de woningmarkt. Zij willen een volgende stap in hun wooncarrière zetten.

Tabel 5.20: Gemeente Steenwijkerland. Huidige en gewenste woonsituatie van verhuisgeneigde 1+2 persoonshuishoudens tot 55 jaar en gezinnen met kinderen

	1+2 phh < 55 jaar		Gezinnen	
	Huidig	Gewenst	Huidig	Gewenst
Huurwoning	47%	17%	15%	15%
< €403	17%	20%	5%	13%
€403-€576	41%	55%	27%	69%
€576-€618	8%	12%	30%	14%
€618-€710	31%	6%	27%	10%
>€710	3%	7%	11%	-
Koopwoning	53%	83%	85%	85%
Tot €150.000	20%	18%	7%	3%
€150.000 tot €200.000	40%	23%	40%	24%
€200.000 tot €300.000	28%	44%	42%	44%
€300.000 tot €400.000	5%	6%	8%	18%
€400.000 tot €500.000	4%	2%	1%	1%
> €500.000	2%	7%	3%	10%
Woningtype				
Rij of hoekwoning	38%	23%	44%	21%
2^1 kap / geschakeld	17%	17%	33%	15%
Vrijstaand	50%	50%	20%	61%
Appartement	5%	7%	2%	3%
Grondgebonden seniorenwoning	4%	4%	-	1%
Overig	4%	0%	1%	-
Nieuwbouwwoning				
Nieuwbouw	-	16%	-	15%
Bestaande woning	-	26%	-	34%
Geen voorkeur	-	58%	-	52%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

In de huursector willen mensen bij verhuizing vooral ‘betaalbaar’ wonen. Met name de kleine huishoudens < 55 jaar in een huurwoning willen de stap naar een koopwoning zetten. Het zwaartepunt van hun vraag ligt bij koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000; doorgaans een comfortabele tweekapper of vrijstaande woning. Bij gezinnen met kinderen zien we de verschuiving van huur naar koop niet. Binnen de koopsector zien we een beweging naar meer comfort (hogere prijzen). Met name vrijstaande woningen zijn gewenst.

Woonwensen senioren

We maken onderscheid tussen één- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar en één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

Tabel 5.21: Gemeente Steenwijkerland. Huidige en gewenste woonsituatie van verhuiscandidate 1+2 persoonshuishoudens 55 - 75 jaar en 75 jaar en ouder

	1+2 phh 55-75 jaar		1+2 phh 75 jaar en ouder	
	Huidig	Gewenst	Huidig	Gewenst
Huurwoning	15%	39%	26%	56%
< €403	28%	23%	19%	-
€403-€576	27%	38%	81%	64%
€576-€618	15%	16%	-	18%
€618-€710	26%	16%	-	12%
>€710	5%	7%	-	6%
Koopwoning	85%	61%	74%	44%
Tot €150.000	6%	9%	14%	9%
€150.000 tot €200.000	13%	16%	12%	34%
€200.000 tot €300.000	44%	46%	54%	49%
€300.000 tot €400.000	22%	10%	13%	8%
€400.000 tot €500.000	4%	4%	7%	-
> €500.000	11%	15%	-	-
Woningtype				
Rij of hoekwoning	26%	10%	24%	6%
2^1 kap / geschakeld	26%	5%	19%	-
Vrijstaand	39%	15%	43%	5%
Appartement	5%	34%	9%	57%
Grondgebonden seniorenwoning	-	37%	-	31%
Overig	3%	-	5%	-
Nieuwbouwwoning				
Nieuwbouw	-	23%	-	-
Bestaande woning	-	21%	-	26%
Geen voorkeur	-	56%	-	73%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Gemiddeld genomen willen senioren van de koop- naar de huursector verschuiven. Daarbij geldt: hoe ouder hoe vaker dit aan de orde is. De prijsvariatie in de huursector is groot. Een (klein) deel wil ook boven € 710 huren. In de koopsector is er een voorzichtige beweging naar iets goedkoper. Mensen willen uit de verkoop van hun woning geld overhouden.

Naar typologie zien we dat de 75-plusgroep iets vaker een appartement wenst. De groep van 55 tot 75 jaar wil een grondgebonden seniorenwoning. Daarbij moeten we niet te zeer denken aan de vaak al beschikbare 'traditionele gelijkvloerse woningen met een kap', maar aan een comfortabele woning / bungalow. Dat blijkt ook uit de prijs die men bereid is te betalen.

5.4 Woonwensen van de verschillende inkomensgroepen

In de onderstaande tabel geven wij een overzicht van de gewenste woonsituatie van verschillende inkomensgroepen, zoals zij in de enquête hebben aangegeven. De correctie op basis van EU-toewijzingsnorm en passendheidstoets zoals in paragraaf 5.3 aangegeven is hier buiten beschouwing gelaten. De resultaten van de categorie tot ca. € 13.000 moeten als indicatief beschouwd worden, het aantal verhuisgeneigde respondenten in deze inkomensklasse is niet groot genoeg om betrouwbare uitspraken te doen.

Tabel 5.22: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste woonsituatie van verhuisgeneigde huishoudens naar inkomen

	< ca € 13.000 (bijstand 1persoon hh)*	ca € 13 - € 19.000 (minimumloon)	€ 19.000- huurtoeslag grenzen	Huurtoeslag grenzen - € 35.000	€ 35.000 - € 43.000
Huurwoning	78%	83%	61%	55%	51%
< €403	22%	18%	23%	14%	6%
€403-€576	78%	54%	59%	50%	43%
€576-€618	0%	19%	11%	23%	32%
€618-€710	0%	9%	7%	9%	11%
>€710	0%	0%	0%	4%	7%
Koopwoning	22%	17%	39%	45%	49%
Tot €150.000	0%	7%	28%	18%	13%
€150.000 tot €200.000	100%	41%	32%	31%	31%
€200.000 tot €300.000	0%	9%	20%	39%	49%
€300.000 tot €400.000	0%	12%	0%	0%	0%
€400.000 tot €500.000	0%	0%	0%	0%	0%
> €500.000	0%	32%	19%	12%	8%
Woningtype					
Rij of hoekwoning	56%	26%	33%	25%	20%
2^1 kap / geschakeld	0%	3%	4%	7%	9%
Vrijstaand	28%	10%	14%	16%	17%
Appartement	16%	44%	26%	27%	28%
Grondgebonden sen. woning	0%	17%	23%	25%	26%
Overig	-	-	-	-	-

Bron: Woningmarktonderzoek Comapan (2015).

*uitkomsten indicatief door klein aantal respondenten in deze inkomensklasse.

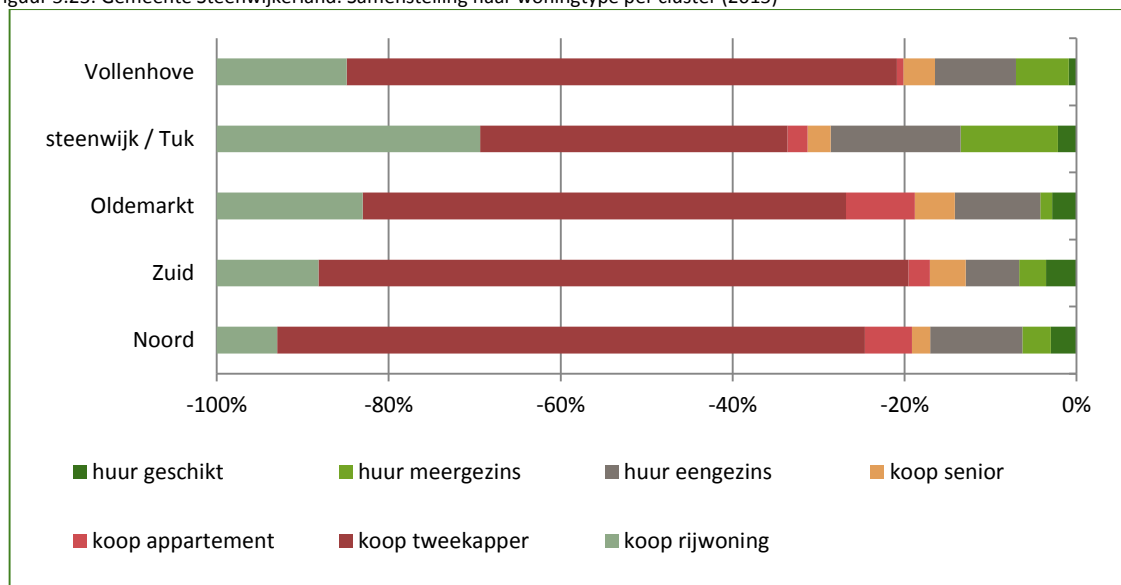
De tabel laat zien dat hoe hoger het inkomen van de verhuisgeneigde huishoudens, hoe groter de wens naar een koopwoning is. Er wordt vooral gekeken naar koopwoningen tot maximaal €300.000.

De lagere inkomens geven meer de voorkeur aan een huurwoning en wensen daarbij ook een lagere huurprijs. De categorie tussen €403 en €576 is daarbij het meest gewenst. Qua woningtype ligt bij de laagste inkomensklasse de voorkeur bij de rijwoningen. Bij de andere klassen zien we ook duidelijke vraag naar appartementen en grondgebonden seniorenwoningen.

5.5 Woonwensen per cluster

De woningmarktsituatie verschilt per cluster. Dan gaat het om een verschil in bevolkingsopbouw, maar ook in woonvoorkeuren. De woonvoorkeuren zijn per cluster als volgt samengesteld:

Figuur 5.23: Gemeente Steenwijkerland. Samenstelling naar woningtype per cluster (2015)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

De woonwensen in Steenwijk wijken duidelijk af van de andere kernen. In Steenwijk is er de nodige behoefte aan sociale huur (vaak appartementen), en in de koopsector aan rijwoningen. In de overige kernen is de vraag vooral gericht op tweekappers en vrijstaande koopwoningen. Naast Steenwijk, is er in Vollenhove en Oldemarkt nog een lichte vraag naar rijwoningen.

6 Fricties op de woningmarkt

Door de woonwensen van de verschillende groepen verhuiscandidate te confronteren met de woningen die in de komende jaren worden aangeboden, krijgen we zicht op potentieel kansrijke- en kwetsbare marktsegmenten in de gemeente Steenwijkerland.

6.1 Vraag en aanbod op gemeenteniveau

We kijken eerst naar de fricties op gemeenteniveau over de periode van 2015 - 2025. Wat geeft ruimte om woningen toe te voegen: in welke marktsegmenten lijkt de verwachte vraag de komende jaren het potentiële aanbod te overstijgen?

Uit de enquête blijkt niet alleen welke woning mensen wensen, maar ook welke woning zij bij een eventuele verhuizing achterlaten. Daarmee hebben we zowel zicht op de potentiële vraag als het potentiële aanbod bij doorstroming. Wij onderscheiden daarbij de volgende groepen op de woningmarkt:

- *Vraag*
 - **Starters:** zij laten bij verhuizing geen zelfstandige woning achter.
 - **Doorstromers:** zij laten bij verhuizing binnen de gemeente een zelfstandige woning achter en betrekken ook een woning binnen de gemeente (zij zijn vrager en aanbieder).
 - **Vestigers:** zij komen van buiten de gemeente en betrekken een woning in Steenwijkerland. De vraag van vestigers kunnen we niet bepalen op basis van woonwensen (dan moet je immers in grote delen van Nederland enquêteren). Wij ondervangen dit door mensen die de afgelopen vijf jaar in de gemeente zijn komen wonen, te vragen naar hun gerealiseerde verhuizing. Wij beschouwen dit als hun woonwens.
- *Aanbod*
 - **Doorstromers:** zij laten bij verhuizing binnen de gemeente een zelfstandige woning achter en betrekken ook een woning binnen de gemeente (zij zijn vrager en aanbieder).
 - **Vertrekkers:** zij verlaten de gemeente en laten in Steenwijkerland een zelfstandige woning achter.
 - **Finishers:** zij verlaten de woning en betrekken geen nieuwe woning. Dan gaat het bijvoorbeeld om mensen die verhuizen naar een zorgcentrum of overlijden.

De omvang van de groepen is enerzijds gebaseerd op de verhuiscandidate van de geënquêteerden, anderzijds op de verhuisrealiteit. Dit betekent dat de volgende correcties aan de praktijk zijn toegepast:

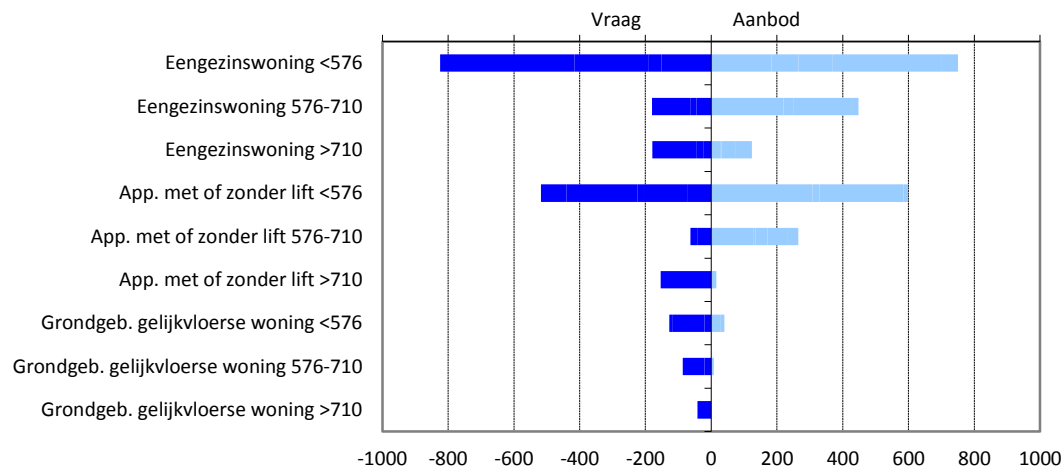
- De verhuisbereidheid van senioren is in een enquête altijd overschat. Dit komt doordat senioren vaak wel nadenken over verhuizen, maar dit vaak lang uitstellen. Uit WoON2012 blijkt dat de verhuisbereidheid van 55-plussers in werkelijkheid zo'n 50% lager ligt dan wat mensen zeggen te doen. Hiermee hebben we de vraag van senioren gecorrigeerd.
- Relatief veel verhuiscandidate geven aan de gemeente te willen verlaten; rond de 50% van de potentiële doorstromers. In de praktijk is dit vertrek minder groot en vinden meer mensen een woning binnen de gemeente Steenwijkerland. Ten aanzien van vestigers laat de praktijk zien dat 30% van de mensen die een woning in Steenwijkerland betrekken van buiten de gemeente komt. We hebben de verhouding doorstromers/vestigers daarmee op 70/30 bepaald. Die 30% geldt vervolgens ook voor vertrekkers (vestiging en vertrek in evenwicht).

We gaan in deze benadering uit van doorstroommogelijkheden binnen de bestaande voorraad. Vrijkomend aanbod kan naar type en prijsklasse goed aansluiten bij de statistische vraag, maar kan op een ongelegen moment, locatie of kwaliteit beschikbaar komen. Resultaat is dat mensen second-bestoplossingen zoeken. De uitkomst van de vraag-aanbodbalans is **geen voorspelling** van de toekomst, maar **een voorstelling** van potentiële fricties.

Fricities huursector gemeente

In het vervolg zetten we eerst de potentiële vraag van starters, doorstromers en vestigers af tegen het potentiële aanbod van doorstromers, vertrekkers en finishers. Dit geeft een beeld van de mogelijke dynamiek gedurende tien jaar op de Steenwijkerlandse woningmarkt.

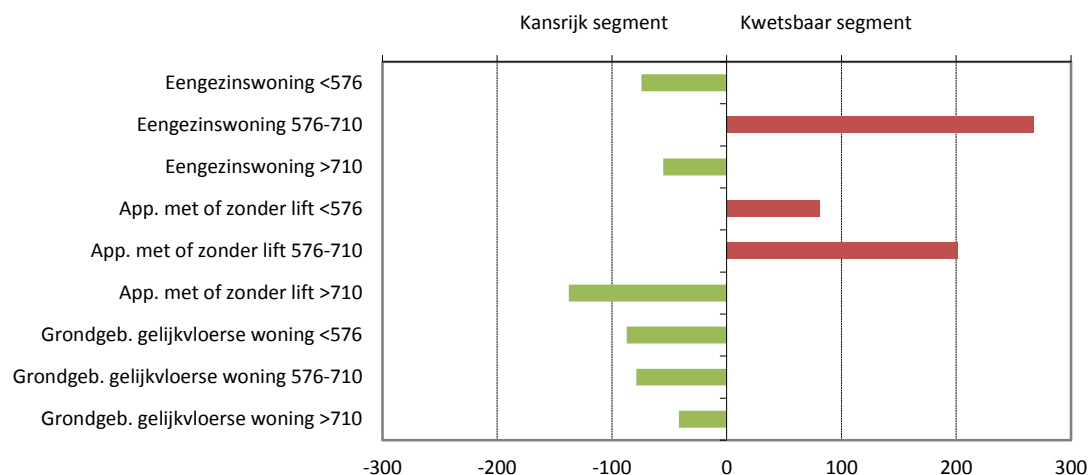
Figuur 6.1: Gemeente Steenwijkerland. Totale voorspelde vraag en aanbod op de huurmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

In de huursector komen verhoudingsgewijs veel eengezinswoningen tot € 576 en tussen € 576 en € 710 en appartementen tot € 576 vrij. Naar woningen onder € 576 is ook veel vraag. Daarnaast blijkt er een door de vergrijzing groeiende vraag naar 'gelijkvloerse woningen' en woningen boven € 710. Bij 'gelijkvloerse woningen' moeten we nadrukkelijk niet denken aan de traditionele woningen.

Figuur 6.2: Gemeente Steenwijkerland. Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten op de huurmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

Per saldo lijken de gelijkvloerse woningen in de huursector relatief kansrijk. Het gaat dan over een periode van 10 jaar om ruim 200 woningen; dus ca. 20 per jaar. Deze behoefte komt van een groeiende groep senioren en zal zich geleidelijk aandienen.

De vraag naar dure huurappartementen komt met name van 55-plussers die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een appartement. Dit is een kritische groep, die pas verhuist als het totaalplaatje helemaal klopt (locatie, indeling, huurprijs).

Tot slot is er in het goedkoopste segment een beperkte aanvullende behoefte. Mensen kiezen in de huursector op dit moment nadrukkelijk voor de betaalbare woningen; mede ingegeven door de passendheidstoets.

Potentieel kwetsbaar

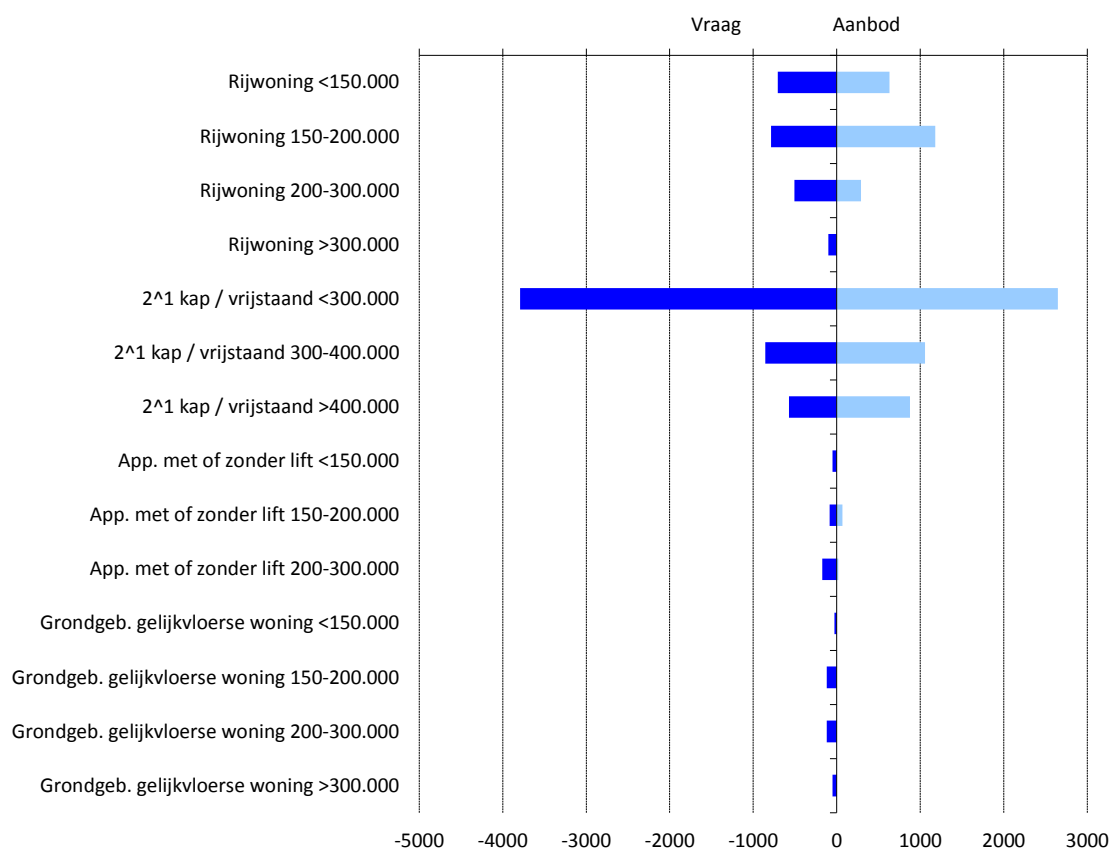
Voor de goedkope en betaalbare huurappartementen komen als potentieel kwetsbaar naar voren. Dit komt vooral dat jonge kleine huishoudens vanuit dit woningtype willen doorstromen naar een koopwoning. Starters die de huurmarkt willen betreden, geven de voorkeur aan een grondgebonden woning. Zij zullen een appartement onder € 576 waarschijnlijk wel als alternatief zien voor een eengezinswoning, als die onvoldoende beschikbaar komen.

Ook de eengezinswoningen boven de eerste aftoppingsgrens zijn potentieel kwetsbaar. Een belangrijke oorzaak is de passendheidstoets (toewijzing aan huurtoeslaggerechtigden moet nagenoeg geheel onder deze grens gebeuren).

Fricties koopsector gemeente

We kijken nu naar de fricties in de koop voor de komende tien jaar:

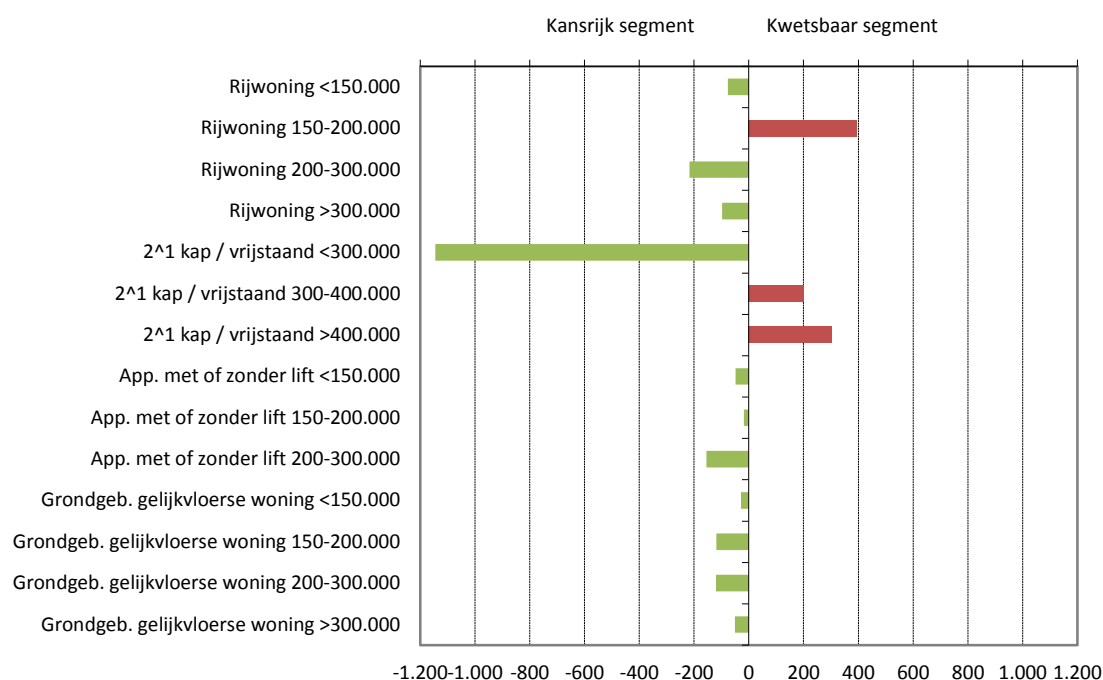
Figuur 6.3: Gemeente Steenwijkerland. Totale voorspelde vraag en aanbod op de koopmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Steenwijkerland kent een relatief grote voorraad tweekappers en vrijstaande woningen (grotendeels tot € 300.000). Dit is ook het segment waar de vraag het grootst is. Deze vraag komt zowel van jongere kleine huishoudens als gezinnen met kinderen. Kennelijk biedt de gemeente hiermee een herkenbaar product. In andere segmenten zijn vraag en aanbod verhoudingsgewijs kleiner.

Figuur 6.4: Gemeente Steenwijkerland. Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten op de koopmarkt 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

De ruime grondgebonden koopwoningen tot € 300.000 zijn voor Steenwijkerland een veelvoorkomend, maar ook gewenst marktsegment. In de praktijk zal het - gezien de prijsstelling - met name gaan om tweekappers. Overigens hoeft deze vraag niet (geheel) door nieuwbouw opgevuld te worden. In de hogere prijssegmenten is er namelijk ook het nodige aanbod in de bestaande bouw. Door marktwerking (consument betaalt iets meer, verkoper accepteert een lagere prijs) zal vraag en aanbod meer in evenwicht zijn. Maar ook dan blijft er een tekort aan woningen tot € 300.000.

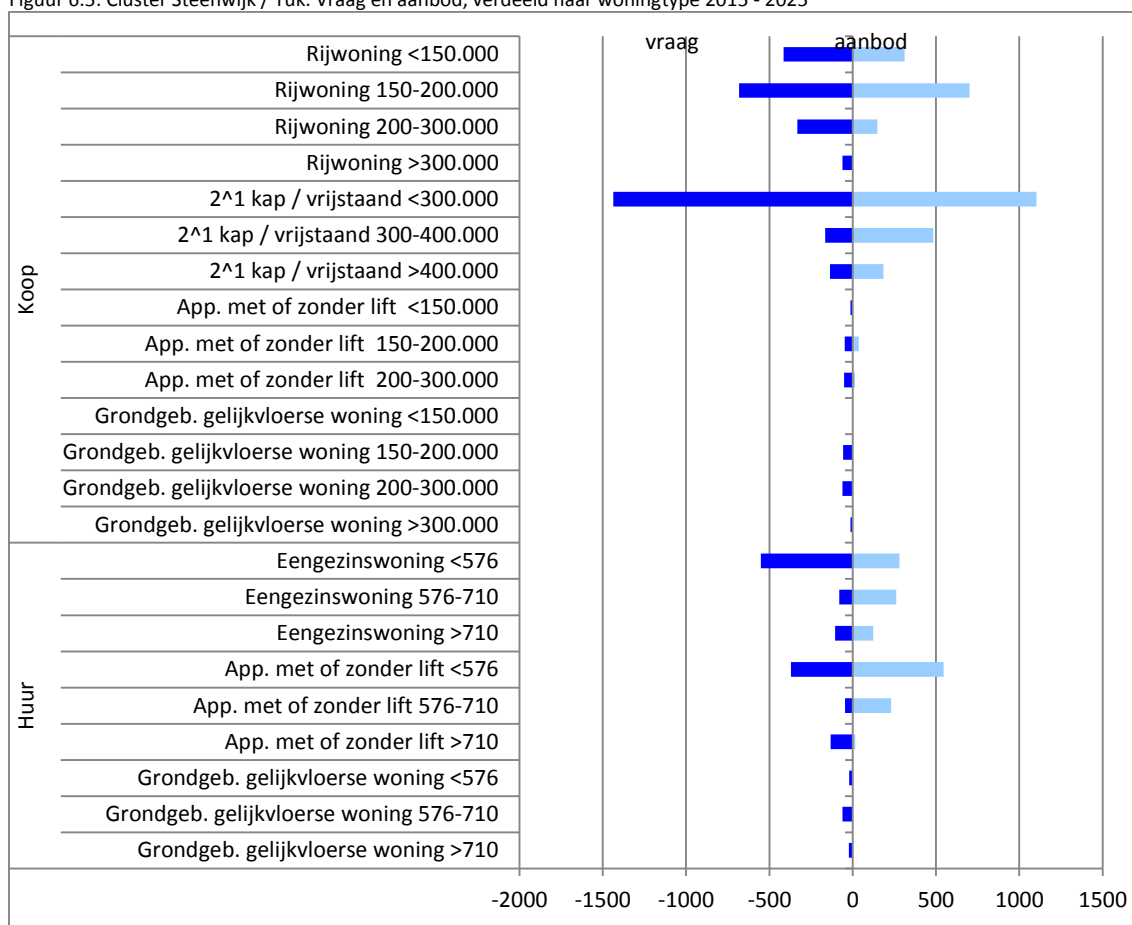
Potentieel kwetsbaar

Rijwoningen tot € 200.000 zijn ruimschoots aanwezig, evenals dure koopwoningen. Bij de dure koopwoning zal waarschijnlijk de vraagdruk zorgen voor voldoende afzetbaarheid. Bij de rijwoningen is dit potentieel risicovoller, en kunnen woningen hun courantheid verliezen.

6.2 Vraag en aanbod Steenwijk / Tuk

We kijken nu naar de kansrijke en kwetsbare segmenten in het cluster Steenwijk / Tuk. Dit beeld wordt aangevuld met de opmerkingen van de marktkenners die tijdens de expertmeeting benoemd zijn.

Figuur 6.5: Cluster Steenwijk / Tuk. Vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



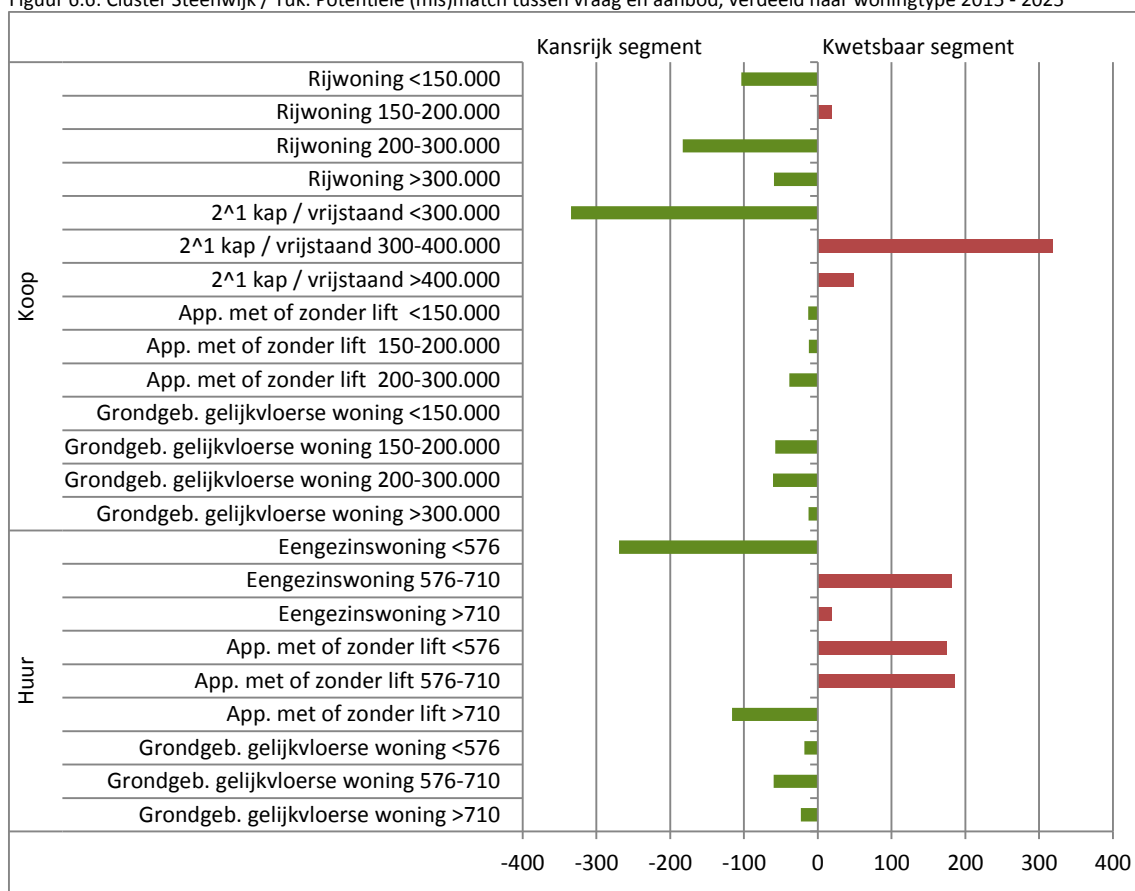
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Het meest voorkomende woningtype in het cluster Steenwijk / Tuk is de tweekapper of vrijstaande koopwoning. Ten opzichte van de andere clusters is dit aanbod echter beperkt. Vrijwel alle huurappartementen in de gemeente staan in Steenwijk / Tuk.

De vraag in Steenwijk / Tuk richt zich meer dan gemiddeld op rijwoningen in de koopsector, eengezinswoningen en huurappartementen. De vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen is, vergeleken met de andere clusters, relatief beperkt in Steenwijk / Tuk (zeker in de hogere prijsklassen), maar nog altijd aanzienlijk.

Als we vraag en aanbod met elkaar in verband brengen ontstaat het volgende beeld van potentiële overschotten en tekorten:

Figuur 6.6: Cluster Steenwijk / Tuk. Potentiële (mis)match tussen vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

- In de koopsector zijn met name de ruime grondgebonden koopwoningen tot € 300.000 en de goedkope rij- en hoekwoningen (< € 150.000) kansrijk.
- In de huur zijn met name goedkope eengezinswoningen kansrijk; gericht op starters.
- In zowel de koop- als de huursector is enige ruimte voor grondgebonden seniorenwoningen op goede locaties.

Potentieel kwetsbaar

- Vooral de eengezinswoningen en appartementen in de huur tussen de € 576 en € 710 zijn kwetsbaar.
- Uit het overzicht blijkt dat ook tweekappers en vrijstaande woningen vanaf 3 ton potentieel kwetsbaar zijn. Door de marktwerking (aanpassing bestedingsbereidheid door de consument en aanpassing prijs door de verkoper) zal dit niet als zodanig naar voren komen, omdat er voldoende vraag is in de segmenten er net onder. Deze mismatch tussen vraagprijs en aangeboden prijs kwam ook in het gesprek met de marktkenners als kwetsbaar voor Steenwijk aan de orde.

Aantrekkelijke woonomgeving

Volgens de marktkenners heeft Steenwijk een goed woonklimaat; het is goed bereikbaar (nabijheid A32), er is een goed voorzieningenniveau en ook de ligging vlakbij bossen, hei en weiden is een pluspunt. Een nadeel is de huizenprijs, waarmee de gemeente niet langer onderscheidend is met omliggende gemeenten (voorheen was de prijs-kwaliteit verhouding van de woning juist beter ten opzichte van omliggende gemeenten als gevolg van de relatief lage grondprijs).

Ten opzichte van Meppel is Steenwijk wel wat minder aantrekkelijk. Het centrum en het uitgaansleven bruisen in Meppel meer. In Meppel weet men met nieuwbouw ook meer mensen vanuit Zwolle aan te trekken.

Op grond van de opbouw van de woningvoorraad (zie factsheets) hebben we een indicatieve vertaling gemaakt van de woningbehoefteverdeling tussen Steenwijk en Tuk.

In Steenwijk en Tuk zal het aantal huishoudens groeien met ongeveer 450 tot 2025. Gelet op de groeipotentie en onderstaande indicatie is er dus ruimte voor een gedifferentieerd bouwprogramma.

- Kansrijk segment
- Neutraal
- Potentieel enigszins kwetsbaar
- Potentieel kwetsbaar

Met name ten aanzien van 'kwetsbare' woningcategorieën is een nadere afweging gemaakt

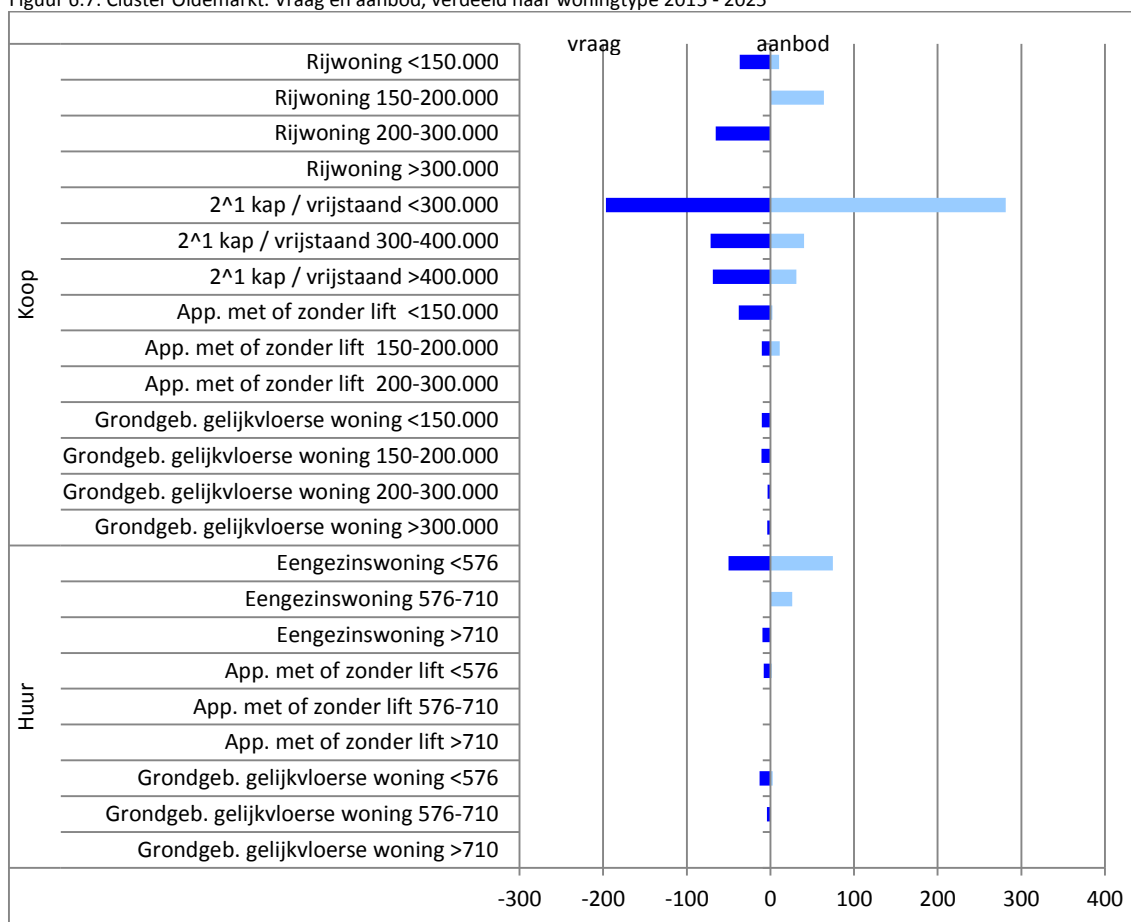
- Als dit woningtype in een kern substantieel minder aanwezig is dan gemiddeld in het cluster, is dit type aangeduid als 'potentieel enigszins kwetsbaar'.
- Als dit woningtype in een kern in gelijke mate of meer aanwezig is, is het aangeduid als 'potentieel kwetsbaar'.
 - < 20 woningen als 'neutraal' gecategoriseerd.
 - 20 à 50 woningen als 'potentieel enigszins kwetsbaar'.

	Huur			Koop			
	Eengezins	Appartement	Gelijkvloers	Rijwoning	Tweekapper / vrijstaand	Appartement	Gelijkvloers
Steenwijk							
Tuk							

De kwetsbaarheid bij appartementen komt geheel voor rekening van Steenwijk, omdat deze woningen in Tuk niet aanwezig zijn. De kans voor toevoeging van eengezinswoningen, verwachten we grotendeels in Steenwijk, gelet de verwachte huishoudensgroei en het woonmilieu in deze kern.

6.3 Vraag en aanbod Oldemarkt

Figuur 6.7: Cluster Oldemarkt. Vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



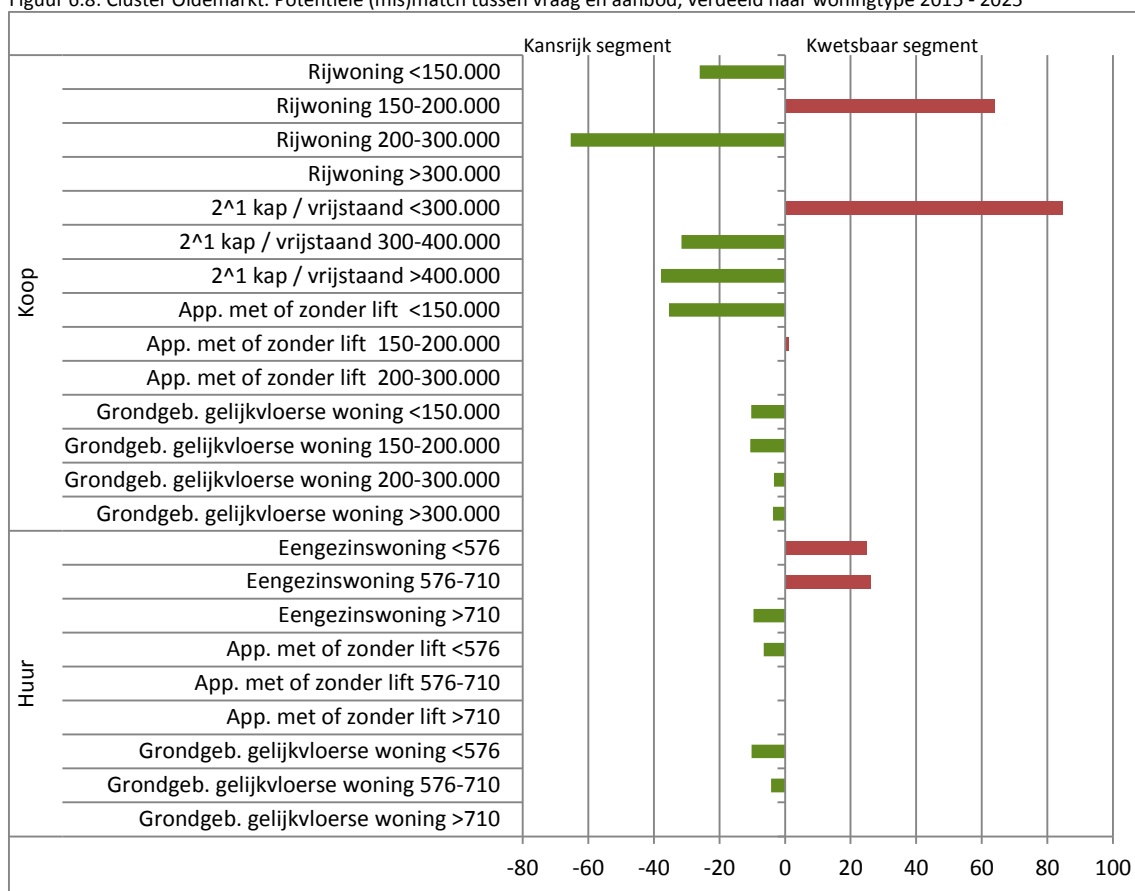
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Het meest voorkomende woningtype in Oldemarkt is de tweekapper of vrijstaande koopwoning, ruim 60% van alle woningen. Het aanbod huurwoningen is laag; ruim 230 woningen, 21% van het totale woningaanbod in Oldemarkt.

De vraag naar kwalitatief goede (middeldure en dure) tweekappers en vrijstaande koopwoningen is dominant in Oldemarkt. Relatief veel inwoners willen daarnaast verhuizen naar een goedkoop koopappartement of (idem) gelijkvloerse woning.

Als we vraag en aanbod met elkaar in verband brengen ontstaat het volgende beeld van potentiële overschotten en tekorten:

Figuur 6.8: Cluster Oldemarkt. Potentiële (mis)match tussen vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

- Meest kansrijke segmenten zijn de grondgebonden koopwoningen. Dan gaat het om (waarschijnlijk kwalitatief mindere) tweekappers en vrijstaande woningen vanaf € 300.000, en om relatief duurere rijwoningen (tussen de 2 en 3 ton). Rijwoningen tot € 150.000 zijn bovendien gewild, naast goedkope tot betaalbare appartementen.
- In de huur zijn in zeer beperkte mate toevoegingen gewenst (duurdere eengezinswoningen en goedkope tot betaalbare appartementen en gelijkvloerse woningen).

Potentieel kwetsbaar

- Rijwoningen tussen € 150.000 tot € 200.000 zijn potentieel kwetsbaar. Al is er wel voldoende vraag naar rijwoningen in een segment met een net hogere of lagere prijs. Door marktwerking kan dit tekort oplossen, mits deze woningen voldoende kwaliteit hebben voor een wat hoger prijssegment. Hetzelfde geldt bij goedkopere twee-onder-een-kapwoningen.
- In de huur zijn vooral eengezinswoningen tot de € 710 potentieel kwetsbaar. Al is dit aanbod in Oldemarkt weinig aanwezig; er blijkt in Oldemarkt een zeer beperkte markt voor huurwoningen.

In Oldemarkt loopt de geplande nieuwbouw (Oosterbroek) redelijk in lijn met de verwachte huishoudensgroei (zie tabel 4.6).

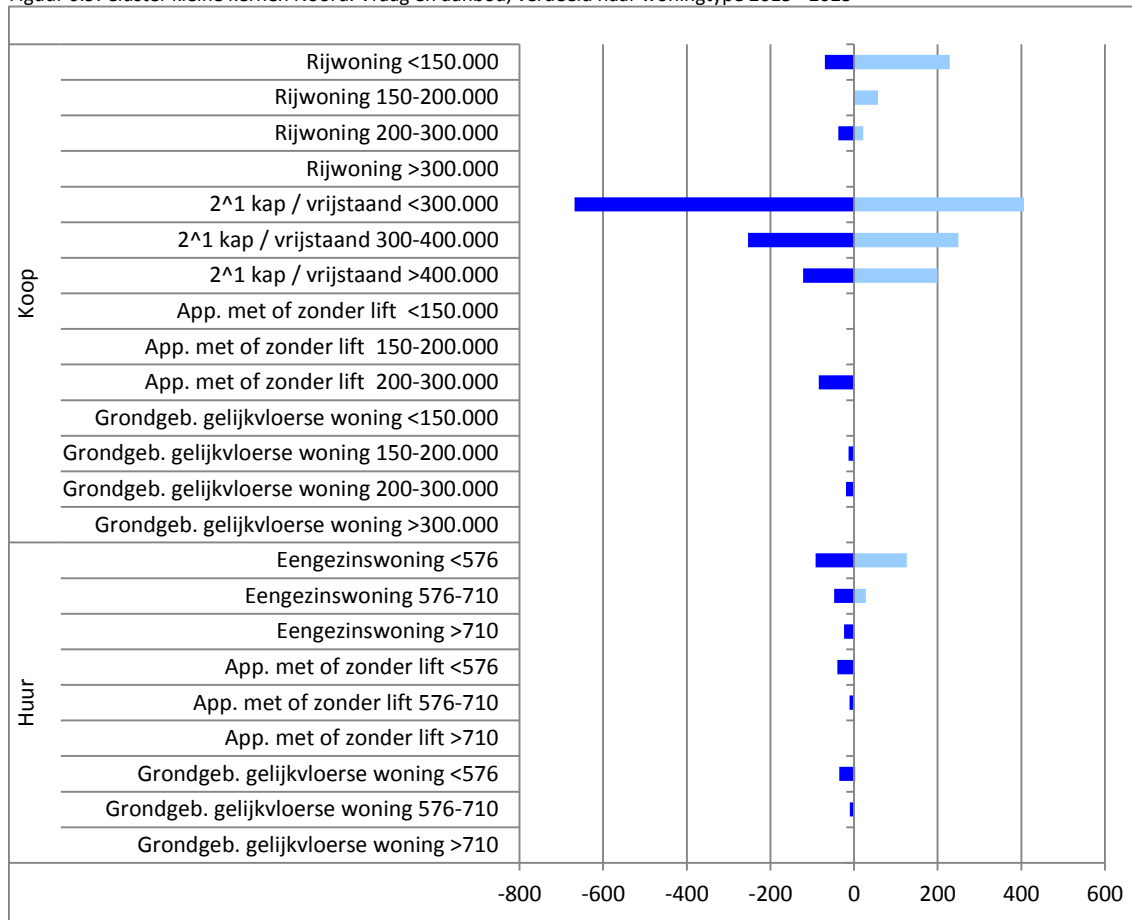
Veel aanbod bestaande koopvoorraad in Oldemarkt

Oldemarkt kent een hechte samenleving. Net als in de rest van het land stagneerde de woningmarkt in de kern in de afgelopen jaren. Maar waar op veel plekken de markt weer aantrekt, blijft Oldemarkt achter. De kern kent een grote voorraad aan vrijstaande woningen waarvan er veel langdurig te koop staan (10% woningvoorraad staat momenteel te koop). Daarbij zijn er in het verleden veel huurwoningen verkocht tegen lage prijzen (€ 100.000 - € 120.000), met name aan jonge huishoudens en starters uit het dorp. Dit vormt stevige concurrentie voor het te koop staand aanbod in de bestaande voorraad.

Marktkenners constateren dat Oldemarkt een koopcultuur kent. In de sociale huur is er vooral aanbod voor kleine huishoudens en senioren (relatief weinig gezinswoningen) waarvan de verhuurbaarheid lastig is.

6.4 Vraag en aanbod kleine kernen Noord

Figuur 6.9: Cluster kleine kernen Noord. Vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



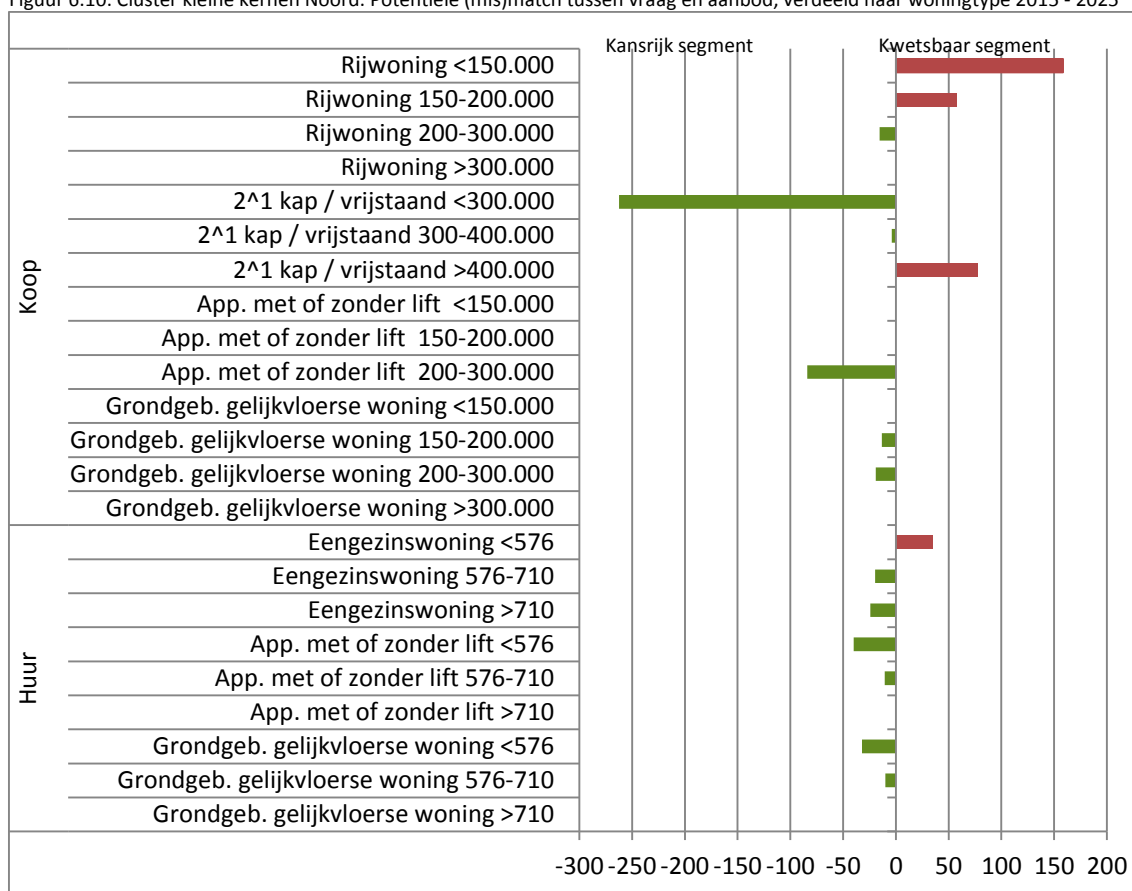
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Circa 60% van de woningen in de noordelijke kleine kernen van de gemeente Steenwijkerland is een tweekapper of vrijstaande koopwoning. In de kernen Scheerwolde, Kuinre en Ossenzijl zijn dit vaker 'eenvoudige' woningen, met een gemiddeld lagere woningwaarde. In de huursector worden nagenoeg alleen eengezinswoningen aangeboden. Deze woningen staan vooral in Steenwijkerwold.

De vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen is dominant in de noordelijke kernen. De behoefte aan huurwoningen is in deze kernen relatief groter dan in andere kernen buiten het cluster Steenwijk / Tuk.

Als we vraag en aanbod met elkaar in verband brengen ontstaat het volgende beeld van potentiële overschotten en tekorten:

Figuur 6.10: Cluster kleine kernen Noord. Potentiële (mis)match tussen vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

- Meest kansrijk zijn de (kwalitatief goede) tweekappers en vrijstaande woningen tot € 300.000.
- Daarnaast zijn appartementen tussen de 2 en 3 ton beperkt kansrijk. Dit moet gezien worden als een vraag van senioren voor levensloopgeschikte woningen. Een grondgebonden seniorenwoning is voor deze groep een serieus (misschien wel beter) alternatief.
- In de huursector is de (beperkte) vraag verdeeld over verschillende segmenten, met nadruk op betaalbare appartementen en gelijkvloerse woningen.

Potentieel kwetsbaar

- Vooral goedkopere rijwoningen zijn potentieel kwetsbaar. Deze woningen vormen ook geen alternatief voor vragersgroepen bij andere woningtypen. Dit wijst op een toekomstige transformatieopgave in de particuliere sector.
- Ook dure vrijstaande woningen en tweekappers zijn potentieel kwetsbaar, al is er wel vraag in goedkopere segmenten.

Op grond van de opbouw van de woningvoorraad (zie factsheets) hebben we een indicatieve vertaling gemaakt van de woningbehoefte per kern.

	Huur			Koop			
	Eengezins	Apparte- ment	Gelijkvloers	Rijwoning	2^1kap / vrijstaand	Apparte- ment	Gelijkvloers
Basse / Marijenkamp							
Blankenham							
Eesveen De Bult							
Kalenberg							
Kuinre							
Ossenzijl							
Paaslo							
Scheerwolde							
Steenwijkerwold							
Wetering							
Willemsoord							
Witte paarden							

Een potentiële transformatieopgave in de particuliere sector (rijwoningen) speelt, gelet op het aanbod, waarschijnlijk het eerst in Scheerwolde en Kuinre. In Steenwijkerwold is ten opzichte van de vraag een relatief groot aanbod sociale eengezinshuurwoningen. Dit segment is daar dan ook potentieel kwetsbaar.

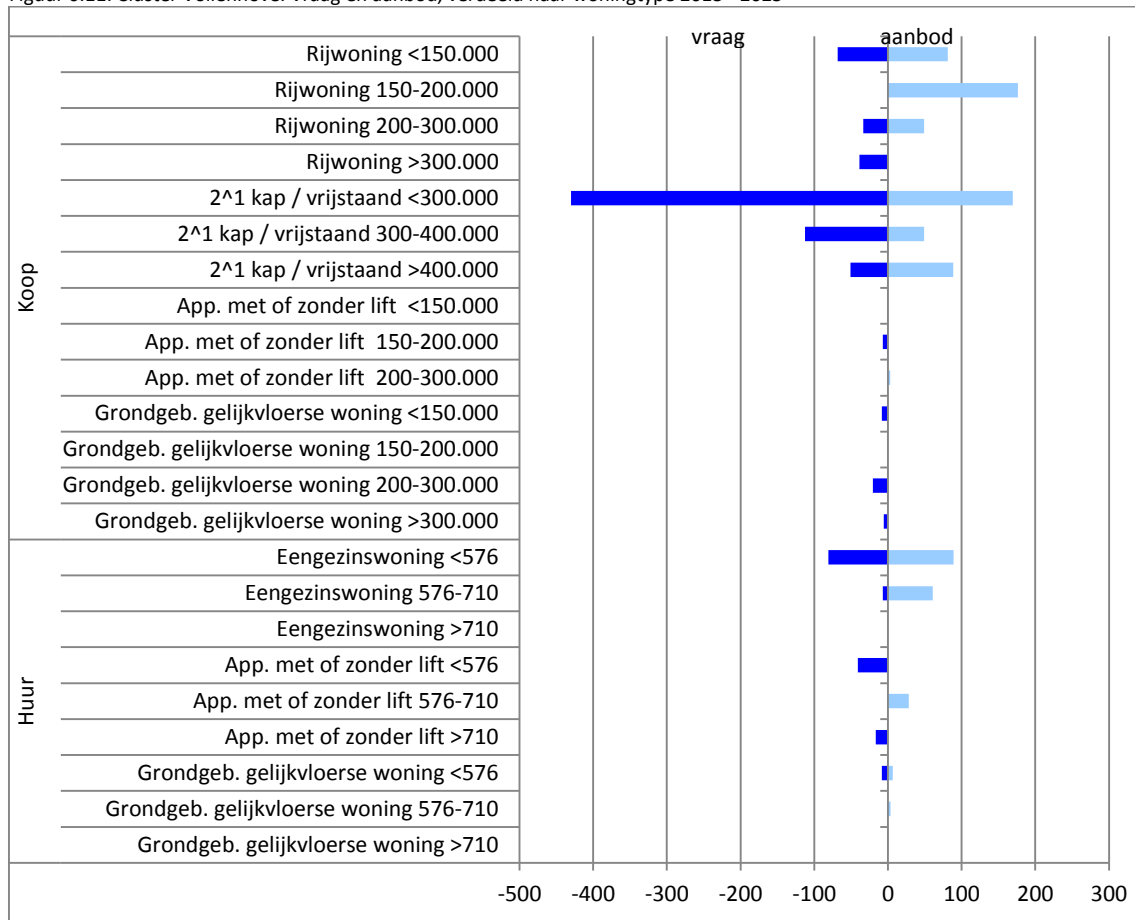
In Ossenzijl, Wetering en Kalenberg wordt op lange termijn door Primos huishoudenskrimp verwacht (zie tabel 3.8). Extra bouwproductie zal in deze kernen waarschijnlijk leiden tot uitval van de meest kwetsbare woningen en / of waardedaling.

In Scheerwolde is overigens ook sprake van een bouwplanning die in aantallen de huishoudensgroei overstijgt (zie tabel 4.6). Dit zal de bestaande voorraad extra kwetsbaar maken en de transformatieopgave versterken.

Toevoeging van koopappartementen is moeilijk naar één kern te herleiden, zeker gelet op het landelijke karakter van de kernen. Wellicht zijn in deze kernen levensloopgeschikte woningen (gelijkvloers programma) een beter alternatief voor appartementen. Een dergelijk programma lijkt, op basis van vergrijzing, kansrijk in de kern Eesveen De Bult.

6.5 Vraag en aanbod Vollenhove

Figuur 6.11: Cluster Vollenhove. Vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



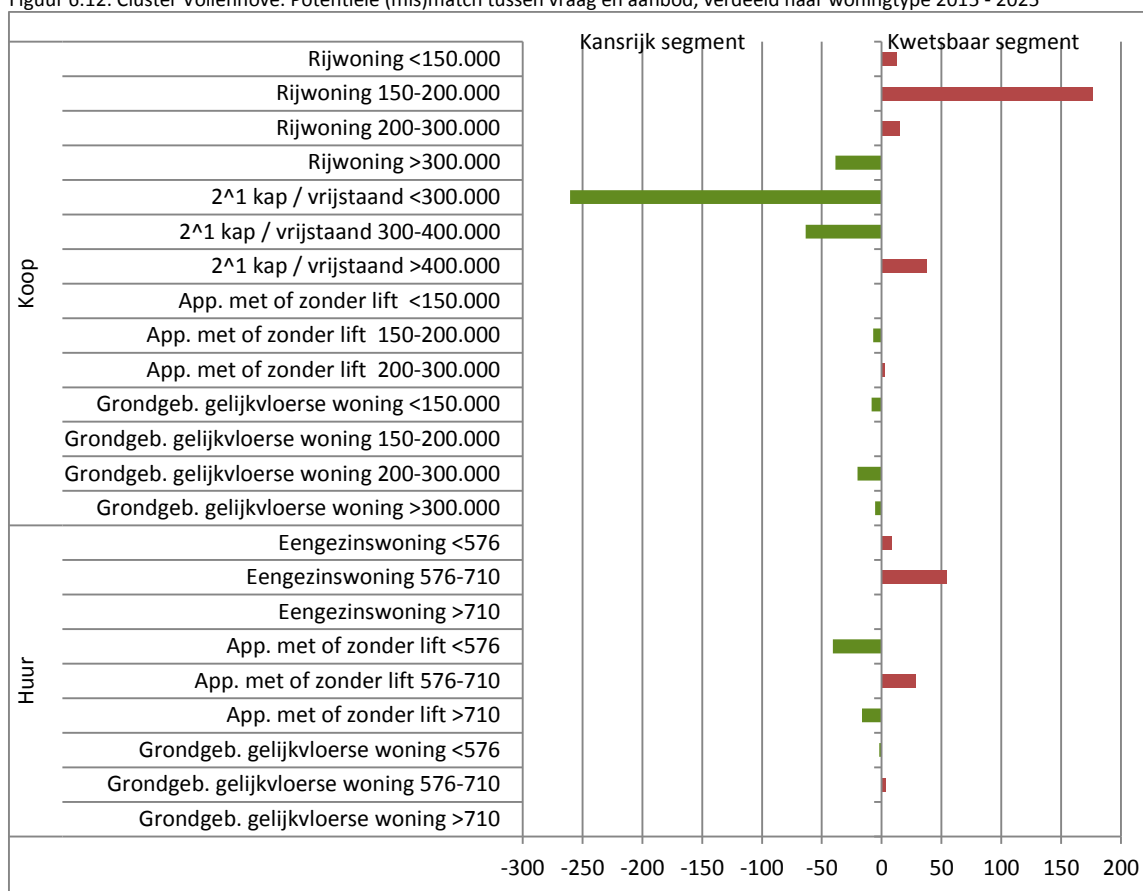
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

In Vollenhove is er flink wat variatie in het aanbod van huur- en koopwoningen. De koopsector sluit naar samenstelling meer aan bij de samenstelling van Steenwijk / Tuk dan van de kleinere kernen: met zowel rijwoningen als tweekappers. Ook kent Vollenhove relatief veel huurwoningen (48% van het aanbod), met name rijwoningen.

Waar het aanbod vergelijkbaar is met Steenwijk / Tuk, is de vraag dat niet. De vraag lijkt meer op die in de kleinere kernen: veel vraag naar koopwoningen, vooral tweekappers en weinig vraag naar huurwoningen of goedkopere koopwoningen (rijwoningen).

Als we vraag en aanbod met elkaar in verband brengen ontstaat het volgende beeld van potentiële overschotten en tekorten:

Figuur 6.12: Cluster Vollenhove. Potentiële (mis)match tussen vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

- In de koop zijn vooral (2-onder-1-kap en) vrijstaande woningen onder de € 300.000 kansrijk.

Potentieel kwetsbaar

- Door een aanbod dat meer stedelijk van karakter is, en een vraag met een meer landelijk karakter zijn er de nodige mismatches tussen vraag en aanbod. Er ligt hierdoor in zowel de particuliere sector als de huursector een behoorlijke transformatieopgave. Vooral de goedkope rij- en hoekwoningen tot 2 ton vormen een potentieel kwetsbaar segment. Dit zijn woningen die op de markt komen doordat senioren naar een meer geschikte woning willen verhuizen en gezinnen die groter willen gaan wonen. In de huur geldt hetzelfde voor de eengezinswoningen.

Primos verwacht een groei in Vollenhove van bijna 120 huishoudens tot 2025. Een deel van de groei wordt al gefaciliteerd door de bouwplanning (zie tabel 4.6). Eventueel extra bouwproductie zal vooral uit vrijstaande woningen (zelfbouw) moeten bestaan.

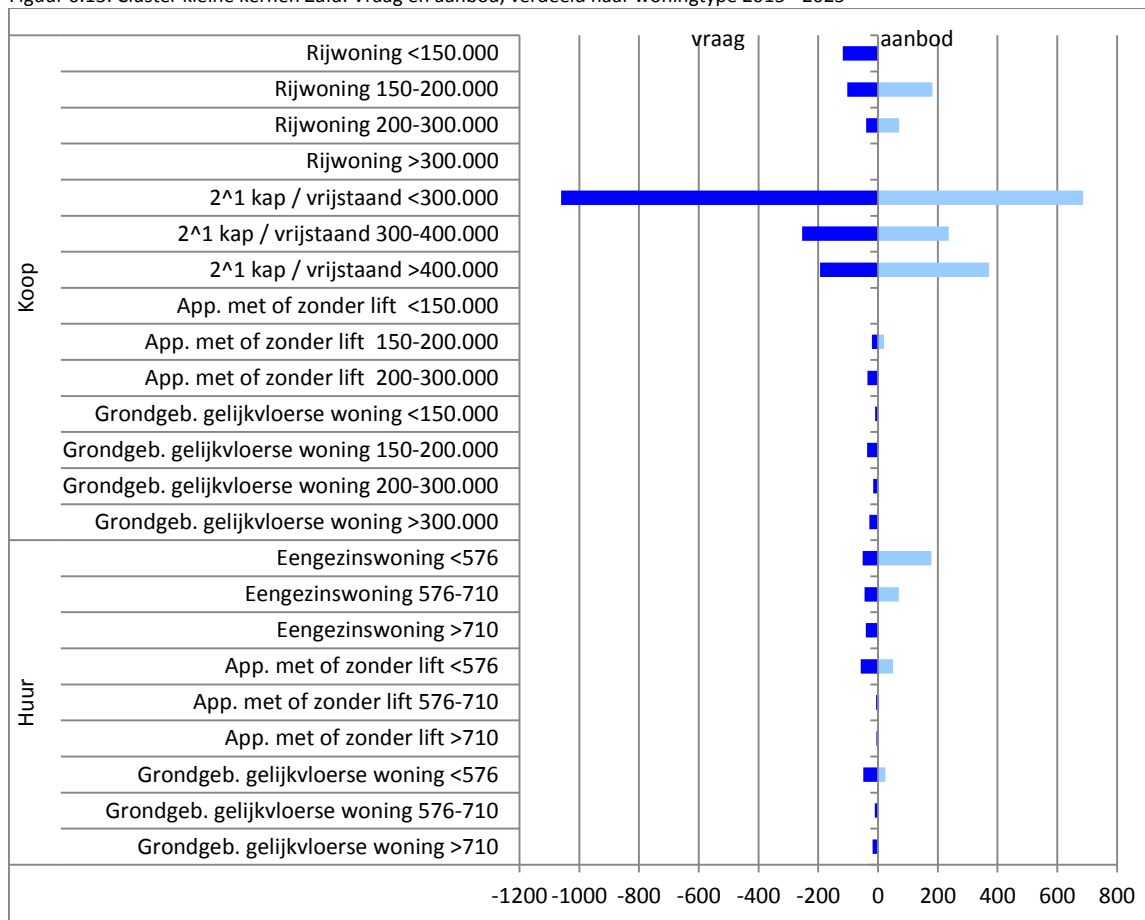
Lokale behoefte belangrijkste bron voor nieuwbouw Vollenhove

De woningbehoefte in Vollenhove wordt sterk bepaald door de eigen bevolking. De instroom vanuit andere kernen / gemeenten is beperkt. Als vestiger is het moeilijk aarden in de hechte samenleving (wagenbouwers van de bloemcorso als bindmiddel) die Vollenhove vormt, aldus de marktkenner. Daarnaast is het gebrek aan openbaar vervoer een nadeel. Zeker voor gezinnen met kinderen die naar het voortgezet onderwijs gaan.

De beperkte instroom die er is, kiest vaak voor een woning uit de bestaande voorraad in het oude centrum of in het buitengebied. Nieuwbouw wordt vooral ingevuld door de lokale bevolking. In de kern bestaat een zelfbouw-cultuur. Het aanbieden van kavels / CPO mogelijkheden is hier dan ook kansrijk.

6.6 Vraag en aanbod kleine kernen Zuid

Figuur 6.13: Cluster kleine kernen Zuid. Vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025

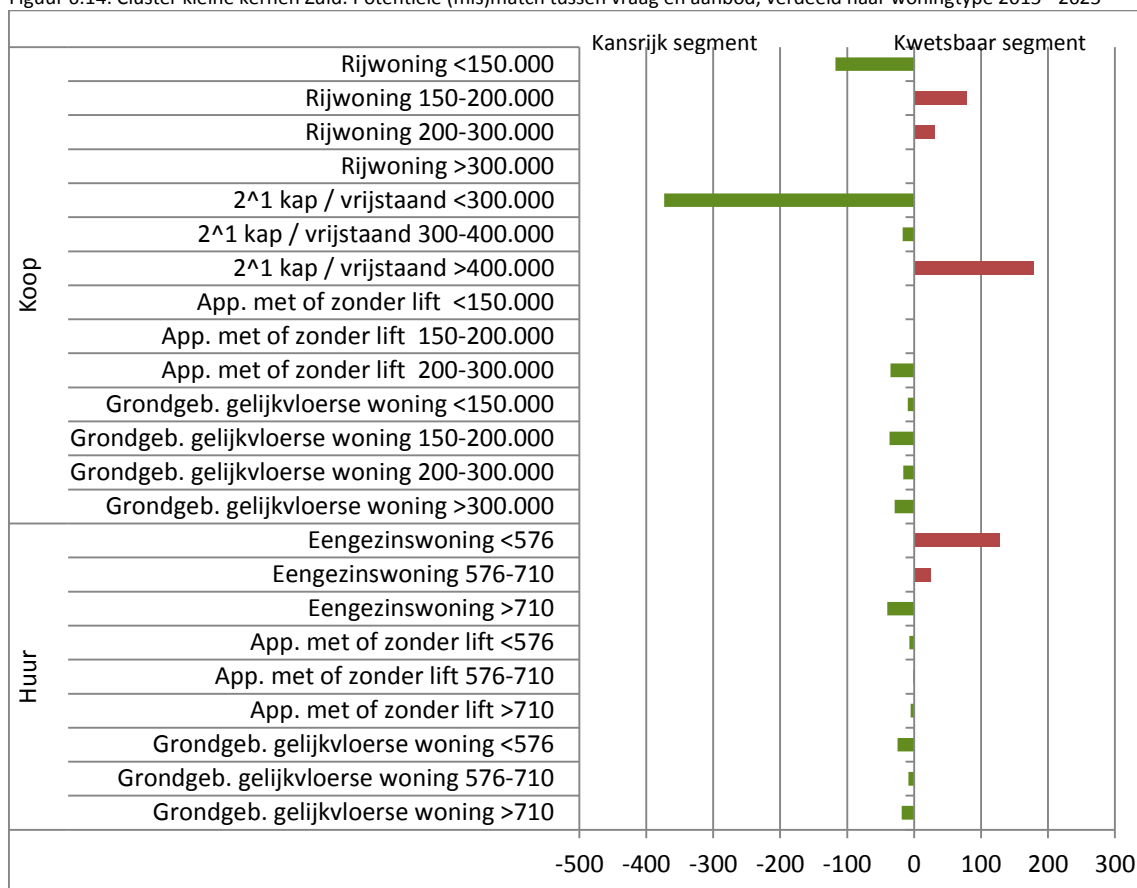


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

In de zuidelijke kleine kernen van Steenwijkerland is het aandeel tweekappers / vrijstaande woningen het hoogst van de hele gemeente (65%). Er zijn nauwelijks rijwoningen in de koopsector. Ook de huursector is klein. Aan de vraagzijde is de behoefte aan tweekappers / vrijstaande woningen ook hier dominant (bijna 70% van de vraag).

Als we vraag en aanbod met elkaar in verband brengen ontstaat het volgende beeld van potentiële overschotten en tekorten:

Figuur 6.14: Cluster kleine kernen Zuid. Potentiële (mis)match tussen vraag en aanbod, verdeeld naar woningtype 2015 - 2025



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Potentieel kansrijk

- In de koop zijn vooral goedkopere 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen kansrijk. Daarnaast zijn ook rijwoningen tot € 150.000 kansrijk (vraag van starters en alleenstaanden).

Potentieel kwetsbaar

- Meest kwetsbaar zijn de eengezinswoningen in de huur. Het aanbod aan deze woningen ontstaat doordat senioren van hieruit willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning.
- In de koopsector is de vraag naar prijsklasse steeds lager dan de prijs van het aanbod. Hierdoor is er een potentieel overschot in de hogere prijsklassen. Door marktwerking zullen vraag en aanbod meer naar elkaar toetrekken, waardoor overschotten niet zo sterk naar voren komen.

Kernen Zuid: nieuwbouw combinatie van betaalbare huur en koop

Marktkenners zien dat een kern als Giethoorn onbetaalbaar is geworden voor de lokale bevolking. Sommige woonboerderijen staan lang te koop en verloederen daardoor. Ze zijn lastig te financieren vanwege de agrarische bestemming die erop zit, terwijl ze door de schaalvergroting in de sector niet meer geschikt zijn als agrarisch bedrijf (alleen het land).

Nieuwbouw in Blokzijl is lastig af te zetten. Verhuiscandidateen zijn op zoek naar een woning in het historische centrum. Men is niet op zoek naar een nieuwe woning die daarbuiten ligt. De bevolkingsontwikkeling stagneert in deze kern. De woningprijzen in het centrum liggen zeer hoog en met name ouderen trekken uit de kern weg, omdat de woningen niet of nauwelijks levensloopgeschikt te maken zijn.

Op grond van de opbouw van de woningvoorraad (zie factsheets) hebben we een indicatieve vertaling gemaakt van de woningbehoefte per kern. Daarbij is de kern vergeleken met het cluster als geheel (zie kader):

	Huur			Koop			
	Eengezins	Appartement	Gelijkvloers	Rijwoning	Tweekapper / vrijstaand	Appartement	Gelijkvloers
Belt-schutsloot							
Blokzijl							
Dwarsgracht							
Giethoorn							
Kallenkote							
Onna							
Sint Jansklooster							
Wanneperveen							
Zuidveen							

De kwetsbaarheid bij eengezinshuurwoningen doet zich in de meeste kernen in enige mate voor. Deze woningen staan het meest in Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Zuidveen. Daarbij gaat het om een saldo onttrekking van rond 10% in 10 jaar tijd.

In de koopsector (rijwoningen) blijkt er potentieel een transformatieopgave in Blokzijl en Sint Jansklooster.

In de zuidelijke kernen wordt voorlopig geen huishoudenskrimp verwacht. Alleen in Dwarsgracht kan daar beperkt sprake van zijn (zie tabel 3.8).

In Giethoorn is sprake van een hogere bouwplanning dan huishoudensgroei (zie tabel 4.6). Dat zal de kwetsbaarheid van de eengezinsrijwoningen vergroten.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Aanvullende informatie uit de enquête

De resultaten van de woonbehoefteenquête (de verhuishwensen) zijn, zoals aangegeven, gebruikt voor het bepalen van de fricties op de woningmarkt in hoofdstuk 6. Daarnaast zijn vragen gesteld over de tevredenheid over het wonen in Steenwijkerland, de verhuismotieven en woonwensen.

In deze bijlage worden de resultaten van deze verdiepende en achtergrondvragen weergegeven.

Woontevredenheid

Hoofdstuk 3 tot en met 6 geven de resultaten op de woonbehoefteenquête weer. Eerst kijken we naar de tevredenheid over de woning en woonomgeving.

Tevredenheid woning

Rapportcijfer woning

De respondenten hebben de tevredenheid over hun woning uitgedrukt in een rapportcijfer voor hun woning. Hierbij hebben we onderscheid gemaakt naar het cluster waar men woont en het eigendom van de woning (huurders of eigenaar-bewoners):

Tabel 0.1: Gemeente Steenwijkerland. Rapportcijfer voor de woning (naar huidige woonplaats / cluster en huur- en koopwoning)

	Koopwoning	Huurwoning	Totaal
Steenwijk / Tuk	8,0	6,7	7,6
Oldemarkt	8,0	7,1	7,9
Kleine kernen Steenwijkerland Noord	8,0	6,6	7,8
Vollenhove	8,0	7,2	7,7
Kleine kernen Steenwijkerland Zuid	8,0	6,8	7,8
Gemeente	8,0	6,8	7,7

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Gemiddeld geeft men een 7,7 voor de woning. Eigenaar-bewoners zijn tevredener over hun woning dan mensen met een huurwoning. De verschillen in waardering van de woning per cluster zijn beperkt. Met name eigenaar-bewoners zijn zeer eensgezind in de gemeente; in alle clusters ligt het gemiddelde rapportcijfer op een 8. In de huursector is iets meer onderscheid; huurders in Vollenhove zijn het meest tevreden, huurders in de kleine kernen in het noorden van de gemeente het minst. Niettemin geven ook zij een voldoende voor hun woning.

Tevredenheid woning naar huurprijsklasse

Het blijkt dat bij duurder huurwoningen de tevredenheid onder huurders hoger is dan bij goedkopere woningen.

Tabel 0.2: Gemeente Steenwijkerland. Rapportcijfer voor de huurwoning naar huurklasse

	Rapportcijfer woning
< €403	6,1
€403 - €576	6,8
€576 - €618	6,8
€618 - €710	6,9
> €710	7,5
Huurders totaal	6,8

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Er is een duidelijk verschil in de tevredenheid tussen de huurders in de goedkoopste woningen (< € 403). Zij zijn duidelijk minder tevreden dan andere huurders (maar geven wel een voldoende). Ook is er een verschil tussen huurders in een huurwoning boven de liberalisatiegrens en huurders met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (de eerste groep is duidelijk meer tevreden).

Tabel 0.3: Gemeente Steenwijkerland. Rapportcijfer voor de koopwoning naar koopklasse

	Rapportcijfer woning
Tot €150.000	7,1
€150.000-€200.000	7,6
€200.000-€300.000	8,1
€300.000-€400.000	8,2
>€400.000	8,4
Eigenaar bewoners totaal	8,0

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Ook bij de eigenaar-bewoners is er een duidelijk verschil in tevredenheid. Iedereen geeft een ruime voldoende, maar eigenaar-bewoners van een woning met een hoge waarde geven een hoger cijfer dan eigenaar-bewoners van woningen met een lage waarde.

Tevredenheid per onderdeel van de woning

De huishoudens in Steenwijkerland hebben verschillende stellingen over de tevredenheid over hun woning voorgelegd gekregen. Hiermee krijgen we inzicht in hoe tevreden de huishoudens zijn over verschillende aspecten van hun woning.

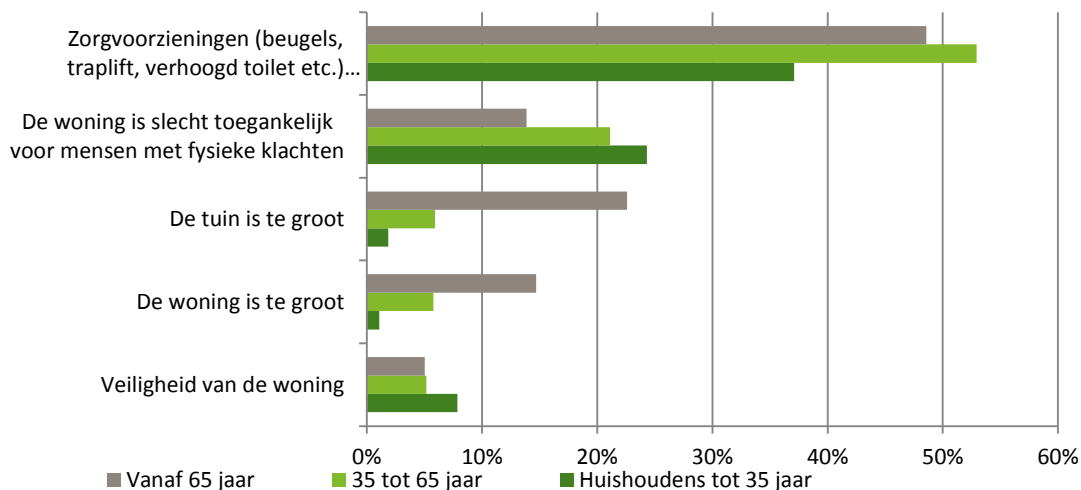
Tabel 0.4: Gemeente Steenwijkerland. Aandeel huishoudens dat het (helemaal) eens is met de stelling per cluster van kernen

	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente
De woning is slecht toegankelijk voor mensen met fysieke klachten	20%	20%	20%	15%	23%	20%
De woning is te duur	20%	12%	12%	21%	13%	16%
De woning is slecht geïsoleerd	18%	11%	14%	13%	17%	16%
De woning vergt te veel onderhoud	10%	11%	16%	8%	20%	13%
De woning is niet aan te passen aan mijn wensen	13%	11%	11%	9%	13%	12%
De tuin is te groot	9%	14%	15%	7%	15%	12%
De kwaliteit keuken, badkamer, etc is slecht	11%	6%	10%	5%	7%	9%
De kwaliteit van de woning is slecht	10%	3%	10%	6%	7%	8%
De woning is te groot	8%	11%	5%	12%	9%	8%
De woning is te klein	7%	4%	9%	11%	8%	8%
De woning is niet veilig genoeg	7%	5%	5%	3%	6%	6%
	+5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde					
	-5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde					

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

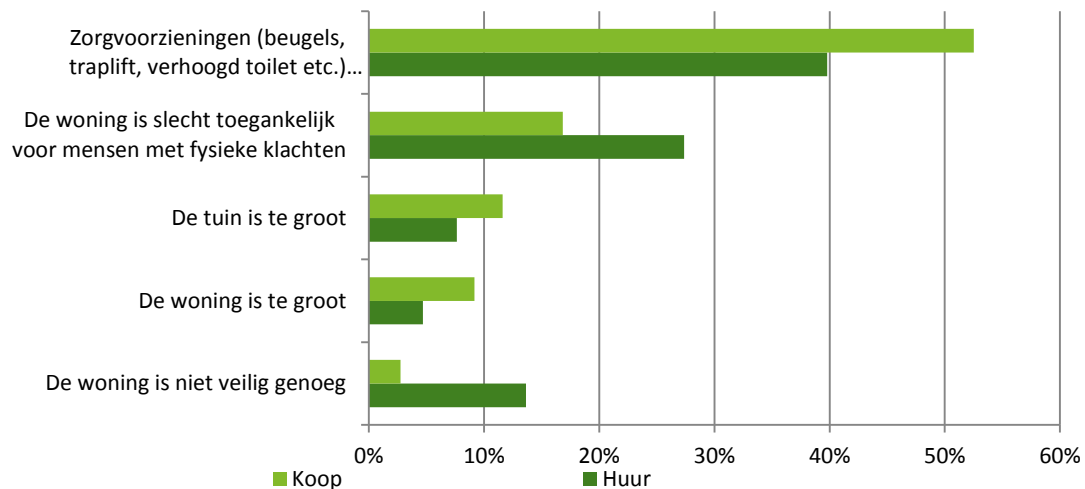
Een aantal stellingen heeft betrekking op de levensloopgeschiktheid van de woning. Bij deze stellingen hebben we de antwoorden nader uitgesplitst naar de leeftijd van de hoofdbewoner en naar eigendom van de woning.

Figuur 0.1: Gemeente Steenwijkerland. Tevredenheid huishoudens over de levensloopgeschiktheid van hun woning (naar leeftijd hoofdbewoner)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Figuur 0.2 Gemeente Steenwijkerland. Tevredenheid huishoudens over de levensloopgeschiktheid van hun woning (naar huur en koop)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- Het ontbreken van zorgvoorzieningen in de woning wordt vooral genoemd door huishoudens tussen de 35 en 65 jaar en huishoudens van 65 jaar en ouder. Ongeveer 50% in beide categorieën geeft aan dat deze voorzieningen ontbreken. Met name voor deze tweede categorie kan het ontbreken van deze voorzieningen - op termijn - een probleem vormen om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Vooral in de koopsector ontbreken deze zorgvoorzieningen.
- Andere nadelen aan de woning worden minder vaak genoemd door 65-plussers. Meest genoemd is de te grote tuin (ongeveer 25%).
- Met name in de huursector geven huishoudens (14%) aan dat de woning niet veilig genoeg is.

Tevredenheid woonomgeving

Ook wat betreft de woonomgeving hebben de huishoudens hun woonomgeving beoordeeld met een rapportcijfer en hebben zij stellingen voorgelegd gekregen met betrekking tot eventuele tekortkomingen. Inwoners van Steenwijkerland zijn over het algemeen tevreden over hun woonomgeving. De rapportcijfers liggen allemaal rond de 7. Bij geen enkele stelling is meer dan 40% het eens (wat inhoudt dat een meerderheid vindt dat de woonomgeving op elk aspect voldoende is).

Rapportcijfer woonomgeving

Tot slot hebben alle huishoudens ook over de woonomgeving een rapportcijfer kunnen geven. Gemiddeld scoort de woonomgeving in Steenwijkerland een ruime voldoende (7,2).

Tabel 0.5: Gemeente Steenwijkerland. Rapportcijfer voor de woonomgeving (naar huidige wooncluster en huur- en koopwoning)

	Koopwoning	Huurwoning	Totaal
Steenwijk / Tuk	7,3	6,8	7,1
Oldemarkt	7,3	7,4	7,3
Kleine kernen Steenwijkerland Noord	7,5	6,8	7,4
Vollenhove	7,3	7,2	7,3
Kleine kernen Steenwijkerland Zuid	7,4	7,2	7,3
Gemeente	7,4	6,9	7,2

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Huishoudens waarderen de woonomgeving wel iets lager dan de woning (7,7). Ook voor de woonomgeving geldt dat eigenaar-bewoners iets meer tevreden zijn dan huurders. Het verschil is wel kleiner dan bij het rapportcijfer voor de woning. Ondanks de relatief grote ontevredenheid over een aantal aspecten in de woonomgeving (te weinig voorzieningen 12 tot 18 jarigen, slecht onderhouden groen, te weinig parkeergelegenheid, winkels en voorzieningen ver weg), geven de inwoners van de kleine kernen in het zuiden van de gemeente toch een ruime voldoende voor hun woonomgeving.

Tevredenheid woonomgeving naar wooncluster

De tevredenheid over verschillende aspecten van de woonomgeving kunnen we ook naar cluster onderscheiden. In onderstaande tabel staat per cluster het percentage huishoudens dat het (helemaal) eens is met de stellingen over de woonomgeving.

Tabel 0.6: Gemeente Steenwijkerland. Aandeel huishoudens dat het (helemaal) eens is met de stelling per cluster van kernen

	Steen- wijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhov e	Kleine kernen Zuid	Gemeente
Te weinig voorzieningen jongeren 12 tot 18 jaar	34%	37%	36%	30%	50%	38%
Groen in omgeving is slecht onderhouden	28%	26%	33%	48%	40%	33%
Te weinig parkeergelegenheid	36%	17%	19%	29%	38%	31%
Openbaar vervoer is te ver weg	11%	34%	41%	23%	35%	24%
Winkels zijn te ver weg	8%	13%	37%	11%	39%	21%
Te weinig speelplekken kinderen tot 12 jaar	17%	24%	19%	24%	28%	21%
Overlast van verkeer	22%	14%	19%	14%	22%	20%
Ontevreden over inrichting woonomgeving	22%	14%	16%	21%	23%	20%
Voorzieningen (medisch, kerk, school) te ver weg	7%	6%	27%	7%	21%	14%
Woon te ver weg van familie/vrienden	14%	11%	14%	9%	13%	13%
Ontspanningsmogelijkheden ontbreken	9%	13%	15%	9%	16%	12%
Overlast van omwonenden	15%	4%	9%	7%	6%	11%
Woon te ver weg van mijn werk	9%	5%	11%	7%	12%	10%
Overlast criminaliteit of vandalisme	12%	6%	5%	3%	2%	8%
Buurt is te rustig, te weinig levendig	7%	5%	9%	10%	7%	7%
Overlast van rondhangende jongeren	13%	10%	3%	3%	2%	7%
Te weinig groenvoorzieningen	7%	11%	5%	10%	8%	7%
Buurt is te druk	8%	3%	2%	5%	5%	6%
Overlast van bedrijven	5%	1%	4%	3%	7%	5%
	+5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde					
	-5% of meer afwijking van het gemeentelijk gemiddelde					

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

De vijf meest genoemde aandachtspunten scoren vooral slecht in de kleine kernen in het zuiden van de gemeente. In de kleine kernen aan de noordkant zijn vooral het gebrek van openbaar vervoer, winkels en voorzieningen een aandachtspunt.

Waar in de kleine kernen met name het ontbreken van verschillende voorzieningen genoemd worden als nadeel aan de woonomgeving, scoren de grotere kernen juist relatief minder goed op overlastsituaties. In Steenwijk / Tuk gaat het om beperkte parkeermogelijkheden en overlast van rondhangende jongeren, in Vollenhove scoort het groenonderhoud relatief slecht. Opvallend is dat inwoners van Oldemarkt minder vaak ontevreden zijn over de aspecten van de woonomgeving. Alleen over de nabijheid van openbaar vervoer is men relatief minder tevreden dan gemiddeld in de gemeente.

Verhuismotieven

In dit hoofdstuk gaan we in op de verhuisgeneidheid en verhuismotieven.

Verhuisgeneidheid

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verhuisgeneidheid naar doelgroep en leeftijd:

Tabel 0.7: Gemeente Steenwijkerland. Verhuisgeneidheid naar leeftijd

	Leeftijdsklasse	Zeker verhuis- geneigd	Alleen bij geschikte woningen	Misschien	Verhuisgeneigd totaal
Starters	Totaal	-	-	-	85%
Doorstromers	Tot 35 jaar	29%	4%	29%	62%
	35-55 jaar	9%	2%	20%	31%
	55-75 jaar	8%	8%	20%	36%
	75 jaar en ouder	10%	9%	27%	46%
	Totaal	11%	6%	22%	39%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- In totaliteit is 11% van de doorstromers zeker verhuisgeneigd. Dit percentage is vergelijkbaar met andere gemeenten waar recent een woonwensenonderzoek is uitgevoerd.
- Bij de doorstromers zijn de huishoudens tot 35 jaar het meest verhuisgeneigd; 29% wil zeker verhuizen, de rest twijfelt.
- Van de 75-plussers wil 10% verhuizen en 9% alleen bij een geschikt aanbod, wellicht ingegeven door een afnemende fysieke gesteldheid.
- De potentiële starters zijn zeker verhuisgeneigdheid; 85% van hen wil binnen nu en vijf jaar verhuizen. Op zich is dat logisch want jongeren tussen de 18 en 30 jaar die nog bij hun ouders thuis wonen, willen ook graag zelfstandig wonen.

Tabel 0.8: Gemeente Steenwijkerland. Verhuisgeneidheid naar cluster

	Leeftijdsklasse	Zeker verhuis- geneigd	Alleen bij geschikte woningen	Misschien	Verhuisgeneigd totaal
Doorstromers	Steenwijk / Tuk	13%	5%	24%	42%
	Oldemarkt	8%	6%	21%	35%
	Kernen Noord	13%	5%	20%	38%
	Vollenhove	6%	5%	26%	38%
	Kernen Zuid	10%	7%	20%	37%
	Totaal	11%	6%	22%	39%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- De totale verhuisgeneidheid is met 42% in het cluster Steenwijk / Tuk het hoogst.
- In Steenwijk / Tuk en de kernen in Noord is het percentage doorstromers dat zeker wil verhuizen met 13% het hoogst, Vollenhove met 6% het laagst.
- Meer dan een kwart van de doorstromers in Steenwijk / Tuk en Vollenhove wil misschien verhuizen.

Verhuismotieven

Wat betreft de verhuismotieven, spelen bij doorstromers binnen de gemeente vooral persoonlijke redenen en woningmotieven een rol. Bij vertrekkers speelt de woonomgeving duidelijk meer mee. In onderstaande tabel wordt dit weergegeven. In de eerste rij wordt het type huishouden weergegeven. Daar direct onder (licht gearceerde rijen) wordt weergegeven in welke mate de motieven mee spelen bij de verhuiswens. In de rijen daaronder worden de verhuismotieven per huishoudenstype weergegeven.

Tabel 0.9: Gemeente Steenwijkerland. Drie meest genoemde persoonlijke verhuismotieven naar doelgroep

	1+2 phh <55 jaar	1+2 phh 55-75 jaar	1+2 phh >75 jaar	Gezinnen	Vertrekkers uit Steenwijkerland
Persoonlijk	Speelt mee: 58%	Speelt mee: 67%	Speelt mee: 75%	Speelt mee: 56%	Speelt mee: 90%
	Trouwen / samenwonen (16%)	Gezondheid (46%)	Gezondheid (66%)	Kinderen huis uit (17%)	Dichterbij vrienden / familie (41%)
	Verandering werk / studie (12%)	Verandering inkomen (27%)	Overlijden partner (24%)	Gezondheid (11%)	Gezondheid (23%)
Woning	Gezondheid (11%)	Overlijden partner (8%)	Dichterbij familie mantelzorg ontvangen (7%)	Dichterbij vrienden / familie (9%)	Dichterbij werk / studie (15%)
	Speelt mee: 64%	Speelt mee: 58%	Speelt mee: 74%	Speelt mee: 61%	Speelt mee: 63%
	Geen / te kleine tuin (32%)	Te grote / bewerkelijke tuin (40%)	Te grote / bewerkelijke tuin (63%)	Woning te klein (40%)	Woning vergt veel onderhoud (37%)
Omgeving	Woning te klein (30%)	Woning te groot (39%)	Woning te groot (46%)	Geen / te kleine tuin (32%)	Te grote / bewerkelijke tuin (28%)
	Geen garage (27%)	Woning ongeschikt voor ouderen (38%)	Woning ongeschikt voor ouderen (32%)	Geen garage (14%)	Woning niet geschikt voor ouderen / te groot (17%)
	Speelt mee: 31%	Speelt mee: 33%	Speelt mee: 19%	Speelt mee: 38%	Speelt mee: 59%
Omgeving	Overlast buurtbewoners (37%)	Overlast buurtbewoners (24%)	Te ver van centrum (52%)	Overlast buurtbewoners (25%)	Voorzieningen (33%)
	Overlast verkeer (23%)	Te ver van centrum (22%)	Woonomgeving ongeschikt voor ouderen (31%)	Parkeergelegenheid (20%)	Overlast buurtbewoners (29%)
	Inrichting woonomgeving (17%)	Woonomgeving ongeschikt voor ouderen (21%)	OV situatie (31%)	Overlast verkeer (19%)	Parkeergelegenheid (23%)

*De respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor een totaal van meer dan 100% mogelijk is.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- Voor 1+2-persoonshuishoudens tot 55 jaar is het woningmotief de belangrijke verhuisredenen (dit speelt bij 64% mee). Als zij verhuizen, is dat meestal omdat ze behoefte hebben aan een grotere woning met (meer) tuin.
- 1+2-persoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar verhuizen vooral met het oog op hun toekomstige gezondheidssituatie (persoonlijke redenen spelen bij 67% van de verhuigeneigden in deze leeftijds-categorie mee). Zij zijn op zoek naar een woning die minder onderhoud vergt, dichterbij voorzieningen.
- 1+2-persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder verhuizen vooral met het oog op hun (toekomstige) gezondheidssituatie (persoonlijke redenen spelen bij 75% van de verhuigeneigden in deze leeftijds-categorie mee). Zij zijn op zoek naar een woning die minder onderhoud vergt, dichterbij voorzieningen. Ook speelt OV een belangrijke rol in de omgeving. Een klein deel geeft aan te willen verhuizen om zo mantelzorg te kunnen ontvangen.
- Gezinnen verhuizen vooral om nog een kwaliteitsstap te maken (grotere woning, meer tuin). Daarnaast is er ook een aantal oudere, verhuigeneigde gezinnen. Het uit huis gaan van de kinderen of de eigen gezondheidssituatie is voor hen een reden om te verhuizen.
- Vertrekkers vormen een gedifferentieerde groep. Enerzijds zijn dit jonge huishoudens (< 55 jaar) die dichterbij werk / studie en voorzieningen willen wonen. Maar daarnaast ook ouderen die behoefte hebben aan een kleinere woning met minder onderhoud (zij willen ook dichterbij voorzieningen wonen).

Motieven om niet te verhuizen

Als men niet wil verhuizen, dan is dat uiteraard met name omdat men al tevreden is over de huidige woonsituatie. Daarnaast heeft een klein deel (te) beperkte financiële mogelijkheden (deels door de onverkoopbaarheid van de huidige woning).

Tabel 0.10. Gemeente Steenwijkerland. Belangrijkste redenen om niet te verhuizen

Reden om niet te verhuizen	Percentage
Ik woon naar tevredenheid in mijn huidige woning	87%
Ik wacht de ontwikkelingen van de economische situatie en mijn inkomenssituatie af	14%
Ik kan mijn huidige woning niet verkopen	4%
Mijn financiële mogelijkheden zijn te beperkt om een woning te kopen	8%
Ik kom niet in aanmerking voor een huurwoning	1%
Ik ga mijn huidige woning verbouwen	3%
Overig	7%
Totaal	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Woonwensen nader uitgelicht

Specifieke wensen

In dit hoofdstuk kijken we naar de woonwensen per doelgroep. We onderscheiden daarbij de starters en diverse groepen doorstromers (1+2-persoonshuishoudens tot 55 jaar, 55-75 jaar en vanaf 75 jaar, gezinnen). Daarnaast kijken we naar een aantal aanvullende woonwensen, zoals locatievoorkeur, wens voor het kopen van een huurwoning en duurzaamheidswensen.

Gewenste verhuisrichting

Voordat we inzoomen op de woonwensen per doelgroep, werpen we eerst een blik op de gewenste verhuisrichting. Wil men in de gemeente Steenwijkerland blijven of juist vertrekken?

Tabel 0.11: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste verhuisbeweging van starters

Naar	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente Steenwijkerland geen voorkeur	Naar buiten gemeente	Totaal
Van								
Steenwijk / Tuk	59%	3%	0%	0%	0%	6%	31%	100%
Oldemarkt	17%	50%	0%	0%	0%	0%	33%	100%
Kleine kernen Noord	14%	5%	50%	0%	0%	14%	18%	100%
Vollenhove	9%	9%	0%	55%	9%	0%	18%	100%
Kleine kernen Zuid	4%	0%	0%	2%	85%	2%	8%	100%
Totaal	21%	5%	9%	6%	37%	5%	18%	100%

Tabel 0.12: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste verhuisbeweging van gezinnen

Naar	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente Steenwijkerland geen voorkeur	Naar buiten gemeente	Totaal
Van								
Steenwijk / Tuk	57%	0%	4%	0%	9%	17%	13%	100%
Oldemarkt	7%	69%	14%	0%	0%	0%	11%	100%
Kleine kernen Noord	19%	2%	51%	2%	0%	0%	25%	100%
Vollenhove	0%	0%	0%	73%	5%	0%	23%	100%
Kleine kernen Zuid	3%	0%	3%	8%	74%	2%	11%	100%
Totaal	30%	4%	12%	11%	19%	8%	16%	100%

Tabel 0.13: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste verhuisbeweging van 1+2 PH < 55 jaar

Naar	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente Steenwijkerland geen voorkeur	Naar buiten gemeente	Totaal
Van								
Steenwijk / Tuk	58%	0%	2%	0%	9%	10%	21%	100%
Oldemarkt	0%	61%	0%	0%	0%	0%	39%	100%
Kleine kernen Noord	11%	0%	89%	0%	0%	0%	0%	100%
Vollenhove	0%	0%	0%	91%	0%	0%	9%	100%
Kleine kernen Zuid	0%	0%	0%	3%	66%	7%	24%	100%
Totaal	32%	3%	9%	9%	20%	7%	19%	100%

Tabel 0.14: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste verhuisbeweging van 1+2 PH 55-75 jaar

Naar								
Van	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente Steenwijkerland geen voorkeur	Naar buiten gemeente	Totaal
Steenwijk / Tuk	68%	0%	1%	0%	1%	19%	11%	100%
Oldemarkt	22%	66%	0%	0%	0%	6%	6%	100%
Kleine kernen Noord	30%	3%	44%	0%	3%	6%	15%	100%
Vollenhove	0%	0%	0%	81%	4%	4%	11%	100%
Kleine kernen Zuid	14%	0%	0%	5%	64%	3%	15%	100%
Totaal	40%	5%	7%	10%	15%	11%	12%	100%

Tabel 0.15: Gemeente Steenwijkerland. Gewenste verhuisbeweging van 1+2 PH >75 jaar

Naar								
Van	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid	Gemeente Steenwijkerland geen voorkeur	Naar buiten gemeente	Totaal
Steenwijk / Tuk	91%	0%	0%	0%	3%	6%	0%	100%
Oldemarkt	0%	80%	0%	0%	0%	0%	20%	100%
Kleine kernen Noord	19%	0%	50%	0%	0%	6%	25%	100%
Vollenhove	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
Kleine kernen Zuid	12%	0%	6%	6%	70%	0%	6%	100%
Totaal	42%	6%	15%	7%	16%	4%	10%	100%

Met name bij verhuisgeneigde starters en jonge kleine huishoudens leeft de wens om te verhuizen naar een andere gemeente. Bij de starters uit de gemeente die wel binnen de gemeente willen verhuizen is Steenwijk / Tuk en de kleine kernen in het zuiden van de gemeente het meest gewild.

Oudere huishoudens vanaf 55 jaar hebben een duidelijke voorkeur voor Steenwijk / Tuk. Opvallend is dat er nauwelijks interesse onder 55-plussers is om te verhuizen naar een andere gemeente, terwijl de feitelijke verhuisstromen over de afgelopen vijf jaar een ander beeld gaven. Mogelijk dat er bij een noodzakelijke verhuizing vanwege de fysieke gesteldheid andere keuzes worden gemaakt dan bij een verhuishwens.

Starters in kleine kernen zuidwest

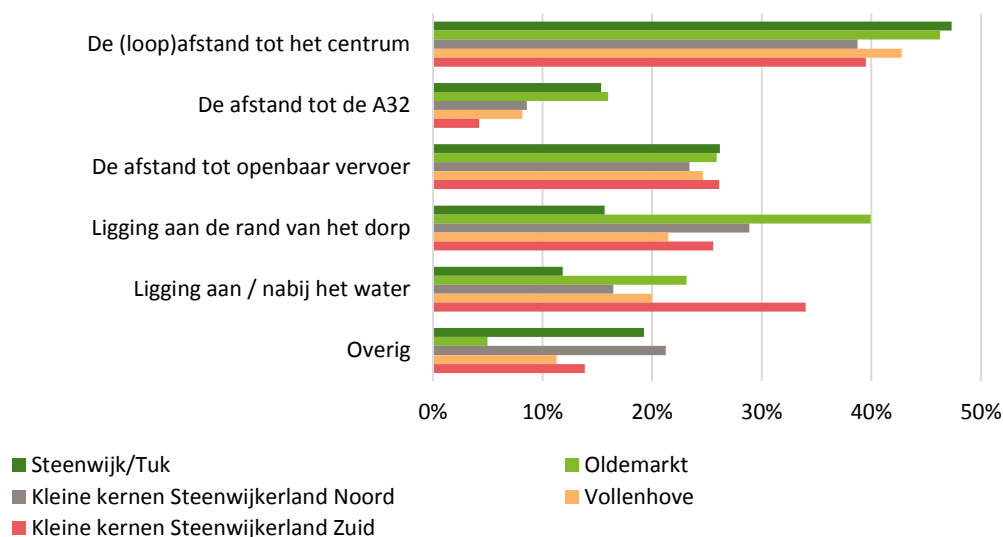
Marktkenners herkennen de sterke kernbinding van starters in de kleine kernen in het zuidwesten van de gemeente. Het opleidingsniveau is er gemiddeld genomen iets lager dan elders in de gemeente, waardoor wellicht een verhuizing vanwege studie niet voor de hand ligt. De sterke kernbinding is ook sociaal-cultureel ingegeven. In diverse kernen neemt het gezinsleven en het geloof een belangrijke plek in het dagelijks leven (en daarmee ook het wonen) in. Dit maakt dat starters in de kernen aan de zuidkant van de gemeente honkvaster zijn, aldus de marktkenners.

Voor gezinnen is Steenwijkerland een aantrekkelijke gemeente, met relatief ruime woningen en met, in een aantal kernen, een goed voorzieningenniveau. Een nadeel is - zeker voor middelbare scholieren - het ontbreken van goede openbaar vervoervoorzieningen. Iets wat met name aan de zuidkant van de gemeente speelt (Blokzijl, Wanneperveen, Vollenhove). Het is daardoor lastig om naar het voortgezet onderwijs in Emmeloord en Zwartsluis te komen. Het zou kunnen dat een deel van de gezinnen daardoor overweegt om te verhuizen naar een andere gemeente.

Locatievoorkeuren

Aan huishoudens die in de gemeente Steenwijkerland willen blijven wonen, is gevraagd welke aspecten van de woonomgeving voor hen belangrijk zijn bij de keuze voor een nieuwe woning.

Figuur 0.3: Gemeente Steenwijkerland. Belangrijke aspecten aan de woonomgeving bij de keuze voor een nieuwe woning volgens verhuisgeneigden in Steenwijkerland (naar gewenst wooncluster)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

*Respondenten hebben maximaal drie antwoorden kunnen geven. Hierdoor kan het totaalpercentage boven de 100% uitkomen.

De afstand tot het centrum is het meest genoemd als belangrijk aspect bij de keuze voor een nieuwe woning. Dat geldt voor verhuisgeneigden met een voorkeur voor een van de grotere kernen wat sterker dan voor huishoudens die in de kleinere kernen willen wonen.

Een ligging aan de rand van het dorp is vooral belangrijk voor huishoudens met een voorkeur voor Oldemarkt. Verhuisgeneigden in de kernen in het zuiden van de gemeente hechten veel waarde aan een ligging vlakbij het water.

In de categorie 'overig' werden zaken genoemd als dichtbij voorzieningen willen wonen (winkels, scholen, zorg), een woning buiten de bebouwde kom, wonen in de natuur en wonen op een rustige locatie.

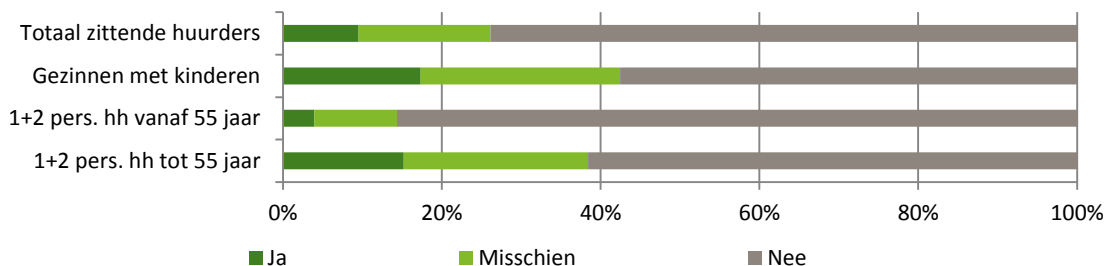
Belangrijke woonomgevingsaspecten naar huishoudenstype

De belangrijke aspecten aan de woonomgeving zijn ook voor de verschillende huishoudtypen in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat 1+2-persoonshuishoudens vanaf 55 jaar een duidelijke voorkeur hebben voor een korte afstand tot het centrum en een woning dichtbij openbaar vervoer. Ook bij 1+2-persoonshuishoudens tot 55 jaar is een korte afstand tot het centrum de meeste gewenste woonlocatie. Gezinnen wensen met name een locatie met een mooi uitzicht, aan de rand van het dorp.

Kopen van een huurwoning

Aan zittende huurders is gevraagd of zij interesse hebben om hun huidige huurwoning te kopen.

Figuur 0.4: Gemeente Steenwijkerland. Interesse onder zittende huurders om de huurwoning te kopen



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

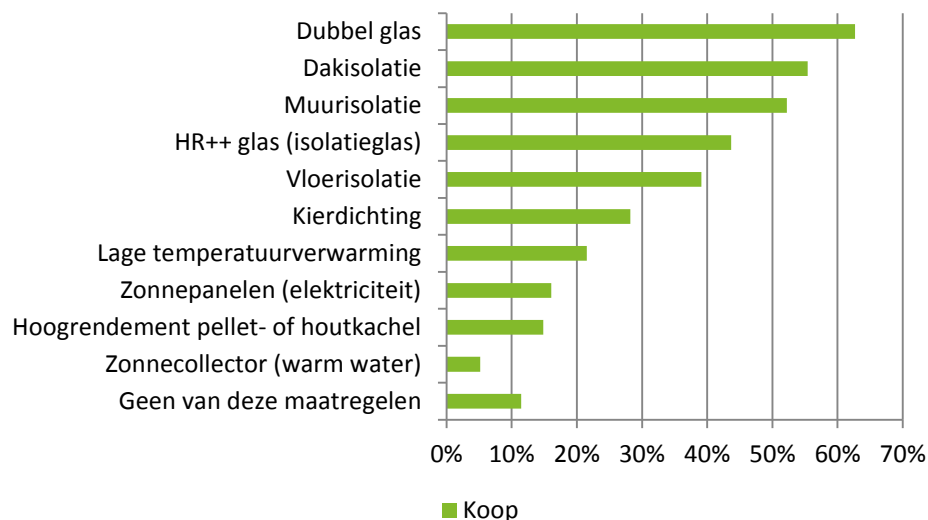
Ongeveer een kwart van de huurders heeft (mogelijk) interesse om de huurwoning te kopen. Ongeveer 10% heeft concrete interesse. Met name gezinnen en 1+2-persoonshuishoudens tot 55 jaar hebben (mogelijk) interesse om de eigen huurwoning te kopen.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsmaatregelen

Aan alle huishoudens is gevraagd of zij duurzaamheidsmaatregelen hebben genomen om hun woning energiezuiniger te maken. En welke maatregelen zij zelf of een vorige bewoner hebben genomen om het huis comfortabeler en energiezuiniger te maken.

Figuur 0.5: Gemeente Steenwijkerland. Maatregelen die huidige of vorige bewoner heeft aangebracht om de woning comfortabeler / energiezuiniger te maken (alleen eigenaar-bewoners)



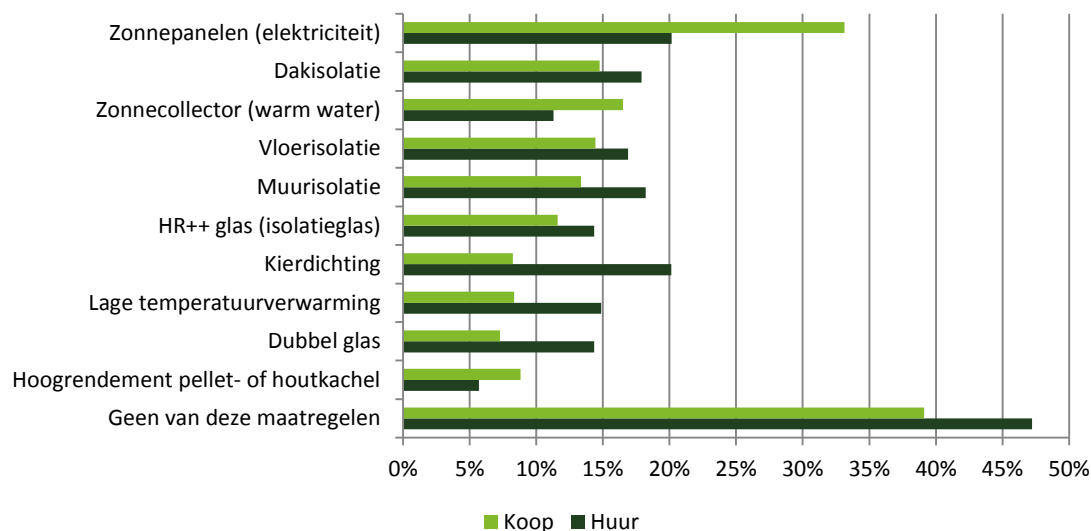
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

In bijna 90% van de koopwoningen zijn een of meerdere duurzaamheidsmaatregelen in het verleden genomen. Meer dan 50% van de eigenaar-bewoners beschikt over een koopwoning waar dubbel glas, dakisolatie en muurisolatie zijn aangebracht.

Gewenste duurzaamheidsmaatregelen

Vervolgens is gevraagd welke maatregelen bewoners zouden willen treffen om de woning comfortabeler / energiezuiniger te maken.

Tabel 0.16: Gemeente Steenwijkerland. Maatregelen die bewoners zouden willen treffen om de woning nog comfortabeler / energiezuiniger te maken (naar huurders en eigenaar-bewoners)

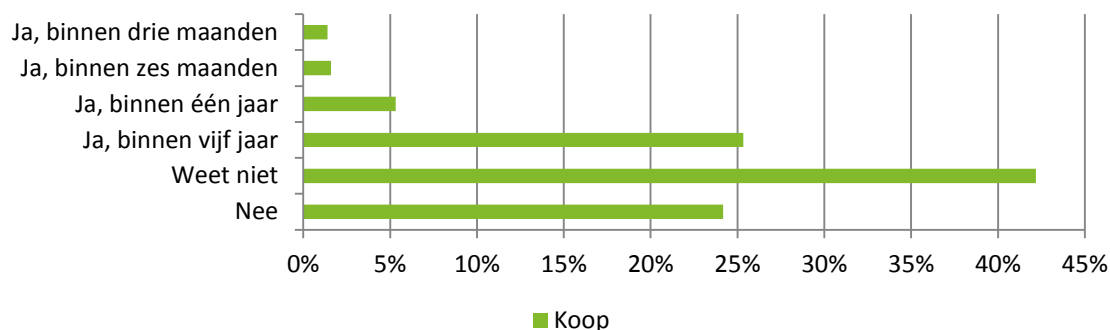


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Een groot deel van de huurders heeft geen behoefte aan extra duurzaamheidsmaatregelen (47%). Dit zijn vooral de kleine huishoudens tot 55 jaar, en in mindere mate kleine huishoudens boven de 55 jaar. Gezinnen hebben juist wel behoefte aan deze maatregelen. Dit zijn deels huurders uit woningen waar al maatregelen zijn getroffen. Meest gewenste maatregelen zijn kierdichting, zonnepanelen, dak- en muurisolatie. Ook onder eigenaar-bewoners is er een grote groep die geen behoefte heeft aan extra duurzaamheidsmaatregelen (39%). Eigenaar-bewoners die wel maatregelen wensen, hebben één duidelijke voorkeur: zonnepanelen.

Voornemen om maatregelen daadwerkelijk te treffen

Figuur 0.6: Gemeente Steenwijkerland. Voornemen om gewenste duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk te treffen (alleen eigenaar-bewoners)



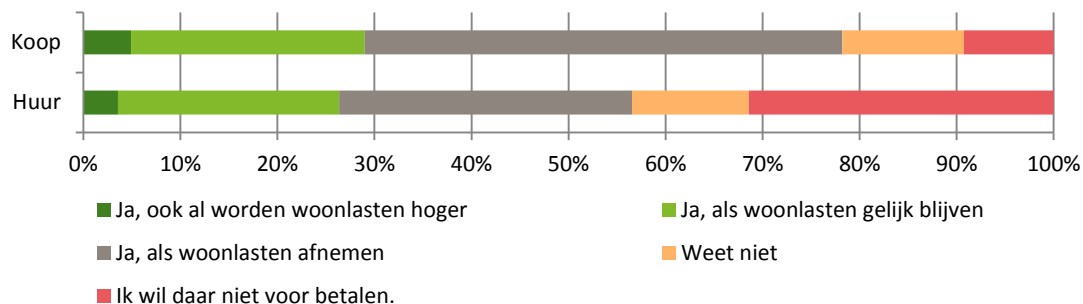
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Ongeveer 40% van de huishoudens in koopwoningen wenst extra maatregelen aan de woning te treffen. Toch ervaren veel mensen nog drempels om hiertoe over te gaan. Van eigenaar-bewoners geeft ongeveer eenderde aan in de komende vijf jaar aan de slag te gaan met het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen. Belangrijke belemmeringen zijn vooral de kosten die het met zich meebrengt. Daarnaast geven vooral oudere eigenaar-bewoners aan dat de kosten niet tegen de baten opwegen. Dat geldt ook voor een deel van de bewoners dat verwacht over een aantal jaar te zullen verhuizen.

Betalingsbereidheid voor duurzaamheidsmaatregelen

Tenslotte is aan huishoudens die wel maatregelen willen treffen gevraagd of zij hier ook voor willen betalen.

Figuur 0.7: Gemeente Steenwijkerland. Bereidheid om te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen (naar huurders en eigenaar-bewoners die duurzaamheidsmaatregelen wensen)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Een meerderheid is bereid te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen (74%). Dit geldt voor alle doelgroepen. Dit percentage ligt onder eigenaar-bewoners (78%) wat hoger dan bij huurders (57%). Wel is een grote groep eigenaar-bewoners alleen bereid te betalen als de woonlasten afnemen, dit betreft vooral gezinnen. Ongeveer 25% van zowel huurders als eigenaar-bewoners is bereid te betalen als de woonlasten ten minste gelijk blijven.

Zelfbouw

Interesse zelfbouw

Aan huishoudens met interesse voor een nieuwbouwwoning is gevraagd of men enige mate van invloed op het ontwerp wil hebben.

Tabel 0.17: Gemeente Steenwijkerland. Gewenst type woning onder huishoudens met voorkeur voor nieuwbouw.

	Starters	1+2 phh < 55 jaar	Gezinnen	1+2 phh > 55 jaar
Voorkeur voor nieuwbouw	20%	15%	14%	17%
Cataloguswoning	13%	14%	11%	34%
Woning met veel keuzemogelijkheden	27%	24%	27%	42%
Bestaand gebouw om te verbouwen	27%	28%	24%	13%
Cascowoning om verder af te bouwen	17%	9%	3%	1%
Kavel voor zelfbouw	10%	23%	31%	9%
Overig	6%	11%	17%	33%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

De meeste vraag is naar een woning met veel keuzemogelijkheden (bijvoorbeeld de keuze uit meerdere plattegronden) en naar een geschikt bestaand gebouw om in te richten naar eigen wensen. Vraag naar zelfbouw is beperkt onder deze groep. Onder gezinnen is de vraag naar een kavel groter (31%), maar ook een woning met veel keuzemogelijkheden is onder deze doelgroep populair (27%).

1+2-persoonshuishoudens tot 55 jaar hebben een gedifferentieerde nieuwbouwvraag; zowel het verbouwen van een bestaand gebouw, woning met veel keuzemogelijkheden als een kavel worden veel genoemd. 55-plussers kiezen bij nieuwbouw voor de minste invloed op het ontwerp; vooral een cataloguswoning en woning met veel keuzemogelijkheden is gewenst als nieuwbouwwoning.

Tabel 0.18: Gemeente Steenwijkerland. Gewenst type woning onder huishoudens met voorkeur voor nieuwbouw

	Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kernen Noord	Vollenhove	Kernen Zuid
Voorkeur voor nieuwbouw	14%	3%	7%	18%	19%
Cataloguswoning	18%	48%	9%	28%	17%
Woning met veel keuzemogelijkheden	31%	20%	40%	15%	27%
Bestaand gebouw om te verbouwen	25%	32%	22%	24%	15%
Cascowoning om verder af te bouwen	8%	0%	0%	0%	0%
Kavel voor zelfbouw	18%	0%	23%	33%	34%
Overig	0%	0%	6%	0%	8%

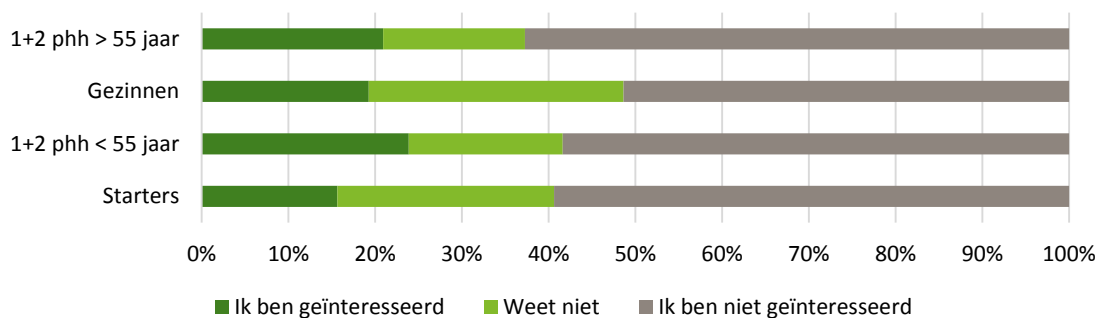
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

De voorkeur voor nieuwbouw verschilt sterk tussen de clusters. In Oldemarkt en kernen Noord geeft respectievelijk slechts 3 en 7% aan dat zij de voorkeur hebben voor een nieuwbouwwoning. Aanmerkelijk lager dan in de andere clusters waar dat tussen 14 en 19% is. Waar men in Oldemarkt vooral een cataloguswoning zoekt (48%), heeft in Vollenhove en de kernen in Zuid een kavel voor zelfbouw een sterke voorkeur (34%).

Interesse collectief particulier opdrachtgeverschap

Vervolgens is aan de geïnteresseerden voor nieuwbouw gevraagd of zij mogelijk interesse hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Figuur 0.8: Gemeente Steenwijkerland. Interesse voor CPO onder verhuigeneigden met voorkeur voor nieuwbouw (naar huishoudenstype)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

Ongeveer 30% van de huishoudens met een voorkeur voor nieuwbouw is geïnteresseerd in CPO. De interesse is het grootst onder 1- en 2-persoonshuishoudens tot 55 jaar (24%), al zijn de verschillen beperkt. Starters (16%) zijn minder geïnteresseerd in CPO.

Bijlage 2: Definities woonzorgvormen

Ouderen

<i>Intramuraal wonen</i>	• verzorgings- of verpleeghuis of • kleinschalige groepswoning of cluster van groepswoningen • onzelfstandig wonen • 24-uurszorg en toezicht • rolstoel toe- en doorgankelijk • eigen appartement of woon / slaapkamer
<i>Verzorgd wonen</i>	• geclusterd wonen bijvoorbeeld een aanleuncomplex, woonzorgcomplex of serviceflat • zelfstandig wonen (woning gehuurd of in eigendom) • zorg aan huis gepland en / of op afroep • zorg en voorzieningen in de nabijheid
<i>Zorg aan huis</i>	• een persoon of een huishouden • woont in eigen of gehuurde woning • niet geclusterd • krijgt zorg aan huis

Mensen met een verstandelijke beperking

<i>Beschermd wonen</i>	• grootschalig instellingsterrein of • kleinschalige groepswoning of cluster van groepswoningen • onzelfstandig wonen • 24-uursbegeleiding en toezicht • eigen appartement of woon / slaapkamer
<i>Zelfstandig wonen</i>	• geclusterd wonen bijvoorbeeld in een wooncomplex met gezamenlijke voorzieningen • zelfstandig wonen in een gehuurde woning • zorg en begeleiding op afspraak en / of op afroep • voorzieningen in de nabijheid of • cliënten wonen volledig zelfstandig in gehuurde woning of wonen in bij ouders / familie • ambulante begeleiding of zorg

Mensen met psychische problematiek

<i>Zorg met verblijf en beschermd wonen</i>	• grootschalig instellingsterrein • open of gesloten of • begeleid wonen in een kleinschalige groepswoning of wooncomplex • onzelfstandig wonen • 24-uursbegeleiding • eigen appartement of woon / slaapkamer
<i>Geclusterd begeleid wonen</i>	• geclusterd wonen bijvoorbeeld in een wooncomplex met gezamenlijke voorzieningen • zelfstandig wonen in een gehuurde woning • zorg en begeleiding op afspraak en / of op afroep • eventueel met voorzieningen in de nabijheid

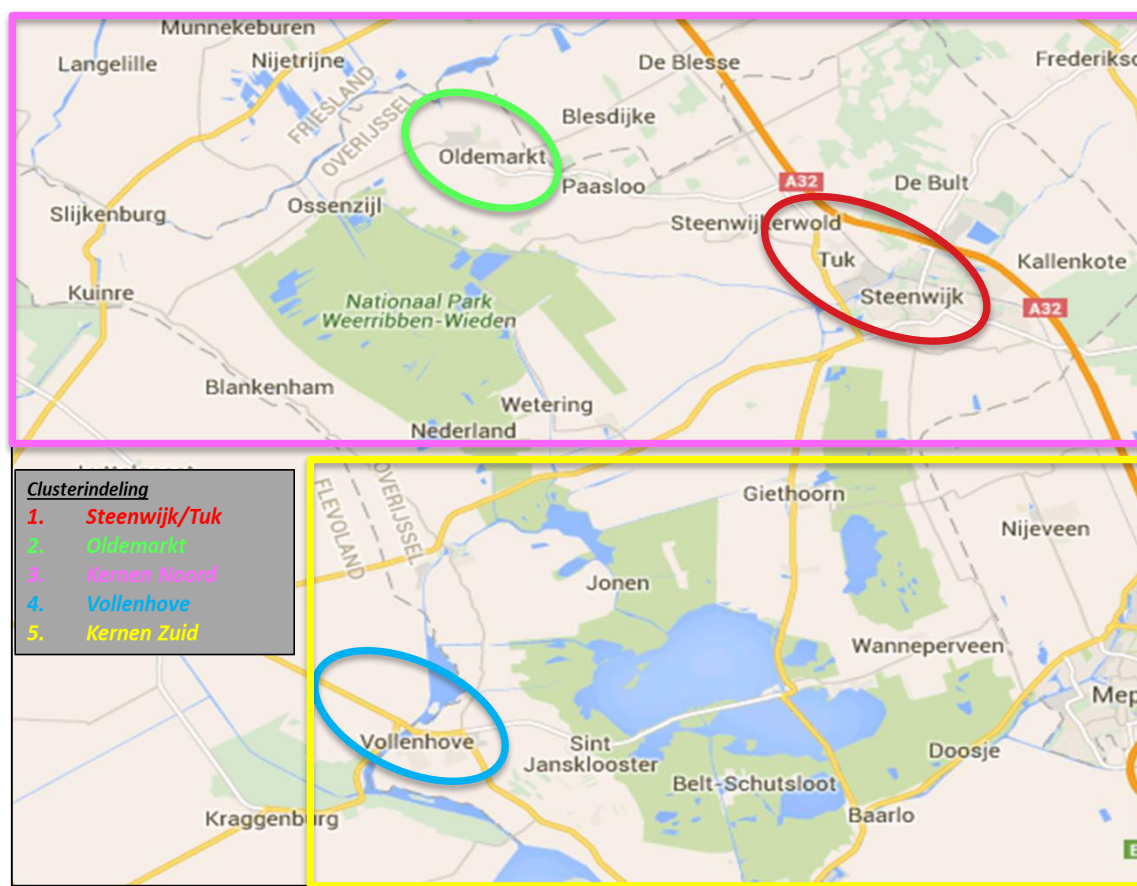
Bijlage 3: Responsverantwoording enquête

Respons enquête zelfstandige huishoudens

In augustus 2015 hebben alle zelfstandige huishoudens in de gemeente Steenwijkerland een uitnodigingsbrief ontvangen om deel te nemen aan het woonwensenonderzoek. Hiervoor kon men een enquête via internet invullen.

Bij het beschrijven van de enquêteresultaten maken we onderscheid tussen vijf woonclusters in de gemeente. Deze indeling is als volgt:

Figuur 0.1: Gemeente Steenwijkerland. Indeling naar cluster



Bron: Woningmarktonderzoek, Companen (2015).

Tabel 0.1 Gemeente Steenwijkerland. Indeling naar cluster

Steenwijk / Tuk	Oldemarkt	Kleine kernen Noord	Vollenhove	Kleine kernen Zuid
Steenwijk-Beitel-Clingenborgh-Oostwijken	Oldemarkt	Basse / Marijenkampen	Vollenhove	Belt-Schutsloot
Steenwijk-Centrum		Blankenham		Blokszijl
Steenwijk-De Gagels		Eesveen / De Bult		Dwarsgracht
Steenwijk-Noord		Kalenberg-Hoogeweg		Giethoorn
Steenwijk-Oostermeenthe en Nieuwe Gagels		Kuinre		Kallenkotte
Steenwijk-Dennenallee		Ossenzijl		Onna
Steenwijk-West		Paasloo		Sint Jans klooster
Steenwijk-Woldmeenthe		Scheerwolde		Wanneperveen
Tuk		Steenwijkerwold		Zuidveen
		Wetering		
		Willemsoord		
		Witte Paarden / Baars		

Bron: Gemeente Steenwijkerland (2015).

Op basis van deze clusterindeling kunnen we de respons op de huishoudensenquête weergeven:

Tabel 0.2: Gemeente Steenwijkerland. Respons huishoudenenquête naar wooncluster

	Aantal huishoudens	Respons	Respons per cluster	Respons op totaal
Steenwijk / Tuk	8.540	1.057	12%	48%
Oldemarkt	1.057	127	12%	6%
Kleine kernen Noord	3.132	333	11%	15%
Vollenhove	1.764	177	10%	8%
Kleine kernen Zuid	4.110	520	13%	23%
Gemeente	18.603	2.214	12%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek, Companen (2015).

In totaal hebben ruim 2.200 huishoudens de enquête ingevuld. Dat is ongeveer 12% van het totaal aantal aangeschreven huishoudens (18.603). De respons in de kleine kernen in het zuiden van de gemeente Steenwijkerland lag iets boven het gemiddelde, de respons in Vollenhove lag juist iets lager. Er is voldoende respons binnengehaald om op het niveau van de verschillende clusters betrouwbare uitspraken te kunnen doen (uitgaande van 95% betrouwbaarheid en 5 tot 8% nauwkeurigheidsmarge).

Respons enquête starters

Ook alle inwonende jongeren tussen 18 en 30 jaar (de potentiële starters) hebben een uitnodigingsbrief ontvangen om deel te nemen aan de internet-enquête met betrekking tot hun woonwensen.

Tabel 0.3: Gemeente Steenwijkerland. Respons startersenquête naar wooncluster

	Aantal potentiële starters	Respons	Respons per cluster	Respons op totaal
Steenwijk / Tuk	1.069	40	4%	26%
Oldemarkt	139	13	9%	8%
Kleine kernen Noord	508	29	6%	19%
Vollenhove	264	15	6%	10%
Kleine kernen Zuid	692	56	8%	37%
Gemeente	2.672	153	6%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek, Companen (2015).

De startersenquête is door ruim 150 potentiële starters ingevuld (zo'n 6% van alle aangeschrevenen). Met name in Oldemarkt en de kleine kernen in het zuiden van de gemeente lag de respons boven het gemeentelijk gemiddelde. In Steenwijk / Tuk lag de respons juist wat lager. De respons is voldoende om betrouwbare uitspraken op het niveau van de gemeente Steenwijkerland te doen (uitgaande van 95% betrouwbaarheid en 8% nauwkeurigheidsmarge).

Bijlage 4: Verslag Expert Meeting Wonen met zorg

Beknopt verslag expert meeting wonen-zorg 5 november 2015 van 13.00-15.00 uur

Locatie: gemeentehuis Steenwijkerland

- Nijenstede in Steenwijk wordt geroemd als mooie (zorg) locatie in Steenwijk. Gebouw 20 jaar oud, maar toren biedt mooi uitzicht. Echtparen hebben mogelijkheid bij elkaar te blijven wonen ook als zorg nodig is.
- Langer thuis wonen kan vereenzaming meebrengen. In kleinere kernen minder risico hiervoor. Wijkverpleegkundige krijgt grotere rol hierin.
- In kleinere kernen wordt vaker van onderop georganiseerd, bijvoorbeeld in Eesveen 'Oud worden in Eesveen doe je samen', Dwarsgracht, Belt Schutsloot en in Oldemarkt met de setting wonen-zorg rond de Kerspelhof. Dit speelt vooral de laatste 2 - 3 jaren en zijn processen van 10 - 15 jaren. Vooral aanpak in Oldemarkt kan als pilot worden gezien.
- Locatiekeuze van woonzorg is een issue: RIBW zit met zorgdoelgroep op de Parade in de Van de Kornputkazerne in de uitleglocatie Van de Kornputkwartier in Steenwijk. Vraag is of dit een logische keuze is geweest (ver van wijkcentrum, voorzieningen).
- Voor woon-zorglocaties zouden voorzieningen als uitgangspunt dienen te worden genomen, met plek waar mensen 24 uur per dag terecht kunnen. Bijvoorbeeld rondom Zonnekamp of Nijenstede. Voorbeeld complex 30 woon / zorgwoningen Wetland Wonen Groep: mensen gaan er niet wonen, want geen 24 uurszorg aanwezig.
- Een stevige intramurale setting wordt alleen mogelijk geacht in Steenwijk en misschien in Vollenhove. Voorbeeld Klarenberg in Vollenhove positief: huisvesting gehandicapten in aanleuncomplex. Voor de setting in Oldemarkt geldt: hoe lang hou je het samen vol? Kwetsbare gevallen willen toch vlakbij intramuraal.
- Zorgpartijen willen / moeten meer samenwerken. Niet alleen focussen op ouderen, maar breder. Hoe kan de taart groter worden gemaakt, wat kan de gemeente doen? Voorbeeld Zwartsluis (gemeente Zwartewaterland): alle zorgpartijen zitten bij elkaar om beter te co-ordineren. Samenwerking: alle ambulante begeleiding koppelen. Advies: gemeente volgend aan wat partijen zelf oppakken.
- Verwachting naar toekomst: intramuraal neemt toe omdat de doelgroep groeit. Wel met flexibele schil van beschut wonen om intramurale settingen. Vraag hierbij: waar ligt de knip tussen woon-component en zorgcomponent?
- Betaalbaarheid is een issue: zorgwoningen zijn duurder dan reguliere huurwoningen. Er is een lobby gaande om zorgwoningen uit het passend toewijzen te halen, maar minister is daar vooralsnog tegen.
- Vergeten doelgroep: de rijkere oudere.
- Trek naar grotere kernen is onontkoombaar. Steenwijk populair onder ouderen. Voordeel van Steenwijk: geen grote stad in de buurt.
- Vraag: hoe verhoudt zich aantal indicaties in Steenwijkerland tot andere gemeenten?
- Intramurale behoefte voor mensen met psychische problematiek zal toenemen: er wordt extramuraal minder getolereerd dan verwacht. Ook extramuraal zal toenemen, onder andere HAT-woningen met ambulante begeleiding. Over 'Paradijsvogels' wordt nu door woningcorporaties vaak afspraken gemaakt met het Leger des Heils, maar is verschuiven van problematiek. Borderliners en

ex-verslaafden (lichte indicatie) raken uit zicht door toenemende digitalisering en sluiting woonwinkels woningcorporaties. Individuele begeleiding in reguliere woonwijken van deze groep vaak problematisch: gaat in aanvang goed, maar zodra de begeleiding wegvalt vaak recidive als er geen sociaal vangnet is. Hiervoor misschien beter tijdelijke woonruimte aanbieden (tijdelijke woonruimte met begeleiding of flexibele schil bijvoorbeeld conform concept Carex). Daarnaast clustering van zwaardere gevallen met intensief begeleid wonen. Ook kan worden gedacht aan tussenvormen in wijken (tijdelijke vangnetten).

- Voorstel vanuit de zorgpartijen om als zorgpartijen hierover gezamenlijk een visie op te stellen en het organisatiebelang aan de kant te zetten.
- Vanuit de Zorgcombinatie Noorderboog wordt aangegeven dat Nijenstede ook een mooie locatie is voor het organiseren van bijeenkomsten, waarvan akte.
- Voorstel vanuit gemeente om de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in het kader van de ontwikkeling van de gemeentelijke woonvisie nogmaals terug te leggen in deze groep, waarbij meer kan worden ingezoomd op een aantal onderwerpen.
- Afspraak: vanuit gemeente wordt lijst aanwezige organisaties en contactgegevens aanwezigen doorgestuurd.

Bijlage 5: Verslag Expert Meeting Woningmarkt

Beknopt verslag expert meeting woningmarkt Steenwijkerland 5 november 2015, 10-12 uur

Locatie: gemeentehuis Steenwijkerland

- Besteedbaar inkomen in Steenwijkerland ligt lager dan elders, er is nog veel woningvoorraad, het dal van de woningmarkt is wel bereikt.
- Steenwijkerland is sinds de bouw van de Woldmeenthe (2007) gestegen met de grondprijzen en is qua grondprijzen nu meer vergelijkbaar met Zwolle.
- Waarom trekken er de laatste jaren meer senioren (65+) weg dan dat er binnenkomen? Aan de randen van de gemeente trekken ouderen weg, de Steenwijkers blijven wel. Mensen vanuit Oldemarkt trekken naar Wolvega / Emmeloord vanwege gebrek aan zorgvoorzieningen (dienstencentrum sinds 5 januari op de schop). Mensen uit Wanneperveen trekken naar Meppel. Vollenhove heeft nog wel een sterke centrumfunctie, maar probleem is daar de afwezigheid van openbaar vervoer.
- Opvallend ook vertrek van de groep 15-24 jaar in de laatste jaren. Komt deze groep nog terug? Vollenhove kent een belangrijke woongroep door de bloemencorso's en vriendengroepen die de 25-30 groep weer terug kunnen brengen naar Vollenhove. Vragen zijn er wat dat betreft bij kernen als Sint Jansklooster of Wanneperveen.
- In de vergelijking Steenwijk met Meppel: Steenwijk is goed bereikbaar, er zijn goede voorzieningen, er is een mooi theater, de woningvoorraad is relatief duur. In Steenwijk is minder leegstand dan in Meppel. Meppel heeft meer dynamiek dan Steenwijk, is meer sexy. Het uitgaansleven van Meppel is veel uitdagender. De nieuwbouw van Meppel trekt wel mensen uit Zwolle aan (de grens daarvoor ligt bij Meppel).
- Vollenhove: groeit van binnenuit, vanuit de eigen bevolking, er is geen toeloop van buiten. Buitenstaanders komen er moeilijk tussen. De beperkte toeloop vanuit de polder kiest eerder voor óf het oude centrum van Vollenhove, óf het buitengebied. De nieuwbouw is voor de eigen bevolking. Tussen Sint Jansklooster en Vollenhove bestaat concurrentie, ook wat betreft de corso's. Voor gezinnen van buiten is Vollenhove niet aantrekkelijk vanwege grote afstand tot middelbaar onderwijs en het beperkte openbaar vervoer.
- Oldemarkt: Inburgering ligt hier makkelijker dan in Vollenhove. Starters kunnen er goedkoop de woningen van Grouwels kopen. Er is voldoende woningaanbod in Oldemarkt, zowel koop als ook huur: voor senioren en 1- en 2-persoons. Weinig tot geen gezinswoningen. Omnia Wonen geeft aan dat voor de huurwoningen Slootland (onder € 711) geen belangstelling is. Voorzichtig wordt geconstateerd dat er in Oldemarkt meer een koopcultuur is? Vraag wordt gesteld waarom uitleglocatie Oosterbroek wordt ontwikkeld terwijl er een drukkerij- en gemeentehuislocatie zijn waar lokale investeerders mee aan de slag willen.
- Kernen Zuid: Giethoorn is voor Gietersen onbetaalbaar. Woonboerderijen zijn niet te financieren vanwege de agrarische bestemming die er op zit. Blokzijl ligt mogelijk aan rand krimpgebied. Blokzijl is museumdorp: woningen zijn niet meer te betalen en niet levensloopbestendig. Mensen trekken weg na hun 65e. Inwoners wachten op ontwikkeling locatie Wetland Wonen Groep in kern. Blokzijlers willen binnen kern wonen en niet erbuiten. Om bij de nieuwbouw te komen moet je door het centrum. Er zijn geen voorzieningen in Blokzijl, wel een kleine voetbalvereniging. Blokzijl trekt geen

jonge mensen aan. Starterswoningen eventueel als huur-koop, anders doorlooptijd te lang (> 2 jaar). Jongeren in de zuidelijke kernen zijn honkvast, waarom? Mogelijk maken lagere opleidingen in deze regio honkvast. Heeft in het geval van Sint Jans klooster ook met kerk / opvoeding te maken.

- Kleine kernen algemeen: Mensen uit kleine kernen eerder verhuisgeneigd? Juist niet: vanwege sociale structuur, minder wereldse cultuur. Geen behoefte aan appartementen in (uitleggebieden bij) kleine kernen; grondgebonden houden. Bewoners zoeken wel veiligheid, met name 75+. Echter mantelzorgwoningen slechts mondjesmaat. Wat betreft bouwen voor de doelgroep 55-75: bouwen vanuit de wensen van deze doelgroep nodig.
- Gewenste woningen gezinnen: onder € 300.000 lastig met SWL grondprijzen. Van der Kornput: veel 2-kappers, maar ook vraag?
- In meeting niet beantwoord: single groep en eenoudergezinnen is groeiende, hoe hiermee om te gaan? Vraag waar is transformatie en waar is nieuwbouw nodig?
- Vervolg: aanwezigen krijgen definitieve rapport toegestuurd en worden bij het ontwikkelen van de woonvisie betrokken voor een vervolgsessie.