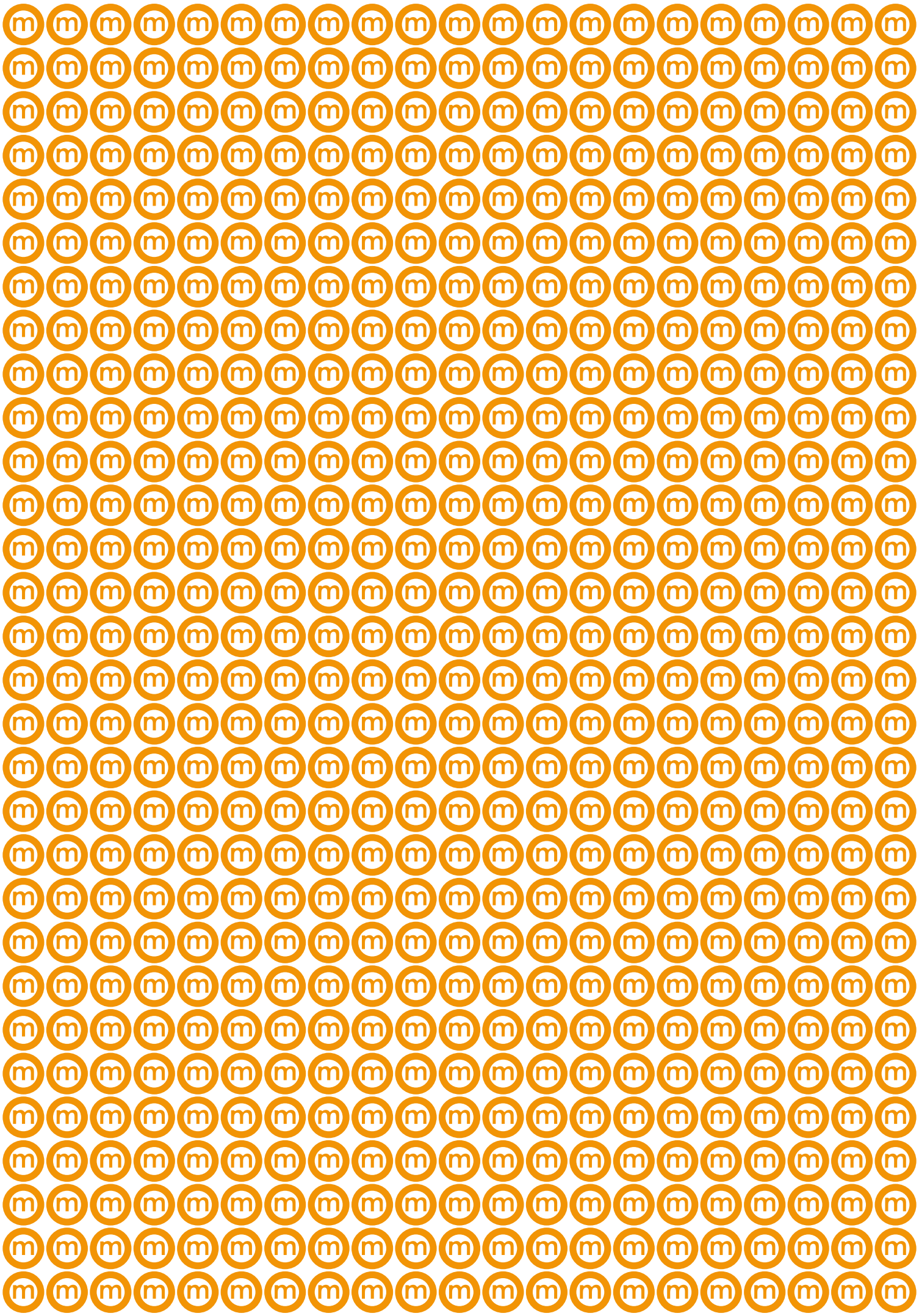
meppel.nl

Woonvisie 2016 - 2020 gemeente Meppel

Willen en kunnen in een veranderende woningmarkt







Woonvisie 2016 - 2020 gemeente Meppel

Willen en kunnen in een veranderende woningmarkt

31 maart 2016


Berggierslanden
Het Vledder
Nieuwveense Lander

Inhoudsopgave

Inhoud

Voorwoord **7**

1. Ambitie **9**

2. Context **11**

3. Opgaven **15**

4. Randvoorwaarden **19**

5. Conclusies en activiteiten **21**

Bijlage "Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe" d.d. 23 januari 2016, uitgevoerd door Companen Advies **31**



Voorwoord

Hierbij bieden wij u de nieuwe woonvisie van de gemeente Meppel voor de periode 2016-2020 aan.

Zoals de titel al aangeeft is de rode draad in de woonvisie "willen en kunnen in een veranderende woningmarkt". Niet alleen de woningmarkt verandert, maar ook het speelveld om ons heen. Denk daarbij aan de beperktere ruimte en financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Ondanks dat niet alles meer kan, blijven ambities overeind en willen wij kansen pakken die zich voordoen.
De rol en de bestuursstijl van de gemeente veranderen daarbij ook mee. Een meer stimulerende en faciliterende en minder regisserende rol. De gemeente heeft daarbij vaak "zachtere" in plaats van "hardere" sturingsmogelijkheden op basis van overleg, verbinding leggen met de samenleving en afspraken met elkaar maken. Het tijdperk van een dwingende overheid is voorbij en verandert steeds meer in een inspirerende en verleidende overheid.
Dit vraagt om een flexibele opstelling om mee te kunnen bewegen met de markt.
De woonvisie ademt de sfeer van deze nieuwe bestuursstijl en de daarbij behorende nieuwe rol van de overheid en coalitie met de samenleving uit.

Eén van de belangrijkste doelen, zoals al in het college- en uitvoeringsprogramma is aangegeven, is het bieden van passende huisvesting. Nieuwe nstrumenten die wij willen gaan inzetten om de woningmarkt in beweging te krijgen zijn de starterslening, blijverslening en restschuldlening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting nederlandse gemeenten (SVn). Vanaf 2016 zijn hiervoor in de begroting gelden opgenomen.

In lijn met de door ons college nagestreefde coalitie met de samenleving, willen wij graag een overlegorgaan voor de bouw oprichten. In overleg met corporaties, makelaars, ontwikkelaars en bouwers beogen we samen een gezonde woningmarkt te creëren. Daarbij zorgen we voor integrale afstemming van de vele woningbouwprojecten in de stad: Nieuwveense Landen, Danninge Erve, Berggierslanden en inbreidingslocaties.

Tot slot, het zal wennen zijn om de nieuwe bestuursstijl, die breed gedragen wordt, in de praktijk toe te passen. Minder grip vraagt naast gewenning om politieke moed van ons en van u.
Goed voorbeeld daarvan is de woningbouwprogrammering die voor de gemeente maar beperkt maakbaar is. Uitgangspunt daarbij is een flexibel woningbouwprogramma waarbij kan worden ingespeeld op demografische en economische veranderingen met de daarbij behorende hoeveelheden en typen te bouwen woningen.

Kortom, in een veranderende woningmarkt zijn er minder zekerheden, maar des te meer uitdagingen. Deze uitdagingen pakken wij samen met de samenleving, samen met u, graag op.

In deze woonvisie zijn de reacties uit de inspraak en de nieuwe bevolkingsprognose 2015 van de provincie Drenthe verwerkt. Companen heeft op basis van deze prognose een "Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe" uitgevoerd. Deze verkenning d.d. 23 januari 2016 met een vertaling van de prognoses naar woningbehoefte is regionaal afgestemd, door de provincie geaccordeerd en als bijlage bij de woonvisie gevoegd.
Op basis daarvan zijn scherpere keuzes gemaakt en is de woonvisie actueler geworden.



Veel leesplezier toegewenst.
namens burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning, wethouder wonen gemeente Meppel



1. Ambitie

Wonen is een belangrijk onderwerp in ons collegeprogramma. Vitale wijken zijn niet alleen het product van participatie van bewoners en van leefbaarheid, maar ook van passende huisvesting. Plezierige woonwijken gedijen het best als mensen in een huis wonen dat bij hen past. De ambitie van het woonbeleid is dan ook een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter.
Kernambitie van het college is groei. Deze ambitie komt voort uit het collegeprogramma. Daarmee wijken wij af van de meeste andere gemeenten in Drenthe. De ambitie om te groeien is ingegeven om de krachtige stad verder voort te zetten. Daarbij past het bieden van ruimte voor nieuwe initiatieven.



De huidige tijd kenmerkt zich door veranderende rollen en verhoudingen tussen gemeente, burgers en instellingen. De vraag van burgers is veel meer uitgangspunt voor woningbouw en de inbreng van burgers groter. De idee van de maakbare samenleving met planbare woningaantallen en –typen is verleden tijd. De woonvisie-nieuwe-stijl is dus niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst. Want een kader is nog wel nodig. Ten eerste om gefundeerd prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken en een richtinggevend woningbouwprogramma te kunnen opstellen. En ten tweede als beeld voor aangrenzende beleidsterreinen, zoals de wijkontwikkeling en het grond- en vastgoedbeleid.
Het bestaande woonplan 2005-2015 voldoet niet meer. De ontwikkelingen op demografisch en economisch gebied én op het terrein van de woningmarkt zelf hebben een actuele woonvisie noodzakelijk gemaakt.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 worden de thema's die leven in de samenleving én de belangrijkste ontwikkelingen kort benoemd. Dat is de context voor de nieuwe woonvisie.
Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de specifieke opgaven omschreven, die volgen uit onze ambitie (hoofdstuk 1) en de context (hoofdstuk 2).
Hoofdstuk 4 geeft enkele randvoorwaarden voor de wijze van omgaan met de kaders uit de woonvisie.
Tenslotte worden in hoofdstuk 5 conclusies getrokken en verbonden aan activiteiten, die wij ontplooien, en instrumenten die wij inzetten om de genoemde opgaven met partners te realiseren binnen de gestelde randvoorwaarden.


G.SNEL

2. Context

Om recht te doen aan de veranderende verhoudingen tussen gemeente, burgers en instellingen is de totstandkoming van de woonvisie gestart met een workshop met marktkenners en een woonconferentie met alle stakeholders. Ook zijn enkele interviews met betrokkenen gehouden.
De volgende thema's zijn uit deze sessies naar voren gekomen als relevant voor de woonvisie:

- Integrale afstemming projecten
- Verkoop van huurwoningen
- Wijkontwikkeling
- Wijk en buurtgericht werken
- Relatie economie en wonen
- Wonen, Welzijn, Zorg
- Woonlasten
- Er is meer dan Nieuwveense Landen
- Doelgroepen
- Herstructurering
- Tempo woningbouw (ambitie en planrealisme) en verhouding Nieuwveense Landen en Binnenstad
- Regionale taak van Meppel, afstemming relatie wonen en economie
- Sociale opgave
- Toe te voegen marktsegmenten en woonmilieus
- Leefbaarheid van wonen, diensten, voorzieningen en zorg in wijken
- Duurzaamheid

Demografische ontwikkelingen
Blijkens een verkenning van de nieuwe provinciale bevolkingsprognose 2015 voor Zuidwest Drente door Companen d.d. 23 januari 2016 heeft Meppel de afgelopen 35 jaar over het algemeen een heel grillig vestigingsprofiel. Er zitten duidelijke piekmomenten in de geschiedenis met een sterk vestigingssaldo en diepe dalen. Wel is in Meppel over het algemeen altijd een positief migratiesaldo geweest.
Gezien de grilligheid van het vestigingsgedrag is bij Meppel minder sprake van een duidelijke trendbreuk. Hierdoor is de lange-termijntrend het meest sprekend. Wanneer deze lijnen worden doorgetrokken, kunnen we voor Meppel tussen 2015 en 2020 een jaarlijks binnenlands migratiesaldo van +125 (mogelijk met pieken tot +200) verwachten. En over de langere periode tot 2040 een positief saldo van + 90.
Voor de bepaling van de woningbehoefte zijn naast het binnenlands migratiesaldo ook het geboortesaldo, buitenlandse migratie en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de komst van asielzoekers van belang.
Voor de woningbehoefte wordt verwezen naar de tabel van Companen, zoals opgenomen in Hoofdstuk 5,

Bevolkingsgroei

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Geboortesaldo	+108	+73	+48	+42
Binnenlandse migratie	+297	+8	+125	+90
Buitenlandse migratie	-13	+10	+35	+25
Totaal	+392	+86	+208	+157

paragraaf 2.

Meppel kenmerkt zich qua bevolkingsopbouw o.a. door:

- veel middengroepen;
- weinig ouderen;
- een continue instroom van gezinnen met kinderen;
- een lage woningbezetting,

met als demografisch effect dat de bevolkingsopbouw redelijk gelijkmatig (generaties volgen elkaar op) is, waardoor beperkt "gaten" in de bevolkingsopbouw zijn en dat de huidige generatie 65-75 jarigen groot is ten opzichte van voorgaande generaties.

Economische ontwikkelingen zijn te onderscheiden naar de korte en de lange termijn.

Korte termijn effecten van de crisis

- *De* verkoop van koopwoningen staat over de volle breedte onder druk, maar in het bijzonder in de luxere segmenten (tweekappers en vrijstaande woningen). Dit heeft nog niet tot een substantiële aanpassing van het prijsniveau geleid. Mensen willen wel verhuizen maar blijven zitten en stellen de realisatie van hun woonwens uit.
- De verhuur van huurwoningen staat vooral onder druk bij de kleinere (starters)woningen. In de overige segmenten daalt het aantal mutaties licht. Daar staat maar een beperkte groei van het aantal woningzoekenden tegenover. Daardoor is hier sprake van een beperkte extra druk.

NB: overigens krijgen wij de laatste tijd juist signalen binnen dat kleinere en goedkopere woningen weer beter verhuren in plaats van kwalitatief "hoogstaande" en rijk uitgeruste (senioren)woningen.
Ook de kwartaalcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars tonen aan dat de Meppeler woningmarkt weer herstel toont. Hieruit blijkt dat er weer meer woningen in Meppel worden verkocht en dat de verkooptijden dalen. Zeker wanneer woningen tegen een meer reële en scherpe prijs worden aangeboden.



Economisch perspectief op de lange termijn

- De omvang van de primaire doelgroep (met een inkomen tot afgerond € 34.000*) is met 41% gelijk aan het landelijk gemiddelde. Ook de verdeling van huur- en koopwoningen volgt het landelijke beeld.
- Inschatting van de toekomstige inkomensontwikkeling is in de huidige economische tijd moeilijk. Bij een neutraal inkomensperspectief groeit het totaal aantal huishoudens met een inkomen tot afgerond € 34.000 met 570 huishoudens in de periode 2011-2021; waarvan 340 huishoudens in de sociale huursector. Gevolg een toenemende druk op de sociale sector als er geen sociale huurwoningen bijkomen.
- Bij een licht economische groei (1,2 % per jaar) daalt de 34.000 doelgroep iets en blijft de behoefte aan sociale huurwoningen min of meer gelijk aan 2011. Dan is het alleen nodig om de sociale woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil te houden.

* €35.739,- (prijspeil 2016)

Tenslotte is voor de context de wet- en regelgeving van belang. In hoofdlijn gaat het om de volgende maatregelen en voornemens (uit het Regeerakkoord):

- Annuïtair aflossen bij nieuwe hypotheken en beperken hypotheekrenteaftrek. Dit leidt tot minder leencapaciteit en lagere verkoopprijzen.
- Bestrijding scheefwonen bij mensen met een inkomen boven de € 43.786,- (prijspeil 2016). Dit biedt kansen voor dure huurwoningen in de vrije sector.
- Afroming extra huuropbrengsten van corporaties via een verhuurdersheffing leidt tot minder investeringsruimte bij corporaties. Ook gemeenten en zorginstellingen hebben minder te besteden. Bovendien zijn in het regeerakkoord geen (nieuwe) middelen voor stedelijke vernieuwing opgenomen. Daardoor komen herstructureringsopgaven, Wonen Welzijn Zorg-projecten en overige volkshuisvestelijke opgaven onder (financiële) druk te staan. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in wijken en buurten en leidt tot kleinschaligere projecten.
- Het woningwaarderingsstelsel is gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor een groot deel van de huidige

huurprijzen.
- De rol van de corporaties wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Dit tezamen met minder investeringsruimte leidt tot het schrappen of temporiseren van nieuwbouw- en/of herstructureringsprojecten door corporaties.
- Corporaties komen onder directe aansturing van de gemeente te staan. Dit is in de herziening van de Woningwet uitgewerkt.

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Voor woningcorporaties geldt, dat zij zich vooral bezig moeten houden met hun kerntaak: betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs. Ook de rol van de gemeente is veranderd. De gemeente heeft meer invloed gekregen op de werkzaamheden van woningcorporaties. Daarvoor is een actuele woonvisie belangrijk. In de Woningwet is bepaald dat corporaties met hun werkzaamheden in redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (lees woonvisie). De corporaties leveren de gemeente voor 1 juli een bod op de gemeentelijke woonvisie. Dit is een overzicht van werkzaamheden die in de gemeente zijn voorzien en welke bijdrage is beoogd aan de uitvoering van de woonvisie. Vervolgens sluiten de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van de woonvisie en het bod elk jaar voor 15 december prestatieafspraken met elkaar af.

Per 1 januari 2015 is een nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. De Huisvestingswet maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad.
Gemeenten kunnen als er aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, een huisvestingsverordening vaststellen.
Het opstellen van een verordening is niet verplicht. Het opstellen van een verordening past niet bij een gemeente die meer wil stimuleren en faciliteren in plaats van reguleren (“verordonneren”). Bovendien kun je met een verordening niet snel inspelen op veranderingen in de vraag en de markt. Daarom opteert de gemeente niet voor een verordening, maar zal gebruikt worden gemaakt van het instrument van prestatieafspraken met woningcorporaties.



3. Opgaven

Het doel van het woonbeleid is te komen tot een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter. De woningmarkt is daarin leidend. Wij hebben een bescheiden rol in het bijsturen van de markt, waar zij onvoldoende functioneert. Dit geldt vooral bij categorieën woningzoekenden, die in de markt onvoldoende tot hun recht komen. En bij het richting geven aan stedelijke ontwikkeling, die bij afzonderlijke initiatieven van marktpartijen onvoldoende in beeld is.
Daarom onderscheiden wij drie opgaven:

A. Wonen en zorg
B. Specifieke inkomensgroepen en overige kwetsbare groepen
C. Gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing



A. Wonen en zorg

Tal van ontwikkelingen zijn van invloed op de manier waarop zorg wordt georganiseerd bij het wonen: langer zelfstandig thuis wonen, extramuralisering, scheiden van wonen en zorg, kanteling van de Wmo, etc.
Het langer zelfstandig wonen is een belangrijke opgave voor de gemeente. Dit vraagt om een integrale benadering. Het kabinet heeft een Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen ingesteld. Het Aanjaagteam heeft bijzondere aandacht voor het stimuleren van burgers om hun woning aan te passen, de omzetting van verzorgingshuizen in zelfstandige eenheden en het bevorderen van investeringen in kleinschalig zorgvastgoed.
Wonen met zorg is een belangrijke opgave voor gemeenten, zorgpartijen en corporaties. De grote groep mensen, die thuis extramurale zorg zullen ontvangen, zal een groter beroep op Wmo-voorzieningen doen. Een gezamenlijke strategie van gemeente met corporaties en zorginstellingen is nodig om goed te kunnen inspelen op het veranderende speelveld van wonen en zorg.
Wij concentreren het beleid rond de volgende uitgangspunten:

- In het kader van leefbaarheid voorkomen van te grote concentraties zorgwoningen op bepaalde plekken in de stad.
- Geen overprogrammering van zorgwoningen om aanzuigende werking uit de regio te voorkomen.
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad (geschikt maken van bestaande woningen om langdurig te bewonen, ook bij beperkingen).
- Bij bouwopgaven rekening houden met Wmo-doelstelling door:
  - Ontmoetingsgericht bouwen in wijken en buurten: zo bouwen dat ontmoeting tussen buren en het ontstaan van sociale netwerken gestimuleerd wordt;
  - Vormen van woonservice realiseren, vanuit een beter beeld van de behoefte;
  - Toepassing van domotica (huiselijke elektronica);
  - Een planologische regeling voor mantelzorg: het ondersteunen van particuliere initiatieven van gemeenschappelijk wonen, met mogelijk een vorm van zorg eraan gekoppeld. Een voorbeeld daarvan is de bouw van zogenaamde kangoeroewoningen of meergeneratiewoningen;
  - Mogelijkheden in de woonruimteverdeling, door urgentie en voorrang te verlenen bij het toewijzen van woningen aan bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld woningen nabij een zorgsteunpunt aan ouderen of mensen met een beperking of voorrang aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers.

Onze visie bij de opgave wonen en zorg is dat vraag en aanbod met elkaar matchen. Om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, wil de gemeente samen met corporaties en zorgpartijen de huidige en toekomstige behoefte aan zorgwoningen verder in beeld brengen.

B. Specifieke inkomensgroepen en overige kwetsbare groepen

Voor de laagste inkomensgroepen is blijvend aandacht nodig, omdat zij de kostprijs van een woning niet kunnen opbrengen. Het realiseren van sociale huurwoningen blijft nodig. De wachttijden voor deze woningen zijn al lang en zijn als gevolg van de economische crisis alleen maar langer worden.
Huurders met een inkomen boven € 35.739,- komen als gevolg van het huurbeleid en passend toewijzen niet of nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij dreigen tussen wal en schip te belanden. Daarom zijn particuliere huurwoningen voor deze categorie een uitkomst.
De Verordening doelgroepen sociale woningbouw biedt ruimte om huishoudens met een inkomen tot € 40.000,- in een huurwoning met een huurprijs tot de maximale huurtoeslaggrens te huisvesten.



Starters

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt en verdienen bijzondere aandacht, temeer omdat zij de verhuisketen op gang brengen en daarmee de doorstroming op gang brengen en de woningmarkt in beweging brengen. Dit geldt overigens niet voor elke starterswoning; als een starter een nieuwbouwwoning in een uitleggebied zoals Nieuwveense Landen betrekt, komt er geen verhuisketen op gang. Daarom willen wij de starterslening alleen inzetten voor bestaande bouw.

Statushouders

Andere kwetsbare groepen zijn statushouders en verslaafden. Ook voor hen is een dak boven het hoofd belangrijk.
Op 27 november 2015 is een “Bestuursakkoord Verhoogde Asielstroom” tussen het rijk en de VNG afgesloten.
De verhoging van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders heeft effect op de wachttijd van regulier woningzoekenden. Samen met de woningcorporaties wordt een inventarisatie opgesteld over mogelijke verdringingseffecten en naar oplossingen gezocht. De insteek van de gemeente daarbij is dat gezinnen zoveel mogelijk in reguliere huurwoningen van woningcorporaties worden gehuisvest en vooral voor alleenstaanden naar alternatieve huisvestingsvoorzieningen, zoals benoemd in het bestuursakkoord, wordt gezocht. Daarbij kan worden gedacht aan huisvesting in leegstaande of leegkomende panden en het plaatsen van woonunits op beschikbare gronden in uitbreidingswijken of in de bestaande stad.

C. Gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing

Naast aandacht voor passende huisvesting zien wij voor de gemeente ook een rol in het bewaken van het overzicht over de verschillende ontwikkelingen. Stedelijke ontwikkeling houdt in dat wij de verscheidenheid en de kwaliteit van wijken bewaken. Wijken moeten niet een te eenzijdig karakter krijgen. Een gezonde mix van woningen houdt wijken levendig.

Woonbeleid gaat niet alleen over woningen zelf, maar ook over de omgeving –zij het zijdelings. De kern van het beleid voor de omgeving wordt neergelegd in het wijk- en buurtgericht werken en in de plannen voor wijk- en buurtontwikkeling. De ambitie uit deze woonvisie voor wijken met een eigen karakter wordt in de gebiedsontwikkeling vormgegeven door wijkanalyses en buurtplannen.
Bij gebiedsontwikkeling richten we ons op een kleinschaligere (buurt)aanpak, met aandacht voor fysieke en sociale aspecten. Hierbij moet de integrale (wijk)aanpak niet uit het oog worden verloren. We moeten goed in beeld hebben waar in totaliteit behoefte aan is in de wijk, waarbij 'voorkomen is beter dan genezen' het leidend motto is.
Stedelijke vernieuwing werd lange tijd beheerst door de gedachte van maakbaarheid, waarbij planning en sturing kernbegrippen waren. Nu gaat stedelijk vernieuwing niet meer om de stad maken, maar om de stad zijn. De kunst is om uit de kansen en de verschillen die een omgeving biedt mogelijkheden voor waardeontwikkeling te halen (onderzoeksrapport 'Toekomst Stedelijke Vernieuwing na 2014', maart 2012).



4. Randvoorwaarden



De veranderende rollen van alle spelers op het terrein van het wonen zijn randvoorwaardelijk voor het woonbeleid en de manier waarop dat wordt ingevuld. In de kern komt het erop neer dat iedere partij sterk in de eigen rol blijft. De gemeente stelt het kader, de corporaties en andere bouwers en ontwikkelaars zetten hun deskundigheid in om binnen de kader goede woningen te bouwen en de huurders geven aan waaruit volgens hen de vraag bestaat.
Dit betekent dat de woonvisie agenderend is voor de afspraken met corporaties. De prestatieafspraken komen tot stand door overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

Niet alleen moet het bouwprogramma lokaal zijn afgestemd, ook regionale afstemming is een randvoorwaarde. Dit volgt uit de provinciale Omgevingsvisie. De gemeenten in Zuidwest Drenthe hebben dan ook een regionale woonvisie opgesteld. Deze is gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van concurrentie en op het benutten en vergroten van de diversiteit in het regionale woningaanbod.
De regio Zuidwest Drenthe heeft nauwelijks een samenhangende woningmarkt. In de Regionale Woonvisie is de gezamenlijke regionale woningbouwopgave voor de periode tot 2020 bepaald, zowel kwantitatief (nieuwbouw/transformatie) en kwalitatief (doelgroepen/woonmilieus). De kwantitatieve ambitie van de vier gemeenten komt vrijwel overeen met het door de provincie ingesteld plafond van de te bouwen woningen in de regio Zuidwest Drenthe. Kwalitatief gezien is het de vraag of er sprake is van concurrentie tussen de geplande programma's van de gemeenten. Companen heeft in haar Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe ook verder gekeken dan 2020. Wij zullen deze doorkijk tot en met 2024 in het vervolg van de Regionale Woonvisie meenemen.
De woningmarkt laat zich overigens niet sturen door provinciegrenzen.
Meppel heeft ook een woningmarktrelatie met een aantal Overijsselse gemeenten. Dit komt o.a. tot uiting in de migratiestromen tussen Meppel, Zwolle en Steenwijkerland. Om deze reden zijn de woningbouwprogramma's van de gemeenten Zwolle, Steenwijkerland, Staphorst en Zwartewaterland in beeld gebracht. Deze verkenning geeft geen ander beeld dan bij de regionale woonvisie. Met een aantal van deze gemeenten wordt gespard en kennis gedeeld. In het kader van de regionale afstemming volgen wij de Ladder duurzame Verstedelijking, waarbij over provinciegrenzen heen gekeken wordt.
Het informele kennisdelen en sparren met de betreffende Overijsselse gemeenten zal in dit kader worden omgezet in een gestructureerd overleg.

Een inhoudelijke randvoorwaarde is duurzaamheid. De gemeente Meppel heeft de ambitie uitgesproken om de komende jaren CO_2-neutraal te worden. Dit heeft invloed op tal van aspecten van het wonen. Daarbij staat voor de gemeente aangenaam duurzaam voor onze inwoners centraal. De people-benadering en de relatie met het woongenot staan voorop. Ook legt de gemeente bij het thema duurzaamheid en de daarover te maken prestatieafspraken een nadrukkelijke relatie met het thema betaalbaarheid, waarbij het totaal van betaalbare woningen niet mag afnemen. Een lagere energierekening als gevolg van verduurzaming van de woningvoorraad leidt tot lagere woonlasten, zeker indien door corporaties voor duurzaamheidsmaatregelen aan (zittende) huurders geen huurverhoging in rekening wordt gebracht. Ter verduurzaming van de particuliere woningvoorraad worden de instrumenten duurzaamheidslening, c.q. de duurzaamheidslening hernieuwbare energie (zonnelening) ingezet.
Hoewel de people-benadering voorop staat, gaat de gemeente in het kader van duurzaamheid niet alleen uit van people, maar van alle 3 P's. Naast people ook van planet en profit. Bij de planetbenadering wordt een koppeling met leefbaarheid en groene wijken gelegd, Bij de profitbenadering wordt een goede balans tussen wonen, werken en recreëren gezocht, vooral in het centrum.



5. Conclusies en activiteiten

De ambitie van het woonbeleid is het bieden van passende huisvesting in wijken met een eigen karakter. De vraag is divers en dus zijn diverse woonmilieus gewenst. Dit willen we bereiken door aan te sluiten bij de markt. Op een enkel punt zien we de noodzaak om -in samenspraak met betrokkenen- bij te sturen. Dit geldt bij specifieke kwetsbare groepen, die geen passende woning kunnen bereiken, en voor het belang van goede stedelijke ontwikkeling. Op dit moment is het van groot belang dat wordt gebouwd in de huursector. Huurwoningen zijn voor verschillende groepen aantrekkelijk.

Om aan deze ambities te voldoen, ontplooien wij de volgende activiteiten:

1. Consilium

Aansluiten bij de markt en realiseren van het gemeentelijk woonbeleid is gebaat bij structurele gezamenlijke koersbepaling en afstemming tussen gemeente en partijen in de markt. Een manier om het woningbouwprogramma integraal en beter op elkaar af te stemmen is het oprichten van een consilium naar het voorbeeld van de gemeente Zwolle. Dit is een raadgevend overlegorgaan voor de bouw, waarin makelaars, projectontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, corporaties en de gemeente verenigd zijn. De doelstelling van het consilium is het verkrijgen van een gezonde woningmarkt en daarbij meer in gezamenlijkheid op te trekken.

2. Woningbehoefte

De bevolkingsprognose 2015 van de provincie Drenthe is het uitgangspunt voor de bepaling van de woningbehoefte.
De provincie Drenthe heeft in 2015 een nieuwe provinciale bevolkingsprognose uitgebracht.
De gemeenten in de woonregio Zuidwest Drenthe hebben aan adviesbureau Companen gevraagd om een gedegen analyse uit te voeren van de prognoses en om met een realistische woningbouwraming voor de vier gemeenten in Zuidwest Drenthe te komen. De resultaten van het onderzoek van Companen zijn vastgelegd in het rapport "Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016".
Deze verkenning is als bijlage bij de woonvisie gevoegd, regionaal afgestemd en vormt de basis voor het aantal te bouwen woningen door de gemeente Meppel in de komende jaren.
Om te komen van prognoses naar woningbehoefte wordt geconstateerd dat de woningbehoefte in belangrijke mate bepaald wordt door de huishoudensontwikkeling.
Tegelijkertijd is die analyse gebaseerd op een onderbouwde trendmatige ontwikkeling.
Er kunnen diverse aanleidingen zijn om te veronderstellen dat in de toekomst de trend omgebogen wordt. Dat kan door beleid of dat kan door nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling als extramuralisering is reeds in de prognoses doorgerekend. Wij noemen een tweetal aspecten die in het huidige tijdsgewricht meegewogen moeten worden bij de vertaling van huishoudensontwikkeling naar woningbehoefte.

- In de eerste plaats kunnen migratiestromen wijzigen. Dat kan gebeuren door actief beleid van de gemeente (bieden van kwalitatief gewenste woonmilieus). Maar het kan ook het gevolg zijn van gebrek aan mogelijkheden of juist alternatieven elders. Om gevoel te krijgen bij de effecten van migratie zetten we 'bovenop' de trendmatige ontwikkeling een factor die aangeeft wat er gebeurt als de gemeente vertrek weet te voorkomen, dan wel de voorspelde vestiging niet weet te realiseren. Daarbij gaan we uit van een scenario volgens 'migratiesaldo=0', hierbij houden binnenlandse vestiging en vertrek elkaar in evenwicht. Voor Meppel (waar de trend wijst op een vestigingsoverschot) leidt dit tot een lagere woningbehoefte.
- Buitengewoon actueel is de komst van asielzoekers naar Nederland. De gemeenten hebben te maken met een belangrijke opvangtaak van statushouders. Deze opvangtaak is nog niet verwerkt in de provinciale prognose, en leidt derhalve tot een extra woningbehoefte. Hoe groot de stroom is en blijft is moeilijk te voorspellen. Voor de woningbehoefteraming zijn we uitgegaan van de taakstelling voor de eerst helft van 2016. Stel dat die gelijk blijft de komende jaren dan leidt dat tot een structurele extra woningbehoefte.

NB: volgens de tekst van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom is “de huisvesting van vergunninghouders een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Na een tijdelijk verblijf bij het COA verhuist men naar woonruimte in een gemeente. Om verdringing van andere woningzoekenden te verminderen voor sociale huurwoningen, kan dat ook via huisvestingsvoorzieningen die aan de voorraad toegevoegd worden”.

Dus kiezen wij er, op basis van de Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe van Companen, voorlopig voor om de lijn van de extra woningbehoefte van +40 (zie de volgende tabel) voor de huisvesting van statushouders de komende jaren door te zetten. Over 3 jaar wordt een nieuwe provinciale bevolkingsprognose verwacht. Dan zullen wij aan de hand van de het al dan niet continueren van de instroom van asielzoekers de extra woningbehoefte voor de huisvesting van statushouders heroverwegen.
Omdat het steeds lastiger wordt om met het alleen inzetten van corporatiewoningen te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen voor statushouders wordt (mede in regionaal verband) samen met corporaties ook naar alternatieve oplossingen gezocht. Het geschikt maken van leegstaande panden voor de huisvesting van statushouders is een mogelijk alternatief.

Uitgaande van deze uitgangspunten komen we voor de gemeente Meppel tot de volgende jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn (tussen haakjes, bandbreedte bij neutraliseren onverklaarbare verschillen).

		gerealiseerd 2005-2009	gerealiseerd 2010-2014	2015-2019	2020-2024
Meppel	Huishoudens trendmatig	**+210**	**+65**	+190 (+135)	+140 (+125)
	Compensatie migratiesaldo = 0			-40	-30
	Huisvesting statushouders			Bij continuering instroom 2016 +40	

Dit betekent voor de periode 2015 tot en met 2019 een netto bouwvolume van maximaal 190 woningen per jaar en voor de periode 2020-2025 van maximaal 150 woningen per jaar. Omdat het hierbij gaat om de netto woningbehoefte komt daar het aantal te slopen woningen bij. Het gaat daarbij in deze periode totaal om 67 gesloopte en te slopen woningen (te weten 47 appartementen in de Van Ostadeflat en 20 woningen in Nijeveen).

3. Programmering in bandbreedten

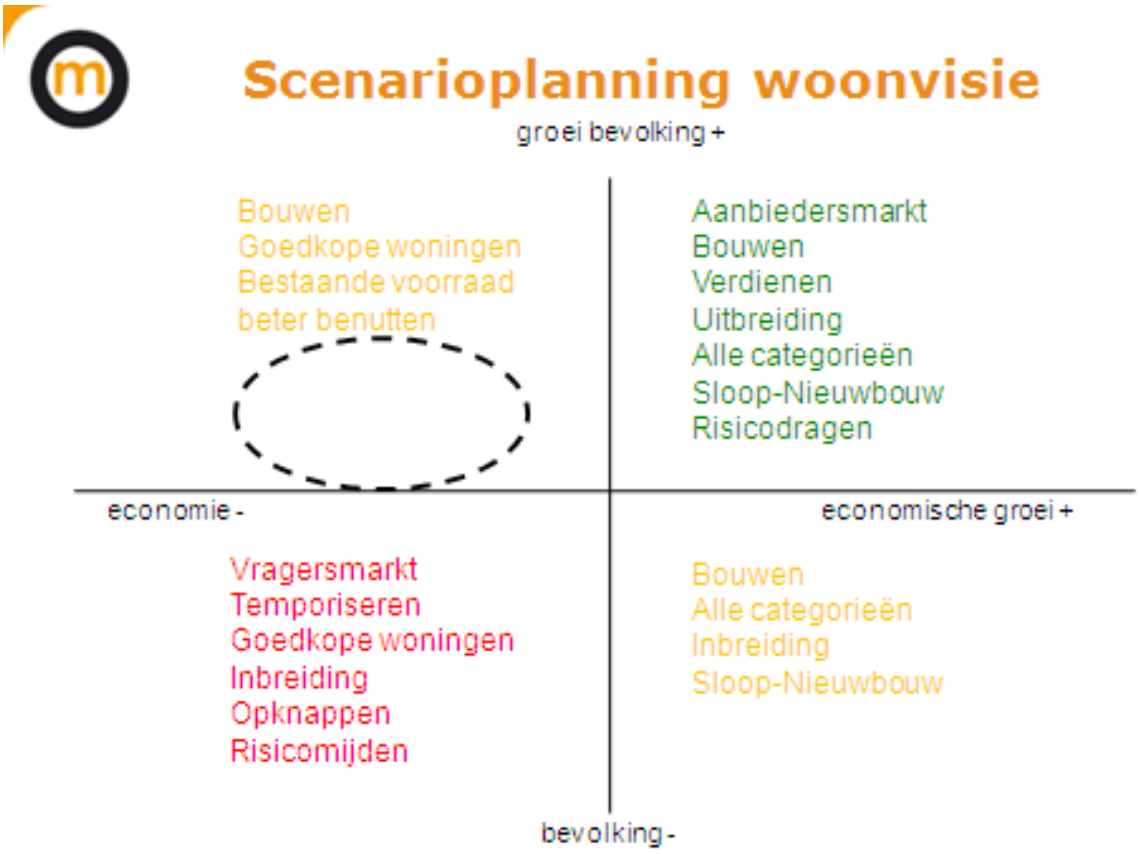
Aansluiten bij de markt én bewerkstelligen dat gemeentelijke ambities gerealiseerd worden, vraagt om een evenwichtige aanpak waarin flexibiliteit en sturingsprincipes hand in hand gaan. Met een flexibel woningbouwprogramma met bandbreedten voorkomt de gemeente Meppel dat alleen wordt gebouwd voor de vraag van het moment en bevordert zij een duurzame toekomstbestendige woningbouw.
Daarom hanteren wij richtinggevende bandbreedtes als middel om bij te sturen. Deze zijn richtinggevend en worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat ze niet afdwingbaar zijn.
De bandbreedtes in het volgende schema zijn bedoeld als middel om bij te sturen op passende huisvesting. De strategie is om partijen te verleiden om overeenkomstig de ambities van de gemeente te bouwen. Een ambitie die wij echt belangrijk vinden is dat 30 tot 50 procent van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale woningbouw.

Kwalitatief woningbouwprogramma in bandbreedten	min. %	max. %
Eigendom		
Huur	25	50
Koop	50	75
Vorm		
Grondgebonden	60	80
Appartement	20	40
Koopprijs		
starters: minder dan € 170.000	5	10
betaalbaar: € 170.000 - € 200.000	15	20
middelduur: € 200.000 - € 320.000	15	30
duur: € 320.000- € 450.000	5	20
zeer duur: meer dan € 450.000	0	5
Huurprijs		
betaalbaar: minder dan € 618	20	30
middelduur: € 618 - € 710	5	10
duur: meer dan € 710	0	5
bijzonder, zorgwoningen		
zorgwoningen, minimaal 130 op stedelijk niveau		
(C)Particulier Opdrachtgeverschap	**20**	**40**
Levensloopbestendig	**40**	**60**



4. Scenarioplanning

Scenarioplanning biedt de nodige flexibiliteit in een onvoorspelbare woningmarkt. De mate van bevolkingsgroei en de mate van economische groei bepalen welke maatregelen op de woningmarkt nodig zijn, zie onderstaande afbeelding. De actualiteit bepaalt dus welk scenario het uitgangspunt van ons beleid moet zijn. En wanneer significante veranderingen in de lokale woningmarkt zich voordoen, kunnen we sneller schakelen.



Inbreiding versus uitbreiding

De mate van demografische en economische groei bepaalt mede waar gebouwd gaat worden. Hoe meer groei, hoe meer het accent op uitbreiding zal komen te liggen. Bij minder groei zijn inbreidingslocaties in de bestaande stad en wijken meer in beeld.

Vooralsnog gaan wij uit van geleidelijk herstel van de economie. Voorzichtigheidshalve hanteren we nog tot en met 2018 het scenario van achterblijvende economische groei (crisisscenario). In die periode houden we rekening met een lager bouwvolume, namelijk een derde minder dan op basis van de provinciale bevolkingsprognose 2015. Waar in deze jaren op basis van de verkenning van de prognoses door Companen een bouwvolume van ruim 200 woningen bruto per jaar (190 woningen netto + 13 sloop) is berekend, houden wij op basis van de crisisaanpak een bouwvolume van 2/3e van 203, dus 135 woningen per jaar aan. In totaal zou het bouwvolume in de periode 2015 tot en met 2019 uitkomen op circa 740 woningen. Vier jaren van 135 woningen plus één jaar van circa 200 woningen.

Om het gewenste aantal woningen te realiseren, is een zekere mate van overprogrammering noodzakelijk. Ruimtelijke plannen schieten nogal eens in de vertraging en gaan soms in het geheel niet door. Daarom gaan wij uit van 30% méér bouwvolume in plannen dan het streefaantal per jaar.

Op grond van ervaringen hanteren wij voor de jaren van crisis een richtpercentage voor inbreiding van 50%. Bij dit scenario passen inbreidingslocaties. Wij vinden het belangrijk dat naast nieuwbouw op uitleglocaties de lege vlekken in de stad in deze periode worden ingevuld. En hechten daarom grote waarde aan de bestaande stad.
Voor de jaren van groei (vanaf 2019) -wanneer de meeste inbreidingslocaties gevuld zijn- zakt dit richtpercentage naar 25%. Op de uitleglocaties kunnen dan alle doelgroepen bediend worden.

Bij een scenario met bevolkingsgroei en aanhoudende crisis scenario passen de volgende woningbouwlocaties.

2013 tot en met 2018: inbreiding naast uitbreiding
- Lege vlekken in de stad afronden (afmaken lopende projecten)
- Vrijkomende centrumlocaties
- Bestaande woonwijken
- Uitbreiding in Nieuwveense Landen en Danninge Erve

Bij een scenario met bevolkingsgroei en een herstelde economie passen de volgende woningbouwlocaties.

Vanaf 2019: uitbreiding boven inbreiding
- Nieuwveense Landen
- Centrumlocaties
- Transformatiegebied (met bijzondere woonmilieus, niches in de woningmarkt, zoals wonen aan het water)

5. Lokale afstemming

Gebiedsontwikkeling
Naast afronding van de wijkontwikkeling van Koedijkslanden wijst de gemeente de wijken Oosterboer en Centrum en het dorp Nijeveen aan als prioritaire gebieden voor gebiedsontwikkeling.



Nieuwveense Landen en Berggierslanden.
Om concurrentie tussen deze nieuwbouwwijken in het starters- en betaalbare segment zoveel mogelijk te voorkomen, gaat de gemeente voor Nieuwveense Landen bij de goedkopere segmenten uit van de maximumpercentages (de bovenkant van de bandbreedte) en bij Berggierslanden van de minimumpercentages (de onderkant van de bandbreedte). Voor de duurdere segmenten (twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen) geldt het omgekeerde.



Nieuwveense Landen versus Danninge Erve
Nieuwveense Landen en Danninge Erve bieden verschillende woonmilieus. Nieuwveense Landen in Meppel kenmerkt zich door een (klein)stedelijk woonmilieu en Danninge Erve in Nijeveen door een meer dorps woonmilieu. Daardoor worden verschillende doelgroepen bediend en is niet of nauwelijks sprake van concurrentie. Bijsturen en afstemmen is niet nodig. Danninge Erve kent een relatief laag bouwtempo; er wordt gebouwd voor de woningbehoefte van eigen inwoners van Nijeveen.

Centrum
Bij de huisvesting van jongeren/alleenstaanden zal primair worden ingezet op centrumlocaties om in deze behoefte te voorzien, zoals de Kromme Elleboog en de Urzo locatie. Deze locatiekeuze heeft te maken met waar jongeren, c.q. alleenstaanden zich doorgaans het meest thuisvoelen (vraag en aanbod). Verder zijn we bezig met een detailhandelsvisie. Op basis van de detailhandelsvisie kunnen wellicht wijzigingen van functies van winkels plaatsvinden, o.a. naar wonen. Bij herbestemming wordt overigens niet gedacht aan kamerbewoning en dient overlast voorkomen te worden.

Transformatiegebied
Voor het Transformatiegebied moet een aparte visie komen. Het is een gebied dat om een andere aanpak vraagt dan de rest van de stad. Hier moet worden ingespeeld op de nichemarkt om niet concurrerend te zijn met Nieuwveense Landen en de rest van de stad, bijvoorbeeld wonen aan het water, pakhuiswoningen en woon-werklocaties.

Ontwikkelingen rondom de Werkhorst
Ook in de bestaande stad spelen afstemmingsvraagstukken. Een goed voorbeeld daarvan zijn de (mogelijke) woningbouwontwikkelingen in een relatief klein gebied in de omgeving van de Werkhorst. Denk daarbij aan de locaties van het Drenthe College aan de Werkhorst, het oude Groene Land-gebouw aan de Werkhorst, de oude technische school van Stad & Esch aan de Randweg, het voormalige sportveld van Stad & Esch aan de Westerstouwe, de afronding van een project van Woonconcept aan de Westerstouwe, Het Boemeltje en de Trekschuit op de hoek van de Werkhorst en de Reestlaan en het terrein van huize ABC aan de Reestlaan. Bij deze mogelijke bouwlocaties gaat het overigens niet uitsluitend om woningbouw en mikt de gemeente vooral op het hogere segment.
De gemeente zal daarbij vooral sturen op kwaliteit: past een ontwikkeling in de omgeving, sluit het aan op bestaande bebouwing, verkeerskundige aspecten (ontsluiting), is er sprake van niches in de markt (onderscheidende woningsegmenten), etc.



6. Wonen en zorg

Het inspelen op de behoefte aan langer zelfstandig thuis wonen is op dit moment een centrale doelstelling voor wonen en zorg. Om die mogelijkheden te bevorderen willen wij in de prestatieafspraken met corporaties de nadruk leggen op het aanpassen van bestaande huurwoningen, zodat ze levensloopbestendig zijn.
Daarnaast willen we bevorderen dat informatie wordt verstrekt over de mogelijkheden om zelfstandig thuis te blijven wonen, de voorzieningen en het belang om tijdig te anticiperen op mogelijke beperkingen. Tenslotte willen wij, in het kader van het langer zelfstandig thuis kunnen wonen, de blijverslening als financieringsinstrument inzetten (zie hierna ook onder 9).

7. Specifieke inkomensgroepen

Voor alle groepen streven wij naar passende huisvesting. Centraal staat het doel om het aantal betaalbare woningen op peil te houden. Dit bevorderen we via de prestatieafspraken met corporaties. Ook doorstroming en scheefwonen spelen hierbij een rol. Het Rijk kent hiervoor de instrumenten van de inkomensafhankelijke huurverhoging en het passend toewijzen (door passend toewijzen krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen).
De uitkomsten van het woonlastenonderzoek en het tussen Woonconcept en hun huurdersorganisaties afgesloten huurakkoord voor de komende twee jaar worden hierbij betrokken. Bij het maken van tripartiete prestatieafspraken wordt voor wat betreft het thema betaalbaarheid door de gemeente een nadrukkelijke link gelegd met het thema duurzaamheid. Overigens dient sloop van betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Zowel bij het slopen als verkopen van huurwoningen door corporaties dienen voldoende betaalbare huurwoningen voor de huisvesting van de doelgroep beschikbaar te blijven.

Ook specifieke middengroepen kunnen soms moeilijk een passende woning bekostigen. Wij willen ibeleggers en ontwikkelaars proberen te verleiden om ook huurwoningen boven de huurtoeslaggrens te bouwen.

8. Starters

Het is voor starters vaak moeilijk een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit maatschappelijke probleem te bestrijden, is het instrument Starterslening ontwikkeld. Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om een woning te kunnen kopen. De Starterslening biedt starters de kans voor het eerst een eigen woning te kopen.

De Starterslening brengt de woningmarkt in beweging en draagt aanzienlijk bij aan de doorstroming, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. De verhuisketen wordt op gang gebracht bij doorstroming vanuit een huurwoning en het kopen van een bestaande koopwoning door starters.
Gelet hierop stellen wij voor om in navolging van Woonconcept, die corporatiestarters-leningen verstrekt, het instrument startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in te zetten. Specifiek voor bestaande koopwoningen. Dus niet voor corporatiewoningen en nieuwbouwwoningen. Huurwoningen worden uitgesloten, omdat deze vaak door huurders worden gekocht en daarmee het "treintje niet gaat rijden" en corporaties bovendien de mogelijkheid hebben om zelf startersleningen inzetten. Datzelfde geldt bij nieuwbouw van bijvoorbeeld starterswoningen in Nieuwveense Landen. Bij de verkoop van bestaande koopwoningen komt de verhuisketen (in tegenstelling tot bij nieuwbouw) op gang en komt de woningmarkt in beweging. Ons doel is om middels startersleningen de doorstroming te bevorderen.
Om deze ambitie vanuit het collegeprogramma te verwezenlijken, zijn in het uitvoeringsprogramma financiële middelen voor het invoeren van het instrument startersleningen opgenomen. De exacte voorwaarden voor starters om in aanmerking te komen voor een starterslening zullen worden vastgelegd in een door de gemeenteraad vast te stellen verordening.

9. Flexibele stimuleringslening (starterslening, blijverslening en restschuldlening)

Er zijn sinds het vierde kwartaal van 2015 twee nieuwe leningsvormen via SVn beschikbaar. SVn heeft een blijverslening en een restschuldlening ontwikkeld. Met de blijverslening kunnen inwoners worden gestimuleerd hun woning meer levensloopbestendig te maken, zodat zij ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen. De restschuldlening biedt mensen de mogelijkheid te verhuizen naar een passende woning en is ontwikkeld om weer beweging te krijgen in de woningmarkt.
Omdat naast de huisvesting van starters, de gemeente in de woonvisie ook nadrukkelijk kiest voor het langer zelfstandig thuiswonen (levensloopbestendigheid) en passende huisvesting (o.a. door bevordering van doorstroming) wordt voorgesteld om in de plaats van louter een starterslening een flexibele Stimuleringslening via SVn te introduceren, waaruit zowel startersleningen, blijversleningen als restschuldleningen kunnen worden verstrekt.

Leningsvorm SVn	Doel
starterslening	passend huisvesten
blijverslening	langer zelfstandig thuiswonen
restschuldlening	bevorderen doorstroming

Het ontwikkelen van een stimuleringslening, waarbij schotten worden weggenomen, past binnen de flexibele opstelling waarvan in de woonvisie wordt uitgegaan, en is bijvoorbeeld in lijn met de flexibele woningbouwprogrammering.
Hiermee worden wij de eerste gemeente in Nederland met een flexibele stimuleringslening bij het SVn door storting van één bedrag in het Stimuleringsfonds, waaruit zowel startersleningen, blijversleningen als restschuldleningen kunnen worden verstrekt. Dit past binnen de flexibiliseringsgedachte die aan de woonvisie ten grondslag ligt.
Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de in de begroting beschikbare budgetten voor leningen via het SVn. De flexibele stimuleringslening zal verder worden uitgewerkt en vastgelegd in een verordening, die ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden.

10. Prestatieafspraken met woningcorporaties

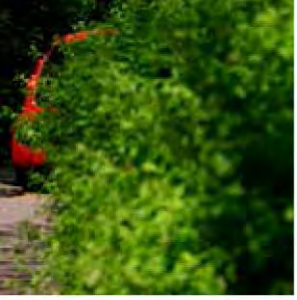
Op grond van de woonvisie zullen prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersvereniging worden gemaakt. Op verschillende plekken is hier in deze woonvisie sprake van. Samenvattend zijn de speerpunten van de gemeente bij het maken van prestatieafspraken:

1. Levensloopbestendigheid;
2. Een passend woningaanbod (inclusief betaalbaarheid);
3. Het bouwen van huurwoningen;
4. Verduurzaming van de woningvoorraad.





Bijlage “Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe” d.d. 23 januari 2016, uitgevoerd door Companen Advies



Zuidwest Drenthe







Verkenning prognoses

23 januari 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING









COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 23 januari 2016

TITEL Verkenning prognoses

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Zuidwest Drenthe

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 2118.103

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 Inleiding **1**

2 Woningbehoefte 2012 versus 2015 **2**

3 Naar een alternatieve benadering **3**

3.1 Relevante uitgangspunten prognoses 3

3.2 Van uitgangspunten naar prognoses 7

3.3 Van prognoses naar woningbehoefte 8

Bijlage 1: Factsheets **10**

1 Inleiding

De provincie Drenthe heeft in 2015 nieuwe prognoses berekend en deze gepresenteerd. Onderdeel van deze prognoses was een doorvertaling naar de woningbehoefte per gemeente. Deze doorvertaling voor de gemeenten Hoogeveen, Meppel, de Wolden en Westerveld gaven onverklaarbare verschillen met eerdere prognoses; in de ene situatie is sprake van een verminderde woningbehoefte (Meppel) terwijl bij De Wolden de woningbehoefte juist substantieel groter is.
Voor de gemeenten is een goede basis rond de woningbehoefteramingen essentieel voor het te voeren woonbeleid, en op dit moment missen de gemeenten dit gevoel. Daarom hebben de gemeenten Companen gevraagd een gedegen analyse uit te voeren van de prognoses, en te komen tot een goede prognose die als basis kan dienen voor een gezamenlijk beeld. De vraagstelling is daarom als volgt:

- Toets de uitgangspunten van de prognoses.
- Kom met realistische woningbouwraming voor de vier gemeenten.

Prognoses en realiteitswaarde

Het gebruik van prognoses past nauw. Al te gauw worden bevolkings- en woningbehoefteprognoses als een 'zekere' toekomstvoorspelling gezien. Dit terwijl de ervaring leert dat de uitkomsten van prognoses nogal afhankelijk zijn van de input. Zeker de afgelopen (crisis)jaren zijn er trendbreuken die van invloed zijn op de uitkomsten, maar waarvan het structurele karakter zeer onzeker is. Te denken is aan de snel veranderende woningmarkt, nieuw beleid en in veranderingen van administraties / registraties (zoals de introductie van de BAG).
Deze situatie vraagt een goede analyse van de uitgangspunten. Daarbij kiezen we een analyse van een langere periode, om daarmee 'toevallige' korte-termijntrends in de context van de langere termijn te kunnen plaatsen (is een trend structureel of incidenteel). Overigens doen we daarmee geen absolute uitspraak. De toekomst is onzeker. We moeten rekening houden met bandbreedtes. Deze bandbreedte brengen we dan ook in beeld.

Uitgangspunten prognoses:
Beleidsprognose: wat is het gevolg van de bouw van een bepaald aantal / type woningen voor de huishoudensontwikkeling
Trendprognose: wat is de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling als we de historische (migratie) bewegingen van en naar een gemeente naar de toekomst toe doortrekken.
Scenarioprognose: wat is het resultaat van (verwachte) maatschappelijke veranderingen als bijvoorbeeld verstedelijk of komst van statushouders voor de samenstelling van de bevolking en de huishoudensontwikkeling.

Bij het vaststellen van de uitgangspunten van de prognoses voor Meppel, Westerveld, Hoogeveen en de Wolden is uitgegaan van een trendprognose. Wel is hierbij in beeld gebracht wat een beleidskeuze (voorkomen van vertrek) of een maatschappelijke ontwikkeling als komst van statushouders betekent voor de woningbehoefte.

We gaan eerst in op de aanvankelijke prognose die de provincie Drenthe heeft gepresenteerd. Zijn er verklaringen voor de opmerkelijke verschillen, en zijn die verklaringen valide. Vervolgens gaan we in op een alternatieve benadering voor de behoeftebepaling in de vier gemeenten.
Onderbouwingen met het belangrijkste cijfermateriaal zijn als bijlage bijgevoegd.

2 Woningbehoefte 2012 versus 2015

Vertrekpunt voor deze analyse zijn de opmerkelijke verschillen tussen de woningbehoefteraming in 2012 en 2015.

Tabel 2.1: Regio Zuidwest Drenthe. Verschil in benodigde woningvoorraad tot 2019 tussen 2012 en 2015. *(tussen haakjes jaarlijkse additionele behoefte)*

Gemeente	2012 - 2019	2015 - 2019
Meppel	1.417 (+177)	412 (+82)
Hoogeveen	1.368 (+171)	391 (+78)
De Wolden	626 (+78)	519 (+104)
Westerveld	302 (+38)	159 (+32)
Zuidwest Drenthe	3.710 (+464)	1.481 (+296)

Bron: Provincie Drenthe

Uit de vergelijking blijkt dat voor De Wolden bijna een verdubbeling van de jaarlijkse behoefte optreedt, terwijl die in Meppel en Hoogeveen ruim halveert. Alleen voor Westerveld is er een stabiel beeld.
Nadere analyse van de gegevens per gemeente laat zien dat het grote verschil ontstaat door een inschatting van het actuele woningtekort (meer huishoudens dan woningen). Bestudering van de provinciale analyses laat zien dat alle gemeenten te maken hebben met een zeker woningtekort (Hoogeveen: tekort 150, De Wolden: tekort 205, Westerveld: tekort 95), met uitzondering van Meppel. Hier is sprake van een woningoverschot van 130 woningen. Concreet betekent dit dat er anno 2015 substantiële leegstand in Meppel moet zijn. In de praktijk blijkt hier geen sprake van.
Buiten de inschatting van het tekort en overschot blijkt de woningbehoefteontwikkeling gelijke tred te houden met de huishoudensontwikkeling.

Vraag die blijft hangen: is het reëel om een verschil te maken tussen de gemeenten wat betreft woningtekort? Zijn er substantiële verschillen in de woningmarktspanning? Om hier gevoel bij te krijgen hebben we enkele indicatoren afgeleid van te koop staande woningen in de vier gemeenten.

Tabel 2.2: Regio Zuidwest Drenthe. verkoopgegevens per gemeente.

Gemeente	Woningvoorraad	Aantal koopwoningen	Waarvan te koop
Meppel	15.101	8.306	573 (6,9%)
Hoogeveen	24.275	14.808	834 (5,6%)
De Wolden	9.908	7.233	450 (6,2%)
Westerveld	8.250	5.857	485 (8,3%)

Bron: Funda, December 2015.

De bovenstaande tabel geeft een indicatie van de verschillen tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat het aantal te koop staande woningen niet wezenlijk verschilt tussen de vier gemeenten. Ook als gekeken wordt naar hoe lang woningen te koop staan zijn de verschillen beperkt. In De Wolden en Westerveld behoren woningen over het algemeen tot een iets duurder segment. Tussen Hoogeveen en Meppel is zowel de samenstelling van verkoopbare woningen en de doorlooptijd (ongeveer 6 weken) redelijk gelijk. Deze gegevens laten zien dat de spanning op de (koop)woningmarkt tussen de gemeenten redelijk vergelijkbaar is, en geen reden zijn om aan te nemen dat er grote verschillen zijn in het actuele woningtekort. We gaan er derhalve van uit dat het woningtekort in de vertreksituatie tussen de vier gemeenten niet wezenlijk van elkaar verschilt.

Omdat de andere indicatoren in de provinciale behoefteraming laten zien dat de woningbehoefte ongeveer gelijk tred houdt met de groei van het aantal huishoudens, kunnen we die ontwikkeling als belangrijke 'voorspeller' zien voor de toekomstige woningbehoefte.

3 Naar een alternatieve benadering

Nu we vastgesteld hebben dat een alternatieve benadering van de woningbehoefte leidt tot een realistischer beeld, gaan we verder in op de uitgangspunten bij de huishoudensprognose. Wij hebben in samenspraak met de provincie opnieuw de uitgangspunten van de bevolkingsprognose tegen het licht gehouden. Vertrekpunt daarbij is een grondige analyse van de migratietrends voor de vier gemeenten. Op grond van deze trends hebben we de volgende paramaters bepaald:

3.1 Relevante uitgangspunten prognoses

Er zijn veel factoren die bevolkingsontwikkelingen bepalen. Per factor geven we aan wat de (gebruikelijke en gekozen) uitgangspunten zijn:

- **Geboorte:** de geboortes worden bepaald door het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd, trendmatige vruchtbaarheidscijfers (CBS) en lokale afwijking hiervan in het verleden. Deze factor kent een vaste berekeningswijze in he IPB-model dat de provincie hanteert. Uitgangspunt is dan ook de berekeningswijze volgens het IPB-model.
- **Sterfte:** De sterftes worden bepaald door nationale sterftekansen per leeftijdscategorie. Voor jongeren is die kans lager dan voor ouderen. Ook hier wordt een correctie toegepast naar aanleiding van lokale afwijkingen. Ook deze factor kent een vaste berekeningswijze in het IPB-model dat de provincie hanteert. Uitgangspunt is dan ook de berekeningswijze binnen het IPB-model.
- **Buitenlandse migratie:** de buitenlandse migratie is een weerbarstige factor en sterk afhankelijk van verschillende ontwikkelingen. Zo heeft het toevoegen van nieuwe EU-landen geleid tot tijdelijke en structurele instroom van mensen uit Oost-Europa. En ook het asielbeleid en de conflicten in de wereld bepalen de in- en uitstroom vanuit het buitenland. Grotendeels zijn dit landelijke ontwikkelingen waarbij de regionale toedeling afhankelijk is van de regionale economie en bedrijvigheid (werkgelegenheid in landbouw, industrie en instroom van buitenlandse studenten en werknemers op een universiteit). Voor de buitenlandse migratie doen het CBS en Primos aannames waarbij zij per gemeente rekening houden met de historische regionale (economische) positie. Hierin is bijvoorbeeld ook meegenomen als een gemeente als jarenlang een AZC heeft, zoals Westerveld. Dan leidt dit wel instroom van asielzoekers (en dus meer bevolking) maar niet tot meer zelfstandige huishoudens (woningbehoefte). Dit is in de 'woningratio's' van de betreffende gemeente verwerkt. Bij opvang sinds korte tijd als in Hoogeveen is dit nog niet structureel in het model verwerkt, waardoor die vestiging nog niet meegenomen kan worden. Wij stellen daarom voor de aannames van het CBS hierin te volgen.

Tabel 3.1: jaarlijks buitenland migratiesaldo per gemeente, obv historische trends.

Jaarlijks migratiesaldo	2015-2020	2020-2040
Meppel	35	25
Hoogeveen	40	30
De Wolden	10	10
Westerveld	85	65
Totaal	170	130

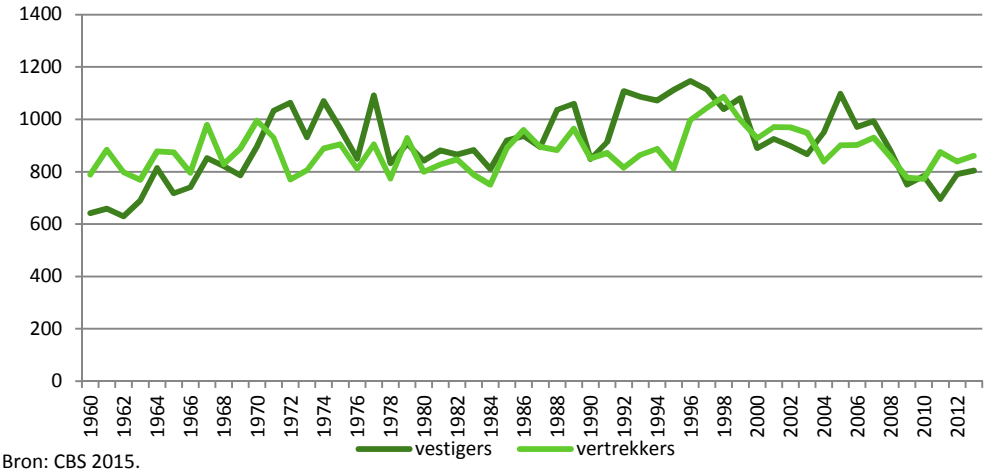
Bron: provincie Drenthe

- **Binnenlandse migratie:** de binnenlandse migratie vraagt in het bijzonder een lokale aanpak om uitgangspunten te bepalen. Per gemeente kunnen er sterk afwisselende trends zijn waardoor belangrijk wordt dat de uitgangspunten per gemeente bepaald zijn op basis van lokale trends. Hiervoor gebruiken we de volgende stappen:
    - De regionale trend van Zuidwest-Drenthe is vrij robuust. De regionale trend is dan ook bruikbaar als randvoorwaarde. De optelsom van gemeentelijke trends moet passen binnen de regionale trend.
    - Voor de gemeentelijke trend hebben we niet een regionale werkwijze genomen, maar hebben we gekeken naar wat op lokaal niveau een robuuste trend is. Soms is dat een trend over langere periode, soms een kortere periode, soms zijn het ook meer de vestigers en verstrekkers die een trend laten zien. Vestiging en vertrek kunnen heel grillig zijn, maar is het verschil tussen vestiging en vertrek wel stabiel. Zo kunnen we op lokaal niveau naar uitschieters kijken.

Regionale trends

Om enig grip te hebben op de regionale migratieontwikkeling hebben we enkele indicatoren in beeld gebracht. Deze indicatoren geven een verklaring voor ontwikkelingen in de afgelopen jaren, en onderbouwt daarmee de keuzes rondom trends.

Figuur 3.1: Ontwikkeling binnenlandse vestiging en vertrek Hoogeveen, Meppel, De Wolden en Westerveld. 1960-2014.

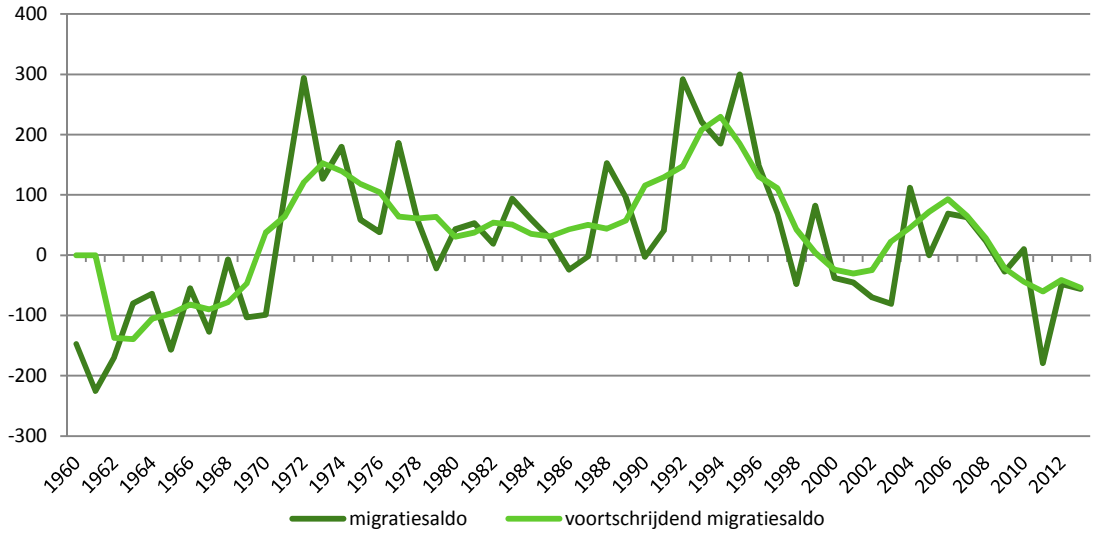


Bron: CBS 2015.

Een eerste indicator is de ontwikkeling van vestiging en vertrek in de regio Zuidwest Drenthe. Met name in de jaren ’70 ziet men veel dynamiek in de migratiestroom. Daarnaast trok men op dat moment over het algemeen vestigers aan. Dit hangt samen met het rijksbeleid te aanzien van woningbouw, maar ook met de individualiserende samenleving. Eind jaren ’70 / begin jaren ’80 houdt deze dynamiek op bij zowel de vestiging als vertrek. Belangrijke factoren hier zijn waarschijnlijk de economische crisis en de

crisis op de woningmarkt. In de jaren ’90 trekt de migratiestroom weer een beetje aan, om vanaf 2000 weer een klein beetje te dalen. Wel is er een korte opleving te zien rond 2006.

Figuur 3.2: Zuidwest Drenthe: Binnenlands migratiesaldo regionaal 1960-2014, met voortschrijdend vijfjaarlijks gemiddelde

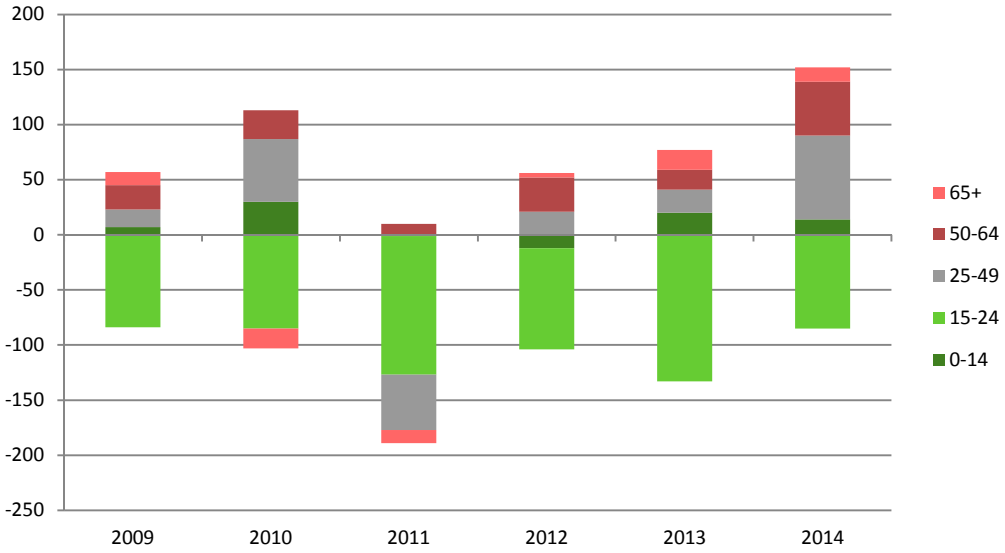


Bron: CBS, 2015.

Het migratiesaldo illustreert een groei tot de jaren ’80, waarna het inzakt. Midden jaren ’90 trekt het vervolgens weer aan. Vanaf 2000 is er korte tijd een negatief migratiesaldo geweest, maar in 2006 is er een stijging te zien. Vanaf 2008, wellicht door de invloed van de economische crisis en de woningmarkt, is er een negatief migratiesaldo in de regio.

De migratie naar leeftijd illustreert duidelijk welke leeftijdscategorieën de regio op dit moment voornamelijk aantrekt.

Figuur 3.3: Regio Zuid West Drenthe. Migratie naar leeftijd, 2009 – 2014.



Bron: CBS 2015.

De afgelopen jaren is er een negatief migratiesaldo geweest. Het zijn voornamelijk jongeren tussen de 15 en 25 jaar die de regio verlaten. Dit is een gebruikelijk beeld voor gemeenten zonder hoger onderwijs. Alleen de grotere studentensteden (Groningen, Utrecht, Amsterdam etc) weten deze groep aan te trekken. De groep 25 tot 50 en kinderen tot 15 jaar trekken per saldo naar de regio toe. Dit is een indicatie dat Zuidwest Drenthe aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen.

Naar de toekomstprognose

Vanuit de overwegingen herleiden we voor de regio enkele trends. Voor de komende jaren lijkt het migratiesaldo van de afgelopen periode overeind te blijven, belangrijkste overwegingen zijn daarbij:

- We zien een stabiel afnemende dynamiek op de woningmarkt. Het aantal vestigers en vertrekkers neemt stapsgewijs een beetje af, het aantal vestigers iets sneller dan het aantal vertrekkers. Hierdoor slaat het positieve migratiesaldo sinds 2000 om naar een negatief migratiesaldo; ondanks enkele jaren met een opleving.
- Wegtrekken van voornamelijk jongvolwassenen (tussen de 15 en 25 jaar oud).
- Het aantrekken van jonge gezinnen.

Voor de periode 2015 tot 2020 doortrekkend het vestigingssaldo sinds 2000: tussen saldo +60 en minimaal ***-90*** per jaar***.*** Voor de periode 2020 tot 2040 tussen saldo 0 en minimaal ***-250*** per jaar***.*** In het vervolg vertalen we dit naar de gemeenten:

Meppel

Over het algemeen heeft Meppel over de afgelopen 35 jaar een heel grillig vestigings- en vertrekprofiel. Er zitten duidelijk piekmomenten in de geschiedenis met een sterk vestigingssaldo, en diepe dalen. Wel is in Meppel over het algemeen altijd een positief migratiesaldo geweest.
Gezien de grilligheid van het vestigingsgedrag is bij Meppel minder te spreken van een duidelijke trendbreuk zoals in Hoogeveen. Hierdoor is juist de lange-termijntrend het meest sprekend. Wanneer deze lijnen worden doorgetrokken, kunnen we voor Meppel tussen 2015 en 2020 een jaarlijks vestigingssaldo van +125 (mogelijk met pieken tot +200) verwachten. En over de langere periode tot 2040 een positief saldo van +90.

Hoogeveen

In de jaren ’60 en ’70 heeft Hoogeveen een sterke groei gekend, vanaf de midden jaren ’70 heeft Hoogeveen echter voornamelijk een negatief migratiesaldo. Wel komt deze in sommige jaren positief uit. Over het algemeen trekken er meer mensen weg dan dat er mensen zich in Hoogeveen vestigen. Wel is vanaf de jaren ’80 het aandeel vertrekkers en vestigers op de gehele bevolking redelijk stabiel gebleven; zij het met pieken en dalen.
Als we de trendlijn vanaf de jaren ’80 doorzetten, komen we op een negatief vestigingssaldo van -120 tot -130 per jaar tot 2020. Tussen 2020 en 2040 is op basis van huidige inzichten een realistische verwachting dat het vestigingssaldo stabiliseert rond -130 per jaar.
Let wel, Hoogeveen heeft op momenten (begin jaren 2000 en in 2014) een positief migratiesaldo gekend, maar dat is steeds van korte duur gebleken.

De Wolden

Tot de jaren ’70 heeft De Wolden voornamelijk een negatief migratiesaldo gekend. Echter, vanaf de jaren ’70 is er een sterke instroom geweest en is het migratiesaldo voornamelijk positief geweest. Wel blijven de lijnen op momenten erg grillig. We zien dat van 2000 het aantal vestigers en vertrekkers in De Wolden fors terugloopt. Bij vestigers van 1.100 per jaar naar 850 per jaar. Bij vertrekkers van 1.000 naar 800 per jaar. Na 2000 blijft dit redelijk stabiel.
Op basis van deze verandering lijkt de lijn vanaf 2000 de grootste voorspellende waarde te hebben. Trekken we dit door naar de toekomst, dan zou de vestigingssaldo jaarlijks tussen 10 en 30 positief zijn. Op korte termijn iets meer, op lange termijn iets minder.

Westerveld

In de jaren ’70 kende Westerveld een sterke instroom, in deze jaren was het migratiesaldo dan ook overwegend positief. Naar 2000 vlakte dit saldo af, maar blijft het saldo wel rondom de nullijn hangen, of is licht positief. Vanaf 2010 is er voornamelijk een negatief migratiesaldo geweest. Kijken we naar de trend vanaf de jaren ’90 dan zien we een steeds verder afnemende migratie. Het aandeel vestigers daalt sneller dan het aandeel vertrekkers. Als die trend zich doorzet (wat gelet op de historie nu het meest waarschijnlijk lijkt), wordt er de komende jaren een groeiend negatief migratiesaldo verwacht van -40 tot 2020, en -70 na 2020.

Tabel 3.1: Regio Zuid West Drenthe. Uitgangspunten trendmatig binnenlands migratiesaldo

Jaarlijks migratiesaldo	2015-2020	2020-2040
Meppel	+125	+90
Hoogeveen	-125	-130
De Wolden	+30	+10
Westerveld	-40	-70
Totaal	**-10 (+60 à -90)**	**-100 (0 à -250)**

Bron: Companen

3.2 Van uitgangspunten naar prognoses

Op basis van de uitgangspunten heeft de provincie prognoses doorgerekend voor de vier gemeenten.

Tabel 3.2: Regio Zuid West Drenthe. Huishoudensprognose provincie, trendmatige migratiesaldo

	2015	2020	2025	2015 - 2020	2020-2025
Meppel	14.425	15.380	16.100	+955	+720
Hoogeveen	23.498	23.780	23.970	+280	+190
De Wolden	9.733	10.160	10.435	+425	+275
Westerveld	8.284	8.320	8.270	+35	-50

Bron: Provincie Drenthe, 2015

Verhoudingsgewijs verschilt de groei per gemeente, afgezet tegen de omvang van de gemeente. Met name in Hoogeveen en Westerveld is de groei relatief beperkt, terwijl die in De Wolden en Meppel relatief groot is. Dit komt doordat de gezinsverdunning (minder mensen per huishouden) per gemeente in een verschillend tempo gaat:

- De vergrijzing en ontgroening van de bevolking verschilt. In De Wolden gaat de vergrijzing relatief snel, waardoor de groei van het aantal ouderen verhoudingsgewijs groter is. En ouderen hebben kleinere huishoudens.
- Hoogeveen heeft minder dan de andere gemeenten met vergrijzing en ontgroening te maken. Hierdoor gaat de gezinsverdunning minder snel.
- Meppel kent doorgaans kleinere huishoudens en meer alleenstaanden (in alle leeftijdsklassen), samenhangend met de meer stedelijke leefstijl in deze gemeente.
- Tot slot blijkt ook dat in de aannames van het prognosemodel ook enkele onverklaarbare verschillen te zitten in de ontwikkeling van de gezinsverdunning (zie kader). Wij hebben in een variant dit ‘onverklaarbare’ verschil geneutraliseerd door een bandbreedte te bepalen.

De mate van gezinsverdunning wordt bepaald aan de hand van Headship Rates (HSR): het aantal personen per leeftijdscategorie dat telt als hoofd van een huishouden. Door bijvoorbeeld meer scheidingen groeit het aantal personen in een bepaalde leeftijdscategorie dat telt als hoofd van het huishouden. De HSR is dan ook een belangrijke sleutel tot de ontwikkeling van de woningbehoefte. Per gemeente is in het provinciale model een ontwikkeling van de HSR per leeftijdscategorie aangenomen. Die ontwikkeling verschilt danig tussen de gemeenten. In Hoogeveen daalt het aantal personen dat een zelfstandig huishouden vormt, in Meppel stijgt dit (terwijl Hoogeveen al laag zat en Meppel al hoog). Hiervoor kunnen wij, en de provincie, geen verklaring vinden. Daarom hebben we een variant doorgerekend met constante HSR’s per gemeente (zie tabel).

Tabel 3.3: Regio Zuidwest Drenthe. Huishoudensprognose provincie, trendmatig migratiesaldo met neutraliseren onverklaarbare verschillen

	2015	2020	2025	2015-2020	2020-2025
Meppel	14.425	15.110	15.730	+685	+620
Hoogeveen	23.498	23.815	24.040	+320	+225
De Wolden	9.733	10.030	10.230	+300	+200
Westerveld	8.284	8.370	8.375	+85	+5

Bron: Provincie Drenthe, bewerking Companen, 2015

3.3 Van prognoses naar woningbehoefte

Hiervoor hebben we geconstateerd dat de woningbehoefte in belangrijke mate bepaald wordt door de huishoudensontwikkeling. De gepresenteerde huishoudensontwikkeling in de vorige paragraaf biedt hiervoor de richting aan. Tegelijkertijd is die analyse gebaseerd op een onderbouwde trendmatige ontwikkeling. Er kunnen diverse aanleidingen zijn om te veronderstellen dat in de toekomst de trend omgebogen wordt. Dat kan door beleid of dat kan door nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling als extramuralisering is reeds in de prognoses doorgerekend. Wij noemen een tweetal aspecten die in het huidige tijdsgewricht meegewogen moeten worden bij de vertaling van huishoudensontwikkeling naar woningbehoefte.

- In de eerste plaats kunnen ***migratiestromen*** wijzigen. Dat kan gebeuren door actief beleid van de gemeente (bieden van kwalitatief gewenste woonmilieus). Maar het kan ook het gevolg zijn van gebrek aan mogelijkheden of juist alternatieven elders. Om gevoel te krijgen bij de effecten van migratie zetten we ‘bovenop’ de trendmatige ontwikkeling een factor die aangeeft wat er gebeurt als de gemeente vertrek weet te voorkomen, dan wel de voorspelde vestiging niet weet te realiseren. Daarbij gaan we uit van een scenario volgens ‘migratiesaldo=0’, hierbij houden binnenlandse vestiging en vertrek elkaar in evenwicht. Voor Hoogeveen (waar de trend wijst op een vertreksaldo) leidt dit dan tot een hogere woningbehoefte, voor Meppel (waar de trends wijst op een vestigingssaldo) leidt dit tot een lagere woningbehoefte. Overigens is rond deze factor regionale afstemming een must, omdat niet meer vestiging in de ene plaats zal betekenen minder vestiging elders.
- Buitengewoon actueel is de komst van ***asielzoekers*** naar Nederland. De gemeenten hebben te maken met een belangrijke opvangtaak. Deze opvangtaak is nog niet verwerkt in de provinciale prognose, en leidt derhalve tot een extra woningbehoefte. Hoe groot de stroom is en blijft is moeilijk te voorspellen. Voor de woningbehoefteraming zijn we uitgegaan van de taakstelling voor de eerst helft van 2016. Stel dat die gelijk blijft de komende jaren dan leidt dat tot een structurele extra woningbehoefte.

Uitgaande van deze uitgangspunten komen we per gemeente op de volgende inschatting van de woningbehoefte.

Tabel 3.4: Jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn (tussen haakjes, bandbreedte bij neutraliseren onverklaarbare verschillen)

		gerealiseerd 2005-2009	gerealiseerd 2010-2014	2015-2019	2020-2024
Meppel	Huishoudens trendmatig	+210	+65	+190 *(+135)*	+140 *(+125)*
	Compensatie migratiesaldo = 0			-40	-30
	Huisvesting statushouders			*Bij continuering instroom 2016* **+40**	
Hoogeveen	Huishoudens trendmatig	+215	+100	+55 *(+65)*	+40 *(+45)*
	Compensatie migratiesaldo = 0			+40	+40
	Huisvesting statushouders			*Bij continuering instroom 2016* **+60**	
De Wolden	Huishoudens trendmatig	+25	+55	+85 *(+60)*	+55 *(+40)*
	Compensatie migratiesaldo = 0			-10	0
	Huisvesting statushouders			*Bij continuering instroom 2016* **+30**	
Westerveld	Huishoudens trendmatig	+50	+10	+10 *(+15)*	-10 *(+0)*
	Compensatie migratiesaldo = 0			+15	+25
	Huisvesting statushouders			*Bij continuering instroom 2016* **+20**	

Bron: Provincie Drenthe, 2015

Met deze analyse van de woningbehoefte komt de regio bij een trendmatige woningbehoefteraming uit op een behoefte van 340 huishoudens / woningen per jaar tot 2020. Dit ligt een fractie hoger dan de provinciale raming (300 woningen per jaar). Compensatie van migratiesaldo zou op regionaal niveau slechts een miniem effect hebben (+5).

In de provinciale prognose is nog geen rekening gehouden met de behoefte als gevolg van de huisvestingsopgave voor statushouders. Dat zou op basis van de huidige instroom, zeker op korte termijn, leiden tot een jaarlijkse woningbehoefte van 150 woningen in de regio.

Bijlage 1: Factsheets

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Provinciale prognose Drenthe



Uitgangspunten provincie

- Wegtrekken van jongeren
- Bevolkingsgroei alleen door migratie, niet door natuurlijke aanwas.
- Vestigingssaldo -20 tot 2020, daarna +50 tot 2040 voor Zuidwest – Drenthe
- Vooral bepaald door een positief buitenlands vestigerssaldo

Lokale trend (Provincie Drenthe)

Jaarlijks binnenlands migratiesaldo	2015-2020	2020-2040
Hoogeveen	-160 / -100	-115 / -55
Meppel	-15 / +45	+5 / +65
De Wolden	0 / +40	0 / +40
Westerveld	+25 / +45	0 / +20
Totaal	-20	+50

Huishoudensgroei

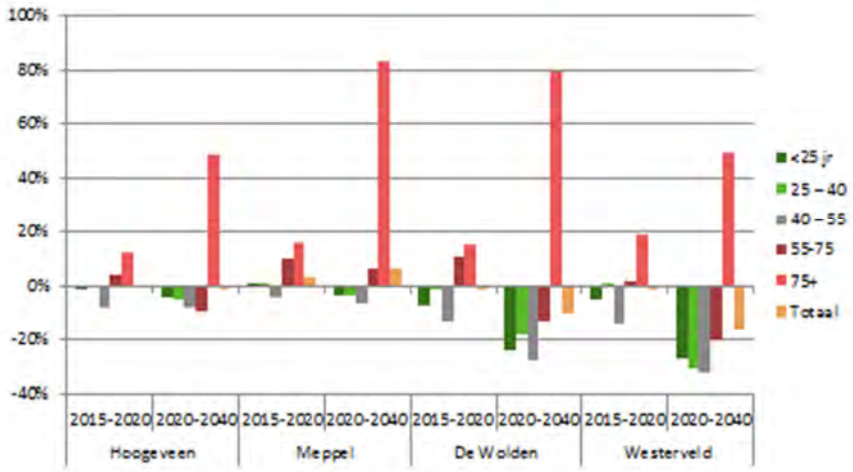
Jaarlijks huishoudensgroei	2015-2020
Hoogeveen	+50
Meppel	+110
De Wolden	+60
Westerveld	+15
Totaal	+235

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

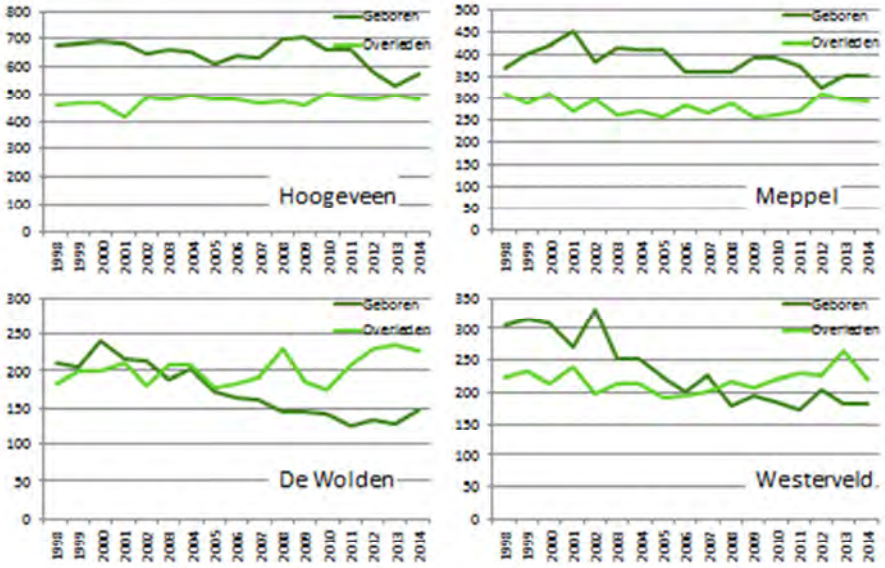
Schets per gemeente



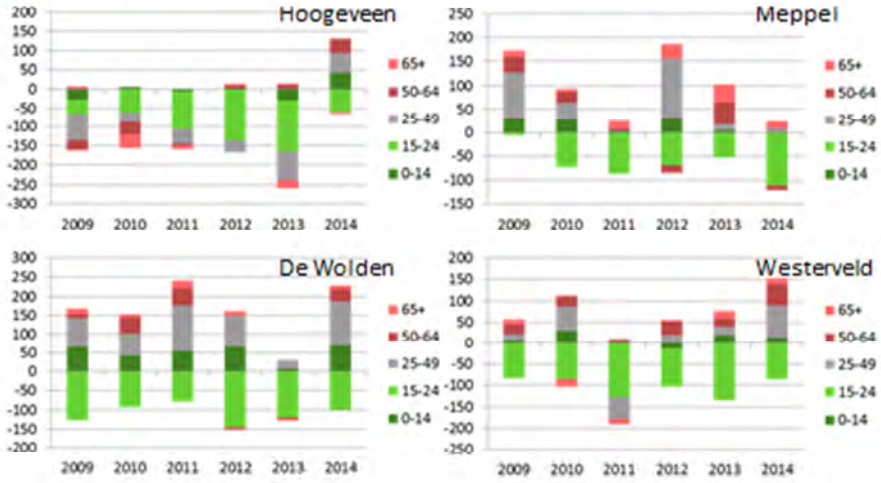
Percentage groei naar leeftijd



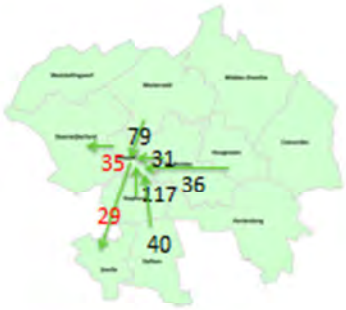
Geboortesaldo



Woningmarktpositie per gemeente

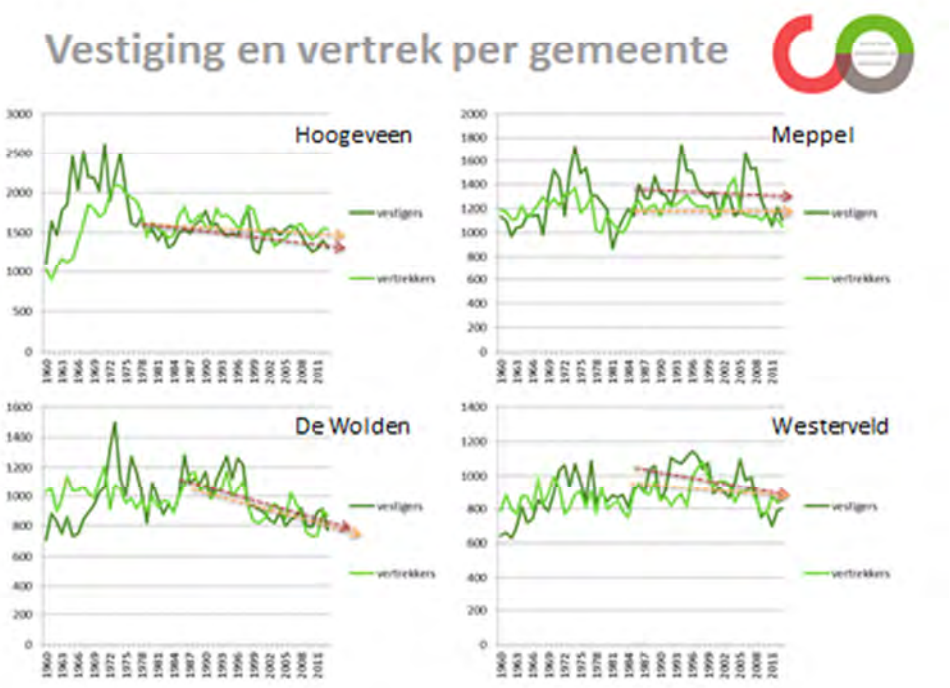



47
64
36
138
48
54

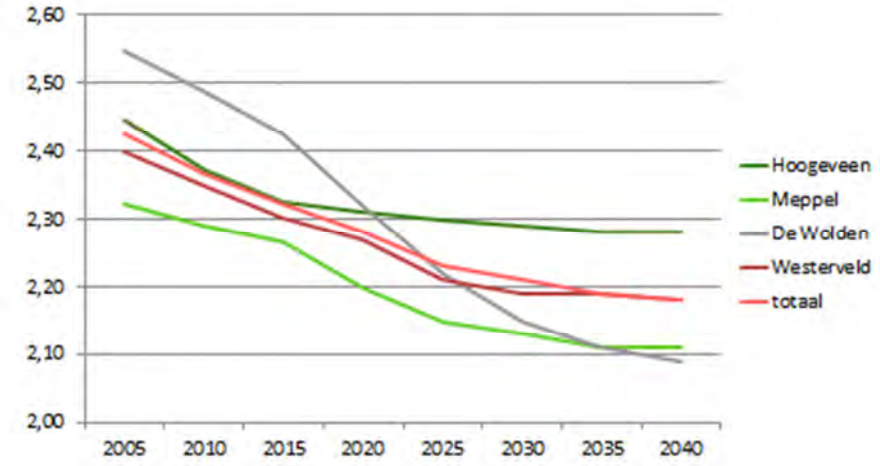

79
35
31
36
117
29
40


13
138
31
48
48

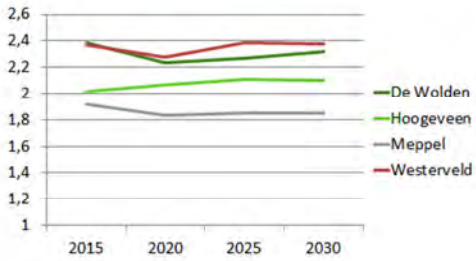

44
47
41
79
18
45


Vestiging en vertrek per gemeente
Hoogeveen
Meppel
De Wolden
Westerveld
vestigers
vertrekkers

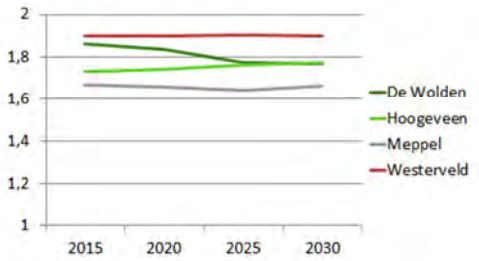
Gezinsverdunning



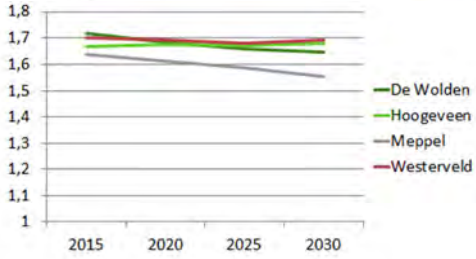
Huishoudensverdunning 25-34 jaar



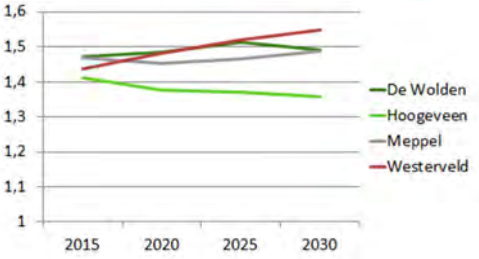
Huishoudensverdunning 35-54 jaar



Huishoudensverdunning 55-74 jaar



Huishoudensverdunning 75+



Meppel

- Veel middengroepen
- Weinig ouderen
- Continue instroom gezinnen met kinderen
- Lage woningbezetting, veel alleenstaanden
- *Risico in prognose: realisme verdere daling woningbezetting*
- Demografisch effect:
  - Bevolkingsopbouw redelijk gelijkmatig (generaties volgen elkaar op), waardoor beperkt 'gaten' in bevolkingsopbouw zijn
  - Generatie nu 65-75 → groot tov voorgaande generaties

Bevolkingsgroei

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Geboortesaldo	+108	+73	+48	+42
Binnenlandse migratie	+297	+3	+125	+90
Buitenlandse migratie	-13	+10	+35	+25
Totaal	+392	+86	+208	+157

Hoogeveen

- Jonge bevolking: hoog geboortesaldo
- Relatief veel jonge personen die komende jaren huishouden vormen
- Weinig vergrijsd
- Veel vertrek alle leeftijdsgroepen
- *Risico gezinsverdunning: minder snel dan elders, maar indien gelijke tred hogere behoefte*
- Demografisch effect:
  - Generatie 30-39 fors kleiner dan voorgaande jaren → daling aantal huishoudens
  - Generaties ouderen nog beperkt groter dan voorgaande generaties : alleen groep 65-69 verhoudingsgewijs groot.

Bevolkingsgroei

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Geboortesaldo	+188	+112	+122	+117
Binnenlandse migratie	-25	-128	-125	-130
Buitenlandse migratie	+3	+29	+40	+30
Totaal	+166	+13	+37	+17

De Wolden

- Veel jonge ouderen
- Op korte termijn veel (potentiële) starters
- Hoog sterftesaldo
- Vestiging gezinnen met kinderen
- Hoge gemiddelde woningbezetting, *bovengemiddelde gezinsverdunning*
- Demografisch effect:
  - Generaties nu 50-54, en 65-74 zijn groot tov voorgaande generaties → sterke groei
  - Weinig aanwas aan de onderkant, waardoor na 2020 daling is bij alle huishoudens tot 55 jaar

Bevolkingsgroei

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Geboortesaldo	+3	-47	-67	-97
Binnenlandse migratie	-43	+52	+30	+10
Buitenlandse migratie	-14	+9	+10	+10
Totaal	-54	+14	-27	-77

Westerveld

- Meest vergrijsde gemeente
- Sterfteoverschot
- Migratie neemt af, vooral instroom van buiten
- Structureel buitenlandse vestiging (onzelfstandig wonend)
- Demografisch effect:
  - Met name generatie 35-44 veel kleiner dan voorgaande periode → forse daling
  - Nieuwe generaties 55-plus, net groter dan voorgaande periode → beperkte groei

Bevolkingsgroei

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Geboortesaldo	-36	-79	-90	-111
Binnenlandse migratie	+65	-41	-40	-70
Buitenlandse migratie	+2	+69	+85	+65
Totaal	+31	-51	-45	-116

