

## Bijlage A

# Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2016

## Beslisdocument

**Datum**

7 juni 2016

**werk**

150122

**behandeld door**

Daniel Depenbrock

De gemeente Hoogeveen actualiseert haar woonbeleid en stelt daarna prestatieafspraken op. Ter onderbouwing daarvan liet de gemeente, samen met de corporaties Domesta, Woonconcept en Actium en de huurdersorganisaties een woningmarktonderzoek uitvoeren. Daarin is uitgebreide informatie te vinden over de woningmarkt:

- over de behoefte aan woningen (type, eigendom, prijs, plek, naar doelgroep);
- de mate waarin plannen van corporaties en andere partijen daarop aansluiten;
- met verdiepingen naar thema's zoals wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid.

Het onderzoek gebruikt vele bronnen. Een belangrijke is de enquête die is uitgezet onder een steekproef van inwoners van Hoogeveen. Andere bronnen zijn prognoses, trendgegevens, databases met informatie. In het document staat de bron steeds vermeld. De uitkomsten zijn meermaals besproken met medewerkers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Aanvullend zijn ze voorgelegd aan marktpartijen en experts in wonen en zorg.

Met dit beslisdocument beogen we vast te leggen welke conclusies uit het marktonderzoek gebruikt wordt als uitgangspunt voor de woonvisie. We sommen hierna deze conclusies kort op, waarbij we steeds verwijzen naar de betreffende hoofdstukken in het marktonderzoek.

---

### Uitgangspunten voor de woonvisie

1. **Opgeteld moet de woningvoorraad netto met 550 tot 950 woningen groeien om deze huishoudens te huisvesten.** Het marktonderzoek levert een bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling. De eigen groei loopt de komende tien jaar uiteen van 550 tot 950 huishoudens. In de hoge variant is er herstel van de negatieve migratie tot neutrale waarden (evenveel instroom als uitstroom). Aanvullend houdt het onderzoek rekening met 225 tot 600 statushouders in die tien jaar. > *hoofdstuk 3*

Huishoudens	2016-2020		2021-2025		Totaal	
	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag
Eigen groei	525	525	425	425	950	950
Binnenlandse migratie, saldo	0	-200	0	-200	0	-400
<b>Subtotaal</b>	<b>525</b>	<b>325</b>	<b>425</b>	<b>225</b>	<b>950</b>	<b>550</b>
Aanname statushouders	300	150	300	75	600	225
<b>Totaal</b>	<b>825</b>	<b>475</b>	<b>725</b>	<b>300</b>	<b>1.550</b>	<b>775</b>

2. **De extra vraag naar nultredenwoningen is geen noodzaak, maar een middel om in de wensen te voorzien.** De enquête maakte onderscheid in woongedrag en woonwensen. Analyse van de wensen wijst op een behoefte aan ruim 300 nultredenwoningen, ongeveer evenredig verdeeld over koop en huur, voor de groep senioren. Het gedrag laat zien dat deze groep verhuizing vaak uitstelt en afstelt, wegens hechting aan de huidige woonsituatie, het sociale netwerk en de grotere mogelijkheden om – ook met een zorgvraag – te kunnen blijven in de huidige woning. Ook als we daar rekening mee houden, is er vanuit de woningmarkt nog steeds behoefte aan nultredenwoningen, in sociale huur, maar ook koop en vrije sector huur, zowel gestapeld als grondgebonden, liefst wel nabij voorzieningen als een supermarkt. Tegelijk is er al wél voldoende aanbod aan woningen voor mensen die vanwege een zorgvraag een nultredenwoning wensen. > hoofdstuk 5, hoofdstuk 7
3. **Hoewel de groep gezinnen niet groeit, is er toch behoefte aan meer gezinswoningen, in alle prijsklassen.** Dit heeft te maken met de beperkte doorstroming van ouderen die nu in gezinswoningen wonen. Pas over circa 20 jaar, als de ‘babyboomgeneratie’ drastisch kleiner wordt door sterfte, zal er aanbodoverschot ontstaan in de voorraad gezinswoningen. En hoewel we nu geen oplossing hebben voor een toekomstige overschot, is het toevoegen van gezinswoningen nodig om de groep nu te huisvesten. De wensen wijzen op een behoefte aan meer tweekappers en vrijstaand wonen, de beschikbare middelen van consumenten dwingen tot het toevoegen van ook rijwoningen. Het is wel de moeite waard om te proberen tweekappers en vrijstaand wonen tegen lagere prijzen mogelijk te maken (casco, kleine kavels). > hoofdstuk 5



4. **Praktisch woongenot staat voorop.** Hoogeveeners zijn gemiddeld genomen niet op zoek naar stedelijkheid, wel naar een goede prijs per vierkante meter woonoppervlak en naar praktisch woongenot zoals voorzieningen in de nabijheid en ruim en groen wonen. Dat is op uitleglocaties het eenvoudigst (en goedkoopst) te realiseren. Ruimtelijk gezien liggen er juist mogelijkheden in de Verruimde Ruit, en daar ligt ook de kans om in te spelen op de behoefte aan meer kleinschaligheid, niet het wonen in een wijk maar een buurtje. Het huidige imago als woonplek van de Verruimde Ruit is echter nog niet sterk. Dat vraagt aandacht. > hoofdstuk 5, hoofdstuk 6
5. **Voldoende harde en zachte plannen binnen Hoogeveen, maar kans op vertraging.** In de hoge groeivariant is er een tekort aan harde bouwplannen. Het is bovendien een uitdaging om in de Verruimde Ruit in de Hoogeveense vraag te voorzien, zowel financieel, ruimtelijk, qua imago als qua zekerheid dat plannen op tijd gereed komen. Dit vraagt om een nadere analyse van de beschikbare locaties in de Verruimde Ruit op deze punten. Indien de reële kansen op voldoende en tijdige woningbouw in de Verruimde Ruit te klein zijn, is het goed om toch een (aanvullende) uitleglocatie te overwegen, als vervolg op Erflanden. Consequentie zal zijn dat de ontwikkeling van de Verruimde Ruit tot woongebied minder snel verloopt dan beoogd. > hoofdstuk 5, hoofdstuk 6



6. **Wonen in de dorpen: nu vooral uitvoeren van plannen.** In de huidige woonvisie ziet de gemeente Hoogeveen de centrumdorpen als een belangrijk woonalternatief. Inmiddels zijn in diverse dorpen concrete plannen voor woningbouw, maatwerk in woondorpen, mogelijk ook projectmatig in de centrumdorpen. De enquête maakt duidelijk dat een combinatie van voorzieningen én nabijheid van de kern Hoogeveen de gewildheid als woonlocatie vergroot. Hollandscheveld manifesteert zich daarin het duidelijkst, hier is ook een gemengd programma voor woningbouw. Het is vooral belangrijk dat de bouwplannen daadwerkelijk tot uitvoering komen. > hoofdstuk 5, hoofdstuk 6
7. **Rekening houden met onzekerheid in de vraag naar sociale huurwoningen.** De behoefte aan sociale huurwoningen schommelt rond het nulpunt. Als we alleen rekening houden met de Hoogeveense behoefte-ontwikkeling, bij een gematigde economische groei (1,2%), dan loopt de bandbreedte uiteen van +25 naar -75 woningen. Rekenen we met een lagere economische groei, dan valt de behoefte iets hoger uit. Een zeer onzekere factor is de mate en duur van de stroom vluchtelingen richting Nederland, en de mate waarin statushouders in Hoogeveen blijven wonen: wanneer de huidige situatie lang aanhoudt, leidt dat tot een

aanzienlijke behoeftegroei aan sociale huurwoningen. Het is, met het oog op deze onzekere factor, belangrijk om voorbereid te zijn op vraagverandering, en niet te sturen op één aantal. Vooral het afremmen of versnellen van verkoop en sloop van woningen heeft snel effect, het versnellen of remmen van bouwplannen is minder direct in te zetten. > *hoofdstuk 5*

Scenario		'15-'20	'20-'25	'15-'25
Hoge demografische variant	Totale voorraadgroei	525	425	950
	Sociale huur autonoom	+25	+0	+25
	Ontwikkeling t.o.v. huidige voorraad (6.875)	+0%	+0%	+0%
Lage demografische variant	Totale voorraadgroei	325	225	550
	Sociale huur autonoom	-25	-50	-75
	Ontwikkeling t.o.v. huidige voorraad (6.875)	-0%	-1%	-1%
Scenario		'15-'20	'20-'25	'15-'25
Hoge variant	Statushouders	+300	+300	+600
Lage variant	Statushouders	+150	+75	+75

**8. Betaalbaarheid: passendheidstoets is sterk sturend, inzet op voorkomen van problemen**

De passendheidstoets dwingt wettelijk af dat mensen met een laag inkomen in een woning met een relatief lage huurprijs wonen. Dit geldt voor nieuwe situaties maar zal de betaalbaarheid ten goede komen. Huurprijs is echter maar één factor: energielasten (woningkwaliteit, stookgedrag), gemeentelijke lasten, maar zeker ook de omgang met geld van huishoudens zelf, maakt dat sommige groepen toch in de problemen komen. Onderzoek van Companen uit 2014 laat zien dat vooral gezinnen en jonge huishoudens een verhoogd risico hebben op financiële problemen. Voorkomen is dan beter dan genezen. De gemeente en de corporaties werken momenteel bijvoorbeeld aan (vrijwillige) regelingen om de vaste lasten te innen voordat een uitkering wordt uitgekeerd aan een huishouden, om zo huurachterstanden te voorkomen. > hoofdstuk 8

**9. De duurzaamheidsambitie van Hoogeveen is alleen haalbaar in een hogere versnelling.**

Zowel de gemeente Hoogeveen als de corporaties hebben ambitie op het gebied van energiebesparing in de woningen. Naast milieudoelen speelt betaalbaarheid van het wonen daarin een grote rol, maar investeren in de bestaande voorraad is bovendien goed voor de uitstraling van bestaande woongebieden. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad is cruciaal om ook de doorstroming naar nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. In de sociale huurvoorraad merken we dat – na een periode van veel investeringen - de verdere verduurzaming onder druk staat, dat de focus sterker komt te liggen op lage huurprijzen en op de daadwerkelijke daling van de energielasten van verduurzamingsprojecten. De koopsector bleef al achter. Indien Hoogeveen haar ambities wil halen, is er meer inzet nodig. In de woonvisie vraagt dat om een standpunt over de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporaties hierin. > hoofdstuk 10



**10. Leefbaarheid: verstandig toewijzen om sociale problemen te voorkomen.** Op basis van de smederijenquêtes weten we in welke buurten en dorpen er knelpunten zijn in de fysieke leefbaarheid: de woning, de omgeving, de voorzieningen, etc. Aan deze knelpunten is / wordt al gewerkt. Leefbaarheid gaat echter om meer dan de fysieke situatie. Als gevolg van scheiden van wonen en zorg wonen steeds meer kwetsbare mensen (GGZ, ex-verslaafd, etc.) in gewone wijken. Als gevolg van passend toewijzen neemt de concentratie van de laagste inkomensgroepen in buurten ook toe. Het is sterk afhankelijk van de precieze aard van de problemen, welke groepen goed geclusterd of juist apart van elkaar kunnen wonen.

Samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie, scholen, zorgpartijen etc. is juist nu belangrijk om ook op sociaal vlak de wijken leefbaar te houden. > hoofdstuk 9

**11. Zorg: clusteren met beleid.** De groep ouderen is al groot in Hoogeveen, groeit nog wel, maar wordt voor ouder. Hun zorgvraag neemt toe. De voorraad zelfstandige woningen nabij voorzieningen is in de kern Hoogeveen goed op orde, velen weten hun zorg goed te regelen, steeds vaker met digitale oplossingen. Tegelijk blijkt de groep mensen met een relatief intensieve zorgvraag 'gewoon' in de intramurale instelling te blijven instromen, zij het anders gefinancierd. Van leeglopende verzorgings- en verpleeghuizen is in Hoogeveen geen sprake. Een eerste zorgpunt is 'onderzorg': mensen die niet de route naar zorg vinden maar wel zorg nodig hebben. Een tweede zorgpunt is dat het duur is om verspreid over de hele gemeente zorg aan huis te leveren; concentratie is wenselijk namens de zorgpartijen. Met name in de kleinere dorpen is dat lastig; hier zijn kleinschalige particuliere wooninitiatieven een kans. Een derde zorgpunt is de betaalbaarheid van het wonen voor zorgvragers (in het bijzonder jongere groepen) met een zeer laag inkomen: de oudste, goedkoopste woningen zijn voor hen soms juist onmisbaar. Een laatste zorgpunt is dat zorgaanbieders zeer voorzichtig opereren als gevolg van snel en blijvend veranderende regelgeving en financiële risico's. > hoofdstuk 7

